

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 248 / 2018

privind aprobarea documentației P.U.Z. și a R.L.U. proiect nr. 5/2017 „PLAN URBANISTIC ZONAL- „Construire Hale de Producție”, Sebeș , Extravilan, jud. Alba , Beneficiar: S.C. Orion Due S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, județul Alba

Întrunit în ședința publică ordinară din data de 30.08.2018, ora 14,00

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației P.U.Z. și a R.L.U. proiect nr. 5/2017 „PLAN URBANISTIC ZONAL- „Construire Hale de Producție”, Sebeș , Extravilan, jud. Alba , Beneficiar: S.C. Orion Due S.R.L.

Văzând expunerea de motive la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației P.U.Z. și a R.L.U. proiect nr. 5/2017 „PLAN URBANISTIC ZONAL- „Construire Hale de Producție”, Sebeș , Extravilan, jud. Alba , Beneficiar: S.C. Orion Due S.R.L.

Având în vedere:

- Cererea depusă de S.C. Orion Due S.R.L. la Primăria Municipiului Sebeș sub nr. 61278/17.07.2018.

- Avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, constituită conform Legii 350/2001.

- Avizul Comisiei pentru Amenajarea teritoriului, urbanism, lucrărilor publice, administrarea domeniului public și privat și al Comisiei pentru Agricultură, silvicultură, protecție mediu, monumente naturale și tutism din cadrul Consiliului local Sebeș

- H.C.L 126 / 2011 și H.C.L. 250 / 2014, privind Regulamentul Local pentru informarea și consultarea publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

- Avizului prealabil de oportunitate nr.22/23.03.2018, elaborat de Arhitectul Șef

- Raportul Informării și Consultării Publicului, precum și Referatul cu privire la calendarul desfășurării etapei de informare și consultare a publicului pentru PUZ „Construire Hale de Producție”, Sebeș , Extravilan, jud. Alba

În conformitate cu:

- art. 32 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.

- art. 25, alin.1 și art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

- art. 2, alin.2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare,

- art. 36, alin.5, lit.c și art. 45, alin.2, lit.e din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată

HOTĂRĂȘTE

Art.1 Se aprobă introducerea în intravilan și documentația de urbanism P.U.Z. și a R.L.U . proiect nr. 5/2017 „PLAN URBANISTIC ZONAL „Construire Hale de Producție”, Sebeș , Extravilan, jud. Alba, pe teren extravilan situat în partea de Vest a municipiului Sebeș, teren în suprafață de 18.899 mp, înscris în CF nr. 84499, Sebeș, nr. Cad:84499 și CF nr. 80133, Sebeș, nr. Cad:80133 proprietatea S.C. Orion Due S.R.L., conform proiectului de specialitate nr. 5/2017, întocmit de S.C. Urban Synapse S.R.L cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate, cuprins în anexă, parte integrantă a prezentei.

Art.2 Beneficiarul P.U.Z.-lui, cu proprietarii ulteriori ai investiției vor asigura pe cheltuiala lor, reabilitarea drumurilor de acces auto și pietonal și introducerea utilităților după obținerea Autorizațiilor de Construire.

Rețelele edilitare, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică, conform art. 29 din H.G. nr. 525 /1996*** republicată.

Art.3 Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

- a) Funcțiunea principală - Se propune dezvoltarea unei zone – de producție și industrie cu activități productive nepoluante și servicii de unde vor rezulta mai multe parcele construibile.
- b) - Regimul de înălțime propus va fi (P) specific construcțiilor industriale sau (P+1) un nivel industrial și un nivel administrativ cu POT max 45% și CUT max 0,9 .
- c) Clădirile se vor retrage cel puțin 10m de limita de proprietate de la stradă.
- d) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 60 m; adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală cu 60m; suprafața parcelei să fie mai mare sau egală cu 4200mp .

Terenul studiat este situat în extremitatea Vestică a Municipiului Sebeș, în intravilan .

Art.4 Se însușește Raportul informării și consultării publicului nr.23/10.04.2018.

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

Art.6 Prezentă hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către investitori, Arhitectul Șef și Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Autorizare și Disciplină în Construcții.

Beneficiar: S.C. Orion Due S.R.L., calitate de proprietar.

Prezentă hotărâre va fi afișată în monitorul oficial al Municipiului Sebeș și se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Alba;

- Primarului Municipiului Sebeș

- Viceprimarului Municipiului Sebeș

- Arhitectului șef

- Biroul Contencios Juridic , Administrație,

- Compartimentului U.A.T.

- Compartimentului A.D.C.

- Compartimentului Relații Publice, Comunicare și Informatică

- Aparatului permanent al Consiliului local

- Birou C.C.B.

- S.C. Orion Due S.R.L

Transparență Decizională și Arhivă

Sebeș la 30.08.2018

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier local, MOGA NICOLAE MIHAIL



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR MUNICIPIU
VLAD CRISTINA ELENA

Total consilieri locali	19
Prezenți	16
Pentru	16
Abțineri	-
Împotrivă	-



URBAN SYNAPSE SRL
J1/215/2012 CUI RO29930206
tel. 0752 180 390, 0726 786.246
e-mail urbansynapse@gmail.com
web www.urbansynapse.com

Nr. 39/17.07.2018

Către Primăria municipiului Sebeș

Subsemnatul, Damian Alexandru Ioan, CNP 1860703011849, domiciliat în localitatea Alba Iulia, str. Ardealului, nr. 2, bl. 31sc c, ap.1, județul Alba, telefon 0752 180 390, reprezentant al firmei de proiectare URBAN SYNAPSE SRL, înaintez spre aprobare în Consiliul Local următoarea documentație:

Plan Urbanistic Zonal Construire hală industrială și împrejmuire

AMPLASAMENT:

extravilan, localitatea Sebeș, jud. Alba,
CF nr. 84499, CF 80133

BENEFICIAR:

ORION DUE SRL
Str. Ștrandului nr. 20A, sc. A, et. 1, ap. 6, Sibiu, jud. Sibiu
J32/426/2013
CUI 31625751

PROIECTANT GENERAL:

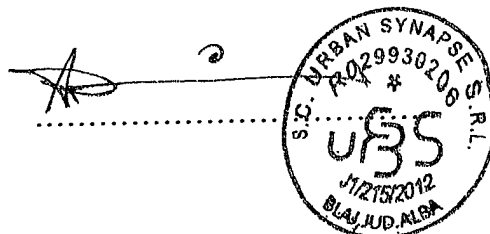
URBAN SYNAPSE S.R.L.
Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 18, Blaj, județul Alba
CUI RO 29930206
J01/215/2012
urbansynapse@yahoo.com
www.urbansynapse.com
Tel: 0726 786 246, 0752 180 390

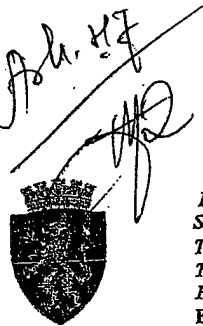
DATA:

iulie 2018

Anexez prezentei documentația pentru care am solicitat avizul.

Urban Synapse SRL
DAMIAN ALEXANDRU IOAN





MUNICIPIUL SEBEȘ
ROMÂNIA, 515800 SEBEȘ, județul ALBA
Str. Piața Primăriei, nr. 1
Tel.: +4 / 0258 731318, 731006, 731004,
Tel. 0358401146, 0358401147
Fax: +4 / 0258 734187
E mail: sebespri@yahoo.com



Nr. 4377 / 18.01.2018

PROCES VERBAL

Încheiat azi 18.01.2018 la sediul

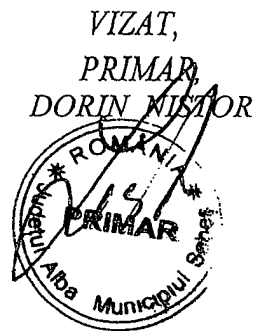
Primăriei Municipiului Sebeș.

Cu ocazia afișării următoarelor documente:

- P. U. L. - Agrement zonă
industrială (cu acces din S.F. 704A) -
- Construirea hale de producție -
extran/au localitatea Sebeș, jud. Alba -
CF nr. 80/33, Ph 599 - teren -
ORION AUE SRL - Sibiu; Str. Străduțului,
nr. 20A; jud. Sibiu - proiectant
„Urban Synapse” - Str. Ardealului, 2/39C/1 -
Alba Iulia.

Compartiment Relații Publice și Comunicare,

Consilier Radu Ioan



PROCES - VERBAL

AL COMISIEI TEHNICE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM
A MUNICIPIULUI SEBEȘ DIN DATA DE 31.07.2018

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. 84/2013, întrunită în ședința din 10.05.2018 orele 11⁰⁰ la care au participat din cadru CTUAT: Arh.Miron Cosmin, Florin Gavrilă, Iviniș Liliana, Fleschin Stelian, Drăgan Dragomir, Mircea Iulian, Dușe Vasile, Oaidă Alexandru și Apolzan Mircea a fost legal constituită. Din totalul de 17 membri ai comisiei, au fost prezenți 9 membri.

Pe ordinea de zi au fost următoarele puncte:

I APROBARE- P.U.Z.

1. S.C. Orion Due S.R.L. – P.U.Z.-Construire Hală Industrială și Împejmuire

II AVIZ DE OPORTUNITATE

2. S.C. Orange Romania S.R.L.— P.U.Z. – Construire Stație de telefonie mobilă, Împejmuire incintă și alimentare cu energie electrică.
3. Bîscă Liviu Gheorghe.-P.U.Z.- Construire Pensiune Turistică și Împejmuire.
4. S.C. Internațional Alexander Real Estate S.R.L.- P.U.Z.- Construire Incintă depozit Ilgistic, Organizare de Șantier, Drum de legătură și Împejmuire.
5. S.C. NEW PAV S.R.L. – P.U.Z.-Construire Hală pentru utilaje, mașini, schele metalice.

La punctul 1 pe ordinea de zi S.C. Orion Due S.R.L. – P.U.Z.-Construire Hală Industrială și Împejmuire membri comisiei au analizat documentația și au acordat:

- aviz favorabil – 7membri
- aviz favorabil condiționat -2 membru : Obținerea avizelor de la SC Electrica S.A.și Telekom Romania S.A.

Punctul de vedere al membrilor comisiei a fost același cu cel din adresă- avizând favorabil proiectul

La punctul 2 al ordini de zi S.C. Orange Romania S.R.L.— P.U.Z. – Construire Stație de telefonie mobilă, Împejmuire incintă și alimentare cu energie electrică., membri comisiei au analizat documentația și au acordat:

- aviz favorabil – 7 membri,
- aviz favorabil condiționat -1 membri : Obținerea avizelor de SC Electrica S.A.
- abținere 1 membru.

Punctul de vedere al membrilor comisiei a fost același cu cel din adresă- avizând favorabil.

La punctul 3 al ordini de zi Bîscă Liviu Gheorghe.-P.U.Z.- Construire Pensiune Turistică și Împejmuire., membri comisiei au analizat documentația și au acordat:

- aviz favorabil – 5 membri
- aviz favorabil condiționat -3 membri : Obținerea avizelor de SC Electrica S.A. și DEL GAZ S.A.; Se va obține avizul de la administrator drum IMai - Primăria Sebeș. Reglementare acces conform normelor în vigoare.

- abținere 1 membru.

Punctul de vedere al membrilor comisiei a fost același cu cel din adresă- avizând favorabil.

La punctul 4 pe ordine de zi . S.C. Internațional Alexander Real Estate S.R.L.- P.UZ.- Construire Incintă depozit logistic, Organizare de Șantier, Drum de legătură și Împrejmuire. membri comisiei au analizat documentația și au acordat:

- avize favorabile- 8 membri ,

-aviz favorabil conditionat 1 membru : Se va obține avizul de la administrator drum agricol - Primăria Sebeș.

Punctul de vedere al membrilor comisiei a fost același cu cel din adresă- avizând favorabil.

La punctul 5 pe ordine de zi S.C. NEW PAV S.R.L. – P.U.Z.-Construire Hală pentru utilaje, mașini, schele metalice, membri comisiei au analizat documentația și au acordat:

- avize favorabile- 7 membri ,

-aviz favorabil conditionat 2 membri : Se va corela lățimea, accesul , retragerile cu reglementarea străzi – „Strada Veche”, prevăzute în PUG- (lățime minimă de 10m și retragere de 20m). Se va asigura fluxurile de circulație pentru a se asigura gabaritele de circulație pe tipuri de autovehicule

În urma analizei comisia a dat aviz favorabil soluției , din proiect cu rezolvare problemelor solicitate.

Arhitect Șef,
Virgil Olteanu



Compartiment UADC
Hotoiu Stelian



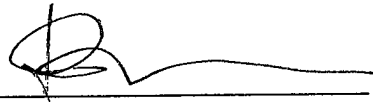
Ordin de plata buget

Detalii client

Numar ordin: 77
Nume platitor: URBAN SYNAPSE SRL D
Cod fiscal/CNP: 29930206

Detalii transfer

Cont platitor: RO56BTRL00101202S86469XX
Nume beneficiar: Registrul Urbanistilor din Romania
Trezorerie: TREZORERIA
Cont beneficiar: RO12TREZ70020F305000XXXX
Cod fiscal beneficiar: 17244352
Suma: 1024.10
Detalii plata: exercitare drept de semnatura - urbanist DAMIAN ALEXANDRU IOAN
PUZ dezvoltare zona industriala, 18899 mp, conform CU 632 din 09.11.2017,
Sebes, beneficiar ORION DUE SRL
Data crearii: 16.07.2018
Referinta tranzactiei: D01ETRZ181970051
Data tranzactiei: 16.07.2018
Tip transfer: Normal
Semnatari: DAMIAN ALEXANDRU IOAN


Semnatura platitor





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 84499 Sebes

Nr. cerere	12435
Ziua	23
Luna	10
Anul	2017



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	84499	17.549	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4192 / 03/04/2017		
Act Notarial nr. 953, din 31/05/2013 emis de VESTEMEAN LILIANA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu divizare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC ORION DUE SRL , CIF:31625751	A1
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 80134/Sebes, înscrisă prin încheierea nr. 11201 din 21/08/2014 și din CF 74603/Sebes, înscrisă prin încheierea nr. 7260 din 31/05/2013.		

C. Partea III. SARCINI .

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

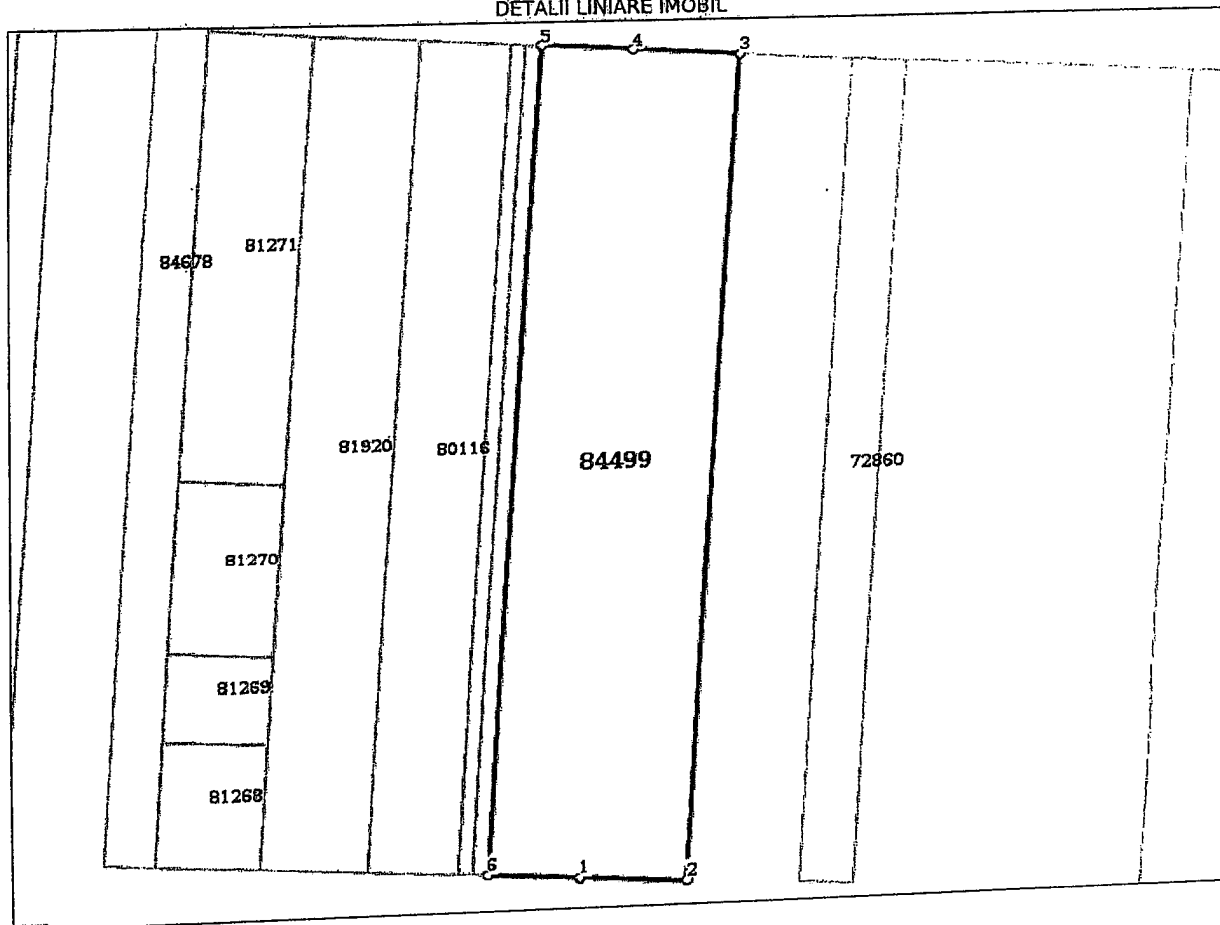
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
84499	17.549	

* 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	NU	17.549	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	35.0
2	3	270.018
3	4	35.002
4	5	30.0
5	6	269.989
6	1	29.994

**** 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 dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.275821/23-10-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

24-10-2017

Data eliberării,

25. OCT. 2017



Asistent Registrator,

CLAUDIU ALIN BRINCEANU

(parafa și semnătura)

Referent,

A: MARIANA

(parafa și semnătura)

BRINCEANU CLAUDIU-ALIN
Asistent-registrator



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 80133 Sebes

Nr. cerere	11759
Ziua	10
Luna	10
Anul	2017



Cod verificare
100051296702

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	80133	1.350	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11201 / 21/08/2014		
Act Notarial nr. 953, din 31/05/2013 emis de VESTEMEAN LILIANA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu divizare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1). SC ORION DUE SRL, CIF: 31625751		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 74608/Sebes, inregistrata prin incheierea nr. 7261 din 31/05/2013;		

C. Partea III. SARCINI .

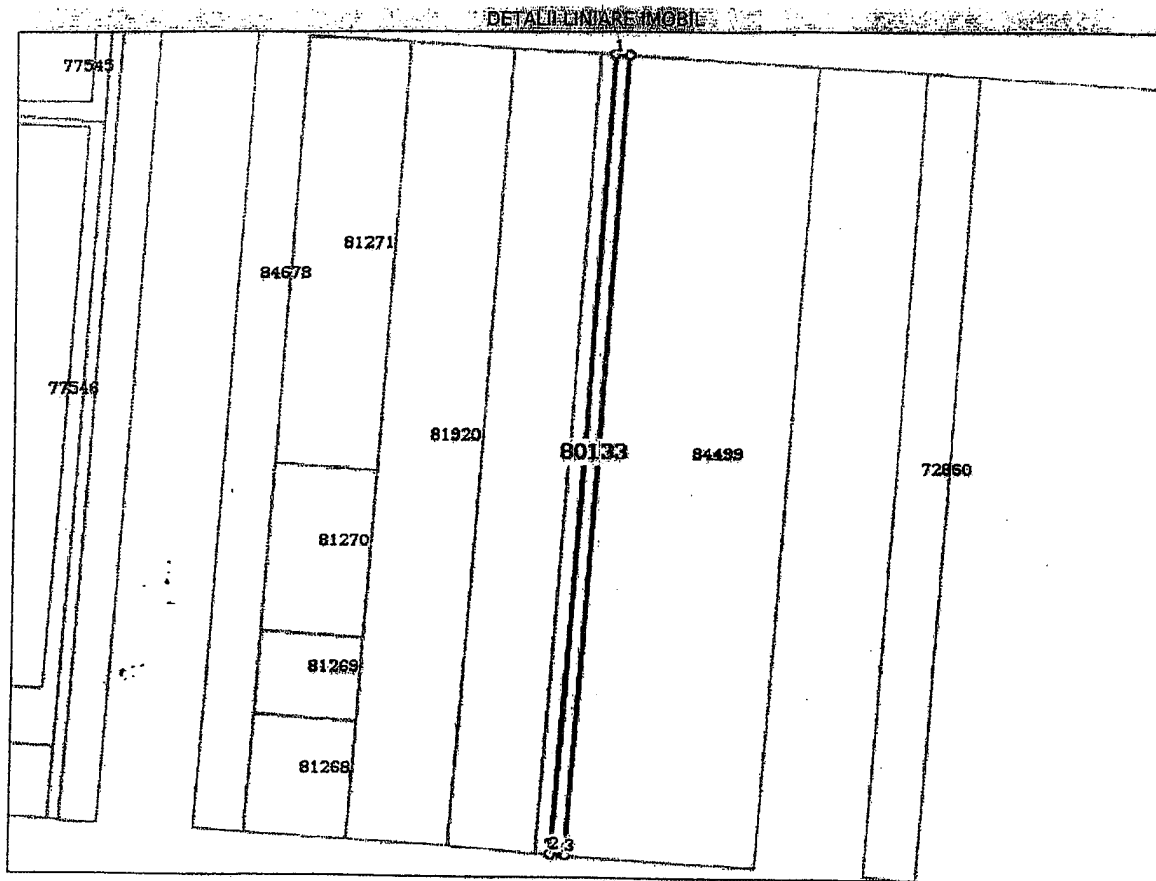
Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
80133	1.350	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	1.350	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	269.985
2	3	5.0
3	4	269.989
4	1	5.0

** 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 20 RON, -Chitanta internă nr.275663/10-10-2017 în sumă de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

11-10-2017

Data eliberării,

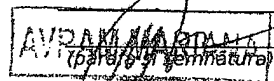
12. OCT. 2017



Asistent Registrator,
CLAUDIU ALIN BRINCEANU

(parafă și semnătură)

Referent,



ROMÂNIA
Județul Alba
Municipiul Sebeș
[autoritatea administrației publice emitente¹⁾]
Nr. 632 din 09.11.2017

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 632 din 09.11.2017

În scopul: ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ (cu acces din DJ 704A)
pentru CONSTRUIRE HALE DE PRODUCTIE**)

Ca urmare a Cererii adresate de¹⁾ S.C. Orion Due S.R.L. prin Damian Alexandru
cu sediul²⁾ în județul Sibiu, localitatea Sibiu, Strandului, nr. 20A, sc. A, et. 1, ap. 6,
telefon/fax 0752180390, e-mail _____ înregistrată
la nr. 32912 din 26.10.2017.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Alba, localitatea Sebeș, cp. 515800,
extravilan, CF 84499- Sebes, Nr. topo. Cad: 84499 sau identificat prin³⁾ -Extras CF
-Plan încadrare în zona.

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Teren extravilan
- Proprietate privată: S.C. Orion Due S.R.L. conform CF: 84499 - Sebes, nr. cad: 84499

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală: arabil
- Destinația prin PUG: arabil

1) Numele și prenumele solicitantului

2) Adresa solicitantului

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

3. REGIMUL TEHNIC:

- Teren extravilan
- Nu se prevede POT și CUT
- Fără Utilități
- Se va întocmi PUZ conform Ghid indicativ GM 010-2000

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

ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ(cu acces din DJ 704A) pentru CONSTRUIRE HALE DE PRODUCTIE

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

☒ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D ☐ D.T.O.E.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

Alte avize/acorduri:

☒ alimentare cu apă

☒ gaze naturale

☒ canalizare

☐ telefonizare

☒ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

☐ prevenirea și stingerea incendiilor

☐ apărarea civilă

☒ protecția mediului

☒ sănătatea populației

☐ aviz Adm. de Drumuri

☐ aviz S.G.A

☐ aviz Comisia de Circulație din cadrul Primăriei

☐ aviz Adm. Națională a Înbunătățirilor Funciare

☐ aviz de principiu pentru lucrări de săpătură pe domeniul public

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

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

Alte avize:

- Acordul vecinilor în formă legalizată.

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

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

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

- Scoatere din circuit agricol

- Aviz privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și dezvoltării Rurale.

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



Secretar general/Secretar,

Cristina Elena Vlad
(numele, prenumele și semnătura)

Arhitect-șef,

Virgil Olteanu
(numele, prenumele și semnătura)

Achitat taxa de: 192,99 lei, conform Chitanței nr 70028692 din 26.10.2017

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

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

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de _____

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

*Conducătorul autorității
administrației publice emitente*^{***},
Primar _____
(funcția, numele, prenumele și semnătura)

L.S.

Secretar general/Secretar,

(numele, prenumele și semnătura)
Arhitect-șef,

(numele, prenumele și semnătura)

Data prelungirii valabilității: _____

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

Transmis solicitantului la data de _____ direct.

*) Se completează, după caz:

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

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

***) Se completează, după caz:

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

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 80117 Sebes

Nr. cerere	11760
Ziua	10
Luna	10
Anul	2017



Cod verificare
100051296491

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	80117	1.350	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11202 / 21/08/2014		
Act De Dezmembrare Parcelare nr. 3132/2007 emis de BNP Beldean Gheorghe;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare, înch 2596/2002 și 2483/2003., dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) SC TA-ROD-ALEX SRL, CIF:12495914, înch 2596/2002 și 2483/2003.		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 80090/Sebes, înscrisa prin încheierea nr. 11601 din 18/12/2007;		

C. Partea III. SARCINI .

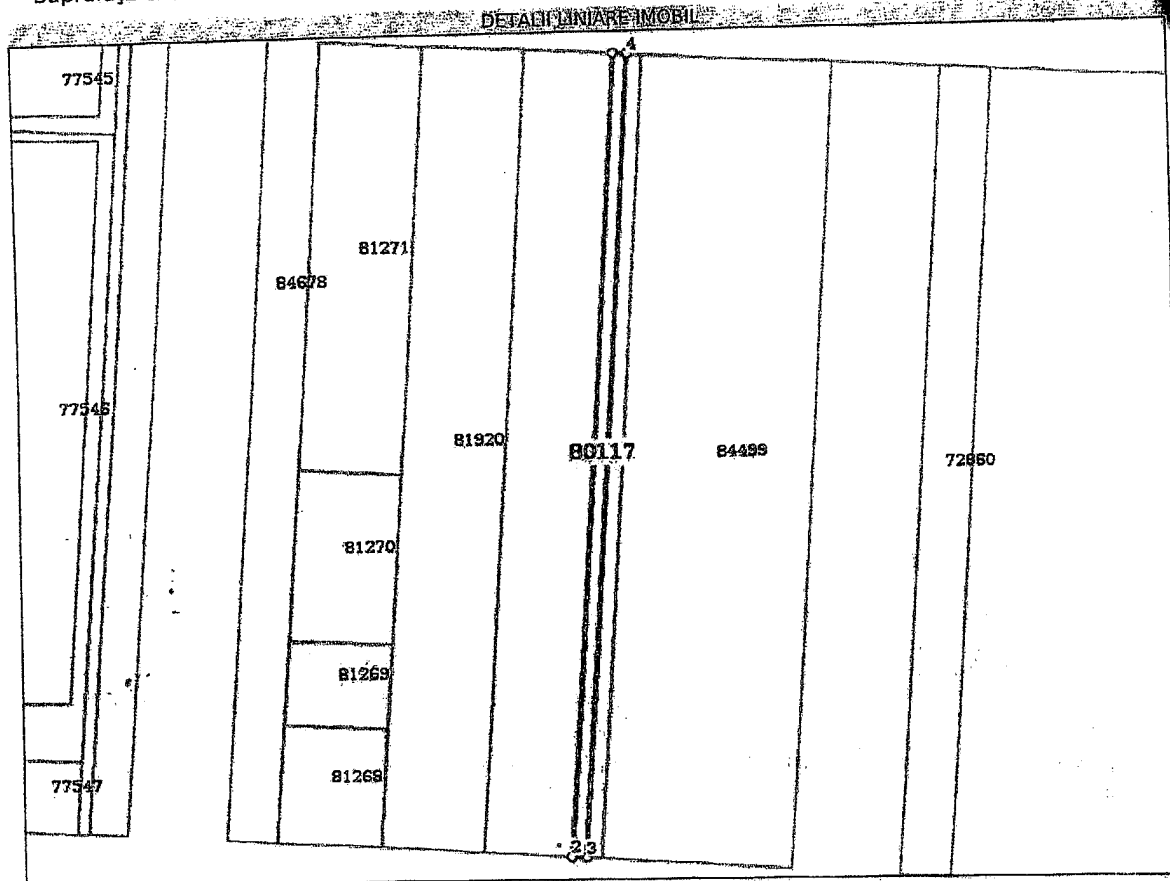
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
80117	1.350	

*Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	1.350	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	269.986
2	3	5.001
3	4	269.985
4	1	5.001

** 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.

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

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.

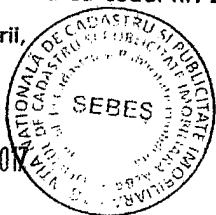
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta internă nr.275663/10-10-2017 în suma de 20, pentru serviciul de
publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

11-10-2017

Data eliberării,

12. OCT. 2017



Asistent Registrator,
ALEXANDRU OPRITESCU

(parafa și semnătura)

Referent,

RAMANA
(parafa și semnătura)

OPRITESCU ALEXANDRU
Asistent registrator

)

)



MUNICIPIUL SEBEȘ
ROMÂNIA, 515800 SEBEȘ, județul ALBA
Str. Piața Primăriei, nr. 1
Tel.: +4 / 0258 731318, 731006, 731004,
Tel. 0358401146, 0358401147
Fax: +4 / 0258 734187
E mail: sebespri@yahoo.com



APROBAT
PRIMAR MUNICIPIUL
DORIN NISTOREBES



AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 22 din 23.03.2018

Având în vedere solicitarea nr. 1249/10.01.2018 a S.C. Orion Due S.R.L. prin Damian Alexandru, cu sediul în Sibiu str. Ștrandului, nr. 20A, Sc. A, Et. 1, ap.6 jud. Sibiu, în calitate de proprietar, pentru emiterea avizului prealabil de oportunitate pentru documentația- P.U.Z. „DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ (cu acces din DJ 704A) pentru CONSTRUIRE HALĂ INDUSTRIALĂ ” pe teren intravilan situat în partea de Vest a localității Sebeș, teren în suprafață de 18.899 mp, înscris în CF nr. 84499, Sebeș, nr. Cad:84499 și CF nr. 80133, Sebeș, nr. Cad:80133 proprietatea S.C. Orion Due S.R.L.

1. CADRUL LEGAL ÎNTOCMIRII AVIZULUI DE OPORTUNITATE

Prezentul aviz de Oportunitate se întocmește conform art.32, alin. 1 din legea 350/2001.

EXPUNEREA DE MOTIVE

- Prezentul Aviz de Oportunitate se eliberează cu scopul precizării detaliate a regimului tehnic cerut în Certificatul de Urbanism, nr. 632/09.11.2017 pentru întocmirea documentației P.U.Z. „DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ (cu acces din DJ 704A) pentru CONSTRUIRE HALĂ INDUSTRIALĂ”
- Inițierea documentației P.U.Z, se face prin aport al proprietarului S.C. Orion Due S.R.L. și aprobarea Avizului de Oportunitate, și nu obligă Autoritatea Publică Locală și Consiliul Local implicit, la aprobările ulterioare și ale documentației P.U.Z.
- Valabilitatea în timp a documentației P.U.Z, va fi de 36 de luni de la data aprobării documentației P.U.Z. și a regulamentului aferent, de către Consiliul Local al Municipiului Sebeș.

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

- **Denumirea proiectului:** În scopul corectei identificări a zonei studiate, în toate piesele scrise și desenate, precum și în cadrul procedurilor de avizare și aprobare documentația va purta titlul PLAN URBANISTIC ZONAL „DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ (cu acces din DJ 704A) pentru CONSTRUIRE HALĂ INDUSTRIALĂ ”
- Beneficiarul: documentației P.U.Z. este S.C. Orion Due S.R.L.
- Faza de întocmire PUZ: Planul Urbanistic Zonal, nu reprezintă fază sau etapă din cadrul procedurii de autorizare a investiției, reprezintă documentație de reglementare urbanistică.

4. CONDIIȚII PROCEDURALE OBLIGATORII PENTRU PUZ-ul CE SE VA ÎNTOCMI

- Limita terenului studiat: Conform prevederilor Legii 350/2001, limita teritoriului studiat nu se va restrânge la parcelele pentru care se dorește promovarea investiției, se va studia pentru minim încă o parcelă învecinată.
- Utilitățile: se vor prezenta planșe cu situația existentă și planșe cu propuneri pentru asigurarea utilităților, vizate de către furnizorii de utilități sau planșe cu propuneri pentru asigurarea utilităților prin energii alternative.
- Căile de acces se vor prezenta planșe cu situația existentă, situația juridică și planșe cu propuneri cu suprafața de teren cedată pentru lățime acces, profilul acesteia și relația cu străzile de acces în zona .
- Conținutul documentației și modul de prezentare: Se va respecta întru totul prevederile cuprinse în „GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PUZ-GM-010-2000” aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000/MLPAT

-Recomandăm desenarea de contururi de principiu pentru clădiri și amenajări, pe planșele de reglementări, pentru a nu afecta vizibilitatea elementelor obligatorii: detalii topografice existente, traseele căilor de circulație, liniile de aliniere ale construcțiilor și limitele de proprietate sau zonificarea funcțională.

-Competențe de elaborare a documentației: Documentația va fi întocmită, semnată, ștampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbanistilor din România, anexându-se la documentația ce se va întocmi spre aprobare copie după Certificatul de atestare RUR.

-**Consultarea Populației:** Se va respecta procedura de consultare a populației conform Legii 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului MDRT nr.2701/2010 și a „Regulamentului local de implicare a publicului în revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului” aprobat prin HCL nr. 126 /2011 și H.C.L. nr. 250/2014.

-În acest sens se va depune documentația în trei exemplare originale complete, pe hârtie (al treilea fiind destinat pentru afișare) și un CD cu fișiere de tip PDF pentru toate piesele scrise și desenate, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință STEREO 1970, actualizat, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

5. ELEMENTE URBANISTICE PROPUSE SUNT

Proiectul se va amplasa pe parcelele aflate în proprietatea Orion Due SRL și pe parcela aflată în proprietatea Ta –Rod –Alex S.R.L.: CF nr. 84499 din 23.10.2017- 17.549 mp.; CF nr. 80133 din 10.10.2017- 1350 mp.; CF nr. 80117 din 10.10.2017- 1350 mp. proprietatea lui Ta- Rod –Alex S.R.L.

- Se propune dezvoltarea unei zone – de producție și industrie cu activități productive nepoluante și servicii de unde vor rezulta mai multe parcele construibile.

- Regimul de înălțime propus va fi (P) specific construcțiilor industriale sau (P+1) un nivel industrial și un nivel administrativ cu POT max 45% și CUT max 0,9 .

Clădirile se vor retrage cel puțin 10m de limita de proprietate de la stradă.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 60 m; adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală cu 60m; suprafața parcelei să fie mai mare sau egală cu 4200mp .

-**FUNCȚIUNI AVIZATE** - funcțiunea dominantă este cea de producție și industrie cu activități productive nepoluante și servicii

6. CONDII DE ORDIN GENERAL PENTRU ELABORARE PUZ – lui CE URMEAȚĂ A FI SUPUS AVIZĂRII:

Certificatul de Urbanism nr. 632/09.11.2017 se va completa cu următoarele :

- Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură de către specialistul care elaborează documentația

- Avizul de la I.S.U. și P.S.I,

- Avizul de gospodărire a apelor emis de Administrația Națională - Apele Române.

- Avizul emis de Ministerul Apărării Naționale , Ministerul de Interne, Serviciul Român de Informații.

- Documentația se va preda pe suport topografic în coordonatele sistemului național de referință Stereo 1970 actualizat.

-**Terenul care urmează a fi reglementat prin PUZ:** este situat în partea de Vest a localității Sebeș, delimitat de teren privat la - Nord- proprietate privată- teren arabil, Ta –Rod Alex SRL; - Sud – DJ 704A; - Est- proprietate privată- teren arabil, Ta –Rod Alex SRL; ; -Vest- proprietate privată- teren arabil, Ta –Rod Alex SRL;

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

7. CATEGORIA/CATEGORIILE FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALELE SERVITUTI:

-Retragerile față de limitele de proprietate, vor fi stabilite în așa fel încât să fie asigurate vecinătăților intimitatea și confortul urban, cu respectarea cerințelor din Certificatul de Urbanism, Codului Civil și a Regulamentului General de Urbanism nr. 525/1996.

-Bilanțul teritorial va cuprinde date referitoare la situația existentă și propusă pe funcțiuni și categorii de folosință a terenurilor, indicatori urbanistici existenți și propuși, corelate cu memoriu și Regulamentul de Urbanism, aferente Planșei de Reglementări Urbanistice.

-Reglementarea circulației și a echipării edilitare se va argumenta obligatoriu pe baza studiilor de specialitate, avizate de administratorii acestora în urma analizelor făcute de aceștia.

-Realizarea de minim un loc de **parcare** la fiecare apartament

-Amplasarea **platformelor** de gunoi se va face conform prevederilor legale în vigoare, conform normelor de igienă și sănătate și avizului de mediu.

-Reprezentarea regimului juridic al terenurilor se va face prin indicarea pe planșa de regim juridic, a căilor de acces și a vecinătăților reale cu suprafețele conform extrasului de Carte Funciară la zi.

-Realizarea **spațiului verde** în incintă și vecinătăți se face cu eventuale perdele de protecție, suprafața zonelor verzi să fie de minim 20 mp/locuitor și minim 5% spații verzi publice conf. L 24/2007

8. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII ȘI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:

-Asigurarea căilor de acces și utilităților se va face pe bază de proiecte de specialitate întocmite de specialiști și ulterior autorizate. Cheltuielile necesare pentru toate aceste documentații și execuție sunt suportate de beneficiarii apartamentelor. Beneficiarul PUZ-ului are obligația de a aduce la cunoștința beneficiarilor de apartamente aceste lucruri.

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

9. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR:

Lucrările prevăzute la aliniatul de mai sus se vor realiza cu prioritate.

Autorizarea lucrărilor „DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ (cu acces din DJ 704A) pentru CONSTRUIRE HALĂ INDUSTRIALĂ” din prezentul PUZ, sunt interzise până la realizarea căilor de acces și construirea utilităților

10. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI - în urma PROCESULUI VERBAL nr. 12846/16.02.2018.

a Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cele 11 voturi, - avize favorabile- 1 membri, -aviz favorabil conditionat 7 membri :Obținere aviz administrator drum(DJ 704A), Autorizație de Construire pentru drumul creat prin aprobare PUZ și dreptul de servitute înscris pe parcela cu categoria de folosință „drum,,. Prezentare Plan de acțiune „, Categoriile de costuri și responsabili finanțării,,. Să se rezolve infrastructura rețelelor de utilități, Planșă de reglementări cu mobilare conform volumetriei și stabilire nr. personal pe Hală/ Funcțiune Hală. ,
- Punctul de vedere al membrilor comisiei a fost de a amâna proiectul până la rezolvarea solicitărilor comisiei, se vor chema beneficiarul și proiectantul la discuții pentru a prezenta P.U.Z. „DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ (cu acces din DJ 704A) pentru CONSTRUIRE HALĂ INDUSTRIALĂ ” cu mențiunile:

- Se va obține avizul de la deținători de utilități cu specificarea că utilitățile existente pot prelua noile utilități, iar cheltuielile vor fi suportate de beneficiarul PUZ.

- Organizarea urbanistică va ține cond de alinieri, platforme de gunoi, zonele verzi în relația cu vecinătățile, nr de parcuri /nr. de persoane, trotuare și fluxuri de circulație.

-În condițiile respectării prezentului, beneficiarul PUZ își va asuma răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații, a condițiilor impuse prin prezentul Aviz prealabil 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.

Valabilitatea în timp a documentației P.U.Z, va fi de 36 de luni, după care fiind posibilă aprobarea unei reactualizări, cu un alt P.U.Z. înlocuitor sau încetarea oricăror reglementări.

În vederea aplicării prevederilor Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 referitor la Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, înainte de transmiterea pe

circuitul tehnic de avizare, inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism au următoarele obligații:

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

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

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

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

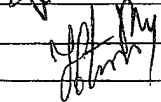
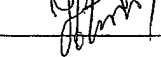
Prezentul Aviz de Oportunitate sa eliberat în baza Legii 350/2001, privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al C.T.A.T.U din cadrul Primăria Municipiului Sebeș.

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

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 obligatori**, în vederea înaintării documentației spre aprobare a P.U.Z. și R.L.U. Consiliului Local Sebeș.

Prezentul AVIZ DE OPORTUNITATE a fost întocmit în două exemplare, un ex. la beneficiar, un ex. la compartimentul U.A.D.C. al Primăriei Municipiului Sebeș.

Nume, Prenume	Funcția publică	Semnătura	Data	Nr.ex.
Avizat: Olteanu Virgil	Arhitect Șef		23.03.2018	2
Verificat: Țâmpea Georgeta	Inspector		23.03.2018	2
Întocmit: Hotoiu Stelian	Consilier		23.03.2018	2

PLANIFICAREA PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Inițiator PUZ:
ORION DUE SRL

Proiectant: URBAN SYNAPSE SRL

a) Identificarea părților

Parcela studiată are ca vecinătăți definite următoarele limite:

- la nord: proprietate privată
- la vest: proprietate privată
- la sud: Domeniu public - drum județean 704A
- la est: Proprietate privată

b) Modalitatea de informare a părților interesate

Inițiatorul PUZ-ului va contacta personal pe toți vecinii direcți ai terenului studiat și le va prezenta intențiile de inițiere a Planului Urbanistic Zonal, precum și schimbările sau propunerile ce vor fi studiate.

c) Modalitatea de dezbatere a prevederilor PUZ

Inițiatorul proiectului și proiectantul vor stabili o dată înainte de avizare, care se va comunica tuturor vecinilor interesați, pentru discuții referitoare la reglementările planului urbanistic, dată la care vecinii interesați, dacă este cazul, pot să-și exprime rezervele, observațiile sau să sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse.

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

- Prezentarea intențiilor de elaborare PUZ
- Notificarea și informarea vecinilor cu conținutul PUZ-ului
- Primirea propunerilor și observațiilor (dacă este cazul)

e) Date de contact proiectant

URBAN SYNAPSE SRL

Str. Ardealului nr. 2, bl. 31C, ap. 1, județul Alba

Tel. 0752 180 390, 0726 786 246



DATA

22.03.2018

INIȚIATORI PROIECT

ORION DUE SRL

Bovini Giovanni

)

)

DUPLICAT

DUPLICAT

DECLARATIE

Subscrisa, **Firma „PERFECT” SRL**, cu sediul în Pianu-Pianu de Jos, nr.259, jud.Alba, CUI 4905282, nr.Reg.Comertului J1/977/1994, prin administrator **FALK GERHARD-ŞTEFAN**, CNP 1690607014309, domiciliat în Pianu-Pianu de Jos, nr.259, jud.Alba în calitate de proprietar al imobilului situat administrativ pe raza loc.Sebeş, jud.Alba şi în calitate de vecin direct pe partea stângă cu imobilul situat administrativ pe raza loc.Sebeş, jud.Alba, înscris în CF 84499 Sebeş, nr.cad./nr.top.84499 – arabil extravilan în suprafaţă de 17549 mp, declar pe propria răspundere că sunt de acord ca vecinul meu Firma „ORION DUE” S.R.L, cu sediul în Sibiu, str.Ştrandului, nr.20A, sc.A, et.1, ap.6, jud.Sibiu, nr.Reg.Com.J32/426/2013, CUI RO 3162 5751, să execute lucrări de construire hală industrială şi împrejmuire pe imobilul situat administrativ pe raza loc.Sebeş, jud.Alba, înscris în CF 84499 Sebeş conform PUZ şi a Proiectului nr.5/2017 eliberat de Firma URBAN SYNAPSE SRL

Dau prezenta declaraţie fiindu-i necesară vecinului meu, la Primăria Sebeş, OCPI, BCPI competent şi la orice altă instituţie mai este necesar.....

Redactat si dactilografiat azi, data autentificării, de către notarul public Burz Olimpiu, din cadrul Circumscripţiei Judecatoriei Sebeş

DECLARANT

Firma „PERFECT” SRL, prin administrator
FALK GERHARD-ŞTEFAN

LS

ROMANIA

UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR 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.1450

Anul 2018, luna iunie, ziua 08

În fata mea, OLIMPIU BURZ notar public, la sediul acestui birou notarial, s-a prezentat în persoana:

1.**FALK GERHARD-ŞTEFAN**, CNP 1690607014309, domiciliat în Pianu-Pianu de Jos, nr.259, jud.Alba, cunoscut personal, in nume propriu în calitate de declarant, care după ce a citit actul, a declarat ca i-a înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa sa, a consimţit la autentificarea prezentului înscris şi a semnat unicul exemplar.

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

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a perceput onorariul+TVA de 59,50 cu BF nr.04/08.06.2018

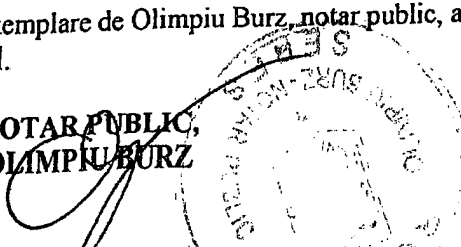
**NOTAR PUBLIC,
OLIMPIU BURZ**

LS

C4

Prezentul duplicat s-a întocmit în trei exemplare de Olimpiu Burz, notar public, azi data autentificării actului si are aceeasi forta probanta ca originalul.

**NOTAR PUBLIC,
OLIMPIU BURZ**



)

)



DUPLICAT

ACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SERVITUTE

Încheiat între:

1. Subscrisa, „**TA-ROD-ALEX S.R.L.**”, cu sediul în Sebeș, Piața Dacia, nr.9A, jud.Alba, nr.Reg.Comertului J01/405/1999, CUI 12495914 reprezentată de administrator **TAROCCO ALEX**, CNP 1810714410164, domiciliat în Pianu-Pianu de Jos, nr.1H, jud. Alba, în calitate de proprietar asupra imobilului situat administrativ pe raza loc.Sebeș, jud. Alba, înscris în **CF nr.80117 Sebeș, nr.crt.A1, nr.cad./nr.top. 80117** – arabil extravilan în suprafață de 1350 mp, pe de o parte și

2.Subscrisa „**ORION DUE**” S.R.L, cu sediul în Sibiu, str.Ștrandului, nr.20A, sc.A, et.1, ap.6, jud.Sibiu, nr.Reg.Com.J32/426/2013, CUI RO 31625751, prin administrator **BOVINI GIOVANNI**, cetățean italian, născut la data de 09.04.1944, domiciliat în Italia, Perugia, Via Di Vallingegno 8, în calitate de beneficiar

OBIECTUL.....

Obiectul contractului îl reprezintă constituirea unui drept de servitute de trecere cu piciorul și cu orice mijloace de transport (auto-moto-hipo etc.) și utilități (apă, canal, gaz, curent etc), în sarcina terenului înscris în **CF nr.80117 Sebeș, nr.crt.A1, nr.cad./nr.top.80117** proprietatea lui „**TA-ROD-ALEX S.R.L.**” și în favoarea imobilului înscris în **CF nr.80133 Sebeș, nr.crt.A1, nr.cad./nr.top.80133** – arabil extravilan în suprafață de 1350 mp, proprietatea lui „**ORION DUE**”

DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PARTILOR.....

Drepturile și obligațiile proprietarului:

Să constituie cu titlu gratuit în favoarea beneficiarului un drept de servitute constând în accesul beneficiarului pe terenul aservit cu și cu orice mijloace de transport (auto-moto-hipo etc și utilități)

Să asigure pașnică folosință a terenului pus la dispoziția beneficiarului prin constituirea dreptului de servitute de trecere;

Proprietarul nu are nici o obligație în amenajarea terenului aservit în sensul constituirii căii de acces din punct de vedere tehnic și financiar, acestea revenind în totalitate beneficiarului

Subsemnatele părți ale actului de față, prin administratori, solicităm întabularea în cartea funciara a dreptului de servitute cu piciorul și mijloace de transport conform prezentului act, în sarcina imobilului înscris în **CF nr.80117 Sebeș** și în favoarea imobilului înscris în **CF nr.80133 Sebeș**.

Subsemnatele părți ale actului de față, prin administratori, menționăm că suntem de acord, ca de dreptul de servitute și acces și trecere cu utilități (gaz, curent, apă, canal, telefon, internet etc) să beneficieze și terțe persoane din zonă fără nici o pretenție materială din partea noastră

Subsemnatele părți ale actului de față, prin administratori, apreciem valoarea servituții la suma de 1.000,00 (unamie) lei dar aceasta numai din punct de vedere a taxării actului

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului act sunt suportate de beneficiar

Prezentul act se va comunica în termen de 24 de ore la OCPI competent de către notarul public instrumentator al actului

La încheierea prezentului act s-au avut în vedere: Certificatele de urbanism nr. 521, 522/13.09.2017, certificate fiscale nr.20/14571/08.11.2017 eliberate de Primăria Sebeș și extrasele carte funciară nr.12710, 12712/27.10.2017 eliberate de BCPI Sebeș..

Subsemnatele părți ale actului de față, prin administratori, declarăm pe propria răspundere că am negociat cu bună credință toate clauzele prezentului act și că notarul public ne-a explicat consecințele și efectele acestuia, iar actul reprezintă în întregime acordul nostru cu privire la toate elementele actului; am citit și am înțeles termenii și condițiile acestuia și acceptăm întocmai efectele pe care le produce

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

PROPRIETAR

TA-ROD ALEX prin administrator
TAROCCO ALEX
LS

BENEFICIAR

ORION DUE" S.R.L prin administrator
BOVINI GIOVANNI
LS

ROMANIA

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

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.3186

Anul 2017, luna noiembrie, ziua 08

În fata mea OLIMPIU BURZ, notar public, la sediul acestui birou s-au prezentat în persoana:

1. BOVINI GIOVANNI, cetățean italian, născut la data de 09.04.1944, domiciliat în Italia, Perugia, Via Di Vallingegno 8, legitimat cu CI seria nr. 2890576AA/03.07.2008, eliberat de Aut.italiane, în calitate de administrator al „ORION DUE” S.R.L., care după ce i-a citit actul și tradus în limba italiană de către de către traducător autorizat TANASA ELENA-LOREDANA, CNP 2730903323948, domiciliată în Sibiu, str.Mr.Octavian Niță, nr.45, ap.2, jud.Sibiu, legitimată cu CI seria SB nr.716376/13.07.2015 eliberat de SPCLEP Sibiu, autorizată de Ministerul Justiției prin Autorizația nr.3506/2000

2. TAROCCO ALEX, CNP 1810714410164, domiciliat în Pianu-Pianu de Jos, nr.1H, jud.Alba, legitimat cu CI seria AX nr.552480/25.02.2014 eliberat de SPCLEP Sebeș, în calitate de administrator al „TA-ROD-ALEX” S.R.L., 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 ulterioare:

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS

S-a perceput taxa OCPI de 120,00 lei cu chit nr.119172/2017

S-a perceput onorariu + TVA de 238,00 lei cu BF nr.09/08.11.2017

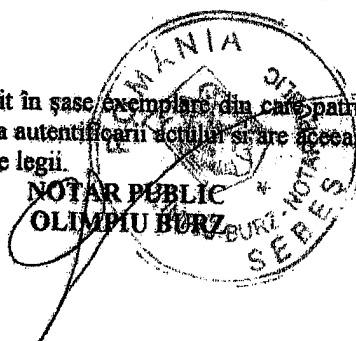
NOTAR PUBLIC
OLIMPIU BURZ
LS

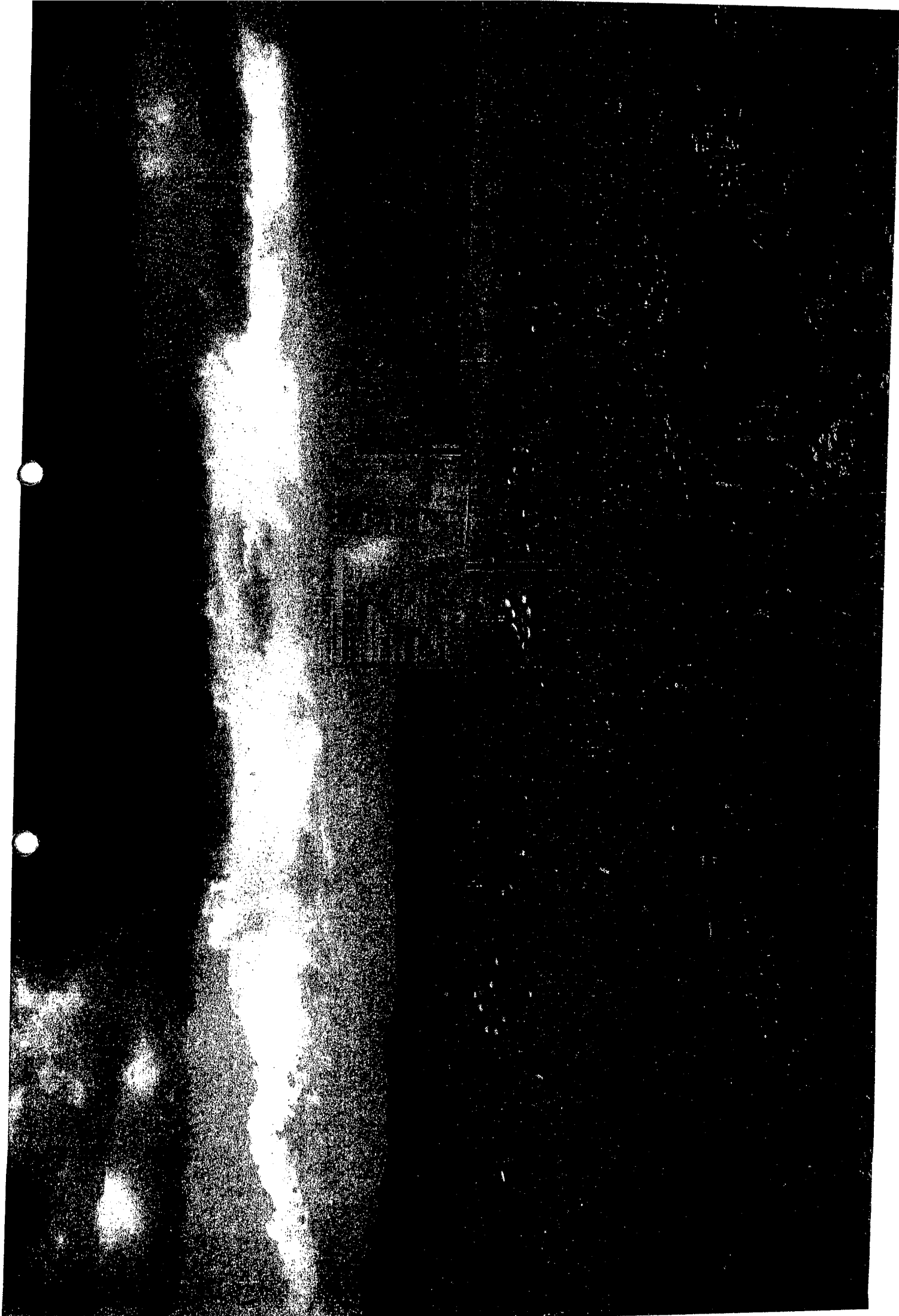
TRADUCĂTOR AUTORIZAT
TANASA ELENA-LOREDANA,
LS

C4

Prezentul duplicat s-a întocmit în șase exemplare, din care patru au fost eliberate părților de OLIMPIU BURZ, notar public, azi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

NOTAR PUBLIC
OLIMPIU BURZ





[illegible]

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

五、五、六

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

1. *Phragmites australis* (Cav.) Trin. ex Steud.

[illegible]

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

a) Modalități de informare a publicului

Inițiatorul PUZ-ului a contactat personal vecinii direcți ai parcelei studiate și le-a prezentat intențiile de inițiere a Planului Urbanistic Zonal, precum și schimbările sau propunerile ce vor fi studiate.

Inițiatorul proiectului și proiectantul au stabilit o dată înainte de avizare, care s-a comunicat tuturor vecinilor interesați. Dacă este cazul, pot să-și exprime rezervele, observațiile sau să sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse.

Datele și locurile întâlnirilor pentru dezbateri:

Toate întâlnirile au avut loc la domiciliul vecinilor interesați.

Informațiile s-au desfășurat pe baza prezentării Planului Urbanistic Zonal.

Localizarea rezidenților s-a făcut prin deplasare la terenurile vecine sau telefonic.

Terenul pe care se realizează investiția are doi vecini direcți persoane juridică. Aceștia au fost de acord cu proiectul.

Numărul de persoane (vecini) care au participat la acest proces a fost de: 2

Inițiatorul proiectului: ORION DUE SRL

Vecini interesați:

1. TA ROD ALEX SRL

2. "PERFECT" SRL

b) Propuneri și observații exprimate de public în urma procesului de informare

În urma informării pe baza notificărilor, a tuturor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile cu terenul care a generat P.U.Z.-ul, s-a constatat că nu au existat obiecțiuni referitoare la reglementările urbanistice propuse. Beneficiarul i-a contactat pe toți vecinii terenului studiat și au completat câte o declarație din care să reiasă că sunt de acord cu PUZ-ul.

DATA 10.04.2018

INIȚIATOR PROIECTULUI

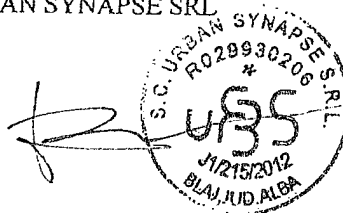
ORION DUE SRL



Bovien Giovanni

PROIECTANT

URBAN SYNAPSE SRL





ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ "APELE ROMÂNE"
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ MUREȘ

Str. Kőteles Sámuel nr.33 cod poștal 540057 TG.MUREȘ

Tel. 0265 260289 ; 265420; 262191

Fax: 0265 264290; 267955; 265059

CIF: RO 23719936; IBAN RO32TREZ476502201X014909 Trezoreria TG. MUREȘ

http://www.rowater.ro/damures

e-mail: dispecer@dam.rowater.ro



Nr. 2223 / 19.06.2018

F-AA-1

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

Nr. 9 din 19.06.2018

privind investitia: **ELABORARE P.U.Z. – DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ (cu acces din DJ 704 A) pentru CONSTRUIRE HALE DE PRODUCȚIE**, localitatea Sebeș, județul Alba.

1.DATE GENERALE:

- solicitantul avizului: S.C. ORION DUE S.R.L., municipiul Sibiu, județul Sibiu;
- adresa de înaintare: înregistrată la S.G.A. Alba sub nr. 2223/07.05.2018;
- proiectant de specialitate: S.C. GEOGOLD S.R.L. Alba Iulia;
- beneficiarul investiției: S.C. ORION DUE S.R.L., municipiul Sibiu, str, Ștrandului, nr. 20A, sc. A, et. 1, ap. 6, județul Sibiu; C.U.I. 31625751;
- amplasament: extravilanul municipiului Sebeș, jud. Alba;
- curs de apă/cod cadastral: râul Sebeș/ IV-1.102.00.00.00.00;

2.Situația existentă, necesitatea și oportunitatea investiției:

Terenul studiat cu suprafața totală de 18899 m² se află în extravilanul municipiului Sebeș, jud. Alba, categoria de folosință a acestuia fiind arabil, identificat prin extrasul CF nr. 84499 Sebeș, nr. cad. 84499 în suprafață de 17.549 m² și extrasul CF nr. 80133 Sebeș, nr. cad. 80133 în suprafață de 1350 m² - proprietate privată a societății S.C. ORION DUE S.R.L. Terenul identificat în extrasul CF nr. 80117 Sebeș, nr. cad. 80117 în suprafață de 1350 m², proprietate privată a societății S.C. TA-ROD-ALEX S.R.L., se adaugă terenului studiat și va fi ocupat cu jumătate din drumul nou propus prin PUZ., cu acordul proprietarului.

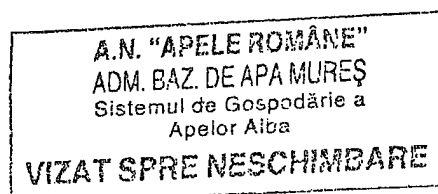
3. SCOPUL LUCRĂRII:

Scopul prezentului P.U.Z. este introducerea terenului în intravilan și construirea unor hale industriale.

4. ELEMENTE DE CORELARE - COORDONARE:

4.1. Certificat de Urbanism nr. 632/09.11.2017 eliberat de Municipiul Sebeș.

4.2. Extras CF nr. 84499 Sebeș, nr. cad. 84499 în suprafață de 17.549 m², extras CF nr. 80133 Sebeș, nr. cad. 80133 în suprafață de 1350 m² - proprietate privată a societății S.C. ORION DUE S.R.L., respectiv extrasul CF nr. 80117 Sebeș, nr. cad. 80117 în suprafață de 1350 m², proprietate privată a societății S.C. TA-ROD-ALEX S.R.L.



5. PLANUL URBANISTIC ZONAL PREVEDE:

Introducerea terenului studiat în intravilan și construirea a 4 hale industriale. Prin prezentul PUZ, terenul s-a împărțit pe loturi și s-au edificat zonele în care se vor construi halele (3 cu $S_c=1845 \text{ m}^2$ și o hală cu $S_c=2070 \text{ m}^2$).

Pentru fiecare hală se vor amenaja parcuri, spații verzi, circulații pietonale și carosabile, iar în partea de vest a terenului se va realiza drumul de acces la fiecare parcelă, conform planșei Reglementări Urbanistice atașată documentației tehnice.

Accesul la obiectiv se va realiza din drumul județean DJ704A.

5.1. Bilanțul teritorial:

Suprafața studiată 18899 m²

POT maxim 45%

CUT maxim 0,9

-zonă edificabilă maximă conform PUZ 7605 m²

-spații verzi amenajate 5045 m²

-54 locuri de parcare 3x5 m - 810 m²

-circulații pietonale 327 m²

-circulații carosabile/pietonale 5112 m²

5.2. Dotări hidroedilitare:

5.2.1. Alimentarea cu apă a investiției propuse se va realiza din sursă subterană, prin intermediul unui puț dotat cu instalație hidrofor, realizat pentru fiecare hală în parte.

5.2.2. Canalizarea și evacuarea apelor menajere: evacuarea apelor menajere se va realiza în bazine betonate vidanjabile.

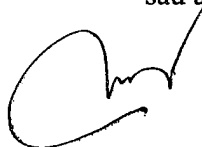
5.2.3. Canalizarea și evacuarea apelor pluviale:

Apele pluviale vor fi colectate prin intermediul scocurilor și burlanelor și deversate pe spațiile verzi.

6. Obligații

La următoarea etapă de proiectare, se vor avea în vedere următoarele:

- definitivarea necesarului, respectiv a cerinței de apă potabilă, corespunzătoare capacității efective a dotărilor;
- corelarea strictă a capacităților de alimentare cu apă cu cele de canalizare a apelor uzate;
- proiectarea unui sistem corespunzător de colectare și descărcare a apei pluviale de pe amplasament ; **nu se acceptă descărcarea apei pluviale în canalizarea menajeră!**
- Vidanjarea bazinelor betonate propuse, atunci când va fi cazul, se va face de către o firmă specializată pe baza de contract, deversarea vidanței se va face într-o stație de epurare mecano biologică.
- Încadrarea calității apelor uzate evacuate în prevederile HG 188/2002 (NTPA 002) sau alte limite stabilite de operatorul stației de epurare care preia apele uzate;



A.N. "APELE ROMÂNE" ADM. BAZ. DE APA MUREȘ Sistemul de Gospodărie a Apelor Alba VIZAT SPRE NESCHIMBARE

- Depozitele de agregate sau alte materiale de construcții se vor face în locuri special amenajate care să nu afecteze apele. Se va evita contaminarea terenului cu produse petroliere sau alte produse care pot afecta vegetația sau apele din zonă.

Prezentul act de reglementare nu scutește titularul de obținerea celorlalte avize, acorduri și autorizații legale în vederea realizării investiției.

Dacă în zonă se va realiza/extinde rețeaua de alimentare cu apă și canalizare/epurare, aveți obligația să vă racordați la acestea.

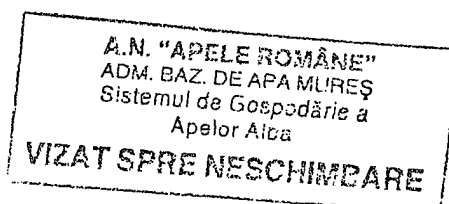
În caz de modificare a destinației terenului prevăzut prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, acesta se va supune procedurii legale de reglementare din punct de vedere a gospodăririi apelor.

Prezentul aviz nu se referă la forma de proprietate asupra terenurilor, ci doar strict la aspectele de gospodărire a apelor implicate de planificarea urbanistică propusă. Prezentul aviz de gospodărire a apelor se emite în baza Legii Apelor nr.107/1996, cu modificările și completările ulterioare, a OUG 107/2002 privind înființarea Administrației Naționale "Apele Române", aprobată prin Legea 404/2003 cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului ministrului mediului și gospodăririi apelor 662/2006 privind procedura și competențele de emitere a avizului și autorizației de gospodărire a apelor, cu următoarea observație: la următoarea fază de elaborare a documentației de sinteză, precum și la executarea fiecărui obiectiv de investiții, se va solicita, pe baza unei documentații tehnice de fundamentare întocmite conform Ordinului ministrului mediului și gospodăririi apelor 799/2012, avizul de gospodărire a apelor.

Un exemplar din documentație, vizat spre neschimbare, s-a transmis solicitantului, împreună cu un exemplar din aviz.

Șef Birou G.M.P.R.A.,
ing. Liana Alexa

Intocmit: ing. Bianca Comșa



)

)



Agencia Națională pentru Protecția Mediului Agencia pentru Protecția Mediului Alba

DECIZIE DE ÎNCADRARE NR. 4479/ 02.07.2018

Privind etapa de incadrare a planului

Ca urmare a notificării adresate de către **ORION DUE SRL** cu sediul in jud. Sibiu, localitatea Sibiu, str. Strandului, nr. 20 A, sc. A, et. 1, ap. 5 cu privire la **proiectul de plan PUZ "Dezvoltare zona industrială (cu acces din DJ 704 A) pentru construire hala industrială "** cu amplasamentul in jud. Alba, localitatea Sebes, extravilan, și înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Alba cu numărul . 447904.06.2018, privind aplicarea prevederilor Hotărârea de Guvern 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, conform prevederilor OUG nr 1/2017 privind înființarea Ministerului Mediului,

În baza:

- *Ordonanță de Urgență a Guvernului numărul 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Hotărârea de Guvern numărul 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;*
- *Ordinul numărul 995/2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intra sub incidența Hotărâri de Guvern 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;*
- *OUG nr 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011*
- *HG nr 1000/2012 privind reorganizarea si functionarea Agentiei Nationale pentru protectia mediului si a institutiilor publice aflate in subordinea acesteia cu modificarile si completările ulterioare*

Agencia pentru Protecția Mediului Alba

- Ca urmare a consultării autoritatilor publice participante in cadrul sedintei Comitetului Special Constituit din data de 22.05.2018
- In conformitate cu prevederile art. 13 si a anexei nr 1-criterii pentru determinarea efectelor semnificative potientiale asupra mediului din HG 1076/2004
- In lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat

Decide:

PUZ - "Dezvoltare zona industrială (cu acces din DJ 704 A) pentru construire hala industrială " cu amplasamentul in jud. Alba, localitatea Sebes, extravilan, **nu necesita evaluare de mediu , nu necesita evaluare adecvata si se adopta fara aviz de mediu.**





Agencia Națională pentru Protecția Mediului

Agencia pentru Protecția Mediului Alba

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:*

PUZ - "Dezvoltare zona industrială (cu acces din DJ 704 A) pentru construire hala industrială " cu amplasamentul în jud. Alba, localitatea Sebes, extravilan, a fost elaborat de **URBAN SYNAPSE SRL**.

Pe suprafața care a generat planul urbanistic zonal se propune un proiect care nu intra sub incidența Hotărârii Guvernului 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

Amplasamentul pentru care este necesară elaborarea PUZ-ului este reprezentat de o suprafață de teren de 18.899 mp, situată în extravilanul municipiului Sebeș – la o distanță de 3.3 km de centrul Municipiului Sebeș.

În prezent, terenul este utilizat ca teren arabil, conform categoriei de folosință din extrasele CF.

Lucrările propuse a se efectua: Dezvoltare zonă industrială și construire hale de producție. S-a propus ca procentul maxim de ocupare a terenului să fie de 45% cu un coeficient de utilizare a terenului de maxim 0.9, respectând în același timp zona maxim edificabilă de pe planșa de Reglementări Urbanistice. În plus, terenul va fi ocupat în procent de minim 25% cu spații verzi.

Astfel, va rămâne o suprafață neconstruită de ~55% din cadrul terenului studiat, care va fi reprezentată de alei pietonale, circulații carosabile, spații tehnice, spații verzi.

Conform planșei de Reglementări Urbanistice, terenurile vor fi ocupate cu: alei carosabile și pietonale, zone verzi, construcții, instalații tehnico-edilitare, imprejurări

Pe teren nu există rețea publică de alimentare cu apă, de aceea, beneficiarii va trebui să își rezolve alimentarea cu apă în regim propriu, prin realizarea de puțuri forate adaptate la nevoile funcțiunii.

Alimentarea cu apă se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate.

În zonă nu există rețea publică de evacuare a apelor uzate.

Investitorii vor asigura evacuarea apelor uzate în regim propriu, prin realizarea unor bazine betonate vidanjabile în incintă.

Pe teren există rețea publică de alimentare cu energie electrică, la care se vor racorda noile investiții.

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 loc. Sebes (P.U.G.)

Se vor respecta toate prevederile din Regulamentul de urbanism.

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

Planul - **"Dezvoltare zona industrială (cu acces din DJ 704 A) pentru construire hala industrială "** integrează considerentele de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile

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

În conformitate cu prevederile art 1 din HG 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.





Agencia Națională pentru Protecția Mediului

Agencia pentru Protecția Mediului Alba

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

Planul - **“ Dezvoltare zona industrială (cu acces din DJ 704 A) pentru construire hala industrială ”** , va trebui să asigure respectarea Directivei Parlamentului European si a Consiliului 2001 /42/EC privind evaluarea efectelor anumitor planuri si programe asupra mediului

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor ;

Nu este cazul.

b) natura cumulativă a efectelor ;

Nu este cazul.

c) natura transfrontieră a efectelor ;

Nu este cazul.

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

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

amplasamentul se afla in jud. Alba, localitatea Sebes, extravilan. Terenul are o suprafata de 18.899 mp

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

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

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

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

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

Amplasamentul nu se află situat în rețeaua națională de arii protejate .

Amplasamentul nu este inclus in lista monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

Obligațiile titularului:

- Se va notifica Agenția pentru Protecția Mediului Alba în situația în care intervin modificări

Procedura de evaluare de mediu derulată în conformitate cu prevederile HG 1076/2004.

- Notificarea pentru declanșarea etapei de încadrare înregistrată cu nr. 4479/07.05..2018
- Ordin de plata din 04.05.2018
- Proces verbal al ședinței CSC din 22.05.2018
- Adresa APM Alba nr. 4479/23.05.2018 privind decizia de încadrare și necesitatea mediatizării anunțului public de încadrare a proiectului,
- Aviz de gospodărire a apelor nr. 9/19.06.2018 emis de ABA Mures

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu

Agencia pentru Protecția Mediului Alba a asigurat accesul liber al publicului la informații prin:

AGENCIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ALBA

Strada Lalelelor nr. 7B, Alba Iulia, județul Alba, Cod Postal 510217

E-mail: office@apmab.anpm.ro; Telefon 0258 813290 / Fax 0258 813248.





Agencia Națională pentru Protecția Mediului

Agencia pentru Protecția Mediului Alba

- Anunțurile publicate de ORION DUE SRL, în ziarul Unirea în data 04.05.2018, respectiv 07.05.2018 privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu
- Documentația de susținere a solicitării a fost accesibilă spre consultare de către public pe toată durata derulării procedurii de reglementare la sediul Agenției pentru protecția Mediului Alba
- Anunțul public privind luarea deciziei etapei de încadrare a fost publicat în ziarul Unirea în data de 21.06.2018 și pe pagina de internet a APM Alba
- Draftul deciziei etapei de încadrare a fost afișat pe pagina de internet a APM Alba
- Precizăm că nu au existat comentarii/contestații din partea publicului interesat-potențial afectat pe parcursul procedurii de reglementare

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

DIRECTOR EXECUTIV,

Marjoara POPESCU



ȘEF SERVICIU AVIZE,
ACORDURI, AUTORIZAȚII
Doina BARBAT

Întocmit: Alina Muresan



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ALBA

Strada Lalelelor nr. 7B, Alba Iulia, județul Alba, Cod Postal 510217

TEL: 0259 913200 / FAX: 0259 913249

Birou Acces la rețea

C Ă T R E,

SC ORION DUE SRL
judet SIBIU, localitate SIBIU strada STRANDULUI
nr. 20A sc. A ap. 6 cod postal 550068

Referitor la cererea de aviz de amplasament-PUZ înregistrată cu nr 70401812705 / 03.05.2018, pentru obiectivul ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONA INDUSTRIALA (CU ACCES DIN DJ 704 A) PENTRU CONSTRUIRE HALE DE PRODUCTIE, amplasat în județ ALBA, localitate SEBES zona EXTRAVILAN cadastru 84499 CF 84499

În urma analizării documentației faza , se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr 70401812705/02.07.2018

Utilizarea amplasamentului propus, se va face respectându-se următoarele condiții :

In zona exista LES 110kV Sebes-Sebes Zona Industriala pentru care se va asigura o structura de protectie in zona drumului de acces si a accesului pe parcela ,pentru a realiza o traversare care sa respecte legislatia in vigoare si care sa nu afecteze rețeaua LES .In prezent aceasta este dispusa in canivou din beton cu capace din beton , suprafata de deasupra ei nepermitand circulatia carosabila , LES fiind pozata sub rigola drumului DJ 704a.

Fata de LEA 20 kV Sebes 3 existenta pe amplasament veti respecta culoarul de 24m respectiv 12m din ax in conformitate cu prevederile Ord ANRE nr.49 /2007 "Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice" si NTE 003/04/00 - "Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica cu tensiuni peste 1000 V"

La faza de construire a halei de productie se va elabora un studiu de solutie de catre o firma atestata ANRE in care se va analiza dublarea izolatiei la stalpii nr.16,17,18 ai LEA 20kV Sebes 3 si se vor lua masuri pentru a asigura o structura de protectie pentru LES 110kV existent in zona drumului de acces si a accesului pe parcela.

In elaborarea avizului de amplasament s-au respectat urmatoarele:

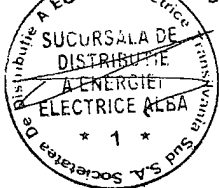
- Ordinul ANRE nr.49/ 29.11.2007 pentru modificarea si completarea « Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta afrente capacitatilor energetice- Revizia I » aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007;*
- NTE 003/04/00 - "Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica cu tensiuni peste 1000 V";*
- Legea nr. 123/2012- Legea energiei electrice si gazelor naturale;*
- Ord. nr. 59/2013 pentru aprobarea Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public ;*
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal ,aprobat prin Ord.MLAPTnr.176/N/2000*
- Ordinul nr. 25/2016 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de catre operatorii de rețea;*
- Precizam ca inainte de inceperea lucrarilor de construire Ansamblu de locuinte colective cu functiuni complementare este obligatoriu sa solicitati un aviz de amplasament pentru construire ,in vederea reglementarii conditiilor de coexistenta.*
- Pentru mutarea pe noile amplasamente a instalatiilor operatorului de rețea , utilizatorul care a generat mutarea are obligatia sa respecte ordinul ANRE Ordinul nr. 25/2016 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de catre operatorii de rețea Art 35 care prevede:*

- (1) In situatia mutarii instalatiilor operatorului de retea pe noi amplasamente, exercitarea de catre operatorul de retea a drepturilor de uz si servitute asupra terenurilor afectate se efectueaza in conditiile prevazute de art. 12 din Legea energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificarile si completarile ulterioare.
- (2) Conform prevederilor Legii nr. 123/2012, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru mutarea pe noile amplasamente a instalatiilor operatorului de retea, acesta incheie cu titularul dreptului de proprietate privata asupra terenurilor afectate de instalatiile electrice o conventie avand ca obiect exercitarea de catre operatorul de retea a drepturilor de uz si servitute asupra acestor terenuri, in conditiile si cu respectarea prevederilor Hotararii Guvernului nr. 135/2011 pentru aprobarea regulilor procedurale privind conditiile si termenii referitori la durata, continutul si limitele de exercitare a drepturilor de uz si servitute asupra proprietatilor private afectate de capacitatile energetice, a conventiei-cadru, precum si a regulilor procedurale pentru determinarea cuantumului indemnizatiilor si a despagubirilor si a modului de plata a acestora.
- (3) Contravaloarea indemnizatiilor si despagubirilor stabilite in conventia prevazuta la alin. (2) se suporta de operatorul de retea.
- (4) Operatorul de retea poate imputernici pe solicitantul avizului de amplasament sa incheie, in numele si pe seama sa, conventia prevazuta la alin. (2)...
- Avizul de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis, realizarea constructiilor pe un alt amplasament nu poate fi facuta decat dupa obtinerea unui aviz pentru noul amplasament.
 - Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilitatii certificatului de urbanism nr. 632/09.11.2017 si isi pierde valabilitatea in cazul nerespectarii planului de amplasament al obiectivului.
 - Alaturat va restituim un plan de situatie pentru PUZ pe care s-au figurat orientativ instalatiile noastre din zona.
 - Pentru faza urmatoare de obtinere a autorizatiei de construire obligatoriu se va prezenta o noua solicitare in baza aceluiasi Certificat de urbanism anexand si urmatoarele :
 - HCJ pentru aprobare PUZ
 - Plansa reglementari la faza PUZ

S-a eliberat prezentul aviz în conformitate cu certificatul de urbanism nr 632 din 09.11.2017 în vederea avizării PUZ .

Tariful de emitere a avizului de amplasament, în valoare de 113.05 (inclusiv TVA) s-a achitat cu chitanța nr. / .

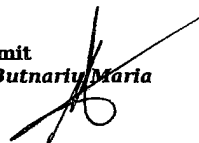
Director
Ing. ~~Melencu Bogdan~~



Birou Acces la rețea
Ing. Muntean Rodica



Întocmit
Ing. Butnariu Maria



Către,

S.C. URBAN SYNAPSE S.R.L.
AVIZ NR. DT/2597

La Certificatul de Urbanism nr. 632 din 09.11.2017;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare* și Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul situat în extravilanul municipiului Sebeș, C.F. nr. 84499, nr. cad. 84499, județul Alba, în vederea realizării obiectivului de investiții „**Dezvoltare zonă industrială (cu acces din DJ 704A) pentru construire hale de producție**”, conform documentației de urbanism depuse. Beneficiar: **S.C. ORION DUE S.R.L.**

Avizul este condiționat de:

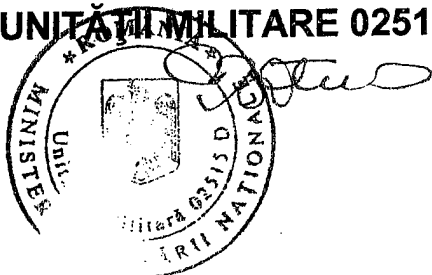
- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentelor și zonelor funcționale prevăzute în documentație;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

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

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

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515 „D” BUCUREȘTI



)

)



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ALBA

CĂTRE,
URBAN SYNAPSE S.R.L.
BLAJ, Str.Alexandru Ioan Cuza, nr.18, jud. Alba

La adresa dumneavoastră nr.16 din 12.04.2018 referitoare la Avizul P.U.Z. pentru "Dezvoltare zona industrială (cu acces din DJ 704A Construire hale de producție" amplasament; extravilan, loc. Sebes, jud. Alba beneficiar; ORION DUE SRL, Str. Strandului, nr.20A, sc.A, et.1, ap.6, Sibiu jud. Sibiu, vă comunicăm:

AVIZUL DE PRINCIPIU

În conformitate cu prevederile art.7, lit. "e" din Legea nr. 453/2001 și precizările aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului de Interne nr. 3422/1995.

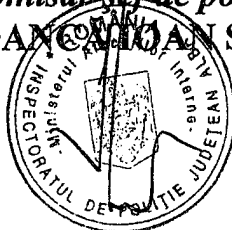
Prezentul aviz a fost eliberat în baza Certificatului de Urbanism nr. 632 din 09.11.2017, eliberat de Municipiul Sebes și este valabil numai însoțit de planul de situație și de încadrare în zona; extravilan, loc. Sebes, jud. Alba, vizat de noi spre schimbare.

Prezenta adresă nu se substituie celorlalte avize impuse de legislația privind regimul zonei de frontieră, regimul armelor, munițiilor, substanțelor toxice periculoase prevenirea și stingerea incendiilor sau alte prevederi legale în vigoare.

Nerespectarea documentației conduce la anularea avizului dat de unitatea noastră.

IMPUTERNICIT ȘEFUL INSPECTORATULUI

Comisar șef de poliție
CIOANȚĂ IOAN SORIN



)

)



ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
CONSILIUL JUDEȚEAN



Municipiul Alba Iulia, Piața Ion I.C. Brătianu, nr. 1. cod 510118
Cod de înregistrare fiscală 4562583
Tel: 0258-813380; 813382; fax: 0258-813325;
e-mail: cjalba@cjalba.ro web: www.cjalba.ro

Nr./Indicativ dosar /data: 8248 /VII/D/25/26.04.2018

Către: **S.C. ORION DUE S.R.L.**

Adresa: **str. Strandului, nr. 20A, sc. A, Et. 1, ap.6, loc. Sibiu, Jud. Sibiu,**
Tel./Fax: 0752- 180390

Stimate: **Domnule Damian Alexandru**

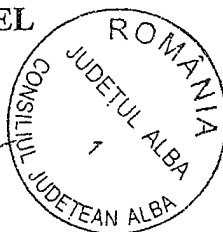
În urma cererii și documentației tehnice depusă de dumneavoastră și înregistrată la Consiliul Județean Alba cu nr. 7273/12.04.2018 prin care ne solicitați avizul administratorului drumului județean DJ 704A, în scopul „ELABORARE PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ (cu acces din DJ704A pentru CONSTRUIRE HALE DE PRODUCȚIE”, va comunicăm ca suntem de acord în principiu cu accesul la drumul județean DJ704A, urmând ca ulterior să parcurgeți cele două faze obligatorii și anume:

- *Acordul prealabil* - care se obține la faza de proiectare de la administratorul drumului DJ704A;
- *Autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public* - care se obține înainte de începerea lucrărilor în zona drumului, fiind sigurul document emis de administratorul drumului, în baza căruia se poate emite autorizația de construire.

Menționam ca prezenta adresă nu are caracter de *Acord de principiu*.

Cu stimă,

Ion DUMITREL
Președinte



Coordonator direcție		Vicepreședinte Dumitru Fulca	Nr. ex.2
Direcția: Gestiunea Patrimoniului		Avizat, Director executiv Bodea Ioan	
Serviciu: Programe, lucrări, întreținere drumuri			
Întocmit, Pohonțu Sebastian	Verificat, Perța Floare		

)

)

ROMÂNIA
SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII
U.M. 0362 BUCUREȘTI
Nr. 53.577 din 19.04.2018

Ex. nr. ____

Către

S.C. URBAN SYNAPSE S.R.L.
- Balj, str. Al. I. Cuza nr. 18, județul Alba -

La solicitarea dumneavoastră nr. 14/12.04.2018, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 920.215 din 13.04.2018, privind **"Plan Urbanistic Zonal"** în vederea realizării investiției "Dezvoltare zonă industrială (cu acces din DJ 704 A), construire hale de producție" în amplasamentul din extravilanul municipiului SEBEȘ, C.F. nr. 84499, nr. cad. 84499, județul ALBA, beneficiar S.C. ORION DUE S.R.L., vă comunicăm că, potrivit prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995 și ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, **s-a avizat favorabil** documentația depusă de dumneavoastră.

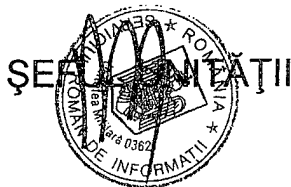
Orice modificare ulterioară a conținutului documentației de amenajare a teritoriului/de urbanism prezentate spre avizare atrage de la sine anularea avizului.

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

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 632 din 09.11.2017 emis de Primăria Municipiului Sebeș.

Vă restituim alăturat documentația.

Cu stimă,



)

)

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ



INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„UNIREA” AL JUDEȚULUI ALBA

NESECRET
Exemplar nr. 1
Nr. 403341
Alba Iulia, 20.04.2018

CĂTRE,

S.C. URBAN SYNAPSE S.R.L.

- Blaj , str. A.I. Cuza nr. 18, 515400, județul Alba -
Tel: 0752180390; 0726786246
e-mail: urbansynapse@yahoo.com

Urmare a ~~scrierii~~ dumneavoastră nr. 17 din 13.04.2018 și înregistrată la instituția cu nr. 403341 din data de 13 aprilie 2018, vă comunicăm punctul de vedere favorabil pentru „ PLAN URBANISTIC ZONAL – DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ (CU ACCES DIN DJ 704A) PENTRU CONSTRUIRE HALE DE PRODUCȚIE ”.



)

1000

1000

)



MINISTERUL AGRICULTURII
ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ
JUDEȚEANĂ
Nr. 1672 ALBA
anul 2015 luna 1 ziua 16

Nr. 162559/11.11.2015

Către: Domnul Director Executiv Ing. Rus Mircea Dorel
Direcția pentru Agricultură Județeană Alba
Str. Moșilor, nr. 112, Alba-Iulia, Județul Alba
Tel 0258/835342, fax 0258/835341
E mail adr.ab@madr.ro

S.C. PROIECT ALBA S.A.
Nr. INȚĂRARE 187
Anul 2015 Luna 11 Ziua 17

Handwritten signature and initials

Ref: Avizarea documentației în vederea elaborării Planului Urbanistic General - Introducerea în intravilan a terenului cu suprafața de 7.567.658,00 mp, din care : 6.803.732,00 mp - arabil, 759.102,00 mp - pajiști permanente, și 4.824,00 mp - vii, din suprafața de 7.871.449,00 mp solicitată pentru introducerea în intravilan, clasa a III a de calitate, beneficiar PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEȘ, Județul Alba

Stimate domnule director executiv,

I.Urmare analizei documentației depusă de dumneavoastră cu adresa nr. 1518/02.11.2015 înregistrată la Direcția Generală Politici Agricole și Strategii din cadrul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării RURALE cu nr.162556/03.11.2015,

în temeiul prevederilor art. 91 alin (1) din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul prevederilor art. 47¹ alin (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul prevederilor art. 5 alin (9) din Ordonanța de Urgență nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea 86/2014;

având în vedere memoriul general PUG, care face parte integrantă din documentația depusă la MADR, având în vedere Regulamentul local de urbanism aferent PUG, care face parte integrantă din documentația depusă la MADR,

în baza documentației pedologice de încadrare în clase de calitate nr. 374/01.09.2014 întocmită de Oficiul de Studii pedologice și Agrochimice Alba,

în baza avizului nr. 90/23.10.2015 al Agenției Naționale de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială Mureș Oltul Mijlociu,

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării RURALE emite avizul privind clasa de calitate pentru elaborarea Planului Urbanistic General - Introducerea în intravilan a terenului cu suprafața de 7.567.658,00 mp, din care : 6.803.732,00 mp - arabil, 759.102,00 mp - pajiști permanente, și 4.824,00 mp - vii, din suprafața de 7.871.449,00 mp solicitată pentru introducerea în intravilan, clasa a III a de calitate, beneficiar PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEȘ, Județul Alba, în condițiile precizate în documentele menționate mai sus.

Avizul privind clasa de calitate se emite cu recomandarea ca la elaborarea documentației tehnico - economice pentru realizarea investiției, să se respecte prevederile:

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

Precizăm că în conformitate cu prevederile art. 19 alin (1) lit. b) din Legea nr. 219/2012 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 81/2011 privind trecerea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din subordinea Ministerului Administrației și Internelor în subordinea Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și pentru modificarea unor acte normative:

“Scoaterea definitivă și temporară din circuitul agricol a imobilelor situate în intravilanul aprobat potrivit legii se face prin autorizația de construire. Conținutul documentațiilor de scoatere definitivă/temporară din circuitul agricol, precum și schimbarea categoriei de folosință a imobilelor situate în intravilan se stabilesc prin regulament aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I”.

Totodată, precizăm că:

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

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

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

4. În situația în care, se constată că nu au fost respectate condițiile precizate mai sus, prin actul de constatare, emis de direcția pentru agricultură județeană Alba se dispune suportarea pagubelor de către beneficiarul obiectivului de investiție precum și restabilirea situației anterioare pe cheltuiala acestuia.

5. La scoaterea din circuitul agricol a suprafețelor ocupate de vii, se va respecta prevederile Legii nr. 244/2002 a viei și vinului în sistemul organizării comune a pieței vitivinicole, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

6. La scoaterea din circuitul agricol a suprafețelor ocupate de pajiști permanente, se vor respecta prevederile Ordonanței de Urgență nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea 86/2014.

7. Direcția pentru Agricultură Județeană Alba va anunța APIA Alba, că a fost emis avizul prealabil pentru introducerea în intravilan a terenului cu suprafața de 759.102,00 mp - pajiști permanente, pentru beneficiarul: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEȘ, Județul Alba.

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

II. Totodată, din documentație reiese că terenul cu suprafața de 303.791,00 mp pentru care se solicită avizul prealabil eliberat de MADR în conformitate cu prevederile art. 47¹ din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, are categoria de folosință: alte utilizări.

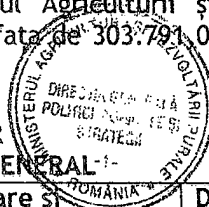
Potrivit prevederilor art. 47¹ din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare care prevede că: "Introducerea în intravilanul localităților a terenurilor agricole și a celor amenajate cu îmbunătățiri funciare se face pe bază de studii urbanistice PUG sau PUZ pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale".

Având în vedere cele menționate mai sus, Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nu avizează documentația transmisă de dumneavoastră pentru suprafața de 303.791,00 mp, categoria de folosință : alte utilizări.

Cu stimă,

Elena TATOMIR

DIRECTOR GENERAL



Numele și prenumele	Funcția persoanei avizatoare și a celei care a întocmit documentul	Data	Semnătura
Daniel VELICU	Director IF, FF și PM		
Întocmit, Vasilica DINU	Consilier compartiment FF și PS	05.11.2015	
Întocmit, Mirela BUCUR	Consilier compartiment FF și PS	05.11.2015	
Întocmit, Elena FILIP	Consilier compartiment FF și VT	05.11.2015	



DUPLICAT

ACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SERVITUTE

Încheiat între:

1. Subscrisa, „TA-ROD-ALEX S.R.L”, cu sediul în Sebeș, Piața Dacia, nr.9A, jud.Alba, nr.Reg.Comertului J01/405/1999, CUI 12495914 reprezentată de administrator TAROCCO ALEX, CNP 1810714410164, domiciliat în Pianu-Pianu de Jos, nr.1H, jud. Alba, în calitate de proprietar asupra imobilului situat administrativ pe raza loc.Sebeș, jud. Alba, înscris în CF nr.80117 Sebeș, nr.crt.A1, nr.cad./nr.top. 80117 – arabil extravilan în suprafață de 1350 mp, pe de o parte și.

2.Subscrisa „ORION DUE” S.R.L, cu sediul în Sibiu, str.Ștrandului, nr.20A, sc.A, et.1, ap.6, jud.Sibiu, nr.Reg.Com.J32/426/2013, CUI RO 31625751, prin administrator BOVINI GIOVANNI, cetățean italian, născut la data de 09.04.1944, domiciliat în Italia, Perugia, Via Di Vallingegno 8, în calitate de beneficiar.

OBIECTUL

Obiectul contractului îl reprezintă constituirea unui drept de servitute de trecere cu piciorul și cu orice mijloace de transport (auto-moto-hipo etc.) și utilități (apă, canal, gaz, curent etc), în sarcina terenului înscris în CF nr.80117 Sebeș, nr.crt.A1, nr.cad./nr.top.80117 proprietatea lui „TA-ROD-ALEX S.R.L” și în favoarea imobilului înscris în CF nr.80133 Sebeș, nr.crt.A1, nr.cad./nr.top.80133 – arabil extravilan în suprafață de 1350 mp, proprietatea lui „ORION DUE”

DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PARTILOR

Drepturile și obligațiile proprietarului:

Să constituie cu titlu gratuit în favoarea beneficiarului un drept de servitute constând în accesul beneficiarului pe terenul aservit cu și cu orice mijloace de transport (auto-moto-hipo etc și utilități)

Să asigure pașnică folosință a terenului pus la dispoziția beneficiarului prin constituirea dreptului de servitute de trecere;

Proprietarul nu are nici o obligație în amenajarea terenului aservit în sensul construirii căii de acces din punct de vedere tehnic și financiar, acestea revenind în totalitate beneficiarului.

Subsemnatele părți ale actului de față, prin administratori, solicităm întabularea în cartea funciara a dreptului de servitute cu piciorul și mijloace de transport conform prezentului act, în sarcina imobilului înscris în CF nr.80117 Sebeș și în favoarea imobilului înscris în CF nr.80133 Sebeș.

Subsemnatele părți ale actului de față, prin administratori, menționăm că suntem de acord, ca de dreptul de servitute și acces și trecere cu utilități (gaz, curent, apă, canal, telefon, internet etc) să beneficieze și terțe persoane din zonă fără nici o pretenție materială din partea noastră.

Subsemnatele părți ale actului de față, prin administratori, apreciem valoarea servituții la suma de 1.000,00 (unamie) lei dar aceasta numai din punct de vedere a taxării actului

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului act sunt suportate de beneficiar

Prezentul act se va comunica în termen de 24 de ore la OCPI competent de către notarul public instrumentator al actului

La încheierea prezentului act s-au avut în vedere: Certificatele de urbanism nr. 521, 522/13.09.2017, certificate fiscale nr.20/14571/08.11.2017 eliberate de Primăria Sebeș și extrasele carte funciară nr.12710, 12712/27.10.2017 eliberate de BCPI Sebeș..

Subsemnatele părți ale actului de față, prin administratori, declarăm pe propria răspundere că am negociat cu bună credință toate clauzele prezentului act și că notarul public ne-a explicat consecințele și efectele acestuia, iar actul reprezintă în întregime acordul nostru cu privire la toate elementele actului; am citit și am înțeles termenii și condițiile acestuia și acceptăm întocmai efectele pe care le produce

Redactat și dactilografiat azi, data autentificării de către notarul public OLIMPIU BURZ, din cadrul Circumscripției Judecătorești Sebeș

PROPRIETAR

TA-ROD ALEX prin administrator
TAROCCO ALEX
LS

BENEFICIAR

ORION DUE" S.R.L prin administrator
BOVINI GIOVANNI
LS

ROMANIA

UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI

BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL OLIMPIU BURZ

LICENTA DE FUNCTIONARE NR.2979/2610/16.12.2013

Sebeș, str.24 Ianuarie, nr.8, jud.Alba

INCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR.3186

Anul 2017, luna noiembrie, ziua 08

În fața mea OLIMPIU BURZ, notar public, la sediul acestui birou s-au prezentat în persoană:

1. BOVINI GIOVANNI, cetățean italian, născut la data de 02.04.1944, domiciliat în Italia, Perugia, Via Di Vellingegno 8, legitimat cu CI seria nr. 2890576AA/03.07.2008, eliberat de Aut.italiane, în calitate de administrator al „ORION DUE” S.R.L., care după ce i-a citit actul și tradus în limba italiană de către de către traducător autorizat TANASA ELENA LOREDANA, CNP 2730903823948, domiciliat în Sibiu, str.Mr.Octavian Năg, nr.45, ap.2, jud.Sibiu, legitimată cu CI seria SB nr.716376/13.07.2015 eliberat de SPCLRP Sibiu, autorizată de Ministerul Justiției prin Autorizația nr.3506/2000

2. TAROCCO ALEX, CNP 1810714410164, domiciliat în Piana-Piana de Jos, nr.1.H, jud.Alba, legitimat cu CI seria AX nr.552430/25.02.2014 eliberat de SPCLRP Sebeș, în calitate de administrator al „TA-ROD ALEX” S.R.L., au declarat că i-au înțeles conținutul și 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 ulterioare.

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput taxa OCPI de 120,00 lei cu chit nr.119172/2017

S-a perceput onorariu + TVA de 238,00 lei cu BF nr.09/08.11.2017

NOTAR PUBLIC
OLIMPIU BURZ
LS

TRADUCĂTOR AUTORIZAT
TANASA ELENA LOREDANA,
LS

C4

Prezentul duplicat s-a întocmit în șase exemplare din care patru au fost eliberate părților de OLIMPIU BURZ, notar public, azi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

NOTAR PUBLIC
OLIMPIU BURZ



Ministerul Agriculturii Şi Dezvoltării Rurale
Direcția pentru Agricultură Județeană Alba



Alba Iulia

Nr. 354 / 16.03.2018

Către SC URBAN SYNAPSE SRL

Ref: ADRESA NR. 354/27.02.2018

Având în vedere adresa d-voastră înregistrată la DAJ Alba sub nr. 354/27.02.2018 vă comunicăm următoarele

-Terenul cu suprafața de 18.899 mp, înscris în CF 84499, a făcut obiectul PUG-ului Municipiului Sebeș pentru care ați primit de la MADR aviz privind clasa de calitate, nr. 162559/11.11.2015

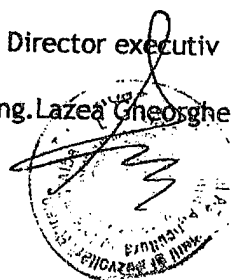
Cu stimă,

I/R

BG/BG

Director executiv

Ing. Lazea Gheorghe



)

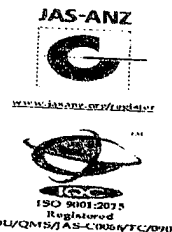
)



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare
FILIALA TERITORIALĂ MUREȘ - OLTUL MIJLOCIU

Str. Alexandru Ioan Cuza, nr.4, Alba Iulia,
Jud. Alba, cod 510193, ROMÂNIA
CIF 29487193

Tel: 0258/813148
Fax: 0258/813149
e-mail: alba@anif.ro.



Alba Iulia, 12.04.2018
Nr. 19

Societății Comerciale ORION DUE S.R.L.,

Ref.: Emitere aviz pentru PUZ

În urma analizării documentației depusă de d-voastră și înregistrată la ANIF Filiala Teritorială Mureș Oltul - Mijlociu, Adresa: Municipiul Alba Iulia, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 4, jud. Alba, telefon 0258-813148, fax 0258-813149, E-mail: alba@anif.ro, cu nr. 19 din 12.04.2018, prin care solicitați avizul pentru PLANUL URBANISTIC ZONAL – „DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ (cu acces din DJ 704A) pentru CONSTRUIRE HALE DE PRODUCȚIE”, pe o suprafață de 18.899,00 mp, din teritoriul administrativ al municipiului Sebeș, jud. Alba, CF nr. 84499, nr. cad. 84499 și CF nr. 80133, nr. cad. 80133, se constată următoarele :

a. terenul luat în studiu în cadrul proiectului PLANULUI URBANISTIC ZONAL – „DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ (cu acces din DJ 704A) pentru CONSTRUIRE HALE DE PRODUCȚIE” conform PUG avizat de HCL Sebeș cu nr. 127/2000, nu este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare.

Față de cele de mai sus, ANIF este de acord cu avizarea proiectului PLANULUI URBANISTIC ZONAL – „DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ (cu acces din DJ 704A) pentru CONSTRUIRE HALE DE PRODUCȚIE”.

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii, numai pentru soluțiile și amplasamentele prezentate în proiectul nr. 5/2017, proiectant S.C. URBAN SYNAPSE S.R.L., orice modificare de soluție sau amplasament ducând la anularea prezentului aviz și obligativitatea solicitării unui nou aviz sau acord tehnic.

Cu stimă,

Director

Ing. Aurel - Costică



S.C. ORION DUE S.R.L.,

Localitatea: Sibiu, str. Ștrandului, nr. 20A, scara A, etaj 1, ap. 6, jud. Sibiu.

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare
FILIALA TERITORIALĂ MUREȘ - OLTUL MIJLOCIU

Alba Iulia 510193, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 4, jud. Alba

Tel : 0258-813148, Fax : 0258-813149

E-mail : alba@anif.ro

)

)

**„DUPLICAT”
ACT DE ALIPIRE**



Încheiat azi data de mai jos de: Societatea „ORION DUE” S.R.L. cu sediul în Municipiul Sibiu, strada Ștrandului, nr. 20A, scara A, etaj 1, ap. 6, județul Sibiu, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J32/426/2013, având Cod de Identificare Fiscală RO31625751, reprezentată prin asociatul și administratorul Bovini Giovanni, cetățean italian, domiciliat în Italia, Perugia, Via Di Vallingegno 8, după cum urmează:

Subscrisa Societatea „ORION DUE” S.R.L. prin reprezentantul meu legal declară că sunt proprietară asupra:

➤ Întregului imobil teren arabil în suprafață totală de 8099 mp, înscris în CF 80134 Sebeș AI nr. cadastral 80134, imobil situat în extravilanul localității Sebeș, județul Alba, dobândit cu titlu de divizare, în baza Actului de divizare autentificat sub nr. 953 din data de 31 mai 2013, de Birou Notarial „Vestemean”, notar public Vestemean Liliana, drept înțabulat conform Încheierii de CF nr. 7261 din data de 31 mai 2013 și dezmembrare, în baza Actului de dezmembrare autentificat sub nr. 515 din data de 21 august 2014, de notar public Burz Lidia Maria, drept înțabulat sub B 2.1, conform Încheierii de CF nr. 11201 din data de 21 august 2014;

➤ Întregului imobil teren arabil în suprafață totală de 9430 mp, înscris în CF 74603 Sebeș nr. CF vechi 27183 Sebeș, nr. cadastral vechi 2860/5, AI nr. cadastral 74603, imobil situat în extravilanul localității Sebeș, județul Alba, dobândit cu titlu de divizare, în baza Actului de divizare autentificat sub nr. 953 din data de 31 mai 2013, de Birou Notarial „Vestemean”, notar public Vestemean Liliana, drept înțabulat sub B 2.1, conform Încheierii de CF nr. 7260 din data de 31 mai 2013. —
În baza Documentației cadastrale întocmită de Vasile Todea și înregistrată la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebeș sub nr. 600 din data de 17 ianuarie 2017, care face parte integrantă din prezentul act, a Certificatului de Urbanism nr. 563 din data de 7 decembrie 2016, eliberat de Primăria Municipiului Sebeș, a Hotărârii Adunării Generale a Asociațiilor din data de 28 martie 2017 și a Certificatului de Atestare Fiscală pentru persoane juridice nr. 1697 din data de 20 martie 2017, eliberat de Municipiul Sebeș, Direcția Economică, subscrisa Societatea „ORION DUE” S.R.L. prin reprezentantul meu legal am hotărât să alipesc imobilul cu nr. cadastral 80134 cu imobilul cu nr. cadastral 74603, într-un singur corp funciar, cu nr. cadastral nou 84499 teren arabil în suprafață de 17.549 mp.

Subscrisa Societatea „ORION DUE” S.R.L. prin reprezentantul meu legal declară că imobilele nu sunt grevate de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. 3941 din data de 28 martie 2017 și Extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. 3942 din data de 28 martie 2017, eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebeș.

Subscrisa Societatea „ORION DUE” S.R.L. prin reprezentantul meu legal declară pe proprie răspundere că imobilele nu sunt scoase din circuitul civil în baza vreunui act normativ de expropriere, nefiind trecute în proprietate de stat și se găsesc în stăpânirea societății în mod legal de la data dobândirii și până în prezent. Imobilele nu sunt grevate de niciun drept în favoarea vreunui terț, în special drepturi de ipotecă, servituți, sau alte drepturi reale de folosință sau sarcini, nu sunt închiriate.

Nu există pretenții de restituire sau reîmproprietărire din partea vreunor persoane, autorități centrale sau locale cu privire la imobile, nu există niciun litigiu cu privire la imobile sau hotărârile acestora.

Nu există niciun litigiu pe rolul instanțelor judecătorești, privind dreptul de proprietate asupra imobilelor ce formează obiectul prezentului contract, nicio citație nu a fost primită și niciun sechestrul nu a fost instituit, nicio procedură de executare silită sau altă procedură similară nu a fost inițiată asupra imobilelor și nu există nicio decizie

a vreunei instanțe care ar putea să fie executată silit în legătură cu imobilele sau cu titlul de proprietate asupra acestora. -----

Subscrisa **Societatea „ORION DUE” S.R.L.** prin reprezentantul meu legal declar că sunt de acord cu Documentația cadastrală întocmită de Vasile Todea și înregistrată la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebeș sub nr. 600 din data de 17 ianuarie 2017. -----

Subscrisa **Societatea „ORION DUE” S.R.L.** prin reprezentantul meu legal solicit ca prezenta alipire să se întabuleze la Cartea Funciară, potrivit acestui act și fără altă intervenție din partea societății. -----

Subscrisa **Societatea „ORION DUE” S.R.L.** prin reprezentantul meu legal mă oblig să înregistrez în termenul legal de 30 de zile prezentul act la Primăria Localității Sebeș, județul Alba. -----

Prezentul Act de alipire a fost tradus de **Tanasa Elena-Loredana** traducător autorizat de Ministerul Justiției sub nr. 3506/2000. -----

Subsemnatul **Bovini Giovanni** declar că după ce mi s-a tradus actul am înțeles cuprinsul acestuia și sunt de acord cu conținutul său. -----

Actele care au stat la baza încheierii prezentului Act de alipire sunt: Extrasele de Carte Funciară eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebeș, copia Actului de divizare, copiile încheierilor de întabulare, Hotărârea, Documentația cadastrală și Certificatele de Atestare Fiscală. --

Operațiunile de publicitate imobiliară se vor efectua din oficiu de către notarul public, în condițiile prevăzute de Legea nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare. -----

În conformitate cu prevederile Legii nr. 677/2001 pentru protecția persoanelor, cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, subsemnatul **Bovini Giovanni** declar că sunt de acord cu prelucrarea acestor date, în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial către autoritățile abilitate de lege, la cererea acestora. -----

Subscrisa **Societatea „ORION DUE” S.R.L.** prin reprezentantul meu legal declar că îmi exprim consimțământul pentru încheierea prezentului act în mod liber, serios și în cunoștință de cauză și că înainte de semnarea actului, am citit în întregime cuprinsul acestuia, am înțeles conținutul și consecințele juridice ale acestuia, am constatat că el corespunde întru totul voinței **Societății „ORION DUE” S.R.L.** -----

Tehnoredactat și autentificat azi 31 martie 2017, la sediul Societății Profesionale Notariale, BIROU NOTARIAL “VEȘTEMEAN”, Notari publici asociați Veștemean Liliana și Veștemean Alina, din municipiul Sibiu, Bulevardul General Vasile Milea, bloc 9, ap. 66, județul Sibiu, într-un singur exemplar original, care rămâne în arhiva biroului notarial și 5 duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, 1 exemplar pentru Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebeș și 3 s-au eliberat părților. -----

Societatea „ORION DUE” S.R.L.

reprezentată prin asociatul și administratorul

Bovini Giovanni

- autentificarea pe verso -

ROMANIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Societate Profesională Notarială

BIROU NOTARIAL "VEȘTEMEAN"

Notari publici asociați Veștemean Liliana și Veștemean Alina

Licență de funcționare nr. 91/2622/25.04.2016

Sediu: Sibiu, General Vasile Milea

bloc 9 ap. 66 Județul Sibiu

Telefon/fax 0269/444988, 0269/442713

vestemean@vestemean.ro

Operator date cu caracter personal



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 484

Anul 2017 luna martie ziua 31

În fața mea: Veștemean Liliana, notar public la sediul biroului s-au prezentat:

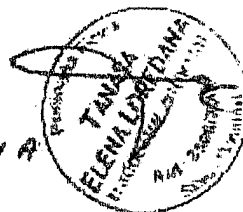
1. Societatea „ORION DUE” S.R.L. reprezentată prin asociatul și administratorul Bovini Giovanni, cetățean italian, domiciliat în Italia, Perugia, Via Di Vallingegno 8, identificat cu Cartea de Identitate nr. 2690576AA, eliberată la data de 3 iulie 2008, de Autoritățile din Italia care, după ce i s-a 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.

Consimțământul cetățeanului străin a fost luat în limba italiană, prin intermediul Traducătorului și interpretului autorizat Tanasa Elena-Loredana, cetățean român, domiciliată în municipiul Sibiu, strada Mr. Octavian Niță, nr. 45, ap. 2, județul Sibiu, având numărul personal 2730903323948, identificată cu Cartea de Identitate seria SB nr. 26576, eliberată la data de 13 iulie 2015, de SPCLEP Sibiu, având Autorizația nr. 506/2000, emisă de Ministerul Justiției la data de 25 septembrie 2000, care a atestat că persoana a declarat că înscrisul i-a fost citit, i-a înțeles conținutul și consimte la autentificare.

TRADUCĂTOR AUTORIZAT

Tanasa Elena-Loredana

TANASA ELENA LOREDANA



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

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a încasat:

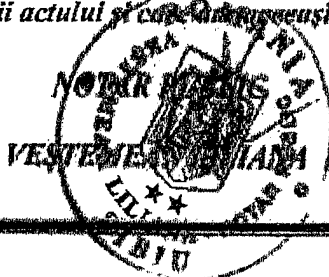
Onorariul în sumă de 750,00 lei + 142,50 lei TVA, cu bonul fiscal nr. 8 din data de 31 martie 2017, eliberat de biroul notarial.

S-a încasat taxa pentru servicii de publicitate imobiliară în valoare de 60,00 lei, cu chitanța nr. 0263794/2017, cod 2.2.2.

NOTAR PUBLIC

VEȘTEMEAN LILIANA

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 exemplare, de Veștemean Liliana, notar public, astăzi, data autentificării actului și care are aceeași forță probantă ca originalul.





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebes
 Adresa: Localitate: Sebes, Srt. Surianu, nr. 6, cod postal 515800

Nr.	600
Ziua	17
Luna	01
Anul	2017

REFERAT DE ADMITERE

(Alipire imobile)

Domnului/Doamnei SC ORION DUE SRL

Domiciliul Loc. Sibiu, Str Strandului, Nr. 20A, Sc. A, Et. 1, Jud Sibiu

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 600 din data 17-01-2017, vă informăm:

Imobile:

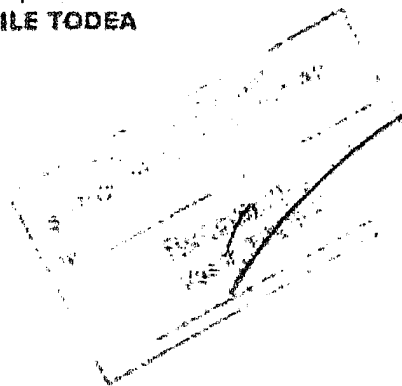
- 1) **74603** situat în Loc. Sebes, Jud. Alba, UAT Sebes având suprafața măsurată 9450 mp;
- 2) **80134** situat în Jud. Alba, UAT Sebes având suprafața măsurată 8099 mp;

Au fost alipite, rezultând imobilul cu numărul cadastral 84499, situat în Jud. Alba, UAT Sebes având suprafața măsurată 17549 mp

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI ALBA la data: 31-01-2017.

Prezentul extras poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

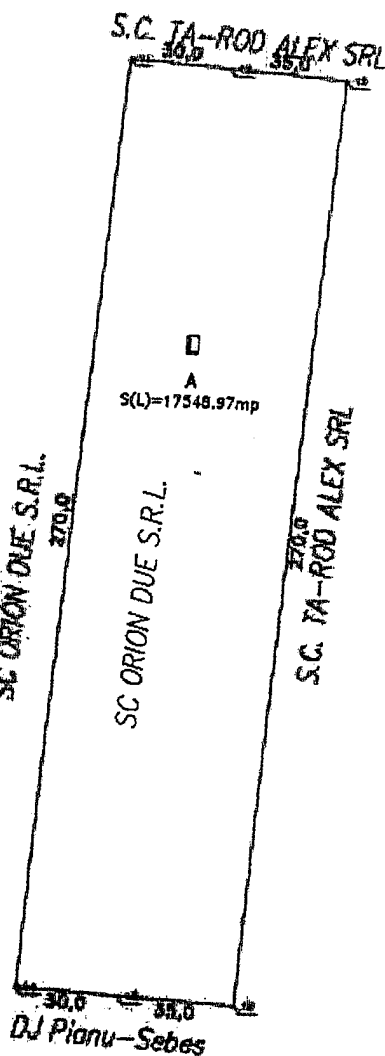
Inspector
VASILE TODEA



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 2000

Nr.cadastral	Suprafata	Adresa Imobilului
	17549 mp	Mun. Sebes Jud. Alba
Nr. Cartea Funcara	Unitatea Administrativ Teritoriala la(UAT)	
	Sebes	



A.N.C.P.I.
O.C.P.I. ALBA
SIRUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE
IMOBILIARA SEBES
INTRARE N: 600

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Observatii
1	A	17549	completuit
Total		17549	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Observatii
Total			

Suprafata totala masurata a terenului = 17549 mp
Suprafata din act=17549 mp

Executant, Ing. Constantin Maresa
Confirm executarea masuratiilor teren, corectitudinea
Intocirii documentatiei cadastrale si corespundenta
acesteia cu realitatea din teren
Semnatura si stampila

Confirm Intocuirea Imobilului in baza de date Integrata si
atribuirea numerelor cadastru

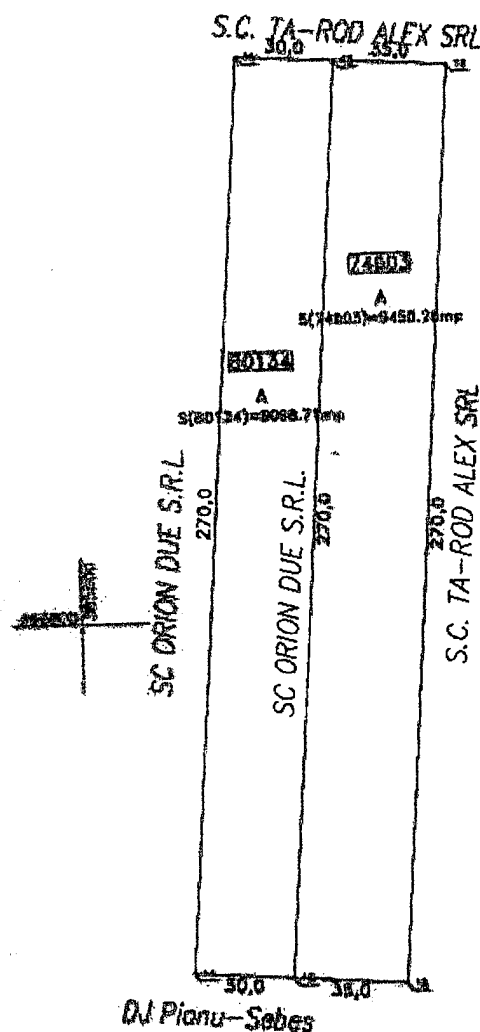
Semnatura si parafa

Data

Stampila BCPI

Data 06.01.2017

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala la(UAT)
80134.74683	Sebes



A.N.C.P.I.
O.C.P.I. ALBA
BIRoul DE CADASTRU SI PUBLICITATE
IMOBILIARA SEBES 600
INTRARE Nr. _____

12 JAN 70

TABEL DE MISCARE PARCELARA PENTRU ALIPIRE IMOBILE

Situatia actuala (nainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Est. de folos	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Est. de folos	Descrierea imobilului
80134	8099	A			17549	A	
74603	9450	A					
Total	17549			Total	17549		

Executivul Ing. Lucian M. Manu
 Confirma executarea reparatiilor la teren, corectitudinea
 integritatea documentelor corespunzatoare si a actelor de
 aceasta cu rezultata din teren
 Semnatura si stampila

CONFIRMARE
 SINCER
 ELEV MANU
 2006

Confirma introducerea tabelului in baza de date integrat
 si atribuirea numerului cadastrel

Semnatura si parafe
 Data

Stampila BCPI

Data 06.01.2017



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebes
Adresa: Localitate: Sebes, Srt. Surianu, nr. 6, cod postal 515800

Nr. cerere	600
Ziua	17
Luna	01
Anul	2017

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 74603 / UAT Sebes

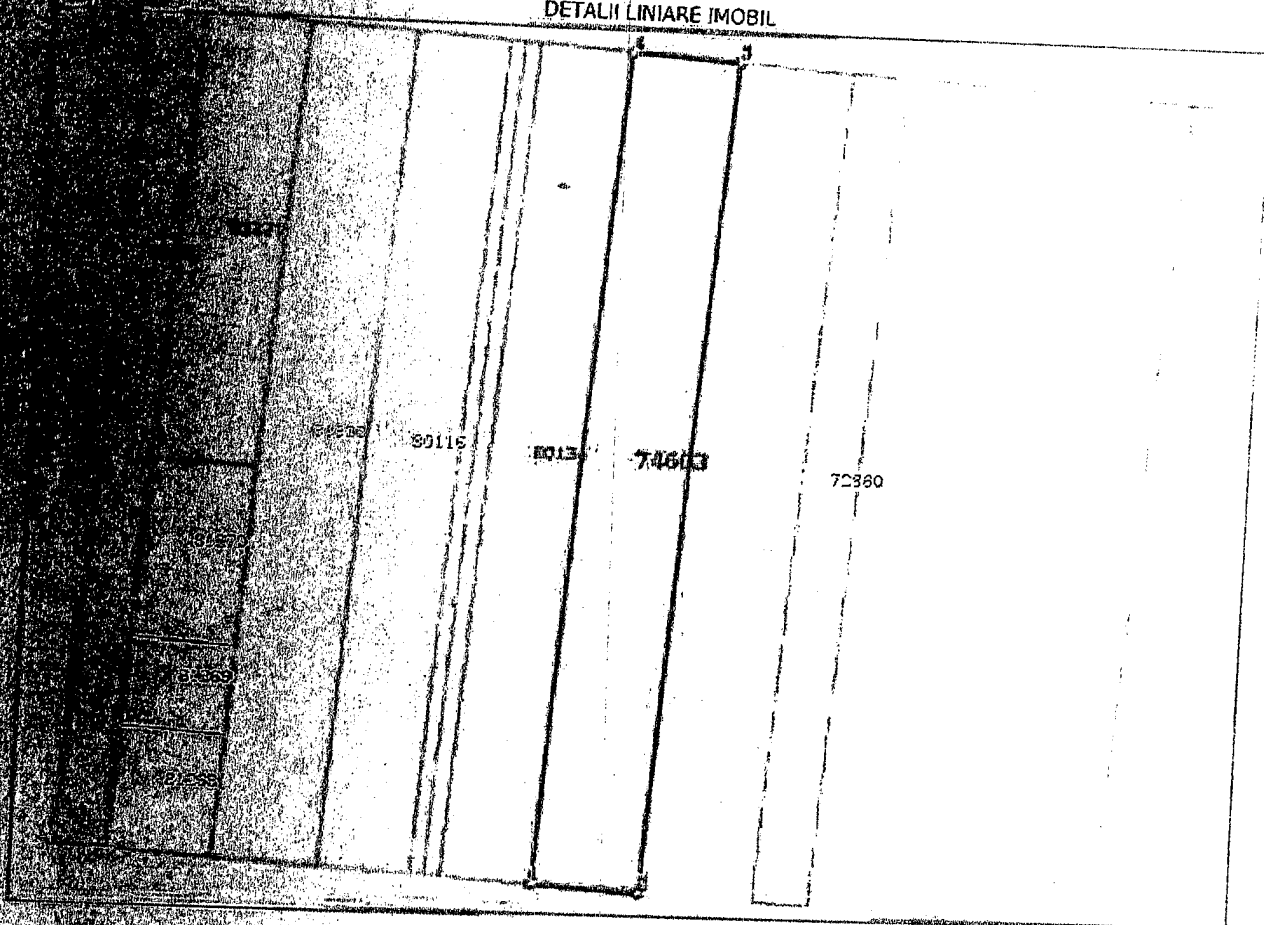
Nr. CF vechi: 27183 Sebes
Nr. cadastral vechi: 2860/5
Comuna/Oras/Municipiu: Sebes

Județul Alba

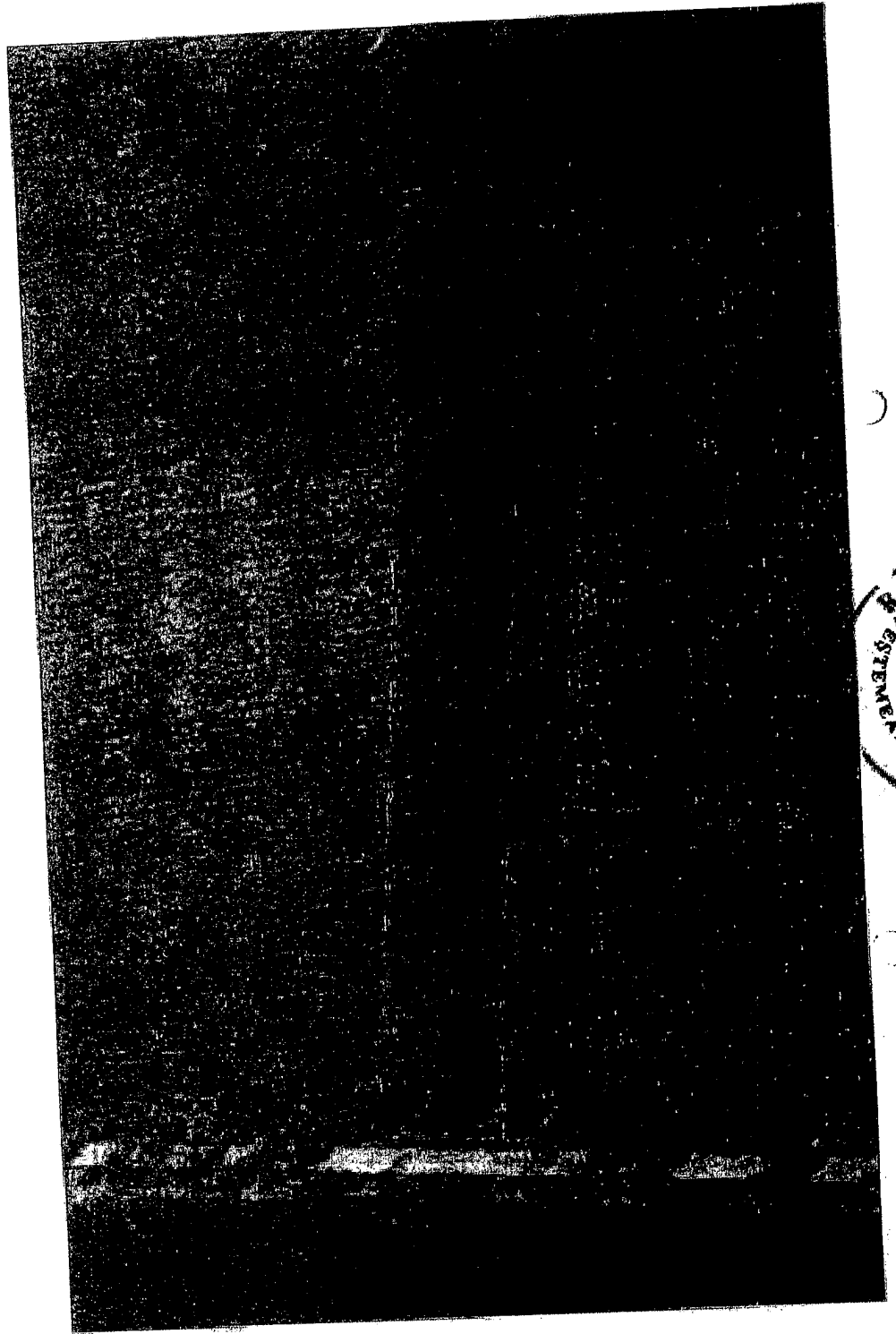
Suprafață	Observații / Referințe
9450	

Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare în zonă
scara 1:500**



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciara, imobil nr. cadastral 7463 / 1417

Date referitoare la teren

Crt	Destinația de folosință	Suprafața (mp)	Tarie	Parcelă	Observații / Referințe
1	agricol	0			
TOTAL:		0			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	35.0
2	3	270.018
3	4	35.002
4	1	270.015

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimet

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciara:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	600	17.01.2017	01.02.2017	Dezmembrare/Comasare

Urmare a soluționării cererii nr. 600 înregistrată la data de 17.01.2017, s-a propus înscrierea imobilului în urma alipirii următoarelor imobile:

Nr	Identificator electronic	Suprafața (mp)	Adresa
1	74603	9450	Loc. Sebes, Jud. Alba
2	80134	8099	Jud. Alba

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciara al OCPI ALBA la data: 17/01/2017
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

VASILE TODA





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebes
 Adresa: Localitate: Sebes, Srt. Surianu, nr. 6, cod postal 515800

Nr. cerere	36
Ziua	
Luna	
Anul	20

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 80134 / UAT Sebes

TEREN extravilan

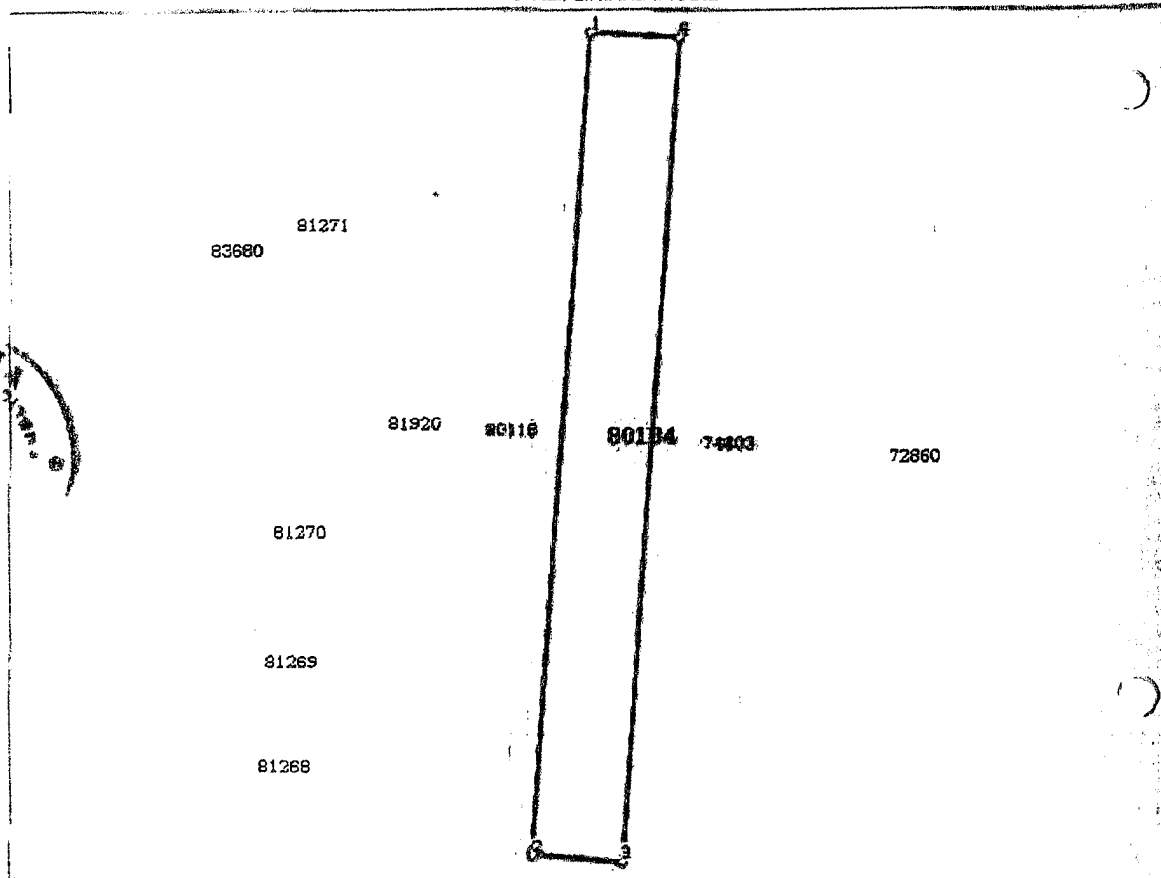
Adresa: Jud. Alba

Comuna/Oraș/Municipiu: Sebes

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
80134	8099	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



SECRET



34 / 1996

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intr a	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	arabil	NU	8.099			
TOTAL:			8.099			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație Juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

Lungime Segmente

Valoriile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	269.989
2	3	29.994
3	4	270.015
4	1	30,0

** 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.

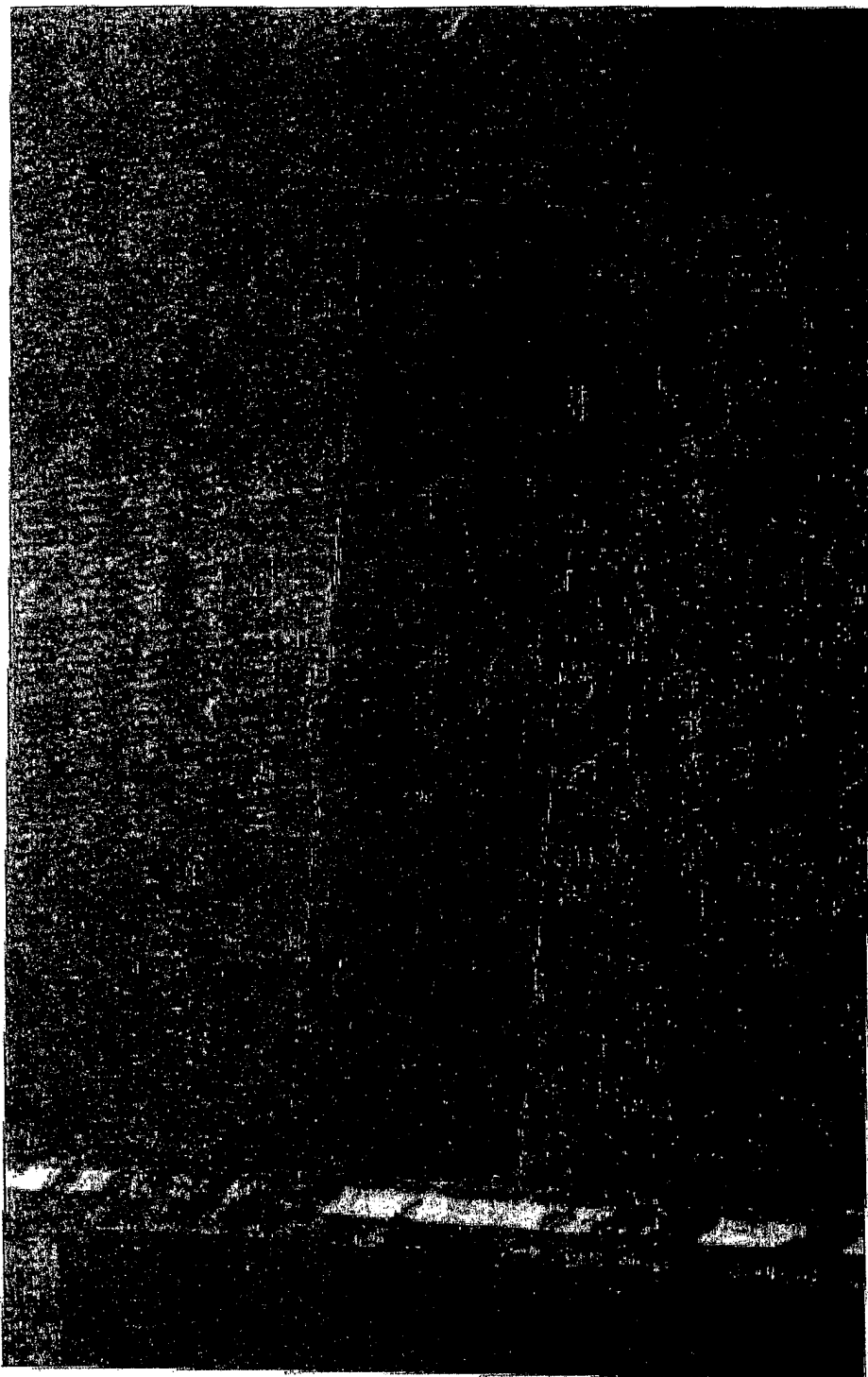
Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI ALBA la data: 15/03/2017
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

ELENA MIHAELA RASA

NOTAR
RASA ELENA MIHAELA
CONSILIER

Incadrare in zona
scara 1:500



Date referitoare la teren						
Crt	Categoria de folosinta	Intr a	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Observatii / Refer
1	arabil	NU	17.549			
TOTAL:			17.549			

Date referitoare la constructii					
Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observatii / Referint
Imobilul nu are in componenta constructii					

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarit	Lungime segment m (m)
1	2	35.0
2	3	270.018
3	4	35.002
4	5	30.0
5	6	269.989
6	1	29.994

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 c
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 c

Pentru acest imobil exista inregistrate urmatoarele documentatii cadastrale neinscise in cartea funciara				
Nr. Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	600	17.01.2017	01.07.2017	Demembrare/Comasare

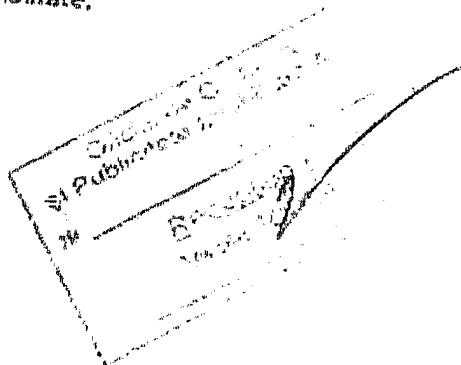
Ca urmare a soluționării cererii nr. 600 înregistrată la data de 17.01.2017, s-a propus înscris
 imobilului în urma alipirii următoarelor imobile:

Nr. Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	74603	9450	Loc. Sebes, Jud. Alba
2	80134	8099	Jud. Alba

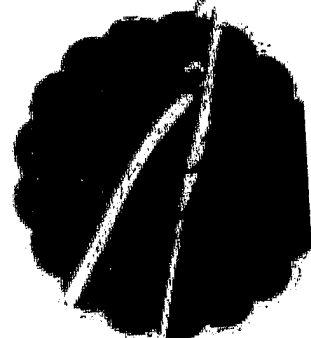
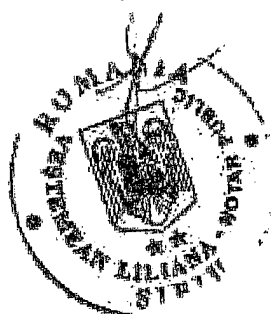
Certific ca informatiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral
 funciara al OCPI ALBA la data: 17/01/2017
 Situatia prezentata poate face obiectul unor modificari ulterioare, in conditiile Legii cadastru
 publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata.

Consilier/Inspector de specialitate,

VASILE TODEA

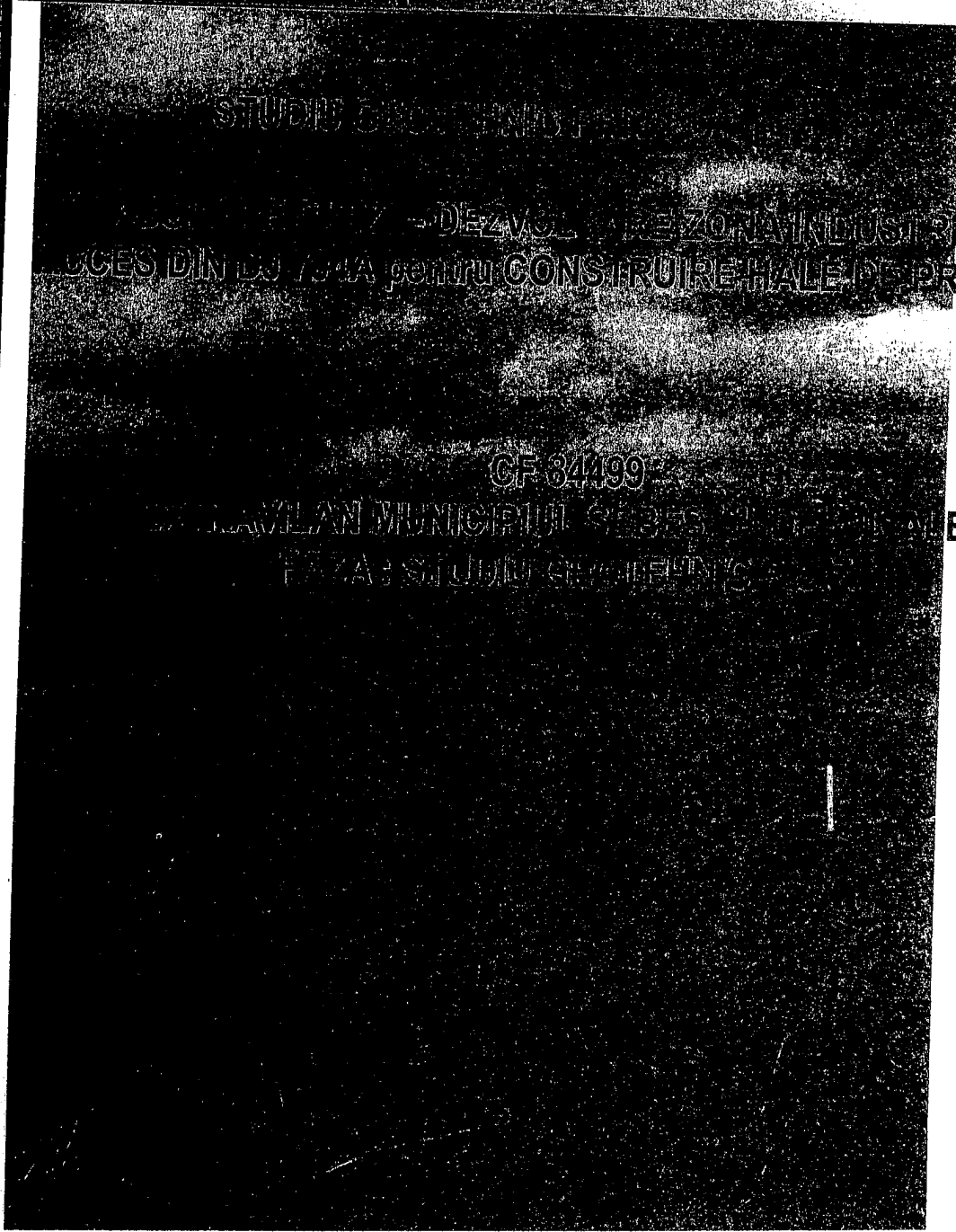


Prezenta schiță face parte
integrantă din actul autentificat
sub nr. 484/31.03.2017
Notar Public: VEȘTEMEAN LILIANA



PROIECT DE ARHITECTURA, ÎNCĂLZIRE ȘI SERVICII DE CONSULTANȚĂ LEGATE DE ACESTEA
ADRESA: ORION, NR. 6, BLOC 7, CAP 7 LOCALITATEA ALBA IULIA, JUDEȚUL ALBA
ROMANIA - JUDEȚUL ALBA - LOCALITATEA ALBA IULIA - CALDĂRĂȘ
CUI 21295958
CĂUTĂ ÎNCA CĂMERE ÎN ROMANIA - RO53RNCB0014072397390001
TELEFON: 0788/365058 sau 0721/207167, 0788/365058 sau 0726/753306
FAX: 0788/311531

ECT NR. 57/ 2017



INVESTITOR: S.C. ORION DUE S.R.L. cu sediul în localitatea SIBIU,
strada STRANDULUI, NR.20A, sc. A, et.1, ap.6, județul SIBIU

DECEMBRIE, 2017

Cuprins :

1. Capăt de foaie	1 pag.
2. Cuprins	1 pag.
3. Studiu geotehnic	)
3.1. Date generale	
3.2. Date privind amplasarea terenului	
3.3. Prezentarea informatiilor geotehnice	
3.4. Evaluarea informatiilor geotehnice	

1. DATE GENERALE

Prezentul studiu geotehnic a fost întocmit la cererea investitorului: **S.C. ORION DUE S.R.L.** care solicită date pentru obiectivul: **ELABORARE P.U.Z. – DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ CU ACCES DIN DJ 704A pentru CONSTRUIRE HALE DE PRODUCTIE pe CF 84499 – EXTRAVILAN MUNICIPIUL SEBEȘ, JUDEȚUL ALBA**

, acesta fiind necesare pentru stabilirea stratificatiei terenului.

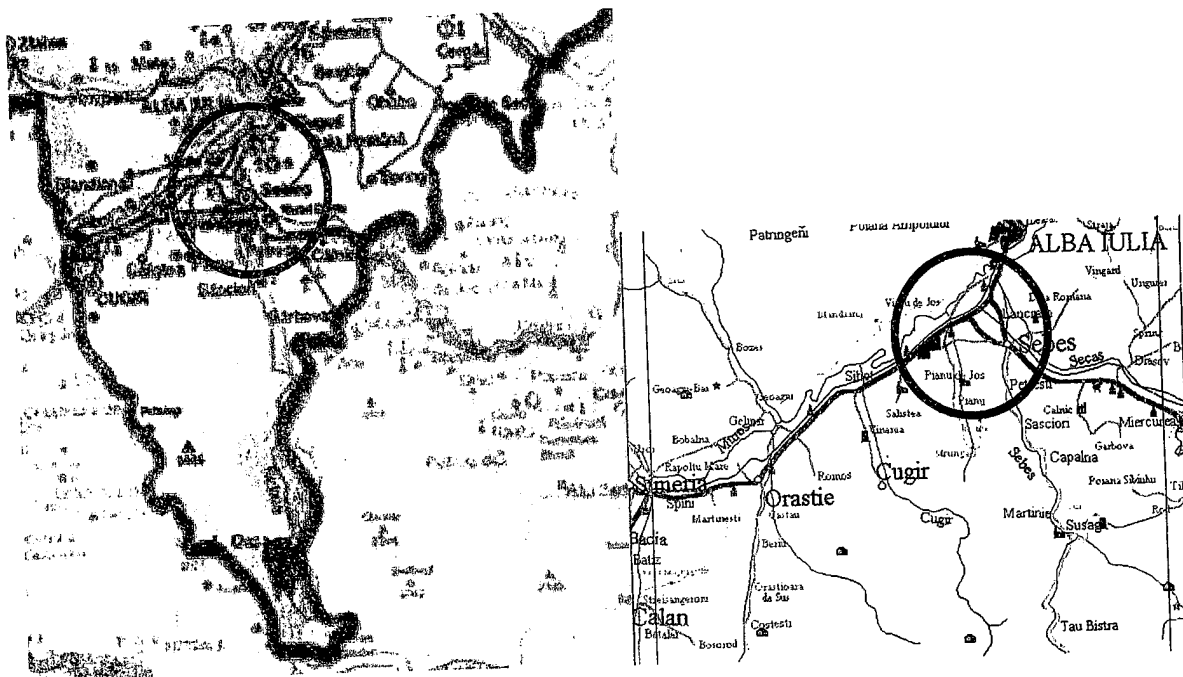
Prezentul studiu se întocmește în conformitate cu normele în vigoare :

- indicativul NP 074/2014 – NORMATIV PRIVIND DOCUMENTAȚIILE GEOTEHNICE PENTRU CONSTRUCȚII ,
- HG 28/2008 - HOTĂRÂRE nr. 28 din 9 ianuarie 2008 PRIVIND APROBAREA CONTINUTULUI-CADRU AL DOCUMENTATIEI TEHNICO-ECONOMICE AFERENTE INVESTITIILOR PUBLICE, PRECUM SI A STRUCTURII SI METODOLOGIEI DE ELABORARE A DEVIZULUI GENERAL PENTRU OBIECTIVE DE INVESTITII SI LUCRĂRI DE INTERVENȚII ,
- indicativul NP 112 – 2013 NORMATIV PRIVIND PROIECTAREA FUNDAȚIILOR DE SUPRAFAȚĂ ,
- STAS 6054/77 – ADANCIMEA DE INGHET IN ROMANIA
- normativul P 100 - 1/2013 COD DE PROIECTARE SEISMICĂ– PARTEA I – PREVEDERI DE PROIECTARE PENTRU CLĂDIRI .
- SR EN 1997-2:2007 - Eurocod 7: PROIECTAREA GEOTEHNICĂ. PARTEA 2: INVESTIGAREA ȘI ÎNCERCAREA TERENULUI
- SR EN 1997-1:2004 - Eurocod 7: PROIECTAREA GEOTEHNICĂ PARTEA 1: REGULI GENERALE
- LEGEA Nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, Publicată în: Monitorul Oficial Nr. 726 din 14 noiembrie 2001
- SR EN ISO – 14688 – 1 – noiembrie 2004 – IDENTIFICAREA SI CLASIFICAREA PĂMÎNTURILOR . Partea 1 : Identificare si descriere .
- SR EN ISO – 14688 – 2 – septembrie 2005 – IDENTIFICAREA SI CLASIFICAREA PĂMÎNTURILOR . Partea 2 : Principii pentru o clasificare (din punct de vedere granulometric).

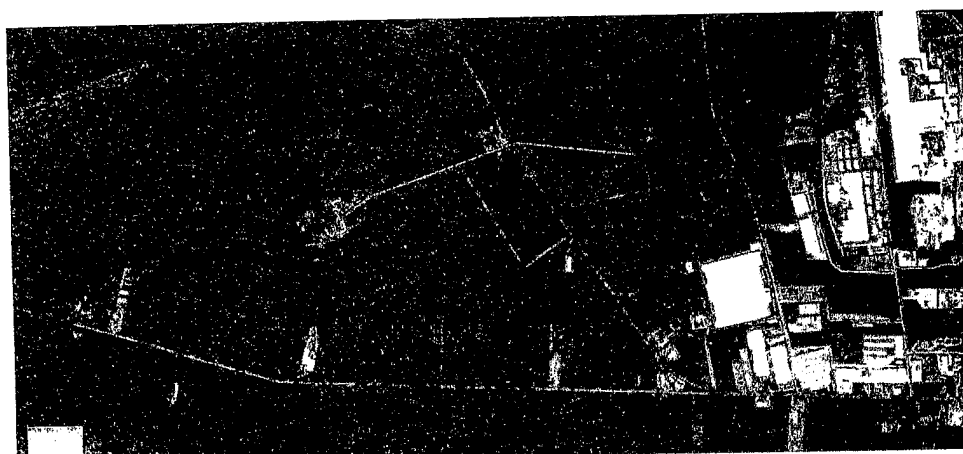
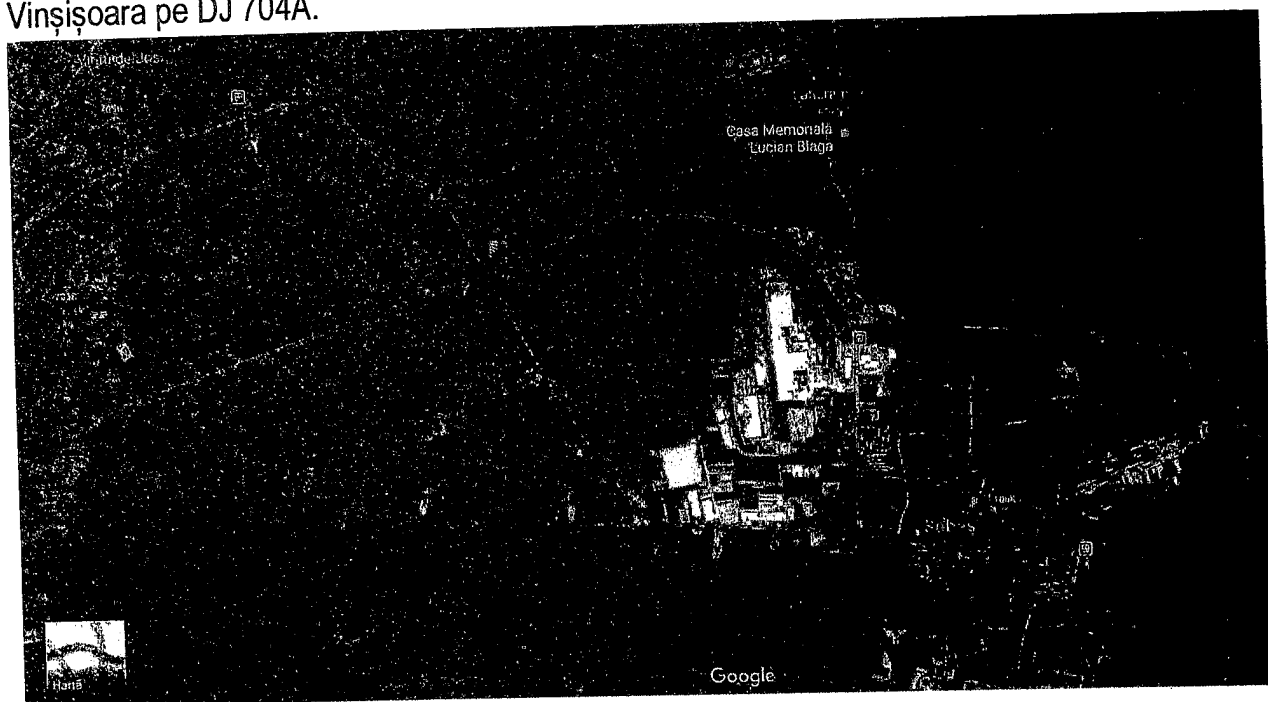
1.1. DENUMIREA SI AMPLASAREA LUCRARII

Municipiul Sebeș este situat în partea central-sudică a județului Alba, în bazinul inferior al văii Sebeșului la 15 km de Alba Iulia, reședința de județ. Totodată este cunoscut ca fiind un nod rutier, întrucât se află poziționat la intersecția drumurilor naționale DN 7 și DN1, respectiv Sibiu – Cluj-Napoca și Sibiu – Arad . Această amplasare a favorizat dezvoltarea continuă a localității, devenind în anul 2000 unul dintre cele patru municipii ale județului Alba (Alba-Iulia, Sebeș, Aiud și Blaj).

STUDIU GEOTEHNIC



Terenul studiat este situat in vestul teritoriului administrativ al municipiului in zona numita Vinșoara pe DJ 704A.



1.2. **INVESTITOR: S.C. ORION DUE S.R.L.** cu sediul în municipiul SIBIU, strada STRANDULUI, NR.20A, sc. A, et.1, ap.6, județul SIBIU

1.3. **PROIECTANT GENERAL: S.C. URBAN SYNAPSE S.R.L.** cu sediul în Str. Ardealului, nr.2, Bl.31C, Sc. C, Ap.1, et.1, int.1, municipiul Alba Iulia jud. Alba, CP 510405, Tel: 0726 786 246, 0752 180 390, E-mail: urbansynapse@yahoo.com, Web: www.urbansynapse.com, Reg.Com: J1 / 215 / 2012, CUI RO 29930206.

1.4. **PROIECTANTUL DE SPECIALITATE PENTRU STUDIUL GEOTEHNIC: S.C. MEL-DAR GEOTOP S.R.L.** având sediul în ALBA IULIA, str. MOTILOR, nr.3, CUI 21295958, nr.ord.reg.com. J01/315/2007, cont deschis la BANCA COMERCIALA ROMANA: RO53RNCB0014072397390001 prin inginer geolog Balaneanu Ecaterina Clara.

1.5. **NUMELE SI ADRESA TUTUROR UNITATILOR CARE AU PARTICIPAT LA INVESTIGAREA TERENULUI DE FUNDARE, CU PRECIZAREA CATEGORIEI DE LUCRARI IN CARE AU FOST IMPLICATE**

1.5.1. **S.C. MEL-DAR GEOTOP S.R.L.** prin inginer geolog Balaneanu Ecaterina Clara, având sediul în ALBA IULIA, str. MOTILOR, nr.3, CUI 21295958, nr.ord.reg.com. J01/315/2007

1.6. **DATE TEHNICE FURNIZATE DE BENEFICIAR SI/SAU PROIECTANT PRIVITOARE LA SISTEMELE CONSTRUCTIVE PRECONIZATE**

Prezentul studiu a fost întocmit în urma solicitării investitorului, care reglementează terenul din CF 84499 cu o suprafață de 17549 mp în vederea construirii halelor de producție.

TEREN Extravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	84499	17.549	Teren neîmprejmuit;

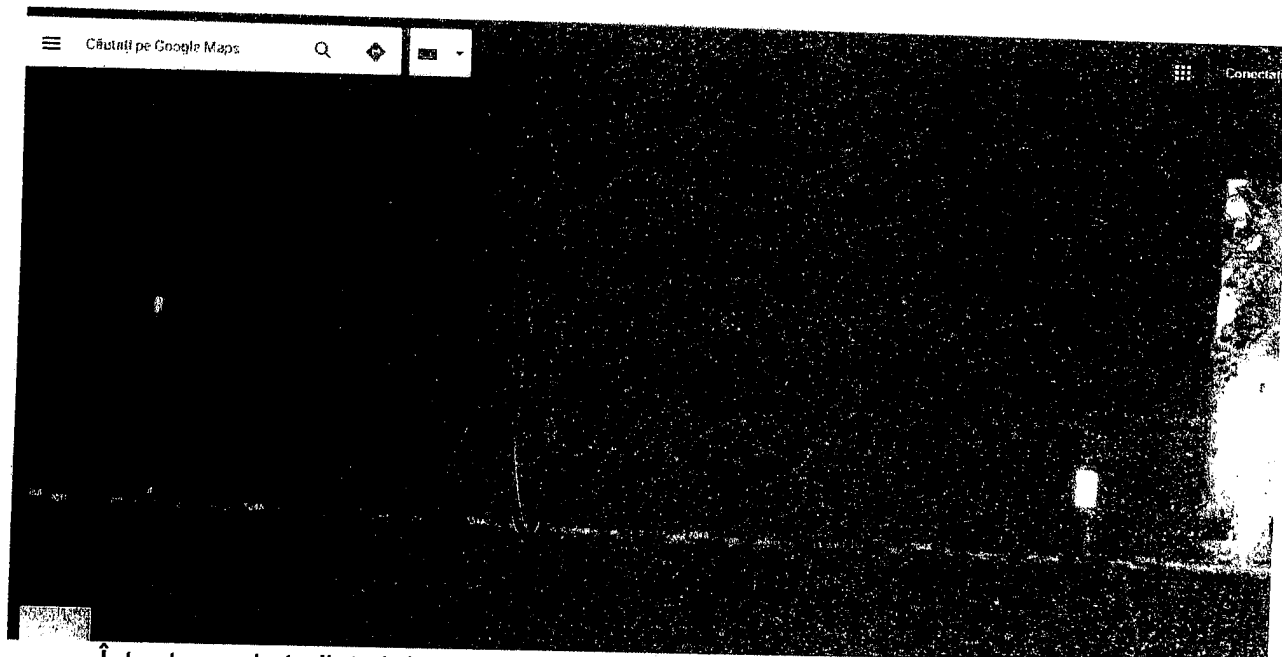
B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4192 / 03/04/2017		
Act Notarial nr. 953, din 31/05/2013 emis de VESTEMEAN LILIANA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu divizare, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) SC ORION DUE SRL, CIF:31625751	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 80134/Sebes, inscrisa prin incheierea nr. 11201 din 21/08/2014 și din CF 74603/Sebes, inscrisa prin incheierea nr. 7260 din 31/05/2013.		

Terenul se prezinta plan, fara diferente de nivel importante. Accesul la teren se realizeaza de pe DJ 704A neasfaltată.



Accesul la construcții se va realiza prin dezvoltarea unei strazi private ce va fi reglementată urbanistic:



Între terenul studiat și drumul existent este o rigolă neamenajată dar întreținută. Sunt identificate podețe betonate sau tubulare.

Dealungul drumului există perdea forestieră.

2. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT

2.1. DATE PRIVIND ZONAREA SEISMICĂ

Caracteristici geofizice ale terenului cercetat, în conformitate cu normativul P 100 - 1/2013 sunt:

Zona seismică: E

Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani este: **0,10g**

Perioada de colt $T_c = 0,7$

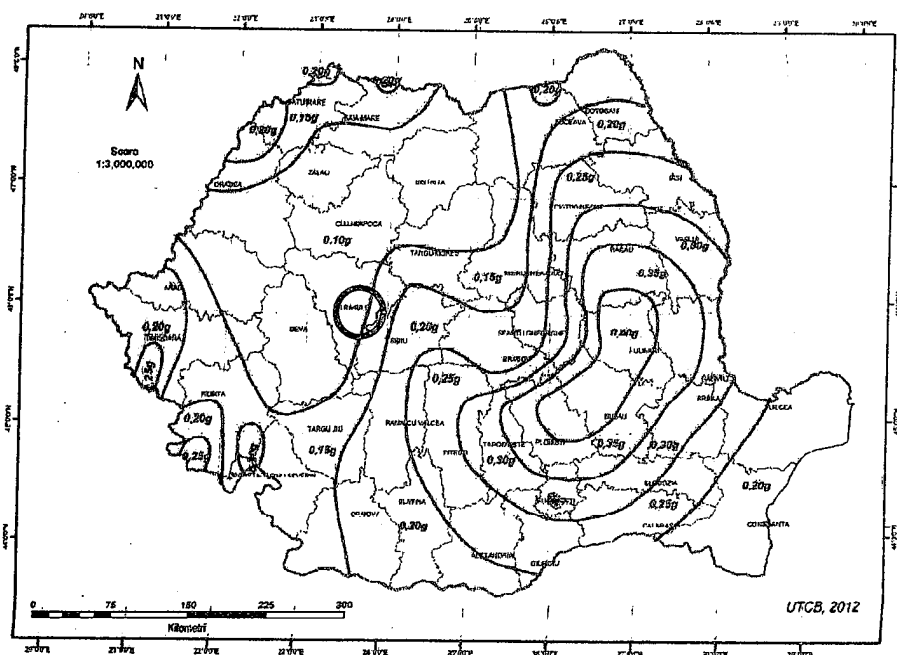


Figura 3.1 România - Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

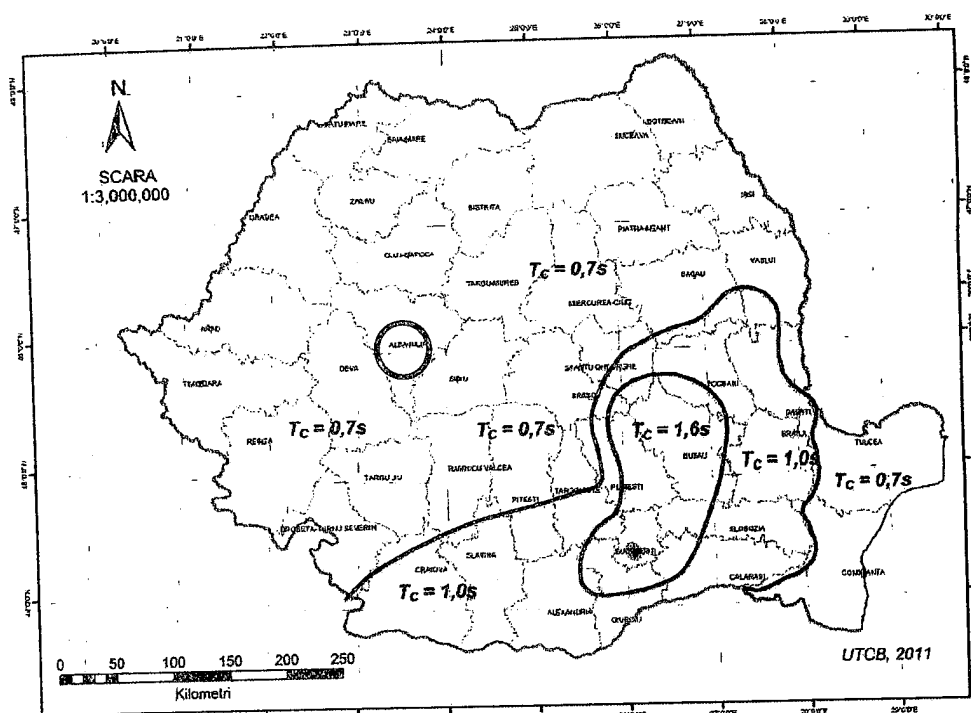
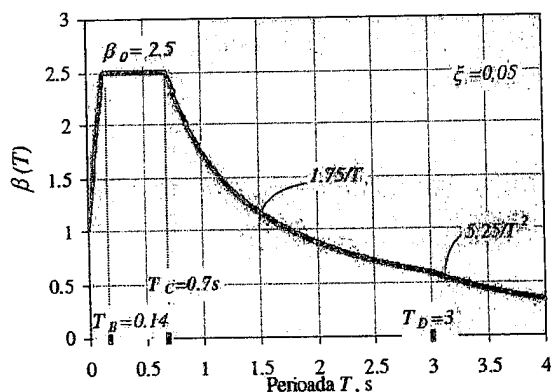


Figura 3.2 Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colț), T_c a spectrului de răspuns

(9) Spectrele normalizate de răspuns elastic ale accelerațiilor absolute pentru fracțiunea din amortizarea critică $\xi=5\%$ în condițiile seismice și de teren din România, $\beta(T)$ sunt reprezentate în Figura 3.3 pe baza valorilor T_B , T_c și T_D din Tabelul 3.1.



ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este la 0.80 m de la cota terenului natural.

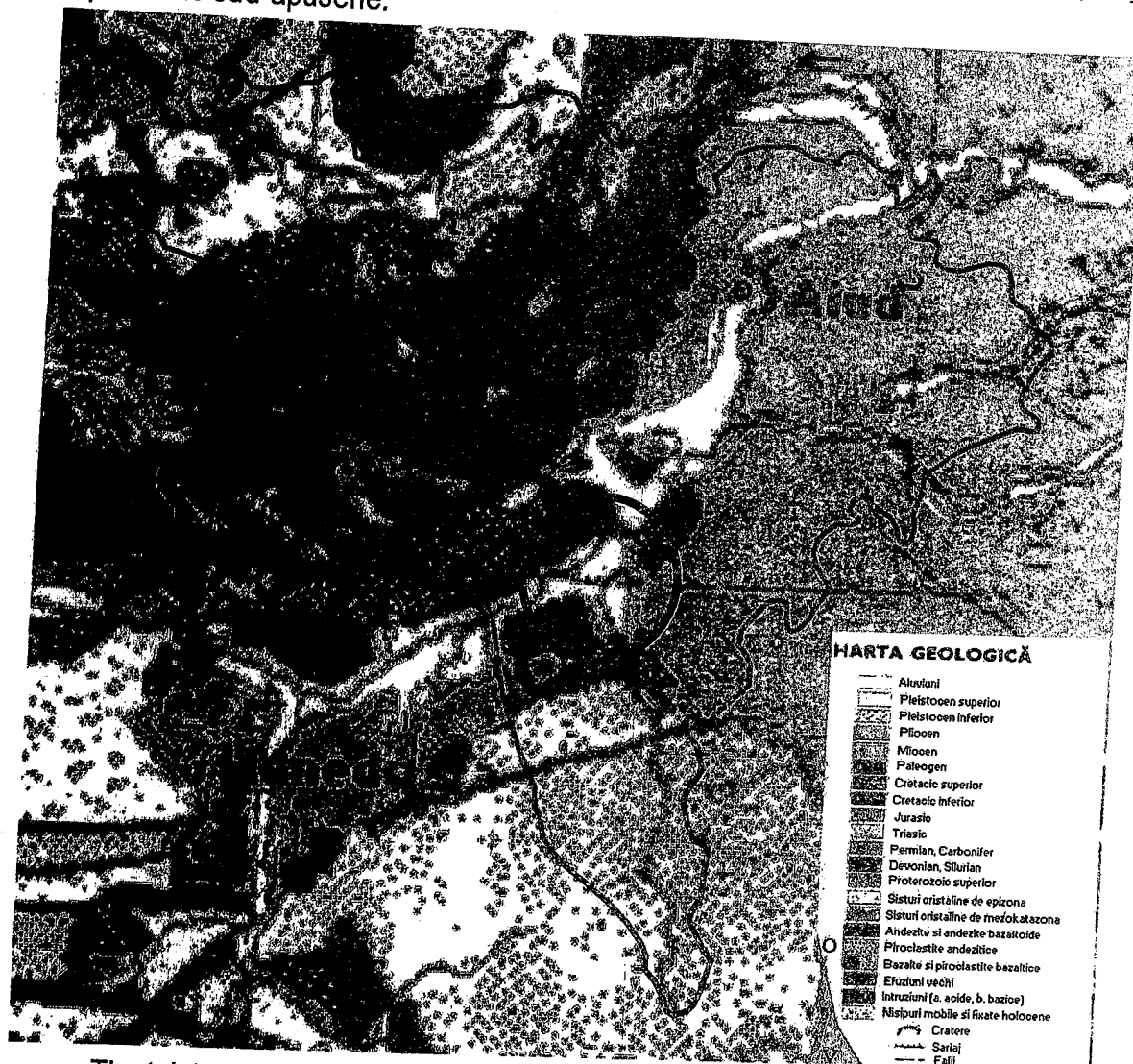
2.2. DATE GEOLOGICE GENERALE

Teritoriului administrativ Sebes ca și perimetrului studiat se încadrează în marea unitate structurală numită : Depresiunea Transilvaniei .

Aceasta este o depresiune internă delimitată de cele trei ramuri ale Carpaților ce s-a individualizat după paroxismul Iaramic odată cu începutul paleogenului când s-au format serii de falii profunde. Până în sarmatian, depresiunea avea legătură cu marea extracarpatică și depresiunea panonică. Depresiunea Transilvaniei a început să funcționeze ca atare spre sfârșitul cretacului, începutul paleogenului și a durat până în pliocen sub forma unui bazin de acumulare.

Dată fiind vârsta neogenă a Bazinului Transilvaniei în structura de ansamblu a acestuia se deosebesc net două etaje structurale; unul prelaramic alcătuind fundamentul constituit din șisturi cristaline și formațiuni sedimentare până la cretacic superior, inclusiv și altul postlaramic, reprezentând umplutura depresiunii până în pliocen când se ajunge la colmatarea Depresiunii Transilvaniei aceasta evoluând mai departe ca uscat supus acțiunii agenților externi.

Fundamentul cristalin al depresiunii Transilvaniei este reprezentat de blocul transilvan rezultat din dezmembrarea microplăcii transilvano-panonice ca urmare a apariției zonei de expansiune sud-apusene.



Ținutul transilvan nu a suferit o coborâre generală și simultană ci a fost supus unor mișcări epirogenetice care s-au manifestat diferit de la un sector la altul. Drept urmare depozitele paleogene nu se găsesc pe tot cuprinsul actualei depresiuni, căci o bună parte din aceasta a rămas mult timp emersă. Foarte multe foraje au pătruns în cristalinul din fundament direct în depozitele miocene.

Fundamentul cristalin este alcătuit din șisturi cristaline și cu înveliș sedimentar prelaramic cu depozite triasice, jurasice și cretacice.

Formațiunile depresiunii, exceptând zonele de margine unde se dispun peste șisturile cristaline sau peste depozitele mezozoice ce alcătuiesc învelișul acestora, au un fundament alcătuit tot din șisturi cristaline și depozite paleozoice mezozoice diferite de cele ale ramurilor

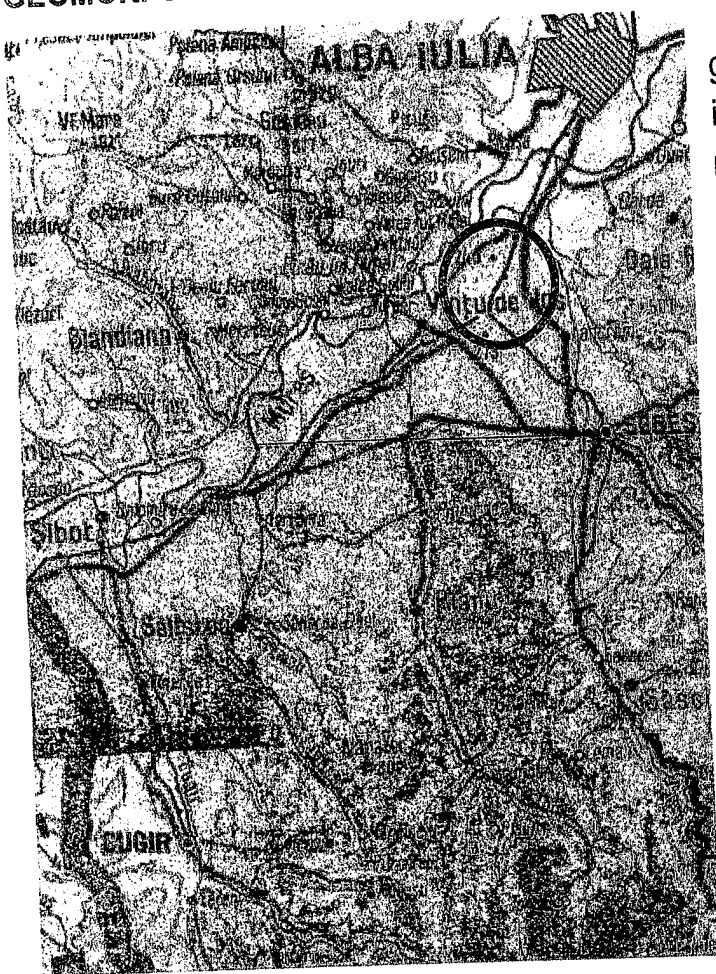
carpatine, fapt datorat comportării fundamentului depresiunii ca un bloc lipsit de mobilitate, neantrenat în mișcările cu efecte plicative în tot timpul ciclului alpin.

După desăvârșirea paroxismului iaramic apele paleogene au acoperit tot spațiul transilvănean, zona devenind astfel submersă și evoluând ca arie de acumulare cu o subsidență foarte activă.

Formațiunile depresiunii aparțin ca vârstă paleogenului reprezentat de eocen și oligocen, miocenul reprezentat prin acvitanian, burdigalian, badenian și sarmațian iar pliocenul este reprezentat prin meotian și pontian.

2.3. CADRUL GEOMORFOLOGIC, HIDROGRAFIC SI HIDROGEOLOGIC

GEOMORFOLOGIA



Din punct de vedere geomorfologic zona cercetată se încadrează în zona de terasă comună a râului Sebeș cu râul Mureș.

Stratigrafic complexele interceptate sunt specifice zonei de terasă : mai precis stratul de praf argilos cafeniu sub diferite nuanțe este puternic dezvoltat, urmat de formațiunile cuaternare alcătuite din nisip cu pietriș și pietriș cu nisip. Odată cu adâncimea fracțiunea de pietriș devine din ce în ce mai multă și mai mare și apare nisipul gresificat cenușiu care face trecerea spre marna cenușie din zonă.

Municipiul Sebeș este așezat în bazinul inferior al văii cu același nume la întâlnirea culorului Mureșului cu cel al Secașului la o altitudine de 240 m. Este încadrat de Podișul Secașelor și dealurile piemontane

ale Sebeșului, între care se desfășoară o luncă largă terasată. Teritoriul este drenat de văle Sebeșului și Secașelor care se unesc în aval.

Strict pe terenul cercetat, stratele întâlnite sunt prafurile argiloase plastic consistente/ vârtoase și aparțin de terasa râului Sebeș,

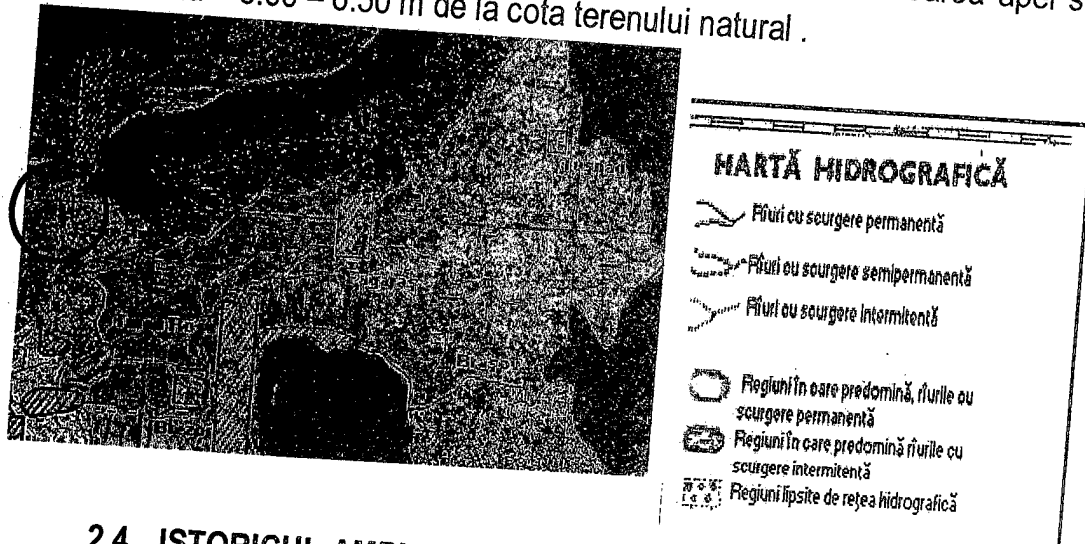
Formațiunile cele mai recente sunt rezultatul activității antropice reprezentate prin depozite de umpluturi heterogene rezultate din lucrările de construcții, demolări și sistematizare pe verticală neîntâlnite în cadrul terenului cercetat.

HIDROGRAFIA SI HIDROGEOLOGIA

Teritoriul municipiului Sebes face parte din bazinul hidrografic al râului cu același nume, afluent al râului Mures.

În estul terenului studiat apare cursul de apă – râul Sebes iar în nord râul Mures.

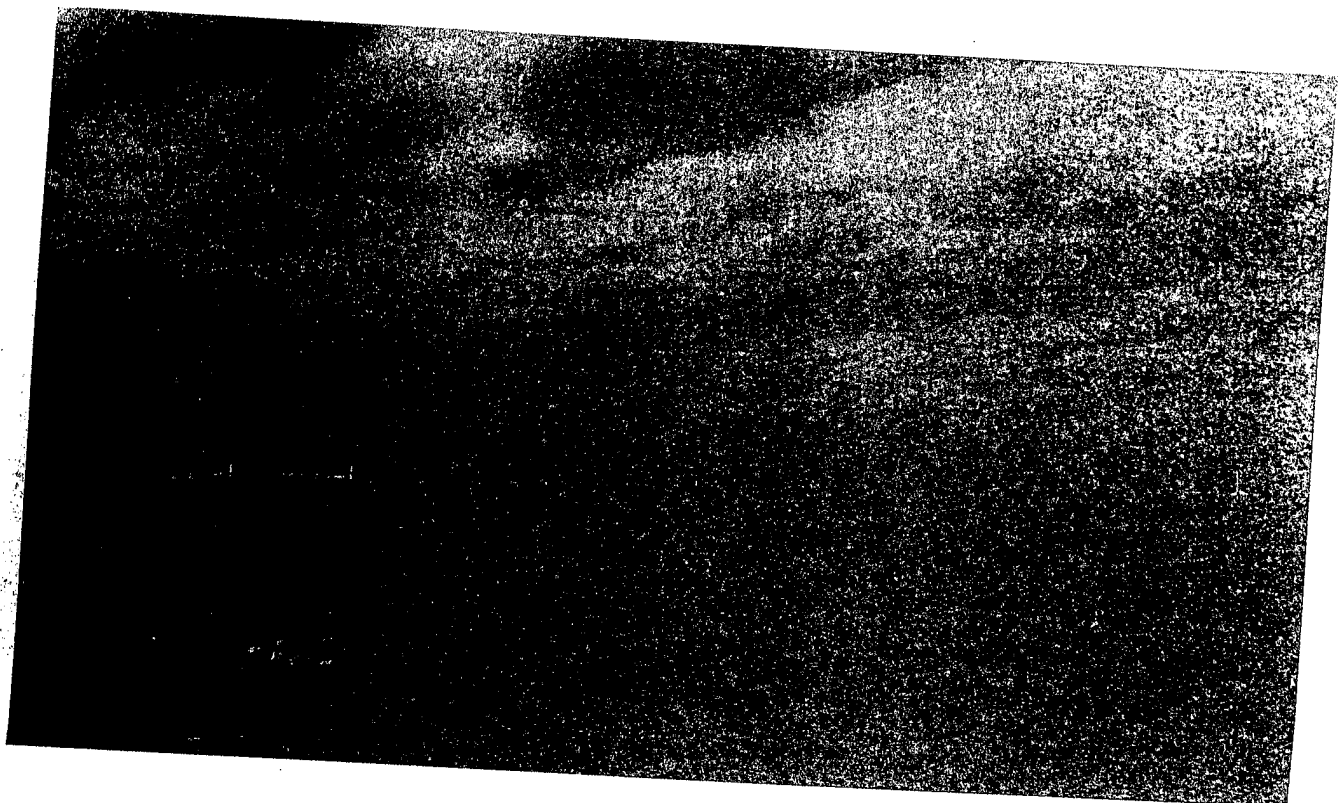
Apa subterană nu a fost interceptată în forajele executate. Valoarea apei subterane a putea fi apreciată la - 6.00 – 6.50 m de la cota terenului natural.



2.4. ISTORICUL AMPLASAMENTULUI

Terenul cercetat este liber de construcții și se întinde pe o suprafață de 17549 mp.

În vecinătate există construcții de tipul panourilor solare și clădiri – după cum se poate observa din imaginile de mai jos:

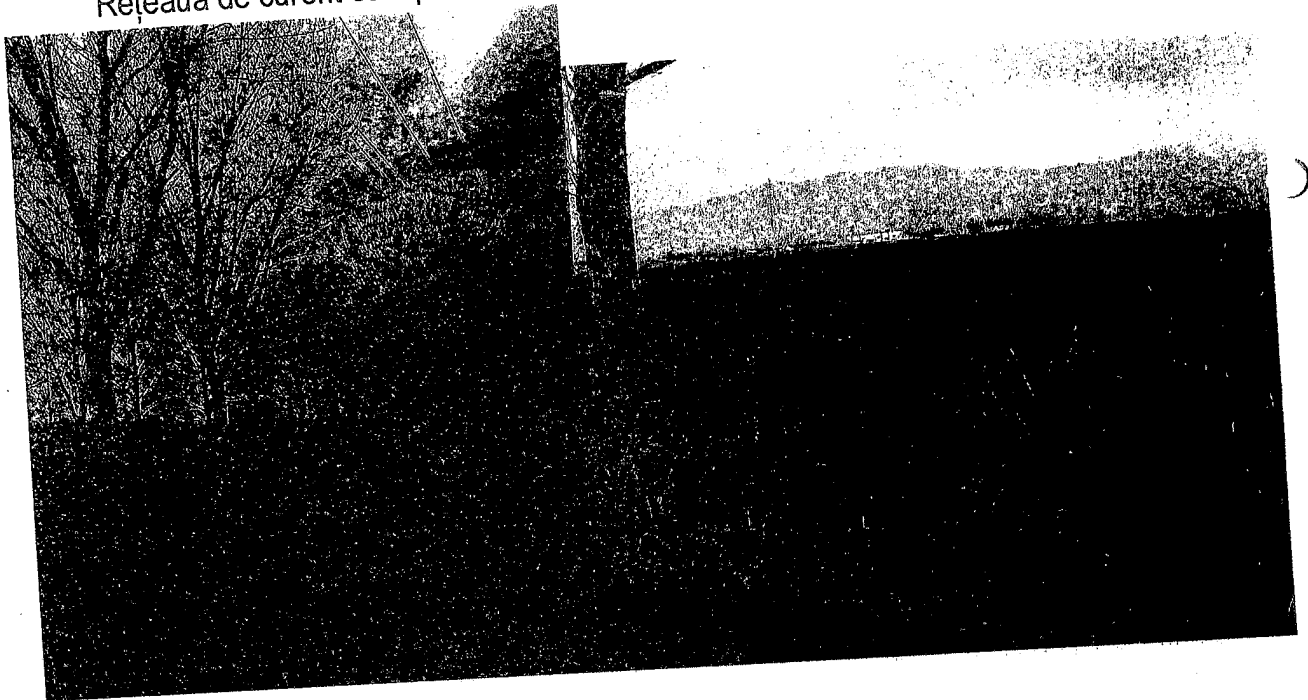


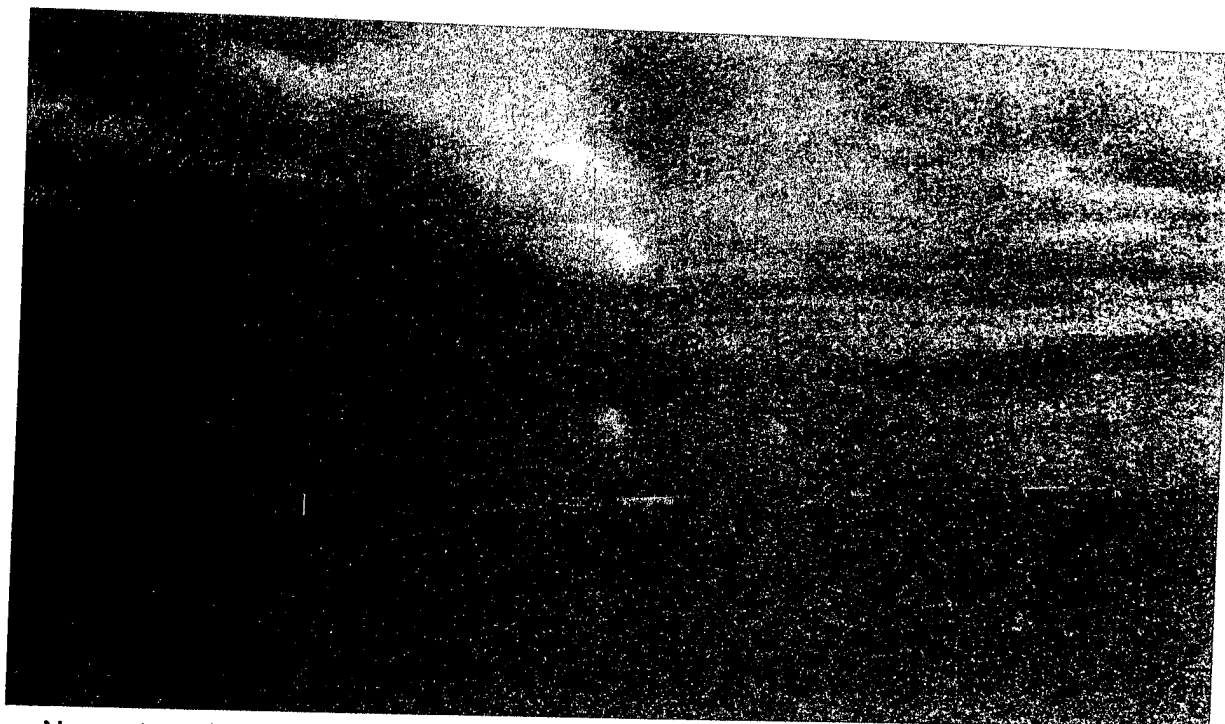


Terenul se prezinta plan, fara diferente de nivel importante (cca. 2.00 m) conform ridicarii topografice.

2.5. CONDITII REFERITOARE LA VECINATATILE LUCRARI (CONSTRUCTII INVECINATE , TRAFIC , DIVERSE RELETE , VEGETATIE , PRODUSE CHIMICE PERICULOASE)

Rețeaua de curent este prezentă în vecinătățile terenului .





Nu sunt produse chimice periculoase rezultate din deversari.

2.6. INCADRAREA OBIECTIVULUI IN „ ZONE DE RISC „ (CUTREMUR , ALUNECARI DE TEREN , INUNDATII) CARE FORMEAZA „ PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI NATIONAL – SECTIUNEA V – ZONE DE RISC „

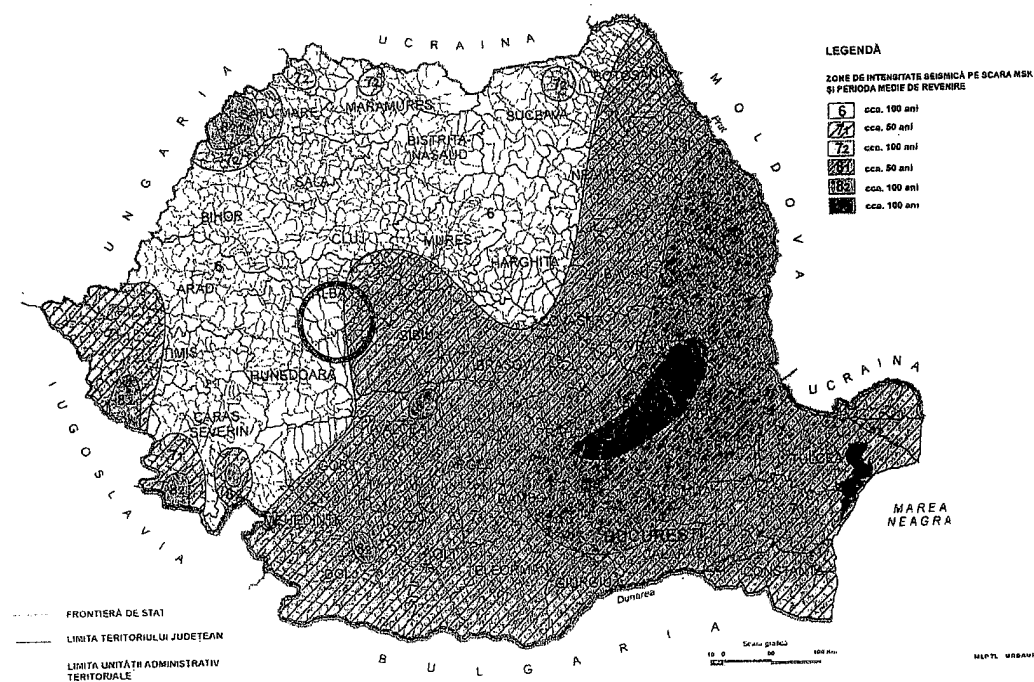
În conformitate cu LEGEA Nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, Publicată în: Monitorul Oficial Nr. 726 din 14 noiembrie 2001 zonele care prezintă un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive se analizează și se încadrează .

În înțelesul prezentei legi, zone de risc natural sunt arealele delimitate geografic, în interiorul cărora există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive, care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane .

CUTREMURE DE PAMANT

Municipiul Sebes se încadrează în zona de intensitate seismică pe scara MSK și perioada de revenire pe cca.100 ani are valoarea 6.

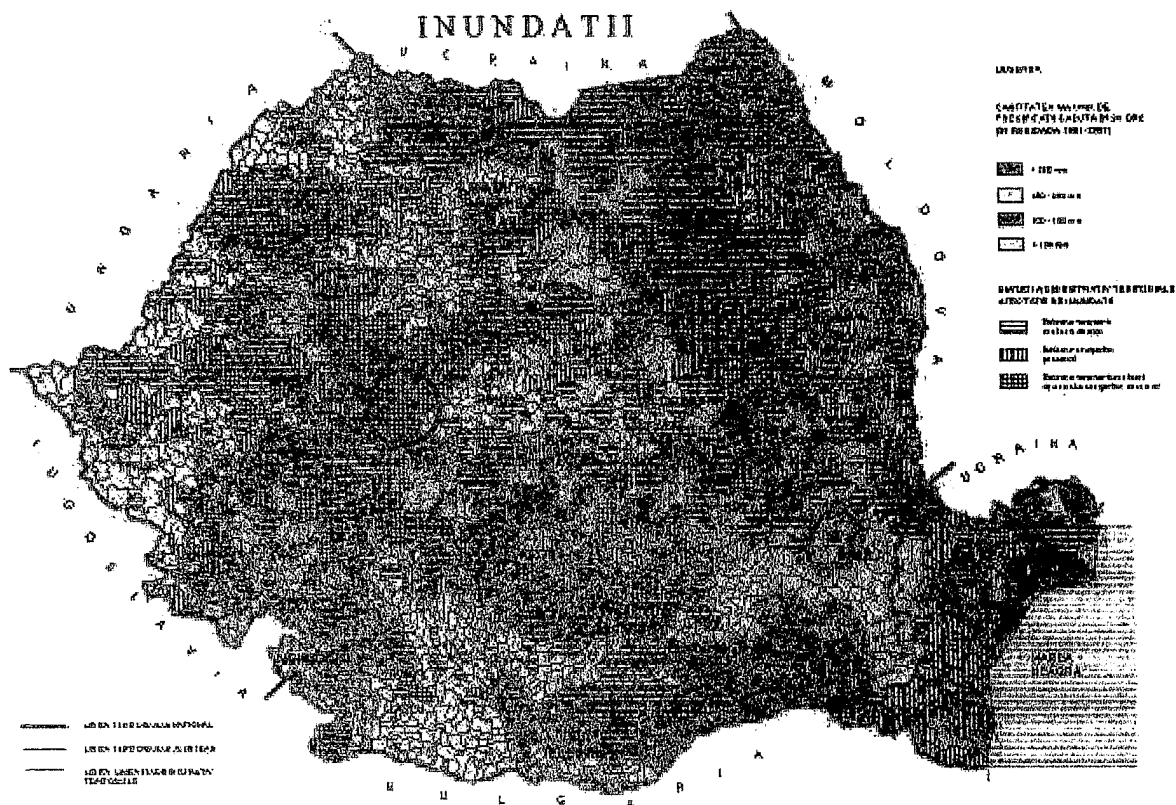
C. CUTREMURE DE PAMANT



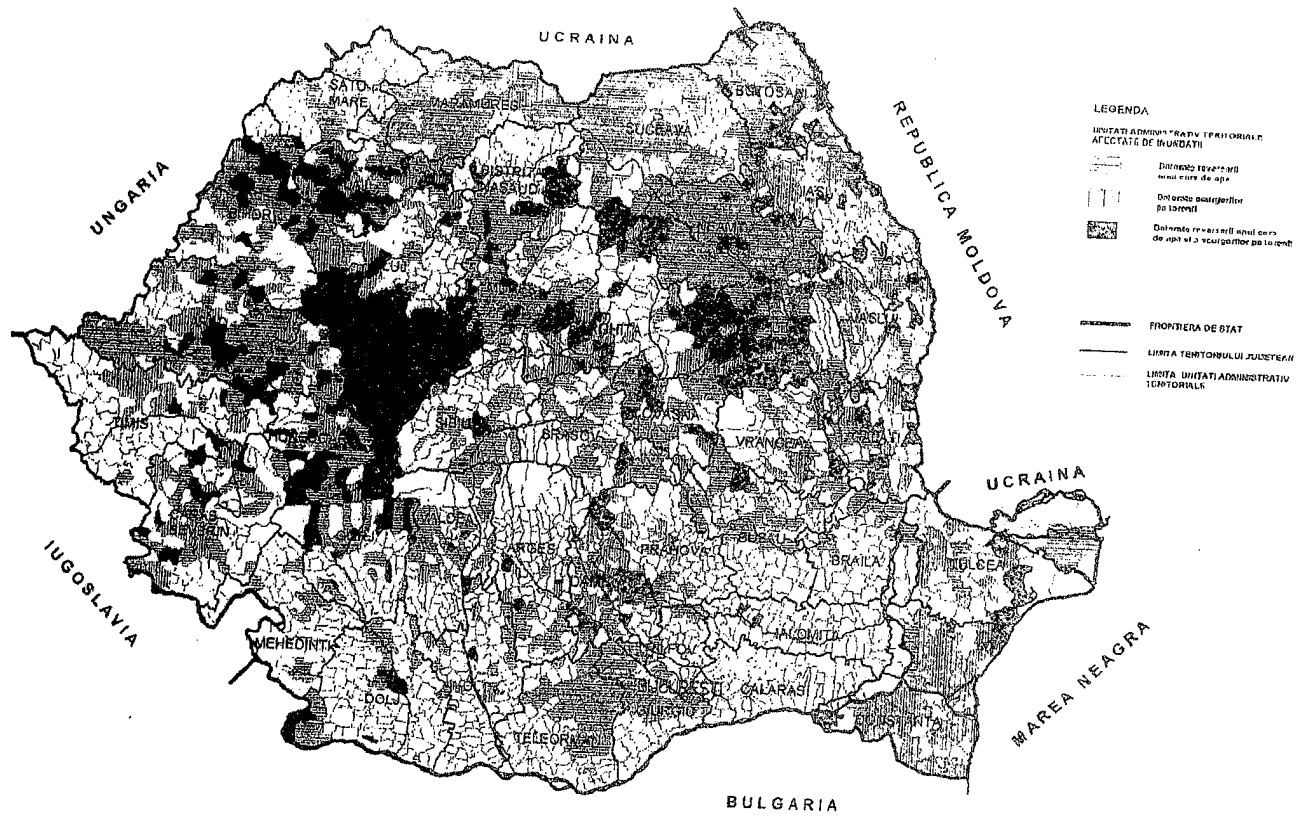
INUNDATII: Inundatiile pot fi datorate revarsarii unui curs.

PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI NATIONAL
SECTIUNEA a V-a - ZONE DE RISC NATURAL
INUNDATII

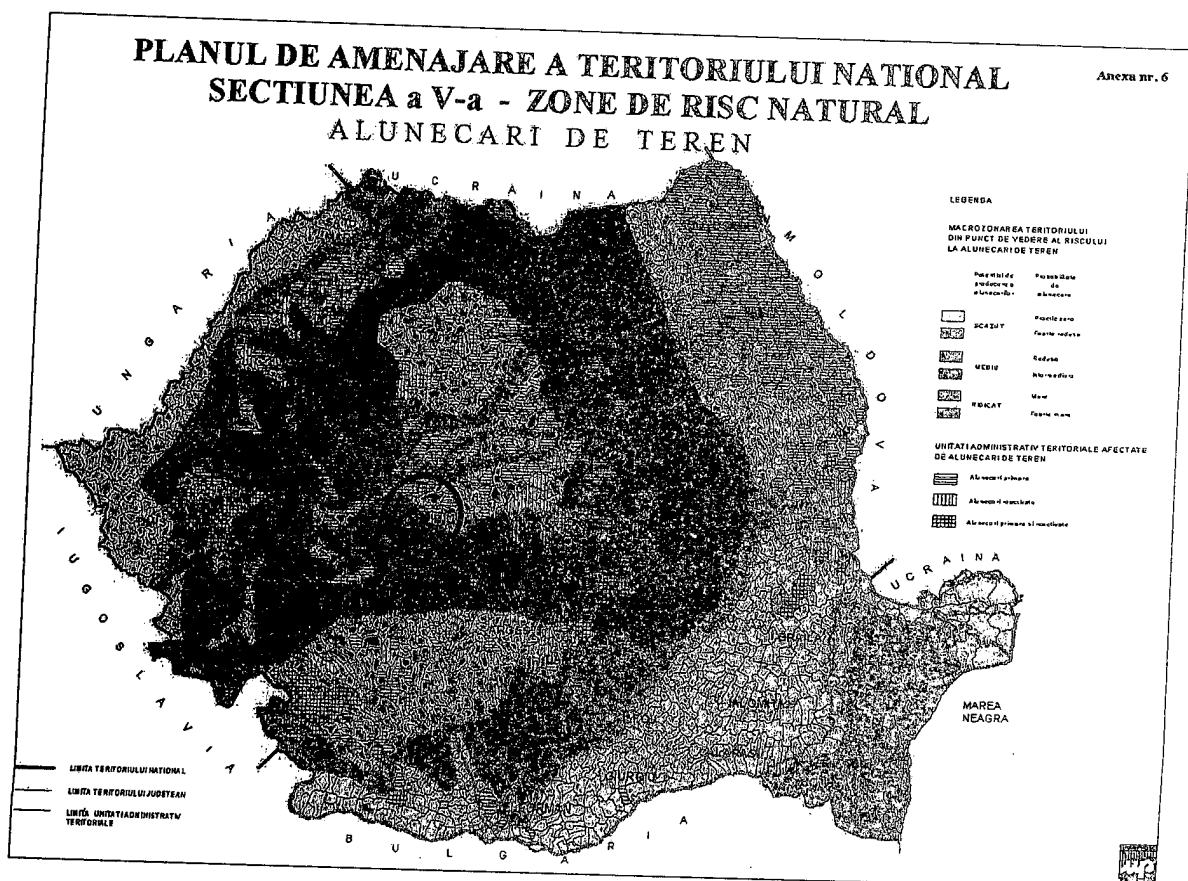
Anexa nr. 4



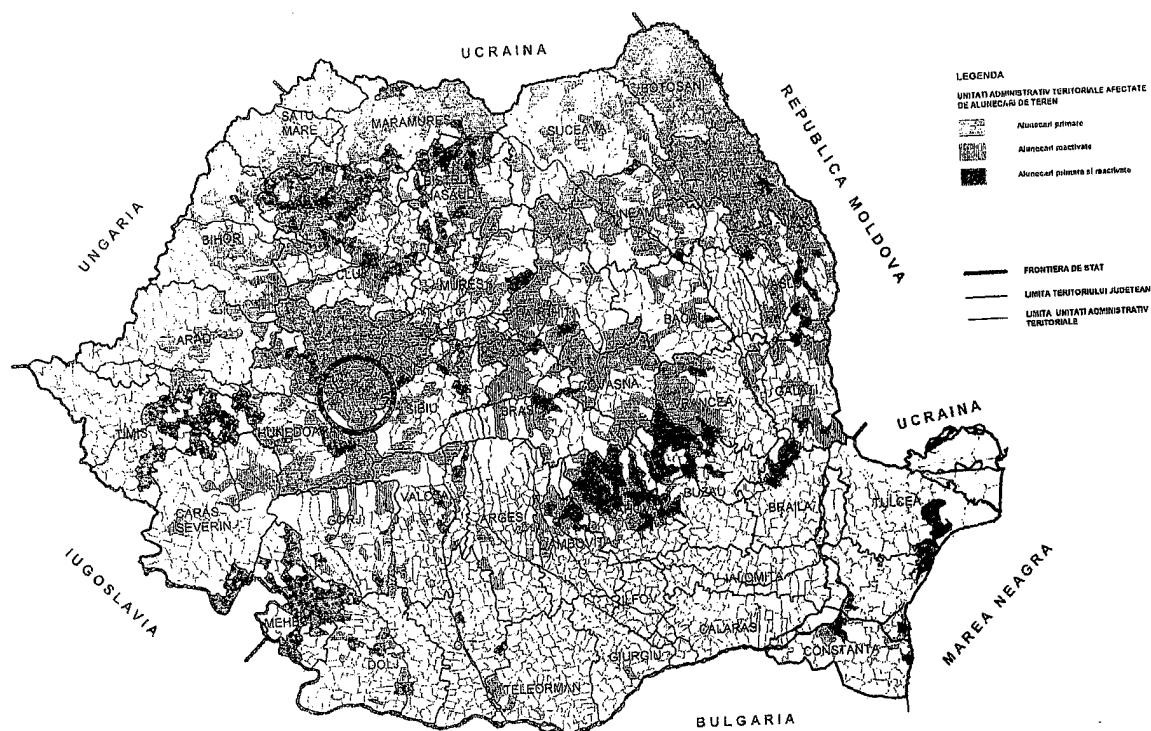
SECTIUNEA a V-a - ZONE DE RISC NATURAL INUNDATII



ALUNECARI DE TEREN



**PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI NATIONAL
SECTIUNEA a V-a - ZONE DE RISC NATURAL
ALUNECARI DE TEREN**



În conformitate cu anexele din lege, zona municipiului Sebes se încadrează în zone cu potențial ridicat de producere al alunecărilor de teren. Existând riscul aparițiilor alunecărilor de teren primare.

Strict pentru zona cercetată, terenul se prezintă stabil, fără urme sau forme de degradare prin alunecare la data executării prezentului studiu geotehnic, neexistând pericole iminente de degradare prin declansarea unor fenomene geodinamice distructive.

3. PREZENTAREA INFORMATIILOR GEOTEHNICE

3.1. PREZENTAREA LUCRARILOR DE TEREN EFECTUATE

În conformitate cu standardele în vigoare, faza de proiectare și morfologia terenului s-a considerat necesară executarea a două sonde geotehnice.

Nr.crt.	Nr. lucrare geotehnica	Adâncime m	Amplasare	Apa subterană
1.	S1	2.00 m	Conform planului de situație	Nu s-a interceptat
2.	S2	1.00 m	Conform planului de situație	Nu s-a interceptat

3.2. METODE , UTILAJE SI APARATURA FOLOSITE

Santul geotehnic a fost executat cu utilaj mecanizat din grija investitorului.

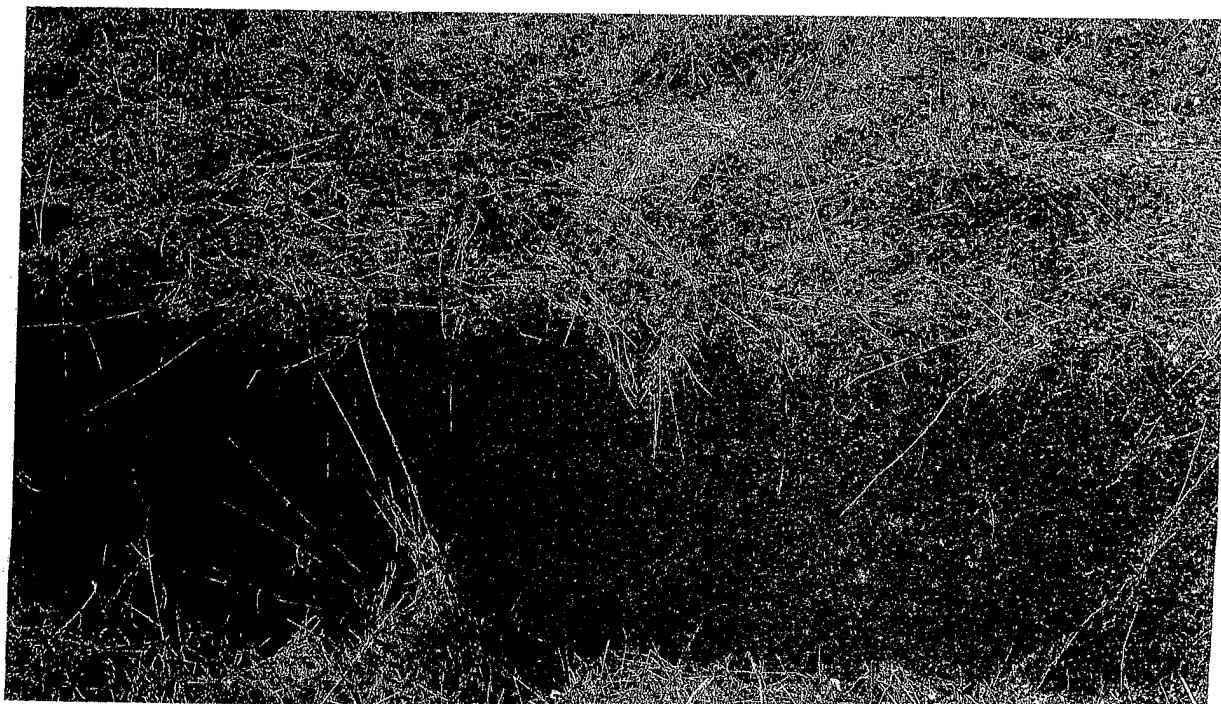
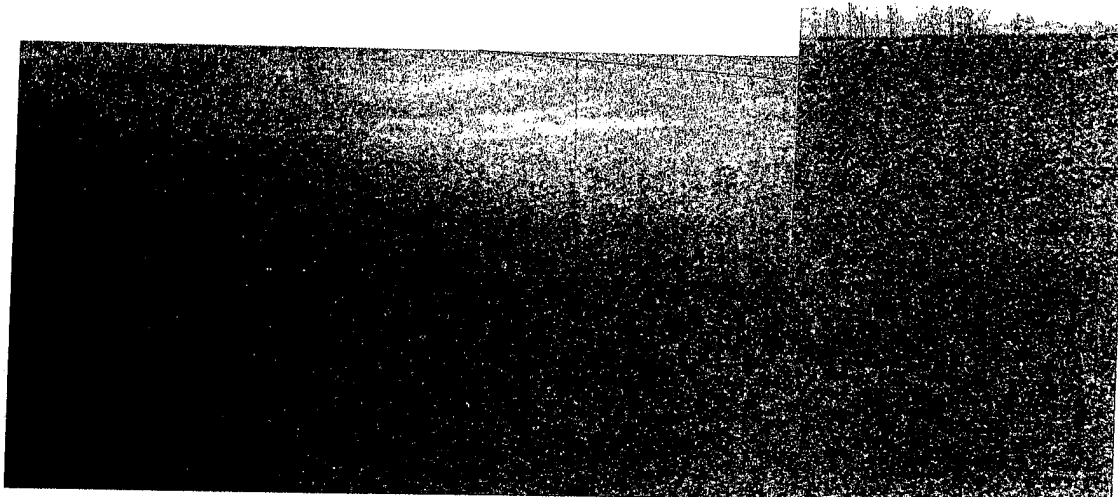
3.3. DATELE CALENDARISTICE INTRE CARE S-AU EFECTUAT LUCRARILE DE TEREN SI DE LABORATOR

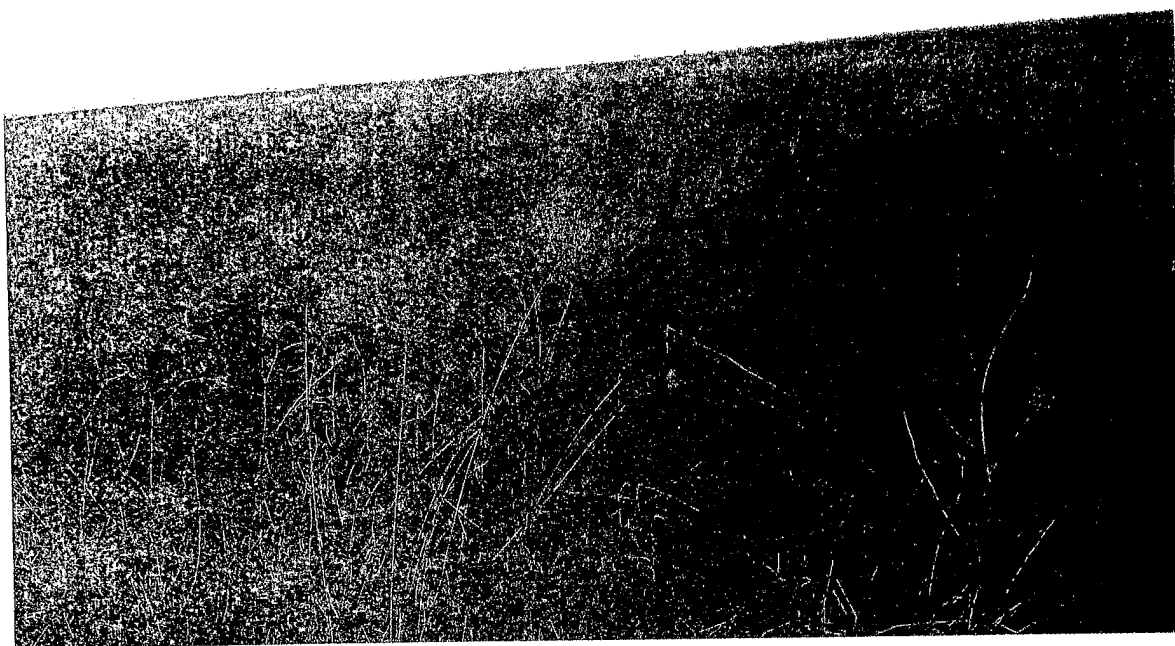
1. Lucrarile de teren s-au executat in intervalul calendaristic 9.12.2017, astfel :

- Cartarea terenului – 9.12.2017
- Fotografiiile – 9.12.2017
- Lucrările geotehnice- sanțurile – 7.12.2017

3.4. STRATIFICATIA TERENULUI

Au fost executate două sanțuri geotehnice pe amplasamentul propus pentru a avea o imagine clara asupra configuratiei terenului.





Lucrările geotehnice executate au pus în evidență următoarea succesiune de strate :

0.00 – 0.80 m sol vegetal

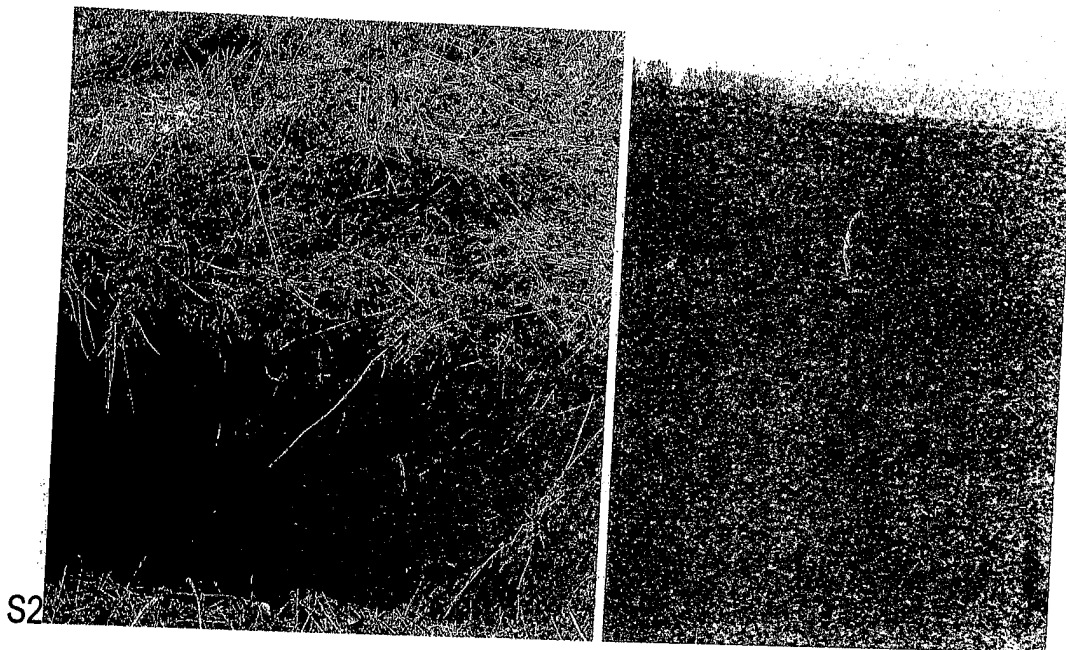
0.80– 1.60 m STRATUL ce APARTINE DOMENIULUI cSi : PRAF ARGILOS - CAFENIU, PLASTIC VARTOS

1.60 – 2.00 m STRATUL ce APARTINE DOMENIULUI cSi : PRAF ARGILOS - CAFENIU CU FIRICELE DE CARBONATI. Acest strat se continuă până la cca. 4,00 m.



S1





Din lucrarile din zona de la 3.00 – 4.00 m apare STRATUL ce APARTINE DOMENIULUI cISI : PRAF ARGILOS - CAFENIU DESCHIS, PLASTIC CONSISTENT

3.5. NIVELUL APEI SUBTERANE SI CARACTERUL STRATULUI ACVIFER
Nu a fost interceptat

3.6. CARACTERISTICILE DE AGRESIVITATE A APEI SUBTERANE SI EVENTUAL ALE UNOR STRATURI DE PAMANT- Nu este cazul

3.7. DENUMIREA LABORATORULUI AUTORIZAT CARE A EFECTUAT INCERCARILE/ANALIZELE PAMANTURILOR SI A APEI , CU PREZENTAREA IN COPIE A AUTORIZATIEI LABORATORULUI SI A ANEXEI CU INCERCARILE DE LABORATOR AUTORIZATE/ACREDITATE – sunt date preluate din lucrarile din zona aflate in proprietatea S.C. MEL DAR GEOTOP S.R.L.

3.8. RAPOARTELE ASUPRA INCERCARILOR DE LABORATOR SI DE TEREN CUPRINZAND BULETINELE DE INCERCARE , DIAGrame , GRAFICE , TABELE PRIVITOARE LA REZULTATELE LUCRARILOR EXPERIMENTALE

Caracteristicile geotehnice necesare in vedere stabilirii naturii terenului cercetat și a condițiilor de fundare pe stratele interceptate se referă la :

- natura materialului analizat :

STUDIU GEOTEHNIC

SR EN ISO – 14688 – 1 – noiembrie 2004 – IDENTIFICAREA SI CLASIFICAREA PĂMÎNTURILOR . Partea 1 : Identificare si descriere .

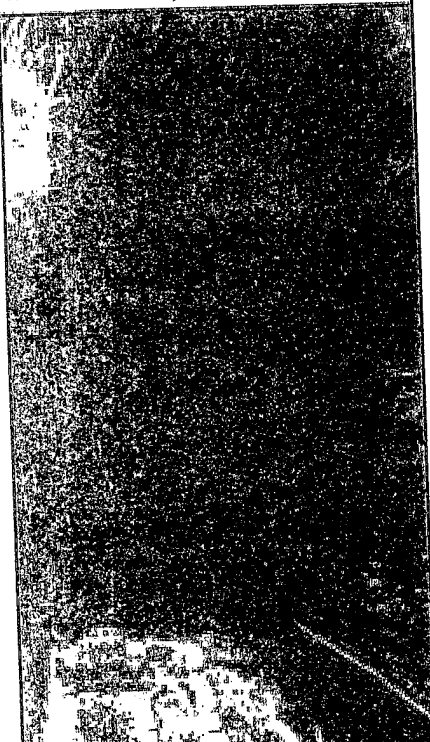
SR EN ISO – 14688 – 2 – septembrie 2005 – IDENTIFICAREA SI CLASIFICAREA PĂMÎNTURILOR . Partea 2 : Principii pentru o clasificare (din punct de vedere granulometric).

3.9. FISE SINTETICE PENTRU FIECARE SONDAJ IN PARTE - Anexele 1 și 2

UNITATEA EXECUTANTA : S.C. MEL - DAR GEOTOP S.R.L.
 INVESTITOR : S.C. ORION OUE S.R.L. OBIECTIV : ELABORARE P.U.Z. - DEZVOLTARE
 ZONĂ INDUSTRIALĂ CU ACCES DIN N. 1564 pentru CONSTRUIREA MĂLI DE PRODUCȚIE

DATA ÎNCEPERII FORMULII 9.12.2017
 DATA TERMINĂRII FORMULII 9.12.2017

FISA SINTETICĂ A SANTULUI GEOTEHNIC - S1

	Cota absolută fațetă	Profundime	Cantitatea	Profilul terenului	Profundimea apei subterane	DESCRIEREA STRATULUI	PROBA		GRANULOMETRIA						Grad de necrozare	Umiditate naturală w %	Umiditate la lim. de curgere w _L %
							Nr. al probelor	Adâncimea	DISTRIBUȚIA PROCENTUALĂ					Clasificarea			
									Argila	Fulgi	Măp	Pietri	Butoaie				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16		
						SOL VEGETAL CAPENIU											
	0.80	0.80				STRATUL DE APARTINE DOMENIULUI S1: PRUF ARGILOS - CAPENIU PLASTIC VÂRȚOS											
	1.80	0.80				STRATUL DE APARTINE DOMENIULUI S1: PRUF ARGILOS - CAPENIU CU PĂCELE DE CARBONATI.											
	3.00	0.40				Acet strat se continuă până la cota 4.00 m											
																	

DATA INCEPERII FORMULAE 9.12.2017
DATA TERMINATI FORMULAE 9.12.2017

[illegible]

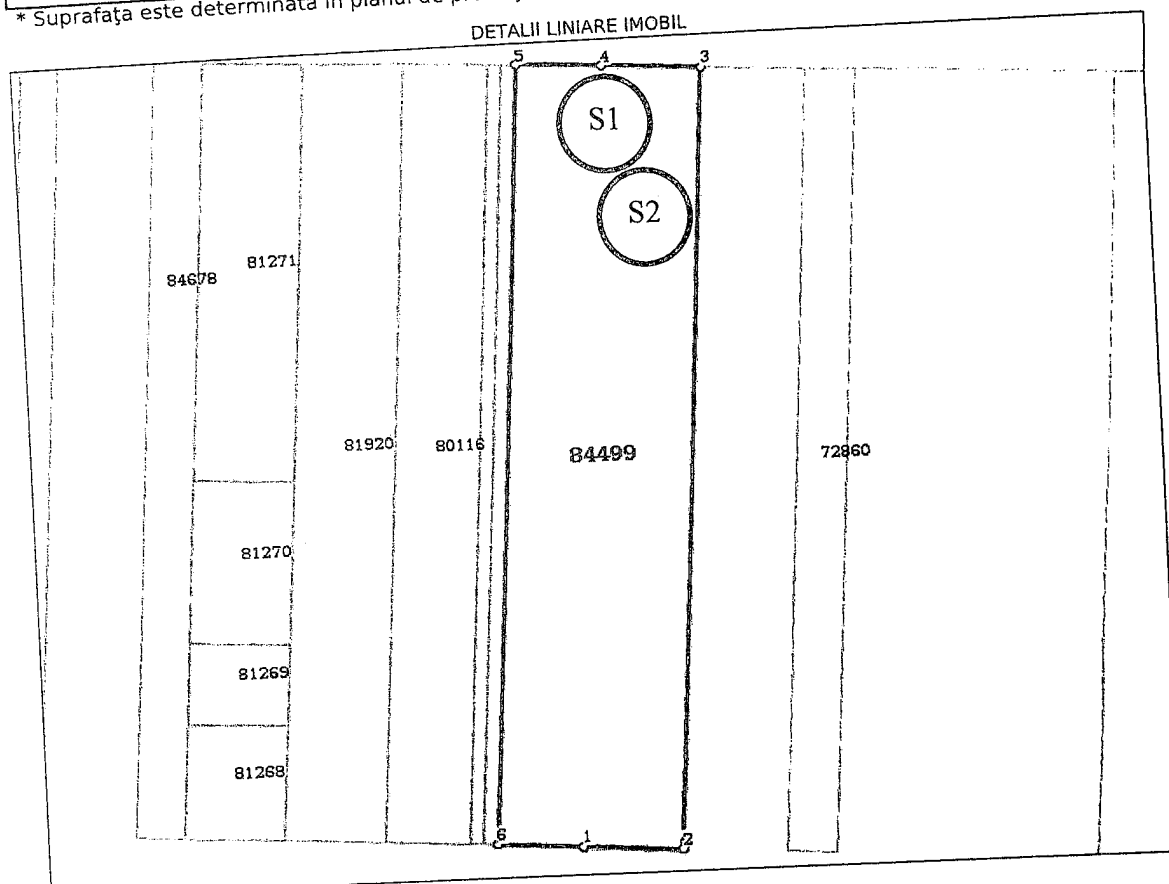
3.11. BULETINE SAU CENTRALIZATOARE PENTRU ANALIZELE CHIMICE

3.12. PLANURI DE SITUATIE CU AMPLASAREA LUCRARILOR DE INVESTIGATII , HARTI CU PARTICULARITATILE ZONEI - DACA E CAZUL

Anexa 3 - Amplasarea lucrarilor geotehnice pe planului de situatie

Teren		Observații / Referințe
Nr cadastral	Suprafața (mp)*	
84499	17.549	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



3.13. SECTIUNI GEOLOGICE , BLOC-DIAGrame – nu este cazul

3.14. ALTE DATE ALE REZULTATELOR INTREPRINSE – nu este cazul

4. EVALUAREA INFORMATIILOR GEOTEHNICE

4.1. ÎNCADRAREA LUCRĂRII ÎN CATEGORIA GEOTEHNICĂ

Factorii avuți în vedere sunt :

Condiții de teren	Terenuri bune	Punctaj : 2 pct
Apa subterană	Fara epuismențe	Punctaj : 1 pct
Clasificarea construcției după clasa de importanță	Normala	Punctaj : 3 pct
Vecinătăți	Fara risc	Punctaj : 2 pct
Zona seismică	un punct pentru zonele cu $a_g < 0,15g$	Punctaj : 1 pct
Punctaj total = 9 pct		

La punctajul stabilit pe baza celor 4 factori, se adaugă puncte corespunzătoare zonei seismice având valoarea accelerației terenului pentru proiectare a_g , definită în Codul de proiectare seismică-Partea I-Prevederi de proiectare pentru clădiri, Indicativ P 100-1, denumit în continuare Codul P 100-1, astfel:

- (i) trei puncte pentru zonele cu $a_g \geq 0,25g$
- (ii) două puncte pentru zonele cu $a_g = (0,15 \dots 0,25)g$
- (iii) un punct pentru zonele cu $a_g < 0,15g$

În conformitate cu tabelul de mai sus riscul geotehnic este redus iar categoria geotehnică este 1.

Nr.crt	Riscul geotehnic		Categoria geotehnică
	Tip	Limite punctaj	
1	Redus	6.....9	1
2	Moderat	10.....14	2
3	Major	15.....21	3

4.2. ANALIZA SI INTERPRETAREA LUCRARILOR DE TEREN SI DE LABORATOR SI A REZULTATELOR INCERCARILOR , AVAND IN VEDERE METODELE DE PRELEVARE , TRANSPORT SI DEPOZITARE A PROBELOR PRECUM SI CARACTERISTICILE APARATURII SI METODELOR DE LUCRU FOLOSITE . DACA UNELE ANALIZE SUNT NERELEVANTE , COMPROMISE SAU INSUFICIENTE ACEST LUCRU TREBUIE MENTIONAT

Din datele existente in zona si confirmate prn stratificatie , se considera urmatoorii indicii geotehnici de calcul ce sunt determinati din standardele in vigoare si literatura de specialitate:

Caracteristica geotehnica	pamant FIN apartine domeniului : cîsi - PRAF ARGILOS , CAFENIU , PLASTIC CONSISTENT/VARTOS
Granulometrie , Praf % Nisip % Pietris % Bolovanis %	12-19 66-76 9-16 0
Coeficient de neuniformitate U_n	Nu
Umiditatea la limita de curgere	26.31-45.11
Umiditatea la limita de framantare	12.06-17.70
Indice de platicitate , I_p , %	14.25-27.92
Indice de consistent I_c , %	0.83-0.94
Umiditatea naturala W , %	12.24-23.04
Permeabilitate , k	$1.00^{-5} - 10^{-8}$
Greutatea volumica în stare naturala, $\gamma(kN/m^3)$	1.76 – 1.99
Greutatea volumica în saturata $\gamma(kN/m^3)$	1.834-1.863
Porozitatea, n (%)	34.16-46.16
Indicele porilor, e	0.52-0.86
Gradul de saturatie, S_r	0.63-0.95
Umiditatea la saturatie	19.43-32.10

Wsat, %	
Modul de deformatie liniara, E (kPa)	24000 – 28000
Modul de deformatie edometrica, M200-300 (kPa)	6200 – 9100
Tasare specifica la 200 kPa, E200 (%)	4.6 – 5.00
Unghiul de frecare în conditii Neconsolidate – nedrenate, φ (grade)	21 °-23 °
Coeziunea în conditii neconsolidate – nedrenate, c_u (kPa)	25-40
Coefficientul de deformatie laterala (Poisson) ν	0,10-0,30
Coefficientul de frecare , μ	0,45
Coefficientul de pat k_s	20000-30000

4.3. APRECIERI PRIVIND STABILITATEA GENERALA SI LOCALA A TERENULUI PE AMPLASAMENT

Terenul cercetat nu prezinta diferente de nivel semnificative conform ridicarilor topografice si se prezinta stabil , fără urme sau forme de degradare prin alunecare la data executarii prezentului studiu geotehnic .

4.4. VALORILE PARAMETRILOR GEOTEHNICI DE PROIECTARE

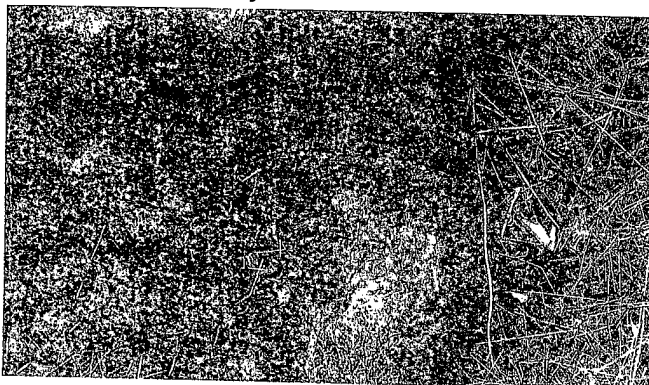
Presiunea convențională se calculează în conformitate cu Stas 3300/2-85 , anexa B si NP 112-2013 – **NORMATIV PRIVIND PROIECTAREA FUNDAȚIILOR DE SUPRAFAȚĂ** pentru fundații cu B=1,00 m și adâncimea de fundare Df= 2,00 m de la nivelul terenului natural .

Pentru **CONSTRUCȚIILE PROPUSE** s-a constatat urmatoarea caracteristica de fundare :

1. STRATUL de: cI Si : PRAF ARGILOS - CAFENIU, PLASTIC VARTOS

Pentru adancimi de pana la 3.00 m fata de terenul natural

Presiunea convențională : 260 KPa .



2. STRATUL de : balast compactat – dacă proiectantul de specialitate consideră necesar: grSa : NISIP CU PIETRIS

Presiunea convențională : **200 KPa**.

Pentru alte lățimi ale tălpii sau alte adâncimi de fundare , presiunea convențională va fi corectată în conformitate cu anexa mai sus amintită , punctele B.21 și B.2.2.

4.5. NECESITATEA IMBUNATĂȚIRII/CONSOLIDĂRII TERENULUI DE FUNDARE

Pentru amplasamentul cercetat nu se impune sistematizarea terenului.

Se va tine cont de gabaritele utilajelor care vor fi folosite in procesul de productie. In acest sens se va executa un strat de balast sau perna de balast in functie de recomandarile proiectantului. Varianta aleasa este exclusiv din grija proiectantului de specialitate.

CONCLUZII:

1. Prezentul obiectiv se incadreaza in categoria C – normala conform HG 766/1997
2. Prezentul studiu este valabil pentru structura halei.
3. Gradul de sapatura – incadrarea in categoriile de pamant pentru fiecare strat in parte.

Gradul de sapatura : Clasificarea pamanturilor si a altor roci dezagregate, dupa natura lor, dupa proprietatile lor coezive si modul de comportare la sapat.

Nr crt.	Denumire	Proprietati coezive	Categorii de teren dupa modul de comportare la sapat		Greut. Medie In-situ Kg/mc	Alunarea Dupa Execut. Sapaturii%
			Manual	Mecanizat		
1.	Pamant vegetal de suprafata pana la 0.80 m grosime	Slab coezive	Usor	I	1200-1400	14 - 28%
2.	Praf argilos	Slab coeziv	mijlociu	II	1600 -1700	8 - 17%
3.	Nisip cu pietris (balast nisipos) cu dimensiuni pana la 70 mm	Slab coeziv	mijlociu	II	1700 -1900	14 - 28%

4. Excavatiile vor fi executate cu sprijiniri conform normelor, nu vor fi mentinute deschise;

Prezenta documentație este valabilă numai pentru obiectivul menționat din conținut :

STUDIU GEOTEHNIC PRIVIND OBIECTIVUL – ELABORARE P.U.Z. – DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ CU ACCES DIN DJ 704A pentru CONSTRUIRE HALE DE PRODUCTIE pe CF 84499 – EXTRAVILAN MUNICIPIUL SEBEȘ, JUDETUL ALBA
FAZA : STUDIU GEOTEHNIC P.U.Z.

Ea nu poate fi reprodusă , copiată sau împrumutată integral sau parțial , în mod direct sau indirect sau extinsă înafara amplasamentului specificat .

INTOCMIT : Ing. geolog BALANEANU ECATERINA CLARA

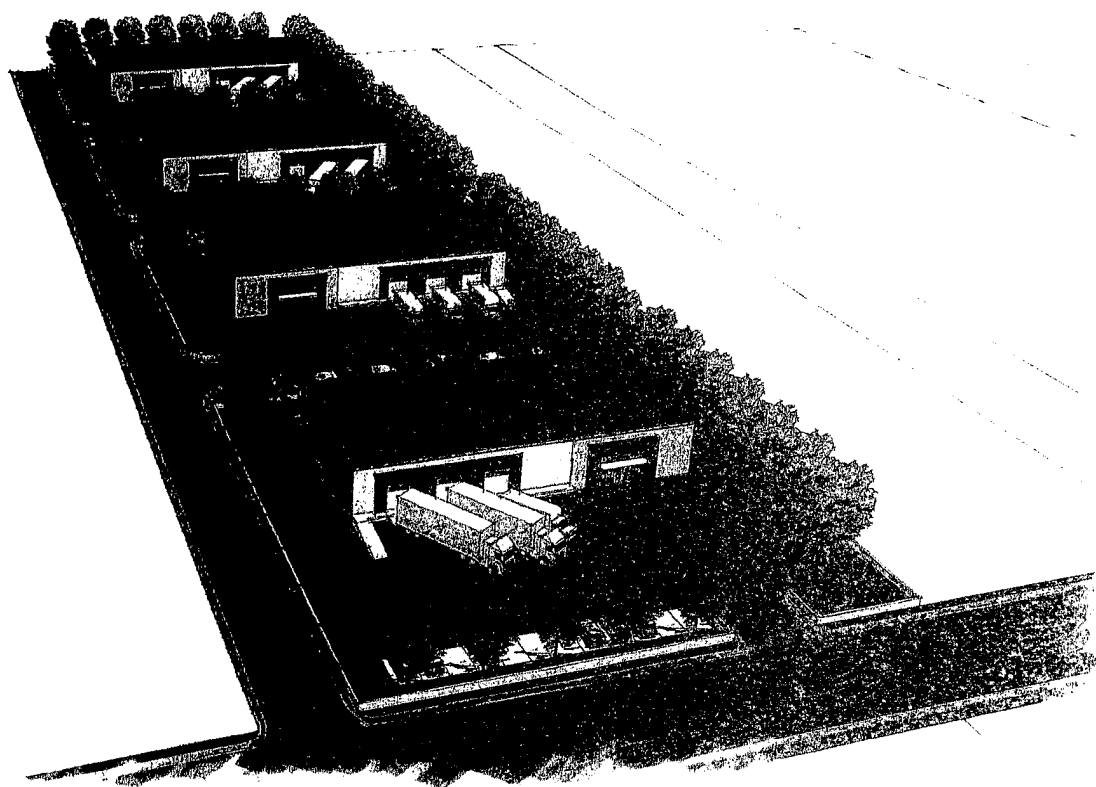
)

)

MEMORIU GENERAL

aferent Planului Urbanistic Zonal

Dezvoltare zonă industrială
(cu acces din DJ 704A)
- Construire hale de producție -



Municipiul Sebeș
județul Alba

ianuarie 2018

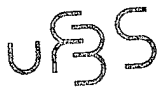
Borderou general

A. PARTE SCRISĂ

1. Memoriu general
2. Regulament local de urbanism

B. PARTE DESENATĂ

1. Plan de încadrare în PUG
2. Plan de încadrare în zonă
3. Situația existentă
4. Reglementări urbanistice
5. Proprietatea asupra terenurilor
6. Unități teritoriale de referință și Rețele edilitare



URBAN SYNAPSE.
birou de proiectare urbanism

URBAN SYNAPSE SRL
J1/215/2012 CUI RO29930206
tel. 0752 180 390, 0726 786,246
e-mail urbansynapse@gmail.com
web www.urbansynapse.com

Cuprinsul memoriului de prezentare

1. Introducere
 - 1.1.Date de recunoaștere a documentației 7
 - 1.2.Obiectul lucrării 9
 - 1.3.Surse documentare 10
2. Stadiul actual al dezvoltării
 - 2.1.Evoluția zonei 11
 - 2.2.Încadrare în localitate 12
 - 2.3.Elemente ale cadrului natural 13
 - 2.4.Circulația 15
 - 2.5.Ocuparea terenurilor 15
 - 2.6.Echipare edilitară 18
 - 2.7.Probleme de mediu 18
 - 2.8.Opțiuni ale populației 19
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
 - 3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare 20
 - 3.2.Prevederi ale Planului Urbanistic General 20
 - 3.3.Valorificarea cadrului natural 20
 - 3.4.Modernizarea circulației 21
 - 3.5.Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici 23
 - 3.6.Dezvoltarea echipării edilitare 27
 - 3.7 Protecția mediului 29
 - 3.8.Obiective de utilitate publică 32
 - 3.9.Cadrul legal 34
4. Concluzii, măsuri în continuare 35

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentului

Proiect nr.
Contract nr.

5 / 2017
8 / 30.09.2017

DENUMIREA LUCRĂRII:

Plan Urbanistic Zonal – Dezvoltare zonă industrială (cu acces din DJ 704A) - Construire hale de producție

FAZA DE PROIECTARE:

Plan Urbanistic Zonal: documentare, fundamentare,
propuneri, reglementări

SPECIALITATEA:

URBANISM

AMPLASAMENT:

extravilan, localitatea Sebeș, jud. Alba, CF nr. 84499, 80133

BENEFICIAR:

ORION DUE SRL
Str. Ștrandului nr. 20A, sc. A, et. 1, ap. 6, Sibiu, jud. Sibiu

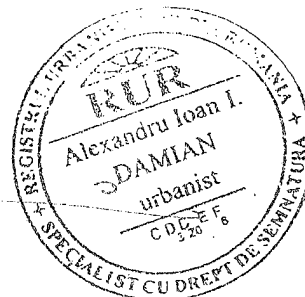
PROIECTANT GENERAL:

URBAN SYNAPSE S.R.L.
Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 18, Blaj, județul Alba
CUI RO 29930206
J01/215/2012
urbansynapse@yahoo.com
www.urbansynapse.com
Tel: 0726 786 246, 0752 180 390

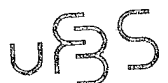


Urb. Damian Alexandru Ioan,
atestat RUR

Urb. Damian Laura,
atestat RUR



ianuarie 2018



URBAN SYNAPSE SRL
birou de proiectare urbanistică

URBAN SYNAPSE SRL
J1/215/2012 CUI RO29930206
tel. 0752 180 390, 0726 786,246
e-mail urbansynapse@gmail.com
web www.urbansynapse.com

1.2. Obiectul lucrării

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).

Amplasamentul pentru care este necesară elaborarea PUZ-ului este reprezentat de o suprafață de teren de 18.899 mp, situată în extravilanul municipiului Sebeș – la o distanță de 3.3 km de centrul Municipiului Sebeș.

Conform extraselor de carte funciară anexate la tema de proiectare, terenul are categoria de folosință:

- CF 84499 – 17.549 mp – arabil, extravilan
- CF 80133 – 1.350 mp – arabil, extravilan

Se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, regulamentul local de urbanism – permisiuni / restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor, conformarea construcțiilor din zona studiată.

În baza analizei situației existente, a prevederilor PUZ, a necesităților actuale de reorientare economică, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se vor trata următoarele categorii generale de probleme:

- Introducerea terenului în intravilan
- Organizarea urbanistic-arhitecturală, în funcție de caracteristicile structurii urbane și indicatorilor urbanistici (regim de înălțime, alinierea construcțiilor, POT, CUT etc.)
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare
- Statutul juridic și circulația terenurilor
- Delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există)
- Măsuri de delimitare, până la eliminarea unor riscuri naturale și antropice (dacă există)
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică
- Măsuri de protecție a mediului
- Reglementări specifice detaliate, permisiuni/restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ

Documentația se va redacta pe suport topografic și cadastral, actualizat și cu concluziile investigațiilor de specialitate.

Se vor corela reglementările propuse cu cele din PUG aprobat și cu concluziile investigațiilor de specialitate.

Soluția înaintată de elaboratorul documentației va ține seama de propunerile inițiate de beneficiar.

Etapele realizării PUZ:

1. Analiza situației existente în zonă, zone de risc, relația cu vecinătățile, probleme de mediu natural și construit, potențial, dotări tehnico-edilitare, circulații
2. Propuneri pentru dezvoltarea urbanistică și consultarea beneficiarului și a populației.
3. Întocmirea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism

4. Obținerea acordurilor și avizelor, cu introducerea observațiilor acceptate de beneficiar în documentație.
5. Aprobare PUZ.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată
Prin PUG Sebeș terenul nu prezintă nici o propunere, nefiind introdus în intravilan.
PUG-ul nou, care este în curs de avizare, propune introducerea terenului în intravilan.

1.3. Surse documentare

- Certificat de urbanism nr. 632 din 09.11.2017
- Extras de carte funciară:
- CF 84499 din 25.10.2017 – 17.549 mp – arabil, extravilan
- CF 80133 din 12.10.2017 – 1.350 mp – arabil, extravilan

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Plan Urbanistic General al Municipiului Sebeș, - în curs de avizare

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Nu este cazul

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona pentru care se elaborează proiectul de față este situată la vest de municipiul Sebeș, la o distanță de 3.3 km de centrul orașului.

În prezent, terenul este utilizat ca teren arabil, conform categoriei de folosință din extrasele CF.

Terenurile din zona de vest a municipiului Sebeș s-au dezvoltat în general cu funcțiuni de producție și industrie nepoluantă, astfel funcțiunea propusă de industrie se integrează din punct de vedere funcțional în caracterul zonei.

Până în prezent, nu au fost elaborate studii urbanistice zonale sau de detaliu care să cuprindă terenul studiat. Este însă, în curs de avizare, PUG-ul municipiului Sebeș, prin care se propune introducerea în intravilan a terenului pentru care se elaborează prezentul PUZ.

Parcelarul din zonă are caracteristici specifice terenurilor agricole, cu lățimi moderate și adâncimi mari. Parcela în studiu are o formă dreptunghiulară, regulată.

Conform PUG și RLU aprobate ale municipiului Sebeș, terenul este amplasat în extravilan (conform certificatului de urbanism), într-o zonă cu destinație agricolă (arabil).

Regimul juridic

- Identificare imobil:
 - o CF 84499 din 25.10.2017 – 17.549 mp – arabil, extravilan
 - o CF 80133 din 12.10.2017 – 1.350 mp – arabil, extravilan
- Imobil: teren în suprafață totală de 18.899 mp
- Amplasament: extravilan municipiul Sebeș
- Drept de proprietate/administrare: Orion Due SRL în cota de 1/1 părți, conform extrase CF.
- Servituți/sarcini: nu sunt
- Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora

Regimul economic

- Folosința actuală: arabil
- Destinația conform PUG și RLU aprobate ale municipiului Sebeș: teren cu destinație agricolă în extravilan
- Reglementări fiscale: potrivit prevederilor legale în vigoare
- Nu sunt alte prevederi rezultate din hotărâri ale consiliului local sau județean referitoare la zona în care este situat imobilul

Regimul tehnic

- Terenul în suprafață totală de 18.899 mp este situat în extravilan și are acces din DJ 704A
- Asupra terenului nu este instituit un regim urbanistic special (nu se prevede POT și CUT)
- Terenul nu beneficiază de utilități tehnico-edilitare
- Lucrările propuse a se efectua: Dezvoltare zonă industrială și construire hale de producție

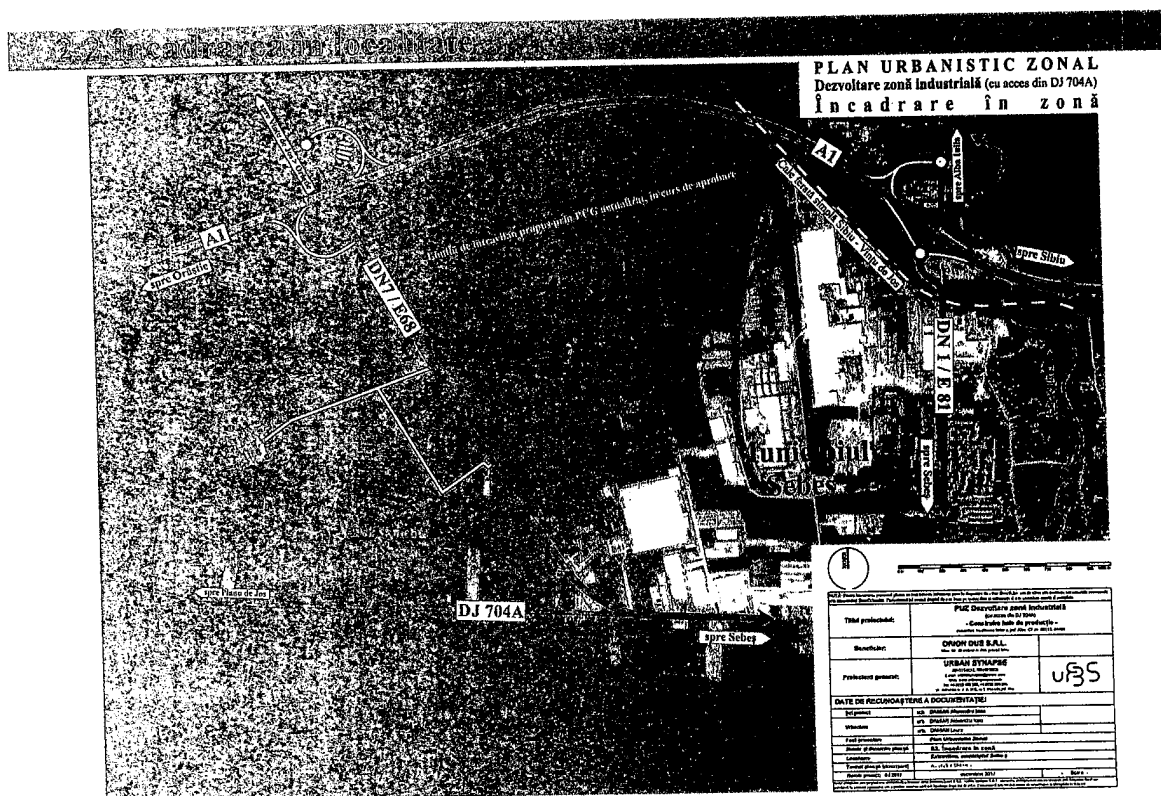
Reglementări de urbanism:

- Se va respecta Ordinul 2701/30.12.2011 – pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Se va întocmi PUZ conform Ghid indicativ CM 010-2000
- În vederea schimbării destinației terenului și a soluționării reglementărilor urbanistice, este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ). Planul Urbanistic Zonal (PUZ) va fi elaborat conform Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 și semnat de profesioniști calificați în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, înscrși în Registrul Urbaniștilor din România, cu drept de semnătură, avizat și aprobat conform legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Toate reglementările de natură urbanistică (funcțiunea zonei, retragerea față de aliniament, distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, echiparea cu utilități, accese etc.) se vor soluționa prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ).

Potențial de dezvoltare

Având în vedere faptul că pe teritoriul înconjurător s-au mai dezvoltat astfel de funcțiuni de producție și industrie, propunerea de față vine să completeze și reglementeze din punct de vedere funcțional această activitate prezentă deja în zonă. Cadrul natural și poziția în teritoriu a noii dezvoltări sunt favorabile unei dezvoltări de tipul producției și industriei.

În plus, proximitatea față de autostrada A1 (3.3 km până la cel mai apropiat nod de intrare pe autostradă) oferă accesibilitate sporită și facilitează desfășurarea și dezvoltarea activităților propuse.



PLANȘA DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenul studiat este amplasat în extravilan (conform certificatului de urbanism), pe teritoriul administrativ al Municipiului Sebeș.

Terenul este situat la ~ 3.3 km distanță față de centrul Sebeșului, dispus la vest față de acesta.

Terenul se învecinează:

- pe latura de est cu teren proprietate privată Ta-Rod Alex SRL
- pe latura de nord cu teren proprietate privată Ta-Rod Alex SRL
- pe latura de vest cu teren proprietate privată Ta-Rod Alex SRL
- pe latura de sud cu DJ 704A

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

Relația terenului cu localitatea Sebeș se realizează prin intermediul DJ 704A, ce se intersectează cu DN7 / E68, făcând legătura cu municipiul Sebeș. Distanța de la accesul pe parcelă până la drumul național este de 1300 m, iar până în centru localității Sebeș este de 3.3 km.

Însă o relație foarte importantă a investiției propuse este cea cu Autostrada A1 – tronsonul Sibiu – Deva (3.3 km până la cel mai apropiat nod de intrare pe autostradă).

Aceste relații sporesc accesibilitatea în teritoriu, ducând la o funcționare optimă a obiectivului propus pe terenul în studiu.

Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, terenul nu are acces decât la rețeaua de energie electrică, de aceea, investiția propusă va trebui să își asigure echiparea cu rețele edilitare în regim propriu conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii.

Deservirea cu servicii de interes public/general care ar putea fi necesare pentru desfășurarea activității este asigurată de municipiul Sebeș (distanță de 3.3 km) și de municipiul Alba Iulia (~18 km).

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.

Relief

Municipiul Sebeș este așezat în bazinul inferior al văii cu același nume la întâlnirea culoarului Mureșului cu cel al Secașului la o altitudine de 240 m. Este încadrat de Podișul Secașelor și dealurile piemontane ale Sebeșului, între care se desfășoară o luncă largă terasată. Teritoriul este drenat de văile Sebeșului și Secașelor care se unesc în aval.

Arealul are relief plat, fără denivelări majore sau teren accidentat, și este folosit în prezent pentru agricultură.

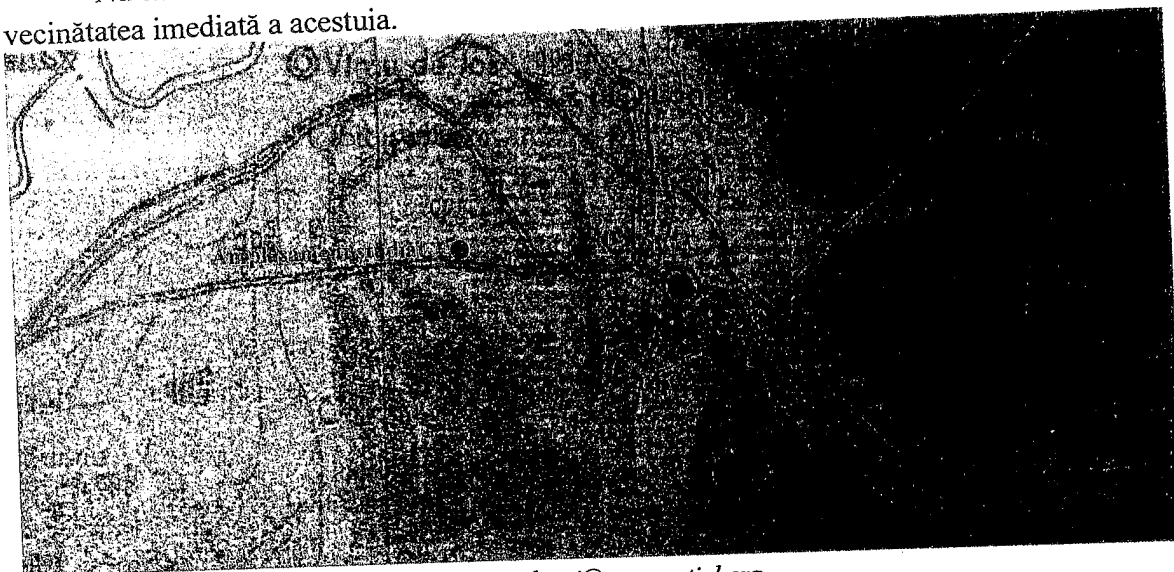
Din punct de vedere geomorfologic, zona cercetată se încadrează în zona de terasă comună a râului Sebeș cu râul Mureș.

Hidrografie

Teritoriul municipiului Sebeș face parte din bazinul hidrografic al râului cu același nume, afluent al râului Mureș. La est de terenul studiat, la o distanță de ~3 km se află râul Sebeș (care curge de la sud la nord), iar la nord-vest, la o distanță de ~5.5 km, râul Mureș (care curge de la nord-est la sud-vest).

Apa subterană nu a fost interceptată în forajele executate pentru realizarea studiului geotehnic. Adâncimea acesteia se estimează a fi la -6.00 – -6.50 m față de cota terenului natural.

Nu există nici un curs de apă minor/temporar care traversează terenul sau este situat în vecinătatea imediată a acestuia.



Sursa: harti@geo-spatial.org

Condiții geotehnice

Caracteristici geofizice ale terenului cercetat, în conformitate cu normativul P 100 - 1/2013 sunt:

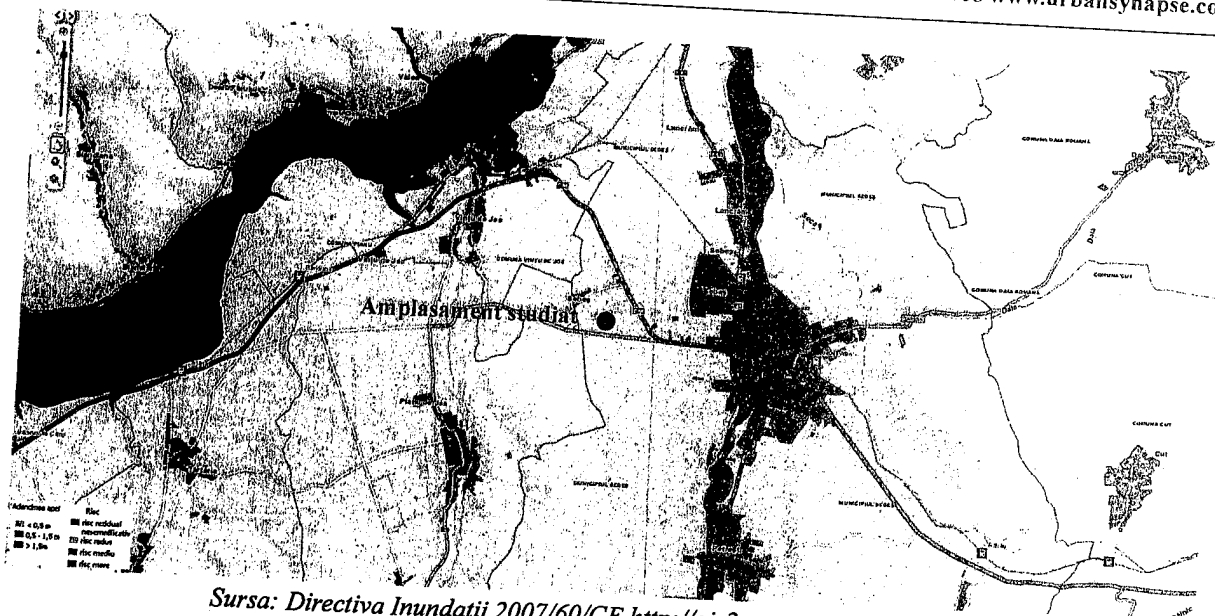
- Zona seismică: E
- Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu $IMR = 225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani este: **0,10g**
- Perioada de colț $T_c = 0,7$
- Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este la 0.80 m de la cota terenului natural.

Pentru mai multe detalii se va consulta studiul geologic aferent PUZ-ului.

Riscuri naturale

Zona nu este afectată de riscuri naturale. Conform imaginii de mai jos, arealul este situat în afara zonelor inundabile ale principalelor râuri din zonă.

De asemenea, aici nu au fost semnalate fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea obiectivelor ce se propun.



Sursa: Directiva Inundații 2007/60/CE <http://gis2.rowater.ro:8989/flood/>

2.4. Circulația

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

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

Circulații carosabile și pietonale

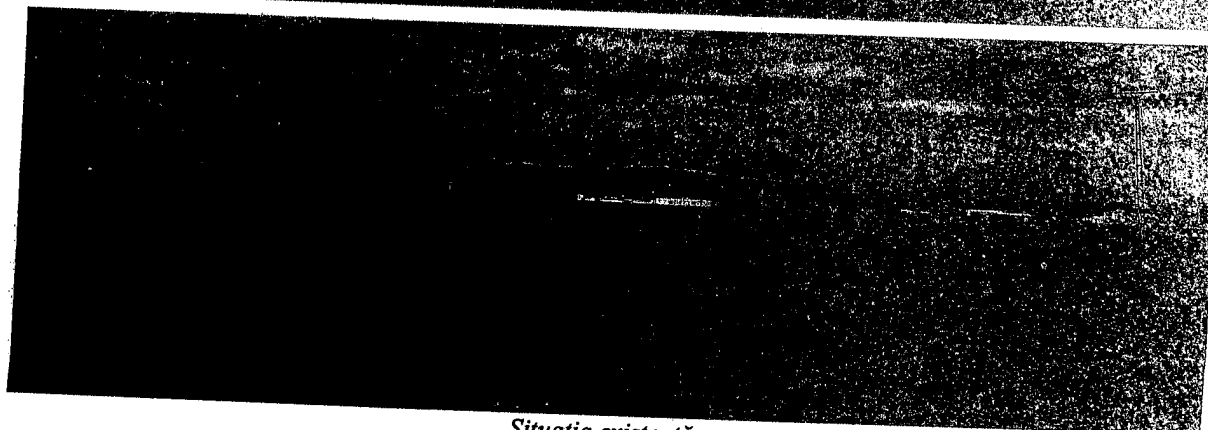
Zona este accesibilă prin intermediul DJ 704A, acesta făcând legătura cu DN7 / E68.

Cele mai importante căi de comunicație rutieră la care are acces terenul studiat sunt Drumul Național 7 / E 68 (1300 m până la accesul în acesta) și Autostrada A1 –tronsoanel Sibiu – Deva (3.3 km până la cel mai apropiat nod de intrare pe autostradă).

Aceste relații sporesc accesibilitatea în teritoriu, oferă accesibilitate ridicată și facilitează desfășurarea și dezvoltarea activităților propuse.

Pentru o bună funcționare a dotărilor propuse, va fi necesară trasarea unui sistem de circulații care să deservească toate parcelele nou propuse.

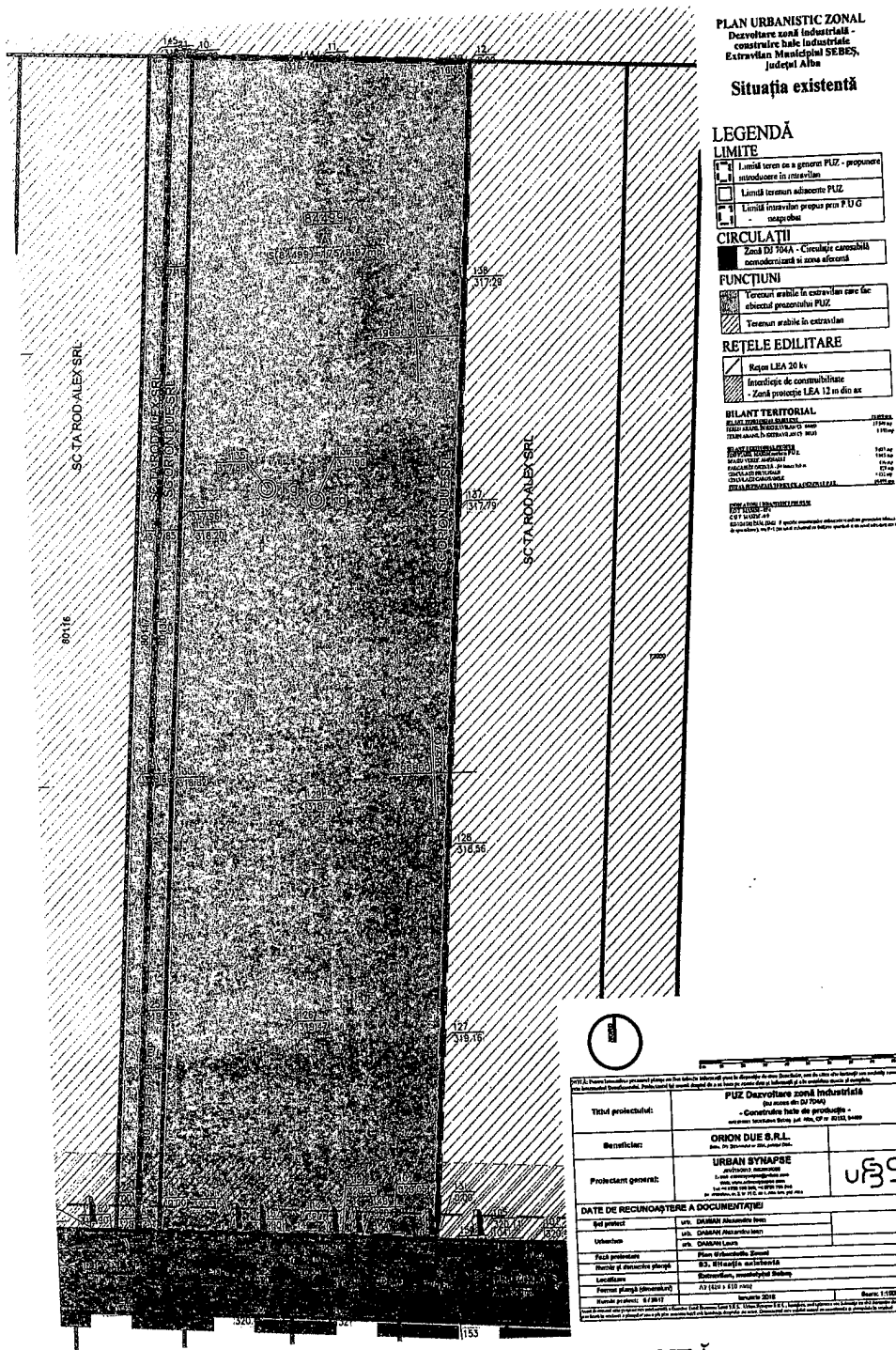
2.5. Ocuparea terenurilor



Situația existentă

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul propriu-zis pentru care se elaborează PUZ este ocupat în prezent de teren agricol (arabil – conform extraselor CF), fiind liber de construcții sau alte amenajări.



PLANȘA SITUAȚIA EXISTENTĂ

Suprafata totală a terenului pentru care s-a realizat PUZ – 18.899 mp

Relaționări între funcțiuni

Având în vedere că terenul are în vecinătate directă și indirectă doar zone agricole și alte funcțiuni de producție și industrie, nu există nici o posibilă incompatibilitate din punct de vedere funcțional cu zonele înconjurătoare.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul studiat este liber de construcții, și se învecinează pe laturile est, nord, vest cu terenuri agricole, de asemenea libere de construcții.

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 municipiul Sebeș (distanță de 3.3 km) și de municipiul Alba Iulia (~18 km).

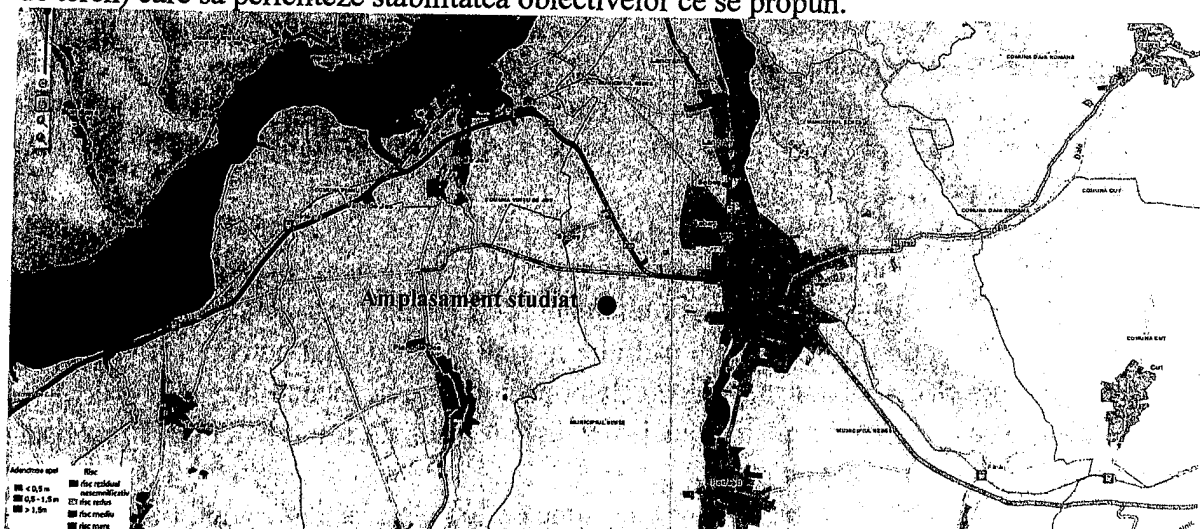
Asigurarea cu spații verzi

Terenul și zonele adiacente nu fac parte din intravilan, fiind amplasate la o distanță de ~3.3 km față de centrul municipiului Sebeș. De aceea în zona studiată nu există spații verzi amenajate care să deservească viitoarele funcțiuni.

Însă prin proiect se propune ocuparea terenurilor care rămân neutilizate pentru construcții, alei sau infrastructură, cu spații verzi.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

După cum s-a menționat în capitolul 2.3., zona nu este afectată de riscuri naturale. Conform imaginii de mai jos, arealul este situat în afara oricărei zone inundabile. De asemenea, aici nu au fost semnalate fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea obiectivelor ce se propun.



Sursa: Directiva Inundații 2007/60/CE <http://gis2.rowater.ro:8989/flood/>

Principalele disfuncționalități

Ca principale disfuncționalități ale zonei se pot menționa:

- Lipsa de servicii de interes general pe o rază de 3.3 km
- Lipsa rețelelor edilitare în zonă

2.6. Echipare edilitară

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)

Pe terenul în studiu există doar rețea edilitară energie electrică.

Astfel, noua investiție se va racorda la rețelele existente în zonă (energie electrică), restul rețelelor care nu există fiind necesar a fi asigurate în regim propriu (alimentare cu apă, canalizare, energie termică etc.) în prima fază, iar ulterior realizării rețelelor centralizate în zonă, sunt obligați să se racordeze la acestea.

Investiția propusă va trebui să își asigure echiparea cu rețele edilitare în regim propriu conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Zona unde este amplasat terenul în studiu este o zonă agricolă.

Terenul se învecinează:

- pe latura de est cu teren proprietate privată Ta-Rod Alex SRL
- pe latura de nord cu teren proprietate privată Ta-Rod Alex SRL
- pe latura de vest cu teren proprietate privată Ta-Rod Alex SRL
- pe latura de sud cu DJ 704A

Propunerea se încadrează funcțional în teritoriul studiat, mai multe terenuri din arealul înconjurător fiind ocupate cu funcțiuni de producție și industrie.

Chiar dacă terenurile imediat adiacente sunt libere de construcții, în zona înconjurătoare se poate observa o tendință de dezvoltare a funcțiunilor similare cu cea propusă, și anume producție și industrie.

Cadrul natural înconjurător nu are o valoare ridicată sau deosebită, fiind reprezentat de terenuri agricole. Astfel, aprența antropică se regăsește în întreaga zonă adiacentă, fie prin terenurile folosite pentru agricultură, fie prin terenuri ocupate de construcții pentru producție sau industrie. De aceea, impactul asupra cadrului natural nu va fi unul puternic, și va consta în apariția unor noi clădiri și amenajarea parcelelor cu circulații de incintă și spații verzi.

De asemenea, în zonă nu există nici o rezervație naturală sau arie naturală protejată care să fie afectată de propunerile făcute.

Terenul nu se află în interiorul vre-unei zone de protecție sanitară și hidrogeologică a surselor de captare a apei potabile/minerale sau lacurilor terapeutice.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

După cum s-a menționat în capitolul 2.3., zona nu este afectată de riscuri naturale.

Ca riscuri antropice în zonă, se pot menționa construirea haotică fără autorizație, realizarea de intervenții fără planificare urbană, depozitarea necontrolată de deșeuri pe terenurile virane.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

În zonă nu există puncte sau trasee de circulații / edilitare care să prezinte riscuri pentru zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

După cum am menționat la capitolul 2.5, fondul natural și construit din zonă nu este purtător de valori patrimoniale naturale sau arhitectural-urbanistice de interes local sau național.

2.8. Opțiuni ale populației

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

Conform temei de proiectare întocmite de beneficiar, s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, pentru a permite "Dezvoltare zonă industrială (cu acces din DJ 704A) - Construire hale de producție". Însă terenul nu face parte din intravilan, fiind astfel, neconstruibil, deoarece nu există pentru el un set de prevederi specifice detaliate și reguli de construire care să asigure dezvoltarea controlată a propunerilor.

În urma implementării propunerilor din prezentul PUZ, terenul va deveni construibil și se va putea realiza pe el dezvoltarea propusă, conform unor proiecte tehnice de specialitate.

Terenul în cauză este optim pentru realizarea funcțiilor dorite. De asemenea, fiind un teren plat și regulat, obiectivele de investiții vor fi ușor de realizat.

Accesibilitatea sporită a terenului prin intermediul Drumului Național 7 / E 68 și Autostrăzii A1 – tronsonul Sibiu – Deva, face optimă amplasarea aici a unei zone de producție și industrie, mai ales dacă se ia în calcul și tendința generală de dezvoltare a zonei de vest a Sebeșului cu astfel de funcțiuni de producție și industrie.

Planul Urbanistic Zonal încurajează dezvoltarea controlată și reglementată a zonei pentru ca aceasta să fie ușor de gestionat. Astfel planul stabilește:

- Funcțiunea dominantă a zonei ca zonă de Producție și Servicii cu caracter mixt
- Reglementări de urbanism pentru controlul dezvoltărilor viitoare
- Proprietatea asupra terenurilor și circulația acestora pe viitor
- Crearea unui ansamblu construit funcțional, coerent și plăcut

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Vezi Anexele la prezenta documentație.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: căi de comunicație, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine, mutații ce pot interveni în folosința terenurilor, lucrări majore prevăzute în zonă, dezvoltarea echipării edilitare, protecția mediului etc.

Prin PUG Sebeș avizat și aprobat, terenul nu prezintă nici o propunere, nefiind introdus în intravilan.

Însă PUG-ul nou al municipiului Sebeș este în curs de avizare, prin acesta propunându-se ca terenul în studiu să fie introdus în intravilan.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se vor menționa posibilitățile de valorificare a cadrului natural: relaționarea cu formele de relief, prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate, construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului, adaptarea la condițiile de climă, valorificarea unor potențiale balneare etc. – după caz.

Relaționarea cu formele de relief și cadrul natural

Având în vedere faptul că terenul este relativ plat, nu există declivități care să poată fi valorificate prin propunerile PUZ, sau care să le afecteze în vre-un fel.

Construibilitate și spații libere de construcții

Prin Planul Urbanistic Zonal de față se propune realizarea unei zone de producție și industrie, de aceea s-a propus ca procentul maxim de ocupare a terenului să fie de 45% cu un coeficient de utilizare a terenului de maxim 0.9, respectând în același timp zona maxim edificabilă de pe planșa de Reglementări Urbanistice. În plus, terenul va fi ocupat în procent de minim 25% cu spații verzi.

Astfel, va rămâne o suprafață neconstruită de ~55% din cadrul terenului studiat, care va fi reprezentată de alei pietonale, circulații carosabile, spații tehnice, spații verzi.

De asemenea, în cadrul zonelor verzi se propune plantarea de arbori de talie mare, care să participe în mod direct la îmbunătățirea climatului local.

Condiții de fundare

Terenul nu prezintă caracteristici deosebite care să îl facă dificil de amenajat / construit / fundat.

Caracteristici geofizice ale terenului cercetat, în conformitate cu normativul P 100 - 1/2013 sunt:

- Zona seismică: E

- Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani este: **0,10g**
- Perioada de colț $T_c = 0,7$
- Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este la 0.80 m de la cota terenului natural.

Pentru mai multe detalii se va consulta studiul geologic aferent PUZ-ului.

3.4. Modernizarea circulației

În funcție de prevederile PUG în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare, amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări etc.)

Organizarea circulației rutiere

Zona este accesibilă prin intermediul DJ 704A, acesta făcând legătura cu DN7 / E68.

Cele mai importante căi de comunicație rutieră la care are acces terenul studiat sunt Drumul Național 7 / E 68 (1300 m până la accesul în acesta) și Autostrada A1 –tronsoanel Sibiu – Deva (3.3 km până la cel mai apropiat nod de intrare pe autostradă).

Prin PUZ se propune realizarea unei circulații carosabile cu acces public pe latura de vest a terenului în studiu, ce se va suprapune cu:

- CF 80133 din 12.10.2017 – 1.350 mp - proprietate privată Orion Due SRL
- CF 80117 din 12.10.2017 – 1.350 mp - proprietate privată Ta-Rod-Alex SRL

Această circulație va facilita accesul din DJ704A la parcelele propuse.

Accesul pietonal și carosabil pe parcele se vor realiza direct din drumul propus la vest de parcela în studiu.

Unitățile sunt organizate astfel încât accesul și circulația în interiorul incintei să fie controlate.

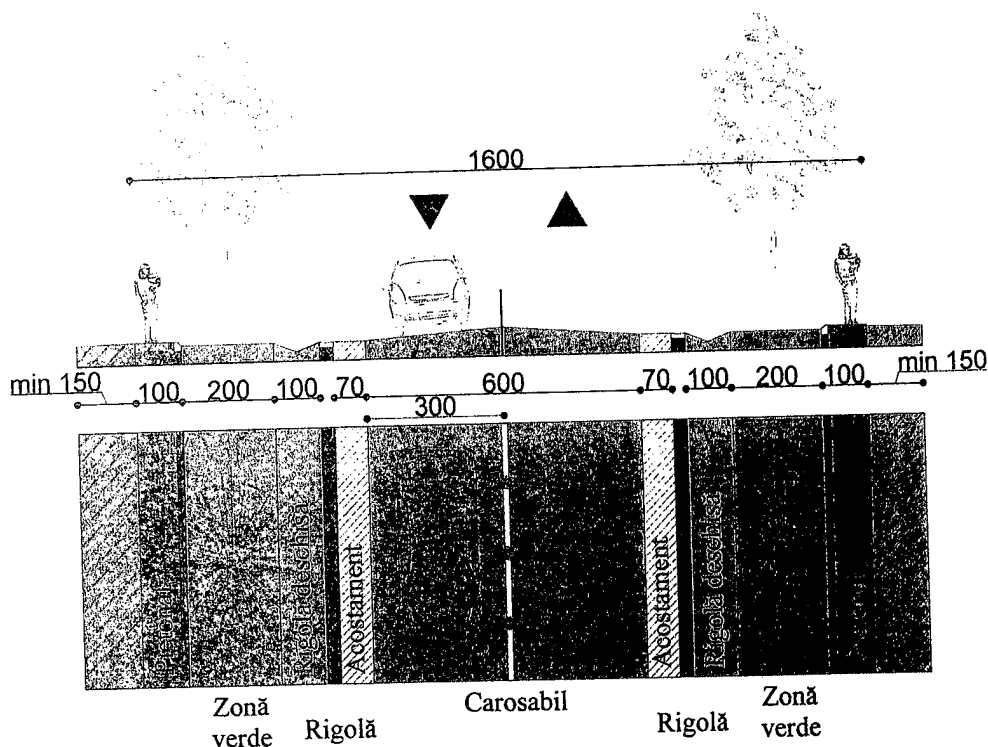
Circulațiile din incintă se vor realiza conform prezentului PUZ și a proiectelor tehnice de specialitate, asigurându-se fluxurile necesare bunei funcționări a funcțiunilor de producție propuse. De asemenea în incintă sunt prevăzute parcaje și alei de acces pietonal.

Dirijarea circulației și reglementările de prioritate pentru circulația rutieră se vor realiza prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe arterele principale.

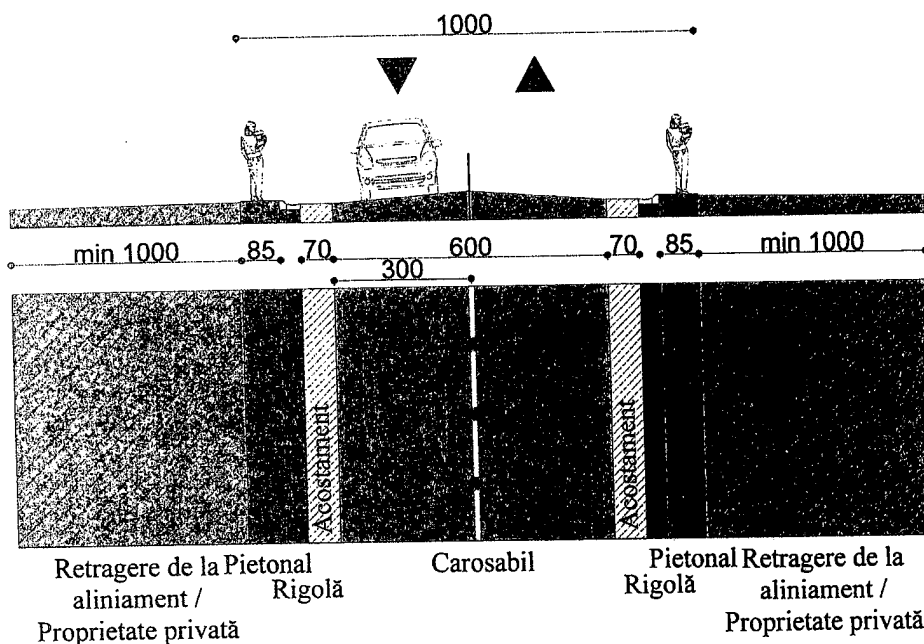
Pe durata execuției lucrărilor propuse, beneficiarii și executanții vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, pentru a evita producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente lucrărilor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru desfășurarea circulației auto în condiții de siguranță, va fi suportat de către beneficiar.

***NOTĂ** La dimensionarea căilor de circulație pentru autospecialele de intervenție, se va ține seama de respectarea prevederilor art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor aprobate cu Ordinul ministerului administrației și internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.

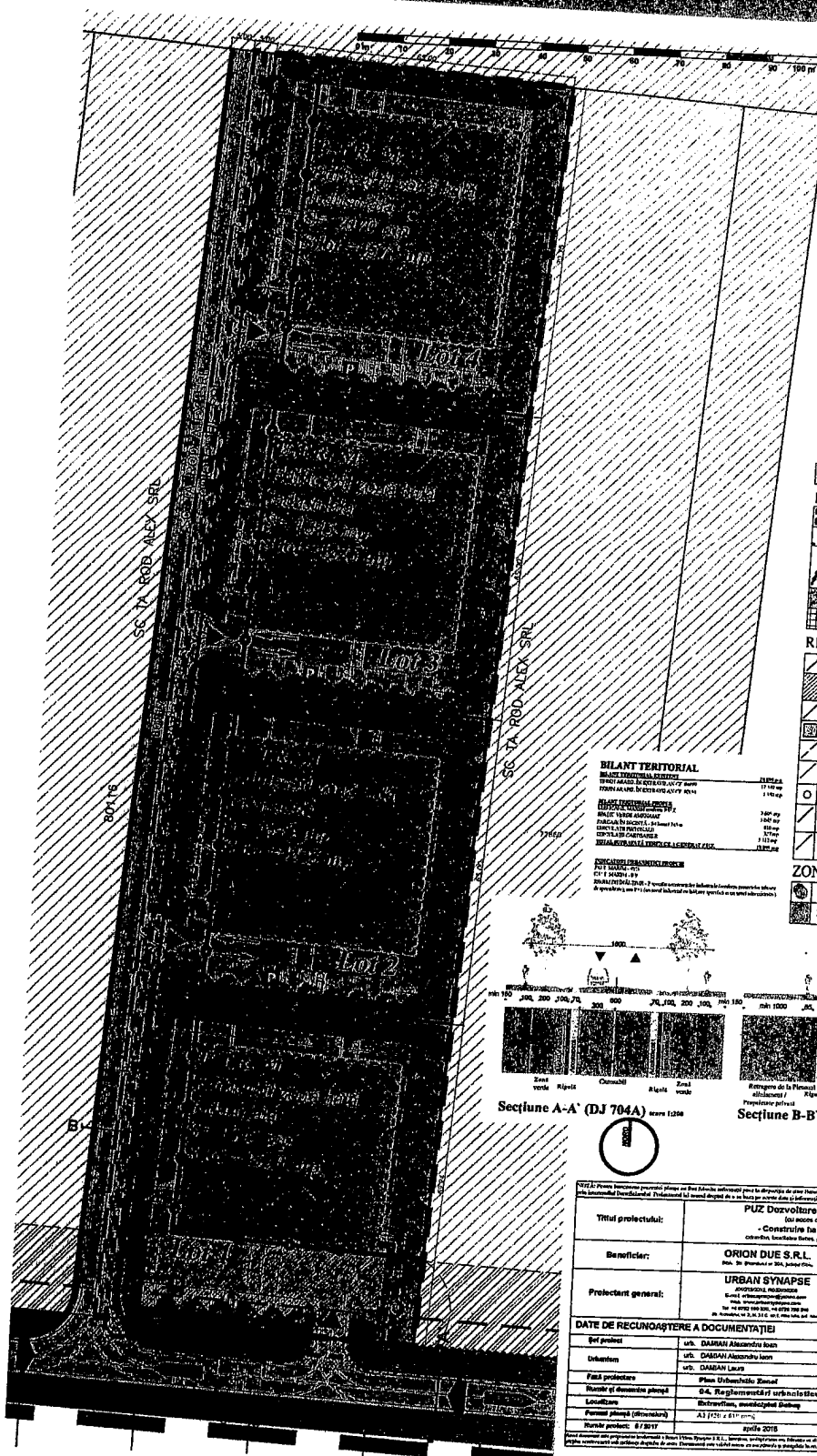


Secțiune A-A' (DJ 704A) scara 1:200



Secțiune B-B' scara 1:200

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



PLAN URBANISTIC ZONAL
Dezvoltare zonă industrială -
construire hale industriale
Extravilan Municipiul SEBEȘ,
Județul Alba

Reglementări urbanistice

LEGENDĂ

LIMITE

- ☐ Limită teren ce a generat PUZ - propunere introdusă în intravilan
- ☐ Limită terenuri adiacente PUZ
- ☐ Limită intravilan propus prin PUG aprobat

CIRCULAȚII

- ☐ Accese principale în zonă
- ☐ Accesa carosabil și pietonal pe lot
- ☐ Sensuri circulației autostraziale
- ☐ Circulații carosabile
- ☐ Circulații pietonale pe lotul ce a generat PUZ
- ☐ Parcaje auto - 3x5 m

FUNCTIUNI ADIACENTE PUZ

- ☐ Terenuri agricole adiacente

REGLEMENTĂRI

- ☐ Edificabil maxim conform P.U.Z.
- ☐ Aliniament
- ☐ Retragere minimă de la aliniament 10 m
- ☐ Aliniament obligatoriu a șirului construcțiilor pe o lungime de cel puțin 25% din edificabil
- ☐ Edificabil maxim hală producție - U.T.R. X
- ☐ Posibilitate de mobilitate urbanistică

RETELE EDILITARE

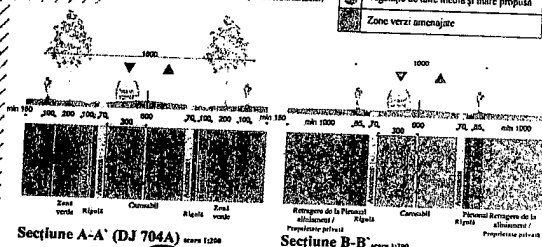
- ☐ Rețea LEA 20 kv
- ☐ Interdicție de construire în zona de protecție LEA 12 m din ax
- ☐ Racord propus în rețeaua de electricitate
- ☐ Bazin betonat cisternă - Faza 1
- ☐ Racord propus în rețeaua de canalizare - Faza 1
- ☐ Racord propus în rețeaua centralizată de canalizare - Faza 2
- ☐ Pui font - alimentare apă (Faza 1)
- ☐ Racord propus la pui font pentru alimentare cu apă - Faza 1
- ☐ Racord propus la rețeaua centralizată alimentare cu apă - Faza 2

ZONE VERZI AMENAJATE

- ☐ Vegetație de talie medie și mare propusă
- ☐ Zone verzi amenajate

BILANȚ TERITORIAL

Tipul terenului	Suprafață (ha)
Terenuri agricole	11,140 ha
Terenuri construite	1,140 ha
Terenuri forestiere	1,140 ha
Terenuri industriale	1,140 ha
Terenuri rezidențiale	1,140 ha
Terenuri comerciale	1,140 ha
Terenuri de servicii	1,140 ha
Terenuri de recreere	1,140 ha
Terenuri de protecție	1,140 ha
Terenuri de servicii	1,140 ha
Terenuri de recreere	1,140 ha
Terenuri de protecție	1,140 ha



Secțiune A-A' (DJ 704A) scara 1:250

Secțiune B-B' scara 1:250



PUZ Dezvoltare zonă industrială (cu acces din DJ 704A) - Construire hale de producție - construcție, funcționare, pui font, apă caldă, apă rece	
Beneficiar:	ORION DUE S.R.L. Pui. Str. Puiului nr. 101, Județul Alba
Proiectant general:	URBAN SYNAPSE București, România Str. Buzoiană nr. 101, Județul Alba
DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	
Ver proiect	ur. DAMIAN Alexandru Ioan
Dezvoltator	ur. DAMIAN Alexandru Ioan
Plan proiectant	Plan Urbanistic Zonal
Număr și denumire planșă	64. Reglementări urbanistice
Localitate	Sebeș, județul Alba
Formă planșă (proiectant)	A3 (297 x 420) mm
Număr proiect	8/2017
Aplicare	aprilie 2018
Scara	1:200

PLANȘA REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Proiectul se va amplasa pe parcelele aflate în proprietatea Orion Due SRL și pe parcela aflată în proprietatea Ta-Rod-Alex SRL:

- CF 84499 din 25.10.2017 – 17.549 mp – proprietate privată Orion Due SRL
- CF 80133 din 12.10.2017 – 1.350 mp – proprietate privată Orion Due SRL
- CF 80117 din 12.10.2017 – 1.350 mp – proprietate privată Ta-Rod-Alex SRL

Terenul proprietate Orion Due SRL va fi parcelat prin prezentul PUZ în 4 parcele regulate, cu suprafețe de minim 4225 mp.

În urma analizei situației existente și a prevederilor PUG în vigoare, precum și a tendințelor de dezvoltare, s-a concluzionat ca optimă realizarea în zonă a unor **funcțiuni mixte de producție și servicii** pe terenul în studiu.

Conform planșei de Reglementări Urbanistice, terenurile vor fi ocupate cu:

- Alei carosabile și pietonale
- Zone verzi
- Construcții
- Instalații tehnico-edilitare
- Împrejmuiri

Propunerea PUZ va respecta limitele de lot din ridicarea topografică.

Terenul luat în studiu are o suprafață totală de 18.899 mp, la care se adaugă cei 1350 mp proprietate Ta-Rod-Alex SRL, care vor fi ocupați cu jumătate din noul drum propus prin PUZ, cu acordul proprietarului în cauză.

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

EDIFICABIL MAXIM conform P.U.Z.	7.605 mp
SPAȚIU VERDE AMENAJAT	5.045 mp
PARCAJE ÎN INCINTĂ - 54 locuri 3x5 m	810 mp
CIRCULAȚII PIETONALE	327 mp
CIRCULAȚII CAROSABILE / PIETONALE ÎN INCINTĂ	5.112 mp
TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	18.899 mp

INDICI URBANISTICI

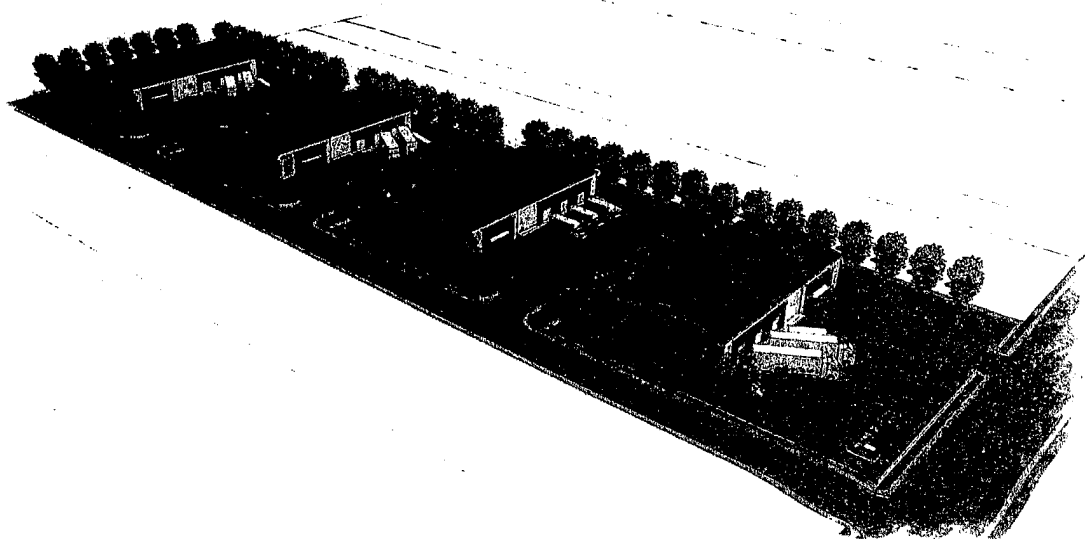
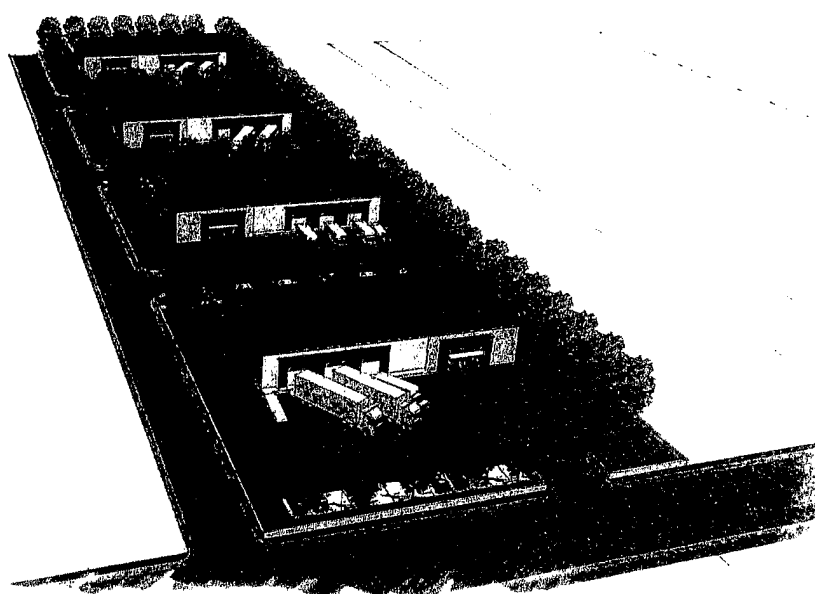
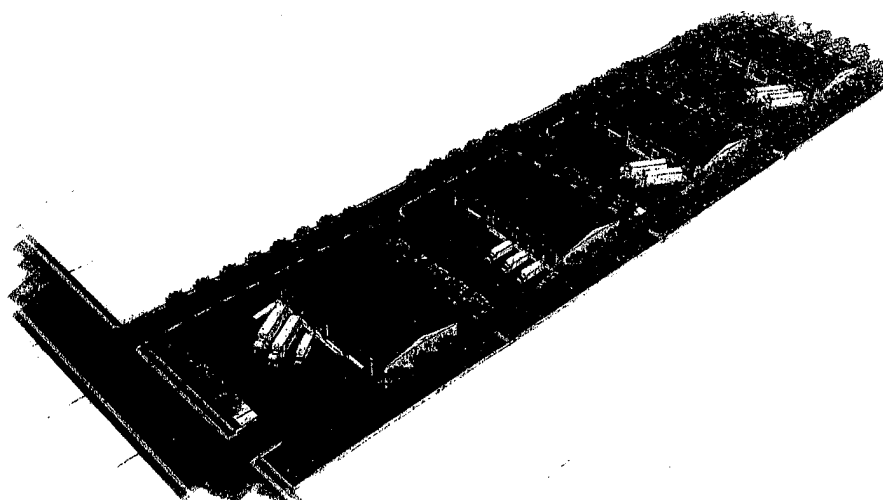
Procent de ocupare a terenului (POT) maxim: 45%

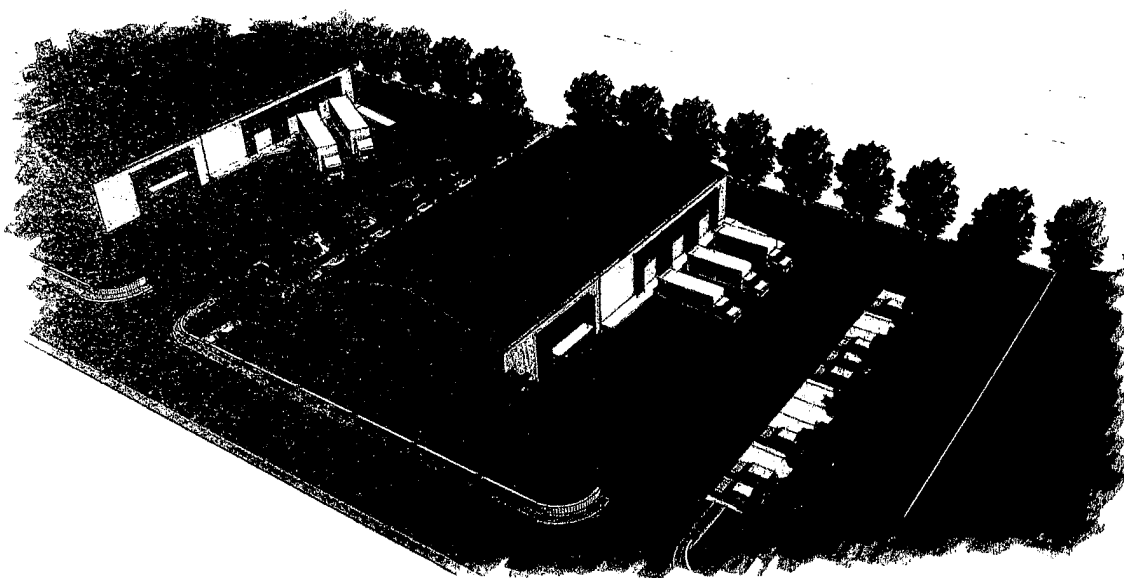
Coeeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: 0.9

Regim de înălțime maxim: P, specific construcțiilor de producție și industrie, conform proiectului tehnic de specialitate, sau P+1 (un nivel specific construcțiilor industriale și un nivel administrativ)

Suprafața totală a edificabilului (zona în interiorul căreia se permite amplasarea construcțiilor) va respecta, pentru fiecare parcelă nou propusă, contururile desenate și suprafețele scrise pe planșa de Reglementări Urbanistice.

**NOTĂ Restricțiile în dezvoltarea teritorială vor ține seama de amplasarea obiectivelor industriale tip Seveso (conform prevederilor din Legea nr. 59/2016 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase) existente, precum și a celor ce se vor construi în viitor (zonele de planificare la urgență stabilite pentru fiecare obiectiv economic cu surse de risc).*





Dezvoltarea echipării edilitare se va realiza în regim propriu, prin cheltuiala beneficiarului. Excepție face rețeaua de alimentare cu energie electrică, aceasta fiind prezentă pe teren, de-a lungul DJ 704A, și la care se va racorda beneficiarul prin proiecte tehnice de specialitate.

În momentul realizării rețelelor centralizate în zonă, toți beneficiarii sunt obligați să se racordeze la acestea, toate cheltuielile de bransare fiind responsabilitatea lor.



ALIMENTARE CU APĂ:

Pe teren nu există rețea publică de alimentare cu apă, de aceea, beneficiarii va trebui să își rezolve alimentarea cu apă în regim propriu, prin realizarea de puțuri forate adaptate la nevoile funcțiunii.

Alimentarea cu apă se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate.

În momentul realizării rețelei centralizate de alimentare cu apă în zonă, toți beneficiarii sunt obligați să se racordeze la aceasta, toate cheltuielile de bransare fiind responsabilitatea lor.

CANALIZARE:

În zonă nu există rețea publică de evacuare a apelor uzate.

Investitorii vor asigura evacuarea apelor uzate în regim propriu, prin realizarea unor bazine betonate vidanjabile în incintă. Acestea vor fi dimensionate conform legislației în vigoare și realizate pe baza unor proiecte tehnice de specialitate.

În momentul realizării rețelei centralizate de alimentare cu apă în zonă, toți beneficiarii sunt obligați să se racordeze la aceasta, toate cheltuielile de bransare fiind responsabilitatea lor.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ:

Pe teren există rețea publică de alimentare cu energie electrică, la care se vor racorda noile investiții.

Odată cu realizarea drumurilor din incintă se vor instala și tuburile de protecție pentru rețelele electrice, iluminat exterior și rețele de telecomunicații, cu respectarea distanțelor minime între acestea, conform normativelor.

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

Necesarul de energie pentru funcțiunea propusă se va stabili prin realizarea de proiecte tehnice de specialitate.

De asemenea se recomandă utilizarea de soluții alternative de alimentare cu energie electrică: panouri fotovoltaice, mini turbine eoliene etc.

Clădirile vor fi prevazute cu instalații electrice interioare: pentru iluminat și prize, pentru iluminat de siguranță, de curenți slabi, de forță, de automatizare, de protecție împotriva electrocutărilor la punerea accidentală sub tensiune, tablouri electrice de distribuție generale și secundare, și instalații exterioare: paratrăsnet, rețele electrice exterioare, de iluminat exterior, prize de legare la pământ.

TELECOMUNICAȚII:

Racordarea la rețelele de telecomunicații se va face prin rețele subterane / satelit, prin grija beneficiarului, în funcție de furnizorii aleși.

Odată cu realizarea drumurilor din incintă se vor instala și tuburile de protecție pentru rețelele electrice, iluminat exterior și rețele de telecomunicații, cu respectarea distanțelor minime între acestea, conform normativelor.

ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Încălzirea obiectivelor propuse în cadrul investiției va necesita o sursă de energie. Soluția va fi studiată și adoptată pe baza unor proiecte de specialitate ce urmează a se realiza de proiectanți autorizați și după obținerea avizelor necesare.

GOSPODĂRIRE COMUNALĂ:

Beneficiarii sunt obligați să aibă amenajate în interiorul parcelelor un spațiu pentru containerele de colectare selectivă a deșeurilor de tip menajer și a deșeurilor generate de activitatea desfășurată în cadrul noilor dezvoltări.

Este necesar ca spațiile exterioare utilizate de personal să fie doate cu coșuri de gunoi pentru colectare selectivă.

Colectarea deșeurilor se va face de către o firmă specializată, conform unui contract de prestări servicii realizat între viitorii beneficiari și firma respectivă.

***NOTĂ** În perspectiva realizării lucrărilor de completare a rețelelor de conducte și canale pentru asigurarea alimentării cu apă potabilă și respectiv canalizarea apelor uzate din zonele urbanistice propuse, se va avea în vedere faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale trebuie să se solicite autorizația de securitate la incendiu Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Unirea” al județului Alba în conformitate cu prevederile anexei nr.2/I./lit. e) din H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

3.7. Protecția mediului

Propunerea se încadrează funcțional în teritoriul studiat, mai multe terenuri din arealul înconjurător fiind ocupate cu funcțiuni mixte de producție și servicii.

Activitatea principală ce se va desfășura în cadrul noii investiții constă în activități productive de capacitate mică, nepoluante.

Chiar dacă terenurile imediat adiacente sunt libere de construcții, în zona înconjurătoare se poate observa o tendință de dezvoltare a funcțiunilor similare cu cea propusă, și anume producție și industrie.

Cadrul natural înconjurător nu are o valoare ridicată sau deosebită, fiind reprezentat de terenuri agricole. Astfel, aparența antropică se regăsește în întreaga zonă adiacentă, fie prin terenurile folosite pentru agricultură, fie prin terenuri ocupate de construcții pentru producție sau industrie. Astfel, impactul asupra cadrului natural nu va fi unul puternic, și va consta în apariția unor noi clădiri și amenajarea parcelei cu circulații de incintă și spații verzi.

De asemenea, în zonă nu există nici o rezervație naturală sau arie naturală protejată care să fie afectată de propunerile făcute.

Terenul nu se află în interiorul vre-unei zone de protecție sanitară și hidrogeologică a surselor de captare a apei potabile/minerale sau lacurilor terapeutice.

Elaborarea PUZ de față este determinată de intenția de a crea o zonă compatibilă funcțional cu vecinătățile și complementară cu acestea, în acord cu cerințele ecologice.

Schimbarea folosinței terenurilor propusă prin PUZ creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier etc.

• **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Intervențiile propuse prin PUZ nu periclitează în nici un fel arealul de intervenție, producerea unor riscuri naturale fiind inexistentă.

• **Protecția calității apelor (APĂ)**

Apele uzate vor fi evacuate pe circuite special amenajate, în primă etapă către bazinele betonate vidanjabile propuse a se realiza pentru colectarea acestora. În momentul în care se vor realiza rețele centralizate de alimentare cu apă în zonă, toți beneficiarii vor fi obligați să se racordeze la acestea.

• **Protecția calității aerului (AER), emisii în atmosferă**

Sursele de emisie a poluanților atmosferici de la investiția propusă se pot clasifica în:

- Cuantificabile:
 - surse mobile - parcul auto (CO, NO_x, CO₂) – generate în procesul de aprovizionare cu materie primă și distribuție produse finite
- Necuantificabile:
 - surse accidentale - incendii.

Surse accidentale de poluare

Poluarea atmosferică datorată produselor de ardere a diferitelor materiale combustibile solide și/sau a diferitelor materiale combustibile lichide, ca rezultat al unui incendiu declanșat accidental.

Emisiile din procesele de combustie sunt nesemnificative.

Traficul auto generează de asemenea emisii de NO₂, CO și SO₂ și pulberi. Frecvența traficului este medie.

În plus, se vor utiliza numai mijloace auto cu emisii reduse de noxe în limitele legale astfel încât emisiile nu sunt semnificative.

De asemenea se recomandă realizarea de plantații de arbori de mari dimensiuni pe terenurile ocupate cu spații verzi, pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecția fonică și eoliană.

• **Protecția solului (SOL)**

Faza de execuție

În cadrul lucrărilor de construire a obiectivelor de investiție propuse nu sunt folosite materiale care să prezinte un risc major de poluare pentru sol.

Depozitarea materiilor prime pulverulente se va realiza astfel încât acestea să nu fie antrenate de vânt sau de apele de suprafață din zonă.

Protejarea lucrărilor executate cât și a materialelor de pe șantier sunt în sarcina constructorului (executantului), care va lua măsuri de amenajare a unui spațiu de depozitare a materialelor precum și paza acestora prin organizarea de șantier pe care o realizează în apropierea lucrării.

Materialele vor fi transportate la lucrare pe măsura utilizării lor și se vor depozita în ambalajele originale, respectându-se instrucțiunile prevăzute în Fișele tehnice de securitate, astfel încât să se elimine posibilitatea scurgerii acestora pe sol.

Materialele de construcție, considerate surse potențiale de poluare a solului, vor fi amplasate în locuri special amenajate pentru a evita chiar și poluările accidentale ale solului.

O posibilă sursă de poluare a solului și subsolului sunt produsele petroliere folosite la alimentarea utilajelor.

Se remarcă necesitatea ca utilajele de lucru să nu aibă pierderi de ulei sau carburanți, iar schimburile de lubrifianți să se efectueze la stațiile de carburanți, astfel evitându-se poluarea solului în zonă și a apelor subterane.

Gospodărirea deșeurilor și măsuri de încadrare în prevederile Directivei Consiliului nr. 96/ 61/ CE, armonizată în legislația românească cu Ordonanța de Urgență nr. 152/ 10.11.2005

Gestiunea deșeurilor

Deșeurile se tratează astfel:

- molozul se transportă la groapa de gunoi;
- fierul se predă la centrele de colectare;
- anvelopele uzate se predau la centrele specializate de distrugere;
- uleiurile uzate sunt refolosite în parte ca uleiuri hidraulice la alte agregate, restul se predau la centrele specializate de distrugere;
- bateriile și acumulatorii se predau la centrele de colectare.

În baza HG 865/2002, se urmărește și se ține evidența următoarelor tipuri de deșeuri:

Beneficiarul este obligat să aibă amenajat în interiorul parcelei sale un spațiu pentru containerele de colectare selectivă a deșeurilor de tip menajer.

Este necesar ca spațiile exterioare utilizate de personal și vizitatori să fie doate cu coșuri de gunoi pentru colectare selectivă.

- **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental. Proiectul nefiind într-o zonă populată, nu sunt necesare planuri de acțiune speciale.

- **Protecția împotriva radiațiilor**

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

- **Caracteristicile zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:**

- Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - *nu este cazul.*

- Natura cumulativă a efectelor – *nu este cazul.*
- Natura transfrontalieră a efectelor – *nu este cazul.*
- Riscul pentru sănătatea umană

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă, canalizare și gestionarea controlată a deșeurilor.

Lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane.

- Marimea și spațialitatea efectelor – *nu este cazul.*
- Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:
 - o Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural
În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate”, și anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.
 - o Depășirea standardelor sau a valorilor-limită de calitate a mediului – *se vor respecta limitele impuse prin legislația din domeniu.*
 - o Folosirea terenului în mod intensiv
Terenul are forma rectangulară, suprafața totală a terenului fiind de 18.899 mp. Reglementările din prezentul proiect permit un POT maxim de 45% și un CUT de 0.9, permițându-se realizarea de construcții cu regim de înălțime specific funcțiunilor de tip industrial – P, sau P+1 (un nivel specific construcțiilor industriale și un nivel administrativ) - conform proiectelor tehnice de specialitate.
- g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional. – *nu e cazul.*

- o Organizarea sistemelor de spații verzi
Prin Planul Urbanistic Zonal de față se propune realizarea unei zone de producție și industrie. S-a propus ca minim ~25% din suprafața parcelor în studiu să fie ocupată cu zone verzi.

De asemenea se recomandă realizarea de plantații de arbori de mari dimensiuni pe terenurile ocupate cu spații verzi, pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecția fonică și eoliană.

3.8. Obiective de utilitate publică și proprietatea asupra terenurilor

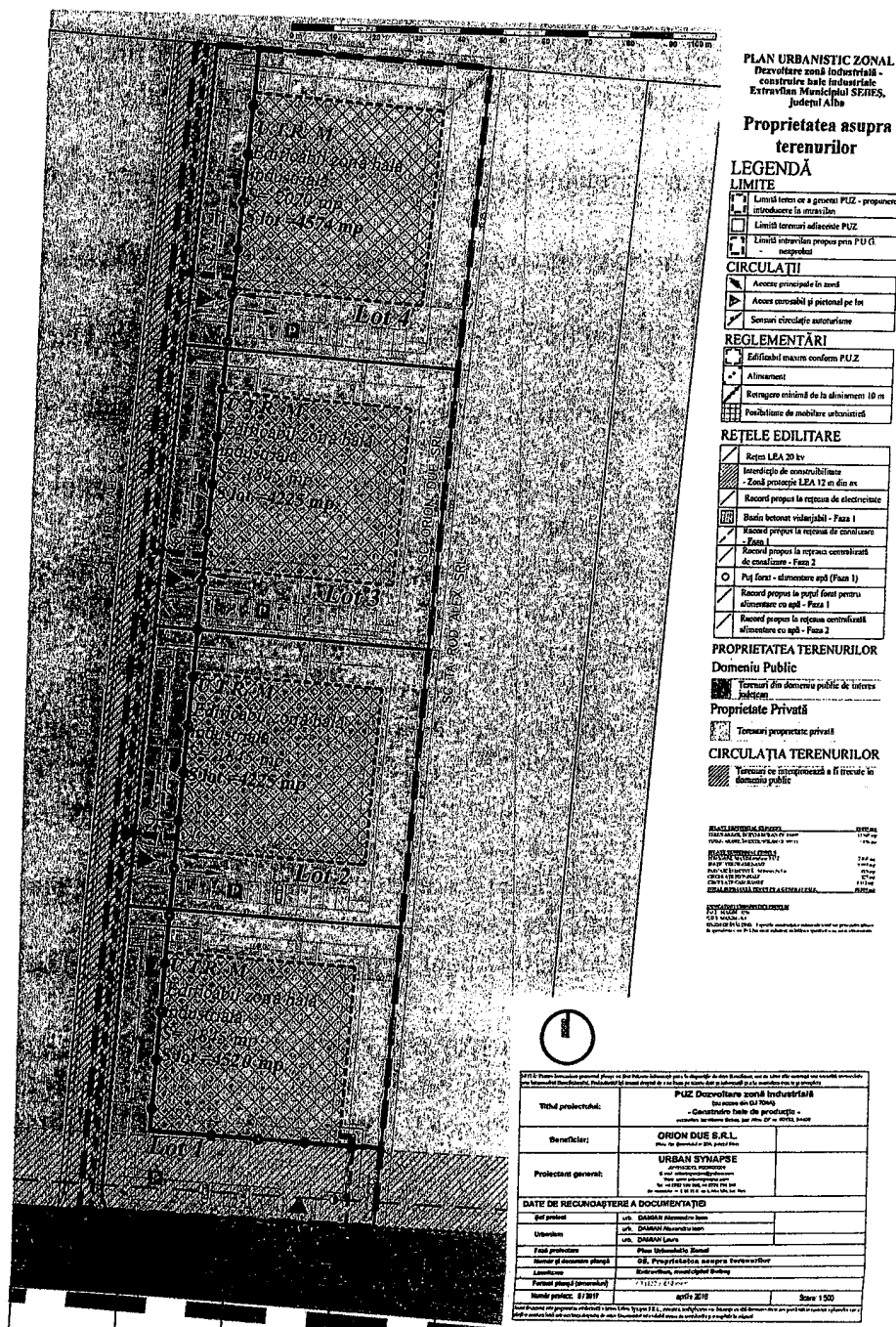
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform legii 213/1998 (prin culoare):
 - Terenuri proprietate publică (de interes național, județean și local)
 - Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local)
 - Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse (prin hașuri):
 - Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale
- Terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesionării
- Terenuri aflate în proprietate privată, destinate schimbului

Terenul este traversat în zona de sud e direcție est-vest, de o linie electrică aeriană de medie tensiune.

Parcela pentru care se realizează prezentul PUZ:

- Proprietar Orion Due SRL în cota de 1/1 părți
- CF nr. 84499 din 25.10.2017 – 17.549 mp – proprietate Orion Due SRL
80133 din 12.10.2017 – 1.350 mp – proprietate Orion Due SRL
- Suprafață totală: 18.899 mp



PLANȘA PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

3.9. Cadrul legal

La baza elaborării documentației de față stau în principal:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal GM – 010 – 2000, august 2000
- Codul civil
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată/cu modificările ulterioare
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată/cu modificările ulterioare
- Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 80/N/1996
- Hotărârea nr. 571 din 10 august 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/ sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Hotărârea nr. 447 din 10 aprilie 2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații;
- Legea nr. 59 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- Ordinul nr. 163 din 28 februarie 2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.
- HGR 642 / 2005 referitoare la “criteriile de clasificare ale Unităților Administrative Teritoriale, instituțiilor publice și operatorilor economici dpdv. al protecției civile în funcție de tipurile de risc specifice”, act normativ publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 603 / 13.07.2005

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Prin PUG-ul în vigoare nu este definită nici o reglementare pentru zona în studiu, aceasta nefiind introdusă în intravilan. Însă accesibilitatea sporită și tendința de dezvoltare a zonei cu funcțiuni similare de producție și industrie, negrevate de servituți speciale de protecție fac din această locație una propice pentru dezvoltarea funcțiunilor propuse.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Se recomandă ca pentru o implementare și funcționare optimă a investiției propuse, să se respecte proiectele tehnice de specialitate și normele legale în vigoare referitoare la funcțiunea propusă.

Investiția necesită acordarea unei atenții sporite protecției mediului și amenajărilor urbanistice, arhitecturale și peisagistice de calitate. De asemenea, dotarea tehnico-edilitară optimă și implementarea unor tehnologii prietenoase cu mediul trebuie să constituie priorități în cadrul ansamblului propus.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Propunerile conturate prin prezentul proiect trasează o bază de implementare pentru un proiect de complexitate medie care este necesar a fi bine organizat și etapizat, pentru a permite realizarea lui cât mai facilă.

Din punct de vedere funcțional, propunerea este compatibilă cu teritoriile învecinate, și nu creează disconfort pentru populația locală.

Intervențiile în zonă nu se vor face decât prin respectarea reglementărilor din prezentul proiect, atât din partea scrisă (RLU și MG) cât și din planșele desenate, care fac parte integrantă din prezenta documentație. Atât părțile desenate cât și cele scrise nu sunt valabile decât cu ștampilele și semnăturile în original.

)

)

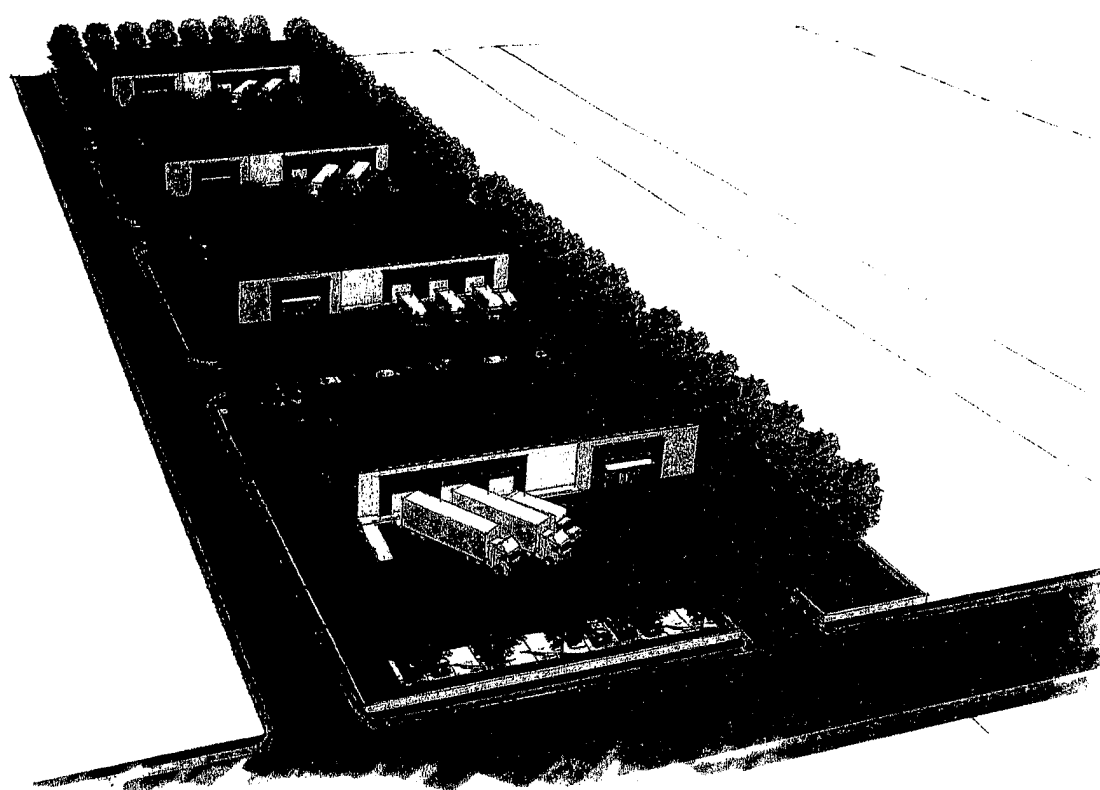
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereht Planului Urbanistic Zonal

Dezvoltare zonă industrială

(cu acces din DJ 704A)

- Construire hale de producție -



**Municipiul Sebeș
județul Alba**

ianuarie 2017

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Proiect nr.
Contract nr.

5 / 2017
8 / 30.09.2017

DENUMIREA LUCRĂRII:

Plan Urbanistic Zonal – Dezvoltare zonă industrială (cu acces din DJ 704A) - Construire hale de producție

FAZA DE PROIECTARE:

Plan Urbanistic Zonal: documentare, fundamentare,
propuneri, reglementări

SPECIALITATEA:

URBANISM

AMPLASAMENT:

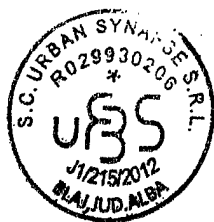
extravilan, localitatea Sebeș, jud. Alba, CF nr. 84499, 80133

BENEFICIAR:

ORION DUE SRL
Str. Ștrandului nr. 20A, sc. A, et. 1, ap. 6, Sibiu, jud. Sibiu

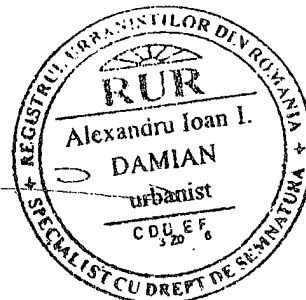
PROIECTANT GENERAL:

URBAN SYNAPSE S.R.L.
Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 18, Blaj, județul Alba
CUI RO 29930206
J01/215/2012
urbansynapse@yahoo.com
www.urbansynapse.com
Tel: 0726 786 246, 0752 180 390



Urb. Damian Alexandru Ioan,
atestat RUR

Urb. Damian Laura,
atestat RUR



ianuarie 2017



URBAN SYNAPSE
birou de proiectare urbanism

URBAN SYNAPSE SRL
J1/215/2012 CUI RO29930206
tel. 0752 180 390, 0726 786,246
e-mail urbansynapse@gmail.com
web www.urbansynapse.com

Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism

I. Dispoziții generale

ARTICOLUL 1	Rolul Regulamentului Local de Urbanism	7
ARTICOLUL 2	Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism	8
ARTICOLUL 3	Domeniul de aplicare	9

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

ARTICOLUL 4	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	11
ARTICOLUL 5	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	11
ARTICOLUL 6	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	15
ARTICOLUL 7	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	16
ARTICOLUL 8	Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	18
ARTICOLUL 9	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor	20
ARTICOLUL 10	Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejurimi	21

III. Zonificarea funcțională

Unități și subunități funcționale	24
-----------------------------------	----

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

M – Zonă mixtă - producție și servicii	26
--	----

V. Unități teritoriale de referință

	32
--	----

DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este adoptat de către Consiliul Local în temeiul art. 36 al (5) lit c din legea 215/2001 în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996.

ARTICOLUL 1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

ARTICOLUL 2 **BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE** **URBANISM**

La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 453/2001 privind modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea și executarea lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru reactualizarea locuințelor;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală;
- H.G.R. nr. 51/1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor cu modificări prin H.G.R. nr. 616 / 1993 și H.G.R. nr. 71/1996;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 114/1996 a locuințelor;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 36/1996 privind drumurile;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994 cu normele de igienă privind modul de viață al populației;
- Ordinul MAPPM nr.125/1996 pentru aprobarea procedurii de reglementare a activităților economice și sociale asupra mediului;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind construcțiile;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- OG nr. 27/2008 - modificarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordin 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole;
- Lege 426/2001 pt aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Ordin 951/2007 privind aprobarea Metodologiei de elaborare a planurilor regionale și județene de gestionare a deșeurilor;
- HG 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;

- Ordin 757/2004 al ministrului Mediului și Gospodăririi Apelor privind aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor ;
- Lege 506/2003 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 65/2003 pentru modificarea Legii serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 326/2001;
- Hotărârea nr. 571 din 10 august 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/ sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Hotărârea nr. 447 din 10 aprilie 2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații;
- Legea nr. 59 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- Ordinul nr. 163 din 28 februarie 2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.
- HGR 642 / 2005 referitoare la "criteriile de clasificare ale Unităților Administrativ Teritoriale, instituțiilor publice și operatorilor economici dpdv. al protecției civile în funcție de tipurile de risc specifice", act normativ publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 603 / 13.07.2005

ARTICOLUL 3 DOMENIUL DE APLICARE

- (1) Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren în limitele zonei de implementare PUZ aprobat prin lege.
- (2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (3) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale, pentru protejarea și conservarea patrimoniului natural și construit, și a vestigiilor arheologice.
- (4) Suprafața totală a terenului care a general elaborarea Planului Urbanistic Zonal este de 18.899 mp.
- (5) Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit, în funcție de categoriile de activități solicitate prin tema de proiectare de către inițiatorul PUZ și este evidențiată în planșa de *Reglementări Urbanistice* și planșa de *Unități Teritoriale de Referință*. Pe baza acestei zonificări și a UTR-urilor s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

- (6) Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșelor cuprinzând delimitarea UTR - urilor, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 4

REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenuri agricole din intravilan

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

Suprafețe împadurite

Nu este cazul.

Resursele subsolului

Nu este cazul.

Resurse de apă și platforme meteorologice

- (3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
- (4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul.

Obiective de patrimoniu

Nu este cazul.

ARTICOLUL 5

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri

naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

- (2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Expunerea la riscuri tehnologice și de poluare a factorilor de mediu

- (3) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact avizat și aprobat conform prevederilor legale. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr. 1.587 din 25 iulie 1997.

Asigurarea echipării edilitare

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

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

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

Procentul de ocupare a terenului

- (19) Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:
- Zone centrale max. 80%
 - Zone comerciale max. 85%
 - Zone mixte max. 70%
 - Zone rurale max. 30%
 - Zone rezidențiale
 - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 max. 35%
 - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri max. 20%
 - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) max. 40%
 - Zone industriale

- pentru cele existente nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului
 - pentru cele propuse procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate și documentații de urbanism avizate și aprobate conform legii
 - Zone de recreere: nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.
- (19) Pentru noile construcții realizate în intravilanul propus prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și regimul de înălțime (H) trebuie să aibă valori mai mici sau cel mult egale cu valorile maxime stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

Lucrări de utilitate publică

- (20) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- (21) Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin articolul 6 din legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- (22) Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Pentru orice alte lucrări decât cele prevăzute la alineatul de mai sus, utilitatea publică se declară, pentru fiecare caz în parte, prin lege.

- (23) Tot prin lege se poate declara utilitatea publică în situații excepționale, în cazul în care
- indiferent de natura lucrărilor - sunt supuse exproprierii lăcașuri de cult, monumente, ansambluri și situri istorice, cimitire, alte așezăminte de valoare națională deosebită ori localități urbane sau rurale în întregime.

ARTICOLUL 6 **REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME** **OBLIGATORII**

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

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

Orientarea față de punctele cardinale

- (7) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- (8) Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- (9) Igiena și confortul se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Amplasarea față de drumuri publice

- (10) Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile H.G. 36/1996 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele privind exploatarea și menținerea în bună stare a drumurilor publice, de Ordonanța 43/1997 republicată privind regimul juridic al drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U.
- (11) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUZ, înscrise în planșele de *Reglementări Urbanistice*.

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

Nu este cazul

Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate CFR

Nu este cazul

Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

Amplasarea față de aliniament

- (12) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- (13) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul planșei de Reglementări Urbanistice și a reglementărilor scrise privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (14) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Amplasarea în interiorul parcelei

- (15) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul planșei de Reglementări Urbanistice, a reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (16) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.
- (17) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform reglementărilor de față;
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- (18) Pentru construcțiile noi, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă (streașină), dar nu mai puțin de 10 metri, iar retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 10 m.

ARTICOLUL 7

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces (cu o lățime de minim 6 m) la drumurile publice, direct sau prin servitute,

- conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
 - (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (29) se determină conform anexei nr. 4 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
 - (4) Orice acces la drumurile publice/private se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul / proprietarul acestora.
 - (5) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;
 - (6) Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din interiorul localităților.
 - a. Prin străzi se înțeleg drumurile publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță, etc.
 - b. Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.
 - c. Străzile din localitățile urbane mici sau rurale au următoarele funcții și caracteristici:
 - străzi principale – cu două benzi de circulație pentru trafic dublu;
 - străzi secundare – cu o singură bandă de circulație pentru trafic de intensitate redusă;
 - d. La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile urbane mici sau rurale se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a 3-a, precum și pentru amenajarea pistelor pentru bicicliști.
 - e. Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării străzilor din localitățile urbane mici și cele rurale se avizează de către administratorul acestora.

Accese pietonale

- (7) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (8) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (9) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (10) Este interzisă realizarea de rampe ascendente sau descendente destinate accesului

carosabil pe parcele și care intersectează circulațiile pietonale producând denivelări. Parcurgerea diferenței de nivel între domeniul public și proprietatea privată se va face exclusiv pe suprafața celei din urmă.

ARTICOLUL 8 **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:
 - a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (3) Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (4) În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (3), autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către regiile abilitate a lucrărilor de extindere/prelungire/realizare de rețele edilitare.
- (5) Prevederile alin. (3) și (4) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Realizarea de rețele edilitare

- (6) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic Zonal. *(Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin HGR 525/1996)*
- (7) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar. *(Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin HGR 525/1996)*
- (8) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului din intravilanul localităților se interzice montarea supraterrană, 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. *(Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin HGR 525/1996)*

525/1996)

- (9) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (8), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice. *(Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin HGR 525/1996)*
- (10) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură. *(Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin HGR 525/1996)*
- (11) Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. *(Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin HGR 525/1996)*
- (12) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea. *(Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin HGR 525/1996)*
- (13) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. *(Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin HGR 525/1996)*
- (14) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului. *(Conform art. 28 din RGU/ 1996, aprobat prin HGR 525/1996)*
- (15) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (16) 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.
- (17) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (18) Lucrările prevăzute la alin. (16) și (17), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

ARTICOLUL 9

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Caracteristici ale parcelelor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor, în baza prezentului regulament, este permisă (dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel) numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - are front la stradă;
 - front la stradă de minimum 60 m;
 - adâncimea parcelei de minimum 60 m.
 - suprafața parcelei de minimum 4.200 mp;
- (2) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (1)

Înălțimea construcțiilor

- (3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de un nivel clădirile imediat învecinate.
- (4) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- (5) Fac excepție de la prevederile alin. (3) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.
- (7) În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.
- (8) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul

regulament o interzice.

- (9) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, cf. prezentului regulament.

Aspectul exterior al construcțiilor

- (10) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul.
- (11) 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)
- (12) Se vor respecta reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.
- (13) Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică Arhitecturală și urbanistică.
- (14) Se recomandă întocmirea și aprobarea unui regulament privind cromatica clădirilor și amenajărilor la nivelul localităților, pe baza unor paletare stabilite în urma unor studii de specialitate.

ARTICOLUL 10 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- (3) Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Spații verzi și plantate

- (4) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

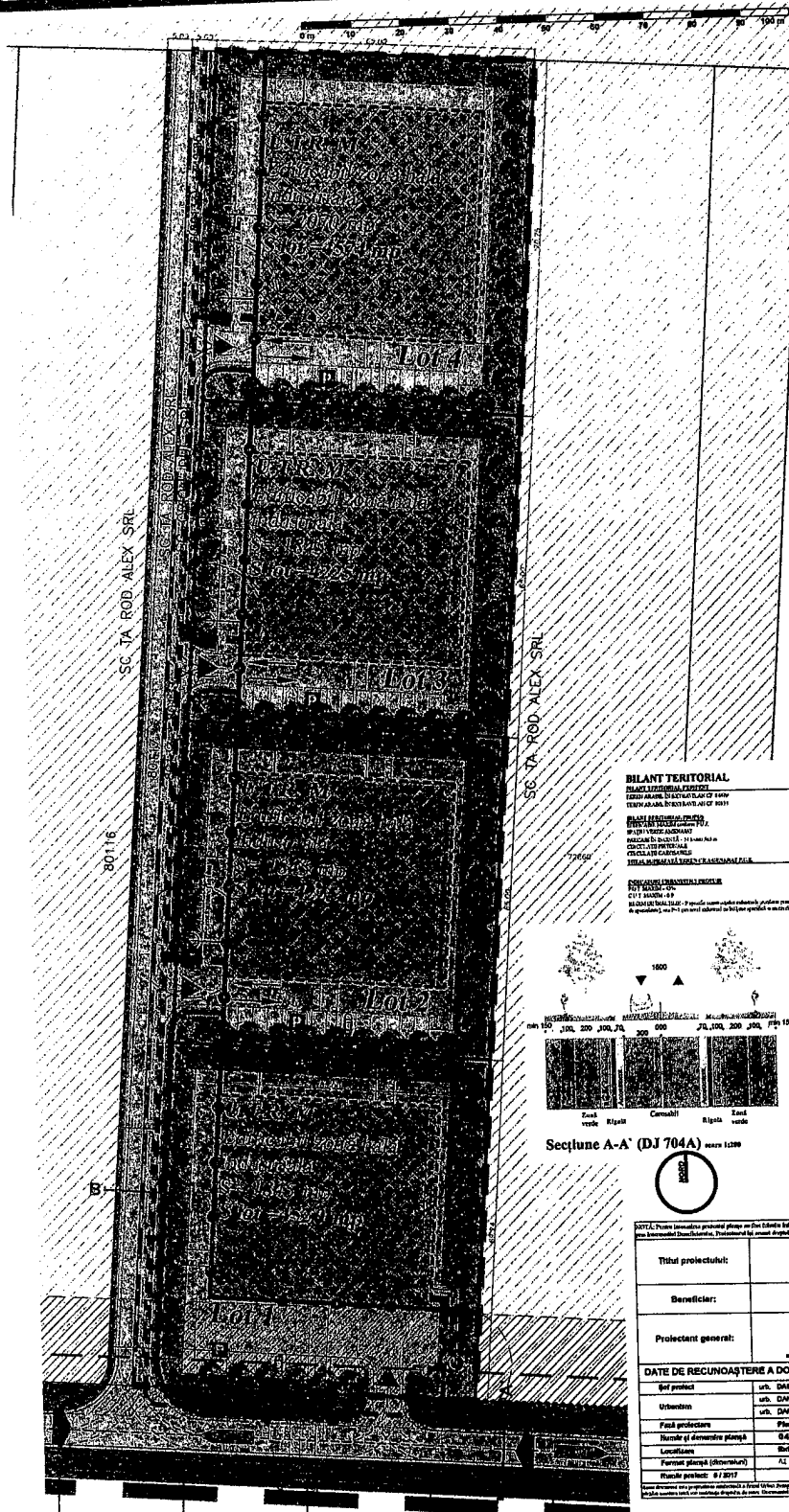
- (5) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (6) Vegetația înaltă matură (arborii importanți existenți având peste 5 metri înălțime și diametrul tulpinii mai mare de 40 cm) va fi protejată și păstrată pe toată suprafața PUZ, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. În cazul tăierii unui arbore, se vor planta alți 3 arbori (nu arbuști) în locul acestuia pe lotul respectiv.
- (7) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:
 - a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin PUZ și documentații tehnice;
 - b) arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
 - c) arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m;
 - d) arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 15 cm (măsurată la un metru deasupra solului);
 - e) distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m.
- (8) Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.
- (9) terenul care nu este acoperit cu construcții și circulații carosabile și pietonale, va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore (nu arbust) la fiecare 100mp.
- (10) parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Împrejmuiri

- (11) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.
- (12) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
- (13) Pentru funcțiunile cu acces public, se poate renunța la realizarea împrejmuirilor, dacă investitorul este de acord.
- (14) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2.2 m. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

- (15) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din plastic, beton „decorativ” sau alte materiale stridente ca textură ori culoare în componența împrejurilor orientate spre spațiul public.
- (16) Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- (17) Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ



PLAN URBANISTIC ZONAL
Dezvoltare zonă industrială -
construire hale industriale
Extindere Municipiului SEBEȘ,
Județul Alba

**Reglementări
urbanistice**

LEGENDĂ

LIMITE

- Limită teren ce a general P.U.Z. - propunere introducere în intravilan
- Limită terenuri adiacente P.U.Z.
- Limită intravilan propus prin P.U.G. neaprobabil

CIRCULAȚII

- Accese principale în zonă
- Acces carosabil și pietonal pe lot
- Sensuri circulație autostradă
- Circulații accesibile
- Circulații pietonale pe lotul ce a general P.U.Z.
- Parcare auto - 3x5 m

FUNCȚIUNI ADIACENTE PUZ

- Terenuri arabile adiacente

REGLEMENTĂRI

- Edificabil maxim conform P.U.Z.
- Aliniament
- Retragere minimă de la aliniament 10 m
- Alinares obligatoriu a zidului construcției pe o lungime de cel puțin 25% din edificabil
- Edificabil maxim hală producție - U.T.R. M
- Posibilitate de mobilitate urbanistică

REȚELE EDILITARE

- Rețea LEA 20 kv
- Interdicție de constructibilitate
- Zonă protecție LEA 12 m din ax
- Racord propus la rețeaua de electricitate
- Bazin beton vidanabil - Faza 1
- Racord propus la rețeaua de canalizare - Faza 1
- Racord propus la rețeaua centralizată de canalizare - Faza 2
- Pij forat - alimentare apă (Faza 1)
- Racord propus la puzul forat pentru alimentare cu apă - Faza 1
- Racord propus la rețeaua centralizată de alimentare cu apă - Faza 2

ZONE VERZI AMENAJATE

- Vegetație de talie medie și mare propusă
- Zone verzi amenajate

BILANT TERITORIAL

PLANUL URBANISTIC ZONAL

17.000 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

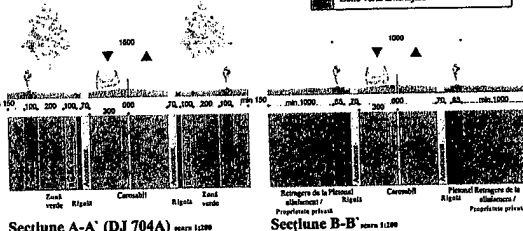
1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²

1.700 m²



NOTĂ: Proiectul prezintă o imagine generală a zonei studiate și nu este un document de proiectare. Pentru detalii de proiectare, se recomandă consultarea planșelor de proiectare.	
Titlu proiectului:	PUZ Dezvoltare zonă industrială (cu acces din DJ 704A) - Construire hale de producție - aducător, Stația de pompare, Stația de apă, Stația de apă, Stația de apă
Beneficiar:	ORION DUE S.R.L. Piața de Biserica din Alba, Alba Iulia
Proiectant general:	URBAN SYNAPSE Proiectant general, proiectant Piața de Biserica din Alba, Alba Iulia
DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	
Înțeles proiect:	ur. DABAN Alexandru Ioan
Urbanism:	ur. DABAN Alexandru Ioan
Fază proiect:	Plan Urbanistic Zonal
Scara și dimensiuni planșă:	04, Reglementări urbanistice
Localitate:	Sebeș, județul Alba
Forma planșă (document):	A2 (420 x 570 mm)
Planșă proiect:	07/2017
Scara:	1:500

PLANȘA REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Proiectul se va amplasa pe parcelele aflate în proprietatea Orion Due SRL și pe parcela aflată în proprietatea Ta-Rod-Alex SRL:

- CF 84499 din 25.10.2017 – 17.549 mp – proprietate privată Orion Due SRL
- CF 80133 din 12.10.2017 – 1.350 mp – proprietate privată Orion Due SRL
- CF 80117 din 12.10.2017 – 1.350 mp – proprietate privată Ta-Rod-Alex SRL

Terenul proprietate Orion Due SRL va fi parcelat prin prezentul PUZ în 4 parcele regulate, cu suprafețe de minim 4225 mp.

În urma analizei situației existente și a prevederilor PUG în vigoare, precum și a tendințelor de dezvoltare, s-a concluzionat ca optimă realizarea în zonă a unor funcțiuni de producție și industrie pe terenul în studiu.

Conform planșei de Reglementări Urbanistice, terenurile vor fi ocupate cu:

- Alei carosabile și pietonale
- Zone verzi
- Construcții
- Instalații tehnico-edilitare
- Împrejmuiri

Propunerea PUZ va respecta limitele de lot din ridicarea topografică.

Terenul luat în studiu are o suprafață totală de 18.899 mp, la care se adaugă cei 1350 mp proprietate Ta-Rod-Alex SRL, care vor fi ocupați cu jumătate din noul drum propus prin PUZ, cu acordul proprietarului în cauză.

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

EDIFICABIL MAXIM conform P.U.Z.	7.605 mp
SPAȚIU VERDE AMENAJAT	5.045 mp
PARCAJE ÎN INCINTĂ - 54 locuri 3x5 m	810 mp
CIRCULAȚII PIETONALE	327 mp
CIRCULAȚII CAROSABILE / PIETONALE ÎN INCINTĂ	5.112 mp
TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	18.899 mp

INDICI URBANISTICI

Procent de ocupare a terenului (POT) maxim: 45%

Coefficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: 0.9

Regim de înălțime maxim: P, specific construcțiilor de producție și industrie, conform proiectului tehnic de specialitate, sau P+1 (un nivel specific construcțiilor industriale și un nivel administrativ)

Suprafața totală a edificabilului (zona în interiorul căreia se permite amplasarea construcțiilor) va respecta, pentru fiecare parcelă nou propusă, contururile desenate și suprafețele scrise pe planșa de Reglementări Urbanistice.

PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1.M – Zonă mixtă de producție și servicii

* *Notă* Restricțiile în dezvoltarea teritorială vor ține seama de amplasarea obiectivelor industriale tip Seveso (conform prevederilor din Legea nr. 59/2016 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase) existente, precum și a celor ce se vor construi în viitor (zonele de planificare la urgență stabilite pentru fiecare obiectiv economic cu surse de risc).

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Zona de activități productive nepoluante și servicii se compune din „terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție „concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție „abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Activități industriale productive nepoluante mici și medii de diferite profile, IMM-uri, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse
- Anumite activități comerciale cu profil industrial care nu necesită suprafețe mari de teren
- Comerț de diferite profile (materiale de construcții, echipamente, etc)
- Birouri ale companiilor
- Stații de carburanți
- Parcaje
- Rețele și structuri specifice echipării tehnico-edilitare necesare deservirii zonei, realizate îngropat
- Spații verzi amenajate
- Circulații auto
- Circulații pietonale
- Circulații pentru biciclete
- Zone de parcare
- Zone de colectare selectivă a deșeurilor

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- alte funcțiuni compatibile cu caracterul zonei
- pentru toate funcțiunile permise, este obligatorie obținerea avizului de mediu
- pentru noile intervenții sau schimbări de funcțiuni se vor elabora planuri urbanistice zonale sau de detaliu aprobate și avizate conform legii.

- se vor permite activitățile productive, de depozitare, cu condiția ca perimetral, toate parcelele să aibă o fâșie verde de protecție vizuală și fonică cu lățimea de minim 5 m, în interiorul căreia se vor planta copaci de talie mare (exclus tuia sau alți arbuști de talie mică/medie)

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Amplasarea construcțiilor în afara limitei edificabilului delimitat pe planșa de *Reglementări Urbanistice*
- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia
- unități productive poluante de orice tip
- se interzice realizarea de unități de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a instituțiilor și serviciilor publice sau de interes general
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu din zona PSm
- orice alte funcțiuni care nu sunt compatibile cu caracterul zonei
- platforme de pre colectare a deșeurilor radioactive;
- lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- parcuri improvizate, garaje realizate fără autorizație pe spațiile publice;
- pavarea sau betonarea integrală a spațiilor și terenurilor libere de pe parcele, rezultate în urma realizării construcțiilor

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - să aibă front la stradă;
 - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 60 m;
 - adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală cu 60 m
 - suprafața să fie mai mare sau egală cu 4200 mp
 - să aibă formă regulată
- loturile de colț și construcțiile de pe acestea vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere)

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

- Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor ce adăpostesc obiective industriale va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânenirea circulației pe drumul public.
- Se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum 10,00 m.
- Regimul de aliniere va respecta planșa desenată de Reglementări Urbanistice
- Alinierea obligatorie a construcțiilor la stradă se va face pe minim 25% din lungimea edificabilului la stradă.

ARTICOLUL 6 – **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor din planșa de *Reglementări Urbanistice* față de limitele laterale (minim 10 m) și posterioare (minim 10 m), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (10,00 m).
- Este interzisă realizarea de construcții în afara zonei edificabile reprezentate pe planșa de Reglementări Urbanistice

ARTICOLUL 7 – **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerintelor de funcționare în interiorul unității, în funcție de activitățile desfășurate în aceasta
- Funcțiunile care aparțin aceluiași agent economic se vor amplasa pe cât posibil grupate în cadrul aceleași clădiri, în scopul asigurării unui procent cât mai favorabil de ocupare a terenului
- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 10,00 metri;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice
- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 10 m, pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în spatele lotului în situații de urgență.
- Clădirile vor fi astfel amplasate 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**

- Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face după caz, în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și rețele tehnico-edilitare, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normativele și standardele în vigoare.
- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 6 metri dintr-o circulație publică în mod

- direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot, conform planșei de Reglementări Urbanistice și a normelor în vigoare.
 - Orice acces la drumurile publice / private se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
 - Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile, pentru a permite infiltrarea apelor pluviale în sol.
 - se vor asfalta accesele din drumurile publice pe o distanță de minim 100 m în interiorul parcelei, pentru a preveni murdărirea drumurilor publice.
 - Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5.
- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;
- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții sau reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă;
- parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor este de P, specific construcțiilor de producție și industrie, sau P+1 (un nivel specific clădirilor industriale și un nivel administrativ), conform proiectului tehnic de specialitate

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

- 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 află în relații de co-vizibilitate.
- Se va asigura o tratare similară a fațadelor 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:
 - *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.;
 - volumetria va fi cât mai curată și simplă;
 - *materiale de construcție* – armonizarea texturii finisajelor, evitarea materialelor care pot compromite aspectul arhitectural contemporan al construcțiilor;
 - *culoare* – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii; Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la orice element al construcției.

ARTICOLUL 12 – **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

○ *vezi capitolul 3.6 din Memoriul General PUZ*

- 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. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente, unde acestea există
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale
- Alimentarea cu apă și îndepărtarea apelor uzate se poate face și prin instalații tehnico-edilitare realizate în regim propriu, conform normelor în vigoare. În momentul executării sistemului centralizat de canalizare al localității pentru zona în care se află terenul, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistemele edilitare centralizate.
- Nu se vor elimina apele uzate direct în cursurile de apă adiacente unităților.
- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă/evacuare a apelor uzate se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului/proprietarului, în momentul realizării acesteia.
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub

- trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice pe spațiile verzi sau în rețeaua de canalizare;
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 25%
- Pe spațiile verzi se vor planta arbori de talie mare (nu arbuști), care să participe în mod direct la îmbunătățirea climatului local.
- Pe spațiile verzi late de minim 5 m dispuse perimetral pe parcelă se vor planta arbori de talie mare (nu arbuști), pentru a crea o perdea de protecție pentru vecinătăți
- spațiile neconstruite și neocupate de construcții, accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese și trotuare de gardă;
- se va recurge la soluții de construcție ecologice.
- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice, plastic sau din tablă, vopsite cu bronz sau alte culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apariție nepotrivită.
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 metri din care un soclu opac de maxim 0.60 m., partea superioară fiind transparentă, și vor fi dublate de plantații de arbori;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau glisant, fără a ocupa spațiu pe domeniul public.
- Accesul pe teren se va face în mod controlat.

SECTIUNEA III - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

TERENULUI
ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

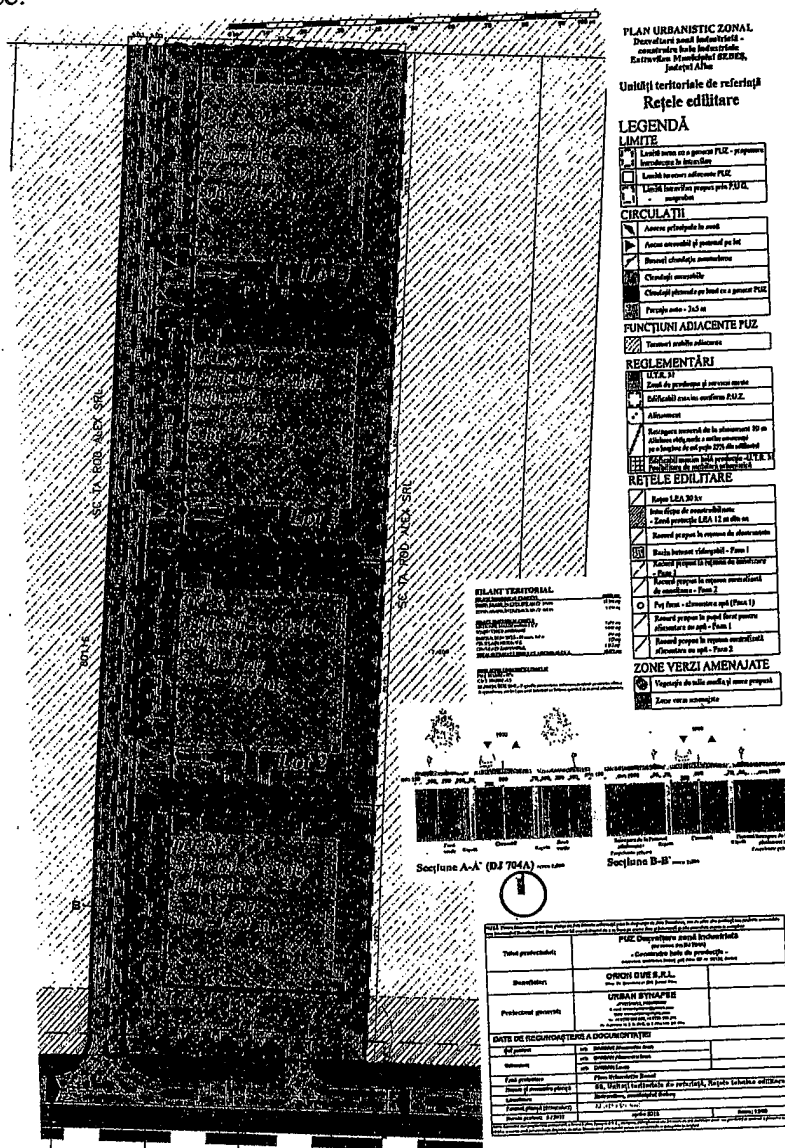
- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 45%

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 0.9

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile Teritoriale de Referință s-au stabilit și spațializat în planșa de Reglementări Urbanistice.



entări

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, MOGA NICOLAE NICUȘOR

PLANȘĂ UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI REȚELE TEHNICO-EDILITARE