

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL ALBA**  
**MUNICIPIUL SEBEȘ**  
**CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂREA NR.61/2024**

**Privind aprobarea documentației P.U.Z. și RLU proiect nr. 15/2023-„Construire hală de producție și împrejmuire,, Sebeș, extravilan , loc numit topic Mihoage.**

**Beneficiari: Iosif Cosmin Ioan, Iosif Maria, Henegariu Eugen, Henegariu Daniel**

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud. Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de 29.02.2024, ora 14,00;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației P.U.Z. și RLU proiect nr. 15/2023-„Construire hală de producție și împrejmuire,, Sebeș, extravilan , loc numit topic Mihoage. Beneficiari: Iosif Cosmin Ioan, Iosif Maria, Henegariu Eugen, Henegariu Daniel;

Văzând:

- H.C.L. 127/2000 de aprobare a P.U.G-ului și H.C.L. 392/2018 privind aprobarea prelungirii valabilității P.U.G., conform Art. III din O.U.G.51/2018 pentru modificarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul ;
- Cererea depusă de Iosif Cosmin Ioan la Primăria Municipiului Sebeș sub nr.87995/28.12.2023.
- Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Sebeș, nr.....;
- Avizul prealabil de oportunitate nr. 8/26.07.2023;
- Aviz ANIF nr.104/24.11.2023.
- H.C.L.126/2011 privind Regulamentul Local pentru Informarea și Consultarea Publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism modificată prin H.C.L. 250/2014;
- Raportul Informării și Consultării Publicului nr.4/23.02.2024, precum și Referatul cu privire la calendarul desfășurării etapei de informare și consultare a publicului pentru P.U.Z. nr.4/23.02.2024;
- referatul de aprobare nr.13784/23.02.2024 al inițiatorului la proiectul de hotărâre;
- raportul de specialitate comun nr.13765/23.02.2024 al Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Autorizări și Disciplina în Construcții și Compartimentul Cadastru din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;
- procesul verbal nr.88089/29.12.2024 de afișare;
- Certificatul de Urbanism nr.209/05.07.2023;

Având avizul nr.187/2024 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, lucrări publice, administrarea domeniului public și privat și avizul nr.146/2024 al Comisiei pentru agricultură, silvicultură, protecție mediu, monumente naturale și turism din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

- În temeiul :
- art. 32, art 25, alin.1 și art. 47 din Legea nr.350/2001– privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare ;
  - art. 2, alin.2 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare;
  - art.129, alin.2 lit. c și alin 6, lit. e din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- În baza art. 139 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

## HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** Se aprobă documentația de urbanism P.U.Z. și RLU proiect nr. 15/2023- „Construire hală de producție și împrejmuire,, Sebeș, extravilan , loc numit topic Mihoage. Beneficiari: Iosif Cosmin Ioan, Iosif Maria, Henegariu Eugen, Henegariu Daniel pentru terenul în suprafață de 13200 mp , înscris în CF 94615, nr. cad. 94615.

**Art. 2.** -**Asigurarea căilor de acces și utilităților:** Toate lucrările de utilități și acces la drumurile publice se vor face pe cheltuiala beneficiarului P.U.Z.-lui. administrația publică neasumându-și vreo obligație în vederea asigurării utilităților și căilor de acces pentru zona studiată..

**Art.3. Documentația se aprobă cu principalii indicatori:**  
P.U.Z.-ul propune reglementarea caracterului studiat și introducerea acestuia în intravilan, schimbarea funcțiunii acestuia din teren arabil în teren cu funcțiune mixtă.  
Pentru terenul propus, indicatorii urbanistici sunt:  
POT propus max-80%  
CUT propus max-1,6.  
Înălțimea maximă: hmax. cornișă-12m.

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

**Art. 5.** Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de inițiatorii P.U.Z., Arhitectul Sef prin Compartimntul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Autorizari și Disciplina în Construcții.

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

- Instituției Prefectului Județului Alba
- Primarului Municipiului Sebeș;

- Viceprimarului Municipiului Sebeș;
- Arhitectului Șef;
- Biroului Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă;
- Direcției Venituri;
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare, Informatică și Monitor Oficial Local;
- Beneficiarilor P.U.Z.-lui: Iosif Cosmin Ioan, Iosif Maria cu domiciliul în Sebeș, str. Fântânele, nr,6R jud. Alba.

Sebeș la 29.02.2024

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**Consilier local, Popa Dumitru Emil**

**CONTRASEMNEAZĂ**  
**SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș**  
**VLAD CRISTINA ELENA**

Total consilieri locali	19
Prezenți	17
Pentru	17
Împotrivă	-
Abțineri	-
Neparticipare la vot	-

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

pagina 3 din 3

Anexa la TCCL nr. 61/2024

## CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCȚIEȘI ÎMPREJMUIRE

Amplasament	SEBES, STR. EXTRAVILAN LOC NUMIT TOPIC MIHOAGE, NR. F.N., JUD. ALBA
Beneficiar	IOSIF COSMIN IOAN, IOSIF MARIA, HENEGARIU EUGENIA, HENEGARIU DANIEL
Număr proiect	15/ 2023
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
Proiectant	S.C. BIROU PROIECTARE BUDRALĂ S.R.L. - SEBEȘ

## FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării	<b>CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCȚIEȘI ÎMPREJMUIRE</b>
Amplasament	<b>SEBES, STR. EXTRAVILAN LOC NUMIT TOPIC MIHOAGE, NR. F.N., JUD. ALBA</b>
Beneficiar	<b>IOSIF COSMIN IOAN, IOSIF MARIA, HENEGARIU EUGENIA, HENEGARIU DANIEL</b>
Proiectant general	<b>S.C. BIROU PROIECTARE BUDRALĂ S.R.L. – SEBEȘ</b> Mun. Sebeș, Str. Mihai Eminescu, nr. 14, jud. Alba Arh. Budrala Ovidiu – Nicolae Arh. Laposi-Oana Argentina
Faza de proiectare	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
Data elaborării	<b>IUNIE 2023</b>

Iunie 2023

## BORDEROU

### PIESE SCRISE

FOAIA DE TITLU  
FOAIE DE CAPAT  
BORDEROU  
MEMORIU DE PREZENTARE

### PIESE DESENATE

PLANȘA 00- INCADRARE IN ZONA	SC. 1/ 5.000	U_00
PLANȘA 01- SITUATIEA EXISTENTA	SC. 1/ 500	U_01
PLANȘA 02- REGLEMENTARI URBANISTICE/PROPUNERE	SC. 1/ 500	U_02
PLANȘA 03- REGLEMENTARI EDILITARE	SC. 1/ 500	U_03
PLANȘA 04- PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC. 1/ 500	U_04
PLANȘA 05- MOBILARE URBANA	SC. 1/ 500	U_05

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

##### ▪ denumirea lucrării

Prezenta documentație a fost elaborată în scopul aprobării documentației PUZ pentru proiectul „CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCȚIEȘI ÎMPREJMUIRE”, pe zona constituită din parcela identificată cu CF nr. 94615 Sebeș, proprietate a lui Iosif Cosmin Ioan, Iosif Maria, Henegariu Eugenia, Henegariu Daniel.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în reglementarea caracterului terenului studiat și introducerea acestuia în intravilan, schimbarea funcțiunii parcelei de teren studiate din teren arabil extravilan în teren cu funcțiune mixtă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și propune organizarea parcelei studiate conform PUG-ului în vigoare.

Datorită dezvoltării zonei în care se situează parcela, sunt necesare noi spații pentru producție/ depozitare și funcțiuni conexe.

Terenul studiat este bordat la:

- Nord – drum acces DJ 106K
- Sud – drum de exploatare existent
- Est – parcela proprietate privată – teren zona mixtă – Henegariu Daniel
- Vest – drum de exploatare existent

##### ▪ beneficiarul lucrării

Beneficiarii proiectului sunt Iosif Cosmin Ioan, Iosif Maria, Henegariu Eugenia, Henegariu Daniel  
Elaboratorul documentației PUZ este S.C. BIROU PROIECTARE BUDRALA S.R.L. Sebeș – jud. Alba.

##### ▪ data elaborării

Documentația PUZ având nr. 15/ 2023 a fost elaborată în data de iunie 2023.

#### 1.2. Obiectul PUZ

##### ▪ solicitări ale temei program

**Situația existentă și disfuncționalități, soluții propuse:**

În prezent, terenul studiat are destinație de teren arabil extravilan, destinație care se dorește a fi schimbată.

Având în vedere dezvoltarea unei afaceri de producție mobilier se propune amplasarea unei hale de producție, în vederea obținerii unui spațiu de lucru.

Astfel proiectul propune, conform temei program, schimbarea funcțiunii existente în LM1r-M zona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțime maximă P+1+M.

▪ **prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată** Conform P.U.G. în uz, zona este inclusă în extravilanul localității Sebeș, zonificarea funcțională stabilită pentru terenurile din zona de studiu fiind – teren arabil.

#### 1.3. Surse de documentare

##### ▪ lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Planul Urbanistic General al Localității Sebeș și Regulamentul Local de Urbanism
- Certificatul de Urbanism nr. 209/ 05.07.2023 eliberat de Primăria Municipiului Sebeș.

##### ▪ lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- analiză fondului existent
- ridicare topografică vizată OCPI
- referate geotehnice

▪ **date statistice**

- nu este cazul

▪ **proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

- nu este cazul

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

▪ **date privind evoluția zonei**

Conform PUG Sebeș, amplasamentul studiat face parte din extravilanul localității Sebeș și este situat în partea de Vest a Municipiului. Parcela studiată se poate identifica cu CF nr. 94615 Sebeș, având o suprafață totală însumată de 13.200,00 mp. Prezenta documentație stabilește reguli de construire în zonă și în particular, de asemenea privește și majorarea coeficienților urbanistici POT și CUT.

▪ **caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Parcelarea în această zonă este una cu specific extravilan, loturile fiind rezultate din împărțirea și gestionarea terenurilor agricole.

▪ **potențial de dezvoltare**

Terenul studiat este deservit de infrastructura rutieră și are acces printr străda DJ 106K pe latura de Nord și acces secundar prin drumul de exploatare existent ce se dezvoltă pe întreaga latură de Vest. Accesul pietonal este și se poate realiza pe același traseu ca și cel auto.

Prin poziție și accesibilitate, zona prezintă un bun amplasament pentru dezvoltarea funcțiilor mixte, respectând reglementările PUG-ului în vigoare.

### 2.2. Încadrarea în localitate

▪ **poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată este situată în proporție de 100% în extravilanul localității Sebeș, în zona de Vest a acesteia.

Terenul, cu acces din DJ 106K, este proprietatea lui Cosmin Ioan, Iosif Maria, Henegariu Eugenia, Henegariu Daniel, după cum urmează:

- Terenul cu C.F. nr. 94615 Sebeș, nr. cad: 94615, cu o suprafață de 13.200,00 mp - Intabulare, drept de proprietate cu titlu de cumpărare, dobândit prin convetrie, cota 1/3 Cosmin Ioan, Iosif Maria; Intabulare, drept de proprietate cu titlu de cumpărare, dobândit prin convetrie, cota 2/3 Henegariu Eugenia, Henegariu Daniel.
- Parcela studiată, are forma relativ dreptunghiulară, fiind marginite la: Nord – drum acces DJ 106K Sud – drum de exploatare existent, Est – parcela proprietate privată – teren zonă mixtă – Henegariu Daniel, Vest – drum de exploatare existent

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

Zona studiată este localizată în partea de Vest a localității Sebeș. Accesul se face din străda DJ 106K pe latura de Nord și acces secundar prin drumul de exploatare existent ce se dezvoltă pe întreaga latură de Vest. Accesul pietonal este și se poate realiza pe același traseu ca și cel auto.

### 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**

Poziția amplasamentului:

Din punct de vedere al geomorfologiei majore, perimetrul administrativ-teritorial al municipiului Sebeș și,

implicit amplasamentul cercetat se incadreaza in aria unui feston al Culoarului Depresionar al Muresului(Culoarul Orastiei).

Date geomorfologice si geologice:

Amplasamentul in cauza se incadreaza in zona de pod/frunte a terasei medii comune raurilor Mures si Sebes(terasa t2, cu altimetrie relativa de cca 18.00-25.00m) – terasa grefata pe un promontoriu orientat NNE-SSW care separa local, bazinul hidrografic al raului Mures de sistemul hidrografic al raurilor Sebes-Secas; evident prin pozitionarea altimetrica, zona amplasamentului, actualmente nu este supusa riscurilor de inundabilitate.

Date hidrogeologice si hidrologice:

Amplasamentul nu se afla sub influenta directa a unei ape de suprafata iar freaticul zonei este la aproximativ -10,0 -15,0m fata de c.t.n., cu modificari functie de regimul precipitatiilor si de anotimp.

Seismicitatea zonei. Adancimea medie de inghet:

Conform codului de proiectare seismica P100-1/2006, amplasamentul cercetat se gaseste in zona seismica, avand:

- Valoarea de varf a acceleratiei orizontale a terenului:  $a_g=0,08$
- Valoarea perioadei de control (perioada de colt):  $T_c=0,7\text{sec}$

Adancimea medie de inghet este conform STAS 6054/1977 de 0,80 -0,90m de la cota terenului natural neacoperit.

## 2.4. Circulația

▪ **aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere**

Circulația rutieră majoră se desfășoară, în parametri normali, pe strada DJ 106K. Profilul transversal al drumului ce deservește zona este conform normelor, lățimea lui permitand circulația auto pe ambele sensuri de mers.

Disfuncționalități:

-Circulația pietonală nu este delimitată fata de circulația rutiera.

-Lipsa locurilor de parcare amenajate

▪ **capacități de transport, greutate în fluența circulației, necesități de modernizare, capacități și trasee ale transportului în comun etc.**

Rețelele stradale existente au fost astfel dimensionate pentru a acoperi necesitățile de deservire a zonei studiate, respectiv strazi cu două sensuri și o bandă pe fiecare sens.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

▪ **principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.**

Funcțiunea pe zona studiată este cuprinsă în extravilanul localității, acesta fiind de teren arabil, propunandu-se schimbarea acestei funcțiuni în LM1r-M – zona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și introducerea în intravilan a parcelei.

▪ **relaționări între funcțiuni**

Având în vedere că întreaga zonă prezintă caracter rezidențial, schimbarea funcțiunii va aduce un plus de dinamism întregii zone și va crea locuri de muncă.

▪ **gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în proporție de 10%, zona fiind în proces de dezvoltare.

▪ **aspecte calitative ale fondului construit**

Zona studiată aflându-se în Vestul localității, nu a fost dezvoltată din punct de vedere urbanistic. Dezvoltarea zonei, prin construcția de spații cu caracter mixt va genera o urbanizare planificată a întregii zone studiate reglementând probleme legate de amenajarea spațiilor verzi, circulației auto și pietonale, și accese în incintă.

▪ **asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Zona studiată se afla în extravilanul Municipiului Sebeș, parcelele învecinate fiind preponderent libere de construcții.

▪ **asigurarea cu spații verzi**

În prezent terenul analizat prezintă flora spontană. Se vor propune zone verzi amenajate pentru a crește aspectul vizual al incintei.

▪ **existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

- conform studiilor geotehnice.

▪ **principalele disfuncționalități**

- nu există o delimitare funcțională a terenului

## 2.6. Echiparea edilitară

▪ **stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității**

- în zona există rețele electrice.

- În zona studiată există rețele de apă.

- În zona studiată nu există rețele de gaze naturale

- În zona studiată nu există rețele de canalizare

▪ **principalele disfuncționalități**

## 2.7. probleme de mediu

▪ **relația cadru natural- cadru construit**

Din analiza situației existente se constată că sunt respectate normele de protecție a mediului în conformitate cu ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Funcțiunile propuse sunt compatibile și nu creează servituți limitrofe, obiectivele nou propuse neridicând probleme de mediu.

Disfuncționalități:

- folosința terenului: culturi agricole

▪ **evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul.

▪ **marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă**

Pe planurile de reglementare edilitare sunt poziționate:

Strada DJ 106K și drumul existent de exploatare

▪ **evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul.

▪ **evidențierea potențialului balnear și turistic**

Nu este cazul.

## 2.8. Opțiuni ale populației

Nu este cazul.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Certificatul de Urbanism nr. 209/ 05.07.2023 prevede ca destinație a terenului: teren extravilan. Conform aceluiași document, se solicită întocmirea unei documentații de tip PUZ pentru a schimba funcțiunea terenului și introducerea acestuia în intravilan și reglementarea acestuia printr-o documentație care să precizeze modul de construire în incintă, respectiv stabilirea alinierii construcțiilor față de aliniamentul stradal, reglementarea procentului de ocupare al terenului și totodată a coeficientului de utilizare al acestuia, rezolvarea acceselor, a locurilor de parcare necesare și a spațiilor verzi amenajate aferente funcțiunilor propuse.

Având în vedere datele geologice-geotehnice se consideră că pe amplasamentul cercetat există un teren cu capacitate portantă bună. Din punct de vedere geotehnic se poate proiecta lucrarea menționată. Terenul este stabil, fără gropi de imprumut sau accidente structurale care să afecteze stabilitatea construcției.

Pe zona constituită din parcela studiată și propusă pentru introducere în intravilan se propune un regim de înălțime de P+1+M, și înălțimea maximă a construcțiilor de 12,00m, de asemenea procent de ocupare al terenului (POT) maxim posibil 80% conform zonei mixte și coeficientul de utilizare al terenului (CUT) max – 1.60, conf. HG 525, zona mixta.

### 3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG Sebes, aprobat cu HCL nr. 127/ 2000, amplasamentul studiat este încadrat ca și teren arabil extravilan.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifică facilitățile determinate de caracteristicile terenului și condițiile optime de fundare. De asemenea va fi aleasă orientarea optimă a clădirilor pe teren și dispunerea acestora în modul cel mai favorabil din punctul de vedere al însoririi și al mișcării maselor de aer.

### 3.4. Modernizarea circulației

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

Terenul este deservit de infrastructura rutieră și are acces prin strada DJ 106K pe latura de Nord și acces secundar prin drumul de exploatare existent ce se dezvoltă pe întreaga latură de Vest. Accesul pietonal este și poate realiza pe același traseu ca și cel auto.

Priorități

-amenajarea în interiorul incintei cu locuri de parcare

-Pentru parcela ce a generat PUZ-ul se propune organizarea circulației interioare proprii a incintelor prin intermediul unei rețele pietonale și platforme dalate/ betonate. Carosabilul propus este dimensionat astfel încât să rezolve necesitățile circulației proprii fiecărei incinte. Circulațiile vor fi dotate cu rigole acoperite cu grătar pentru ape pluviale.

• **organizarea circulației pietonale (trasee pietonale; piste pentru bicicliști; condiții speciale pentru handicapați)**

Circulația pietonală a insulei urbane este deservită de trotuare și alei pavate.

## 3. Zonificare funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
<b>SUPRAFATA ZONEI STUDIATE, din care:</b>	<b>13.200,00</b>	<b>100</b>	-	-
TEREN ARABIL EXTRAVILAN	0,00	100,00	-	-
CAI CIRCULATIE RUTIERE	0,00	0,00	-	-
CAI CIRCULATIE RUTIERE				
SUPRAFATA DE TEREN CE A GENERAT PUZ-UL	<b>13.200,00</b>	<b>100,00</b>	-	-
<b>LM1r-M- zona mixta cu fond construit continuu, discontinuu sau punctual, din care:</b>	-	-	<b>13.200,00</b>	<b>100,00</b>
ZONA AFERENTA CONSTRUCTIILOR(MAXIM EDIFICABIL)	-	-	9.884,21	74,89
TEREN NEEDIFICABIL	-	-	2.889,34	21,88
POT maxim: 80%				
CUT maxim pentru înalțimi P+1+M = 1,60 mp.ADC/ mp.teren				

- din punct de vedere al zonificării funcționale, zona studiată va fi destinată ca și zona a spațiilor cu caracter mixt. Construcția nou-propusă va avea un aspect arhitectural și dotări corespunzătoare funcțiilor.
- **regimul de înălțime maxim va fi P, P+1, P+1+M, respectiv H maxim la streasina 9,00m.**
- regimul de aliniere a construcțiilor. Criteriile pe baza cărora s-au stabilit limitele de aliniere și respectiv zonele edificabile ale parcelelor sunt următoarele:
  - regimul de înălțime propus;
  - profilele transversale ale arterelor de circulație;
  - zone de protecție a utilitatilor edilitare existente;
- **Se propune mentinerea alinierii existente a construcțiilor cu o retragere de minim 11,00m fata de marginea carosabilului strazii DJ 106K.**

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

#### ▪ alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se face prin racordul la rețeaua existentă localității Sebeș.

#### ▪ canalizare

Deversarea apelor uzate se va face în bazinul vidanjabil impermeabil propriu.

#### ▪ alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se face prin racordul la rețeaua existentă localității Sebeș.

#### ▪ telecomunicații

Nu este cazul.

#### ▪ alimentare cu gaze naturale

Nu este cazul.

#### ▪ gospodărie comunală

Colectarea deșeurilor menajere se va face în europubele în locuri special amenajate în incinte conform planșei de reglementări Urbanistice, iar evacuarea acestora se va face prin contracte cu firme de specialitate.

### 3.7. Protecția mediului

#### ▪ diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Funcțiunile propuse sunt nepoluante și nu creează servituți vecinătăților; nu există riscuri naturale și tehnologice.

#### ▪ epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare prin tuburi de canalizare în bazinul vidanjabil impermeabil propriu.

#### ▪ depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale amplasate conform planșei de reglementări urbanistice și evacuate de către firme de profil specializate, prin contract direct cu proprietarii.

#### ▪ recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

În prezent pe terenul analizat prezintă flora spontană.

#### ▪ organizarea sistemelor de spații verzi

Nu este cazul

#### ▪ protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

-nu este cazul

#### ▪ valorificarea potențialului turistic și balnear

-nu este cazul

#### ▪ eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

-conform planșelor de reglementări edilitare anexate.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

#### ▪ listarea obiectivelor de utilitate publică

Terenurile proprietate publică sunt reprezentate de căile de circulație și rețele tehnico- edilitare.

#### ▪ identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren +construcții) din zonă

Parcela pe care se va construi imobilul este situată în extravilanul Municipiului Sebeș, în zona de Vest.

Terenul studiat este în proprietatea lui Iosif Cosmin Ioan, Iosif Maria, Henegariu Eugenia, Henegariu Daniel, după cum urmează:

- Terenul cu C.F. nr. 94615 Sebeș, nr. cad: 94615, cu o suprafață de 13.200,00 mp - Intabulare, drept de proprietate cu titlu de cumpărare, dobândit prin convetie, cota 1/3 Cosmin Ioan, Iosif Maria; Intabulare, drept de proprietate cu titlu de cumpărare, dobândit prin convetie, cota 2/3 Henegariu Eugenia, Henegariu Daniel.

Terenurile direct învecinate amplasamentului sunt proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, cu excepția circulațiilor carosabile.

#### ▪ determinarea circulației terenurilor

Parcela care a generat PUZ-ul se compune dintr-o singură parcelă identificată prin CF nr. 94615 Sebeș, având o suprafață totală însumată de 13.200,00 mp.

### 4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

#### ▪ înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Conform prezentului PUZ se propune schimbarea funcțiunii existente, din zona exclusiv rezidențială cu locuințe de tip urban în zona mixtă cu regim de construcție continuu, discontinuu sau punctual precum și schimbarea coeficienților POT la 80% respectiv CUT la 1,60.

Planul urbanistic zonal va furniza elementele pentru cadrul urbanistic general de viitor și tot odată parametri tehnici necesari luării unor decizii în vederea studiilor ulterioare necesare pentru finalizarea investițiilor.

Planul Urbanistic Zonal a fost elaborat conform Reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” GM 010-2000, și aliniază prevederilor generale ale PUG-ului aprobat.

#### ▪ categorii principale de intervenție care susțin materializarea programului de dezvoltare

Reglementările la nivelul zonei studiate ale zonelor funcționale sunt menționate și vor fi detaliate în Regulamentul aferent PUZ.

O dată aprobat, PUZ-ul poate fi aprofundat prin elaborarea unor planuri urbanistice de detaliu pentru adâncirea propunerilor pentru unele amplasamente.

#### ▪ priorități de intervenție

-nu este cazul



Întocmit,  
arh. Laposi Oana-Argentina  
arh. Budrala Ovidiu Nicolae

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM-RLU AFERENT PUZ – „CONSTRUIRE HALA DEZMEMBRARI AUTO”**

### **I. Dispoziții generale**

#### **1. rolul RLU**

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare ce cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare și funcționare a construcțiilor pe zona studiată delimitată de limitele laterale de proprietate învecinată cu parcele proprietate privată ale persoanelor fizice și juridice situate pe limitele sud, est, vest și strada DJ 106K cu care parcela se învecinată pe latura de Nord. Amplasamentul pe care urmează să se realizeze investiția ce a generat elaborarea prezentei documentații este situat în localitatea **Sebes - Extravilan**, conform planului de situație anexat, înscris în **CF nr. 94615 Sebes** – drept de proprietate **Iosif Cosmin Ioan, Iosif Maria, Henegariu Eugenia, Henegariu Daniel**. Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe terenurile menționate mai sus.

Regulamentul de față detaliază și completează prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Sebes.

Documentația a fost solicitată beneficiarului prin Certificatul de Urbanism nr. 209/ 05.07.2023 eliberat de Primăria Municipiului Sebes.

#### **2. baza legală a elaborării**

Documentația de față are ca bază legală de elaborare prevederile din Planul Urbanistic General al Municipiului Sebes și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent 716/2012 aprobat prin HCL 158/2014, prevederile Codului Civil și ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 .

#### **3. domeniul de aplicare**

Prezentul PUZ precum și RLU aferent reprezintă norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pe insula urbană menționată mai sus. Suprafața totală a insulei ce face obiectul PUZ-ului este de 13.200,00 mp.

### **II. Zonificare funcțională**

#### **1.1. Unități și subunități funcționale**

##### **URT LM1r-M**

#### **1.2. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale**

**UTR=LM1r-M zona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual**

### **Secțiunea I. utilizare funcțională**

#### **Articolul 1. Utilizări admise.**

Sunt permise următoarele tipuri de activități:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;

- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje publice;
- locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- grupări de funcțiuni admise alcatuind centre de cartier;
- amenajări pietonale – pietete, scuaruri.

#### **Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări:**

Se admit cu următoarele condiționări:

- clădirile vor avea la parterul orientat spre strada funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 200 metri de școli și de biserici;
- se admite conversia locuințelor existente la parter în funcțiuni, compatibile cu funcțiunile unității teritoriale
- se admit activități comerciale, de servicii, depozitare și unități mici și mijlocii de producție numai dacă nu poluează chimic și fonic, respectă normele specifice de protecție împotriva incendiilor, au capacități care nu generează un trafic intens, nu produc sau comercializează marfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumpărători în portbagajul automobilului propriu, nu depozitează substanțe inflamabile, nu utilizează pentru producție sau depozitare terenul vizibil din circulația publică și sunt dispuse la distanță de cel puțin de 15 m. de fațadele locuințelor sau clădirilor publice;
- unitățile comerciale în care se consumă sau se comercializează băuturi alcoolice vor fi amplasate la o distanță de minim 200 metri de școli, grădinițe, biserici.

#### **Articolul 3. Utilizări interzise**

Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități comerciale și servicii poluante sau cu risc de incendiu, construcții provizorii de orice natură;
- stații de benzină
- stații de întreținere auto-moto;
- curătoarii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale refoșabile;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### **Secțiunea II. condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**

#### **Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor**

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat parcela minimă construibilă este de **1000 mp.** cu un front la strada de minim **30.0 metri**;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, parcela minimă construibilă este de **500 mp**, având în cazul construcțiilor în regim continuu un front la strada de minim **12.0 metri** între două calcane laterale și de

minim **18.0** metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate două sau mai multe parcele adiacente;

#### **Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Conform PUD cu urmatoarele reglementari

- cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim **5.0** metri cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor invecinate;
- clădirile cu funcțiuni de interes general și locuințele vor alcătui fronturi continue sau discontinue cu acoperirea calcanelor de pe parcelele adiacente;
- cladirile se pot amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii, sau daca regulamentele din zona nu prevad altfel;
- cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai putin de **11.0** metri;

#### **Articolul 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- cladirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim **20.0** metri de la aliniament;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim **10.0** metri; cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue;
- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale la o distanta de cel putin de **2.0** metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin de **3.0** metri;
- se recomanda ca, pe linia de separatie dintre zona mixta si zona de locuit, in cazul in care cladirile cu birouri sau activitati productive care au fatadele laterale vitrate, sa respecte retragerea minima de 2m fata de limita de proprietate( cu respectarea Codului Civil );

#### **Articolul 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse;
- distanta se poate reduce dar nu mai putin de **1.0** metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminaarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

#### **Articolul 8. Circulații și accese**

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3.5** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct ;
- pentru situatiile fara acces direct la drumul public se va impune PUD pe tot lotul. Reglementarea juridica va fi ulterioara aprobarii PUD-ului;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehicolelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **30.0** metri;
- dimensionarea cailor de circulatie in interiorul parcelelor va avea in vedere necesitatea accesului autospecialelor de interventie si vatine seama de respectarea prevederilor art. 78 din Normele Generale de aparare impotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administratiei si Internelor nr. 163/2007, cu modificarile si completarile ulterioare.
- se va respecta Normativul de siguranta la foc a constructiilor, indicativ P118-99, avand in vedere asigurarea accesului autospecialelor de interventie la numarul de fatade prevazut in reglementarile tehnice de proiectare.

#### **Articolul 9. Staționarea autovehiculelor. Parcaje.**

- staționarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activități, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv în cooperare, simultan cu realizarea clădirilor; ori se va face contract de închiriere (pe baza unei documentații de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare într-un parcaj colectiv existent sau a cărui construcție se va termina până la data obținerii autorizației de funcționare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim **250 metri**;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorative la fiecare 4 locuri de parcare.

#### **Articolul 10. Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor**

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de **12,0m**;
- înălțimea maximă admisibilă este de **P+1+M**, cu condiția ca înălțimea clădirilor să nu depășească distanța dintre aliniamente;
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de **11.0 m** de la marginea drumului DJ 106K; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime a clădirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior.

#### **Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor**

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și, fie se va armoniza cu vecinătățile imediate, fie, în cazul dezvoltărilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerințele specifice de reprezentativitate ale comunității, diversității funcțiunilor și dorinței de exprimare a prestigiului investitorilor;
- în zona mixtă, pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale și în noile nuclee, pe baza unor studii și avize suplimentare.

#### **Articolul 12. Condiții de echipare edilitară**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau rigole este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare și pe strazile pietonale;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor spre spațiile înierbate sau spre rețeaua de canalizare a municipiului.

#### **Articolul 13. Spații libere și spații plantate**

- din suprafața grădinilor de fatadă ale echipamentelor publice, minim **40%** va fi prevăzută cu plantații înalte;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomandă ca minim **60%** din terasele construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și pentru ridicarea calității imaginii oferite către clădirile învecinate;
- în zonele de versanți cu risc de alunecare se recomandă ca plantarea să se facă pe baza unor consultări de specialitate privind speciile de arbori care favorizează stabilizarea terenului.

#### Articolul 14. Împrejmuiri

- in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferentierea pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;
- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu.
- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

#### Secțiunea III. posibilități maxime de ocupare a terenului

##### Articolul 15. Procentul de ocupare a terenului.

- POT maxim admis pe parcelele ce au generat PUZ-ul – 80 %
- CUT maxim admis pe parcelele ce au generat PUZ-ul – 1,60

PREZENTUL P.U.Z. A FOST ÎNTOCMIT ÎN CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL INDICATIV GM-010-2000, APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000.

Întocmit,  
arh. Laposi Oana Argentina  
arh. Budrala Ovidiu Nicolae



## PLANIFICAREA PROCESULUI DE INFORMARE SI CONSULTAREA PUBLICULUI

- CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCȚIEȘI ÎMPREJMUIRE -  
Sebes, Str. Extravilan Loc Numit Topic Mihoage, Nr. F.N., Jud. Alba  
Proiect nr. 13/ 2023

### **Beneficiar:**

IOSIF COSMIN IOAN, IOSIF MARIA,  
HENEGARIU EUGENIA, HENEGARIU AUREL

- a) Partile interesate:  
Vecinii directi de pe laturile Est ai amplasamentului studiat.
- b) Modalitatea de anuntare a partilor interesate referitor la initierea procesului de elaborare a planului de urbanism si de schimbarile propuse:
- Notificare scrisa pentru vecinii de pe laturile Est
- c) Modalitatea de consultare a partilor interesate de catre initiatorul si proiectantul planului:
- Intalnire prestabilita la sediul acestora;
- d) Calendarul procesului de informare si consultare a publicului:
- 23.09.2023 anuntarea intentiei de elaborare a planului de urb. PUZ.
  - 23.09.2023 – 11.10.2023 perioada de primire a observatiilor si sugestiiilor cu privire la variant elaborate a planului de urbanism P.U.Z.
  - 11.10.2023 – 16.10.2023 perioada de formulare a raspunsurilor si propunerilor la observatiile si sugestiiile publicului si intocmirea Raportului informarii si consultarii publicului;
- e) Datele de contact ale reprezentantului proiectantului, responsabil cu informarea si consultarea publicului:

Nume: arh. Budrala Ovidiu-Nicolae;  
Tel: 0742.849.731  
e-mail: [budrala\\_arh@yahoo.com](mailto:budrala_arh@yahoo.com);



## **RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI**

- CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCȚIEȘI ÎMPREJMUIRE -  
Sebes, Str. Extravilan Loc Numit Topic Mihoage, Nr. F.N., Jud. Alba  
Proiect nr. 13/ 2023

**Beneficiar:**

*IOSIF COSMIN IOAN, IOSIF MARIA,  
HENEGARIU EUGENIA, HENEGARIU AUREL*

### **I. Tehnici si metode utilizate pentru a informa si consulta publicul:**

1. Datele si locurile intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea:
  - **Au fost notificate persoanele juridice invecinate direct: SC PROMOTOR SRL, SC ONLINE BUSINESS LOGISTICSRL**
2. Continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii:
  - **Au fost prezentate direct reprezentantilor societatilor: SC PROMOTOR SRL, SC ONLINE BUSINESS LOGISTICSRL.**
3. Localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise:  
Au primit notificare urmatoarele persoane:
  - **Vecinii de pe latura de Nord:**
    - o **SC PROMOTOR SRL,**
    - o **SC ONLINE BUSINESS LOGISTICSRL**
4. Numarul persoanelor care au participat la acest proces: **2.**

**II. Prezentarea succinta a problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate public pe parcursul procesului de informare si consultare:**

**Pe parcursul procesului de informare si consultare a publicului nu au fost semnalate observatii de catre alte persoane, decat cele invecinate direct cu parcela studiata.**

1. Modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervele exprimate de public:
  - **Nu a fost cazul.**
2. Probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism nu poate sau nu este dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui fapt:
  - **Nu a fost cazul.**

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

- **Nu a fost cazul.**



*DUPLICAT*

S-a cerut autentificarea prezentului înscris.



## DECLARAȚIE

Subscrisa:

**1. PROMOTOR SRL**, cu sediul social în Sebeș, str. Avram Iancu, nr. 72, jud. Alba, înregistrată la ORC sub nr. J01/97/2002, având CUI 14490581, prin reprezentant legal – administrator **HENEGARIU EUGENIA**, CNP 2620125014300, cetățean român, domiciliată în Sebeș, str. Avram Iancu, nr. 72, jud. Alba, posesoare a CI seria AX nr. 834316/12.01.22, emis de autoritățile Sebeș -----

În calitate de proprietară a imobilului situat administrativ în localitatea Sebeș, DJ 106K, nr. 124, jud. Alba, înscris în CF 89140 – Sebeș, nr. cad 89140, în suprafață de 4095 mp, declar că sunt de acord ca Iosif Cosmin Ioan și soția Iosif Maria și Henegariu Aurel și soția Henegariu Eugenia – proprietarii terenului amplasat în vecinătatea noastră, în partea de Vest, înscris în **CF 94615 - Sebeș**, cu număr cadastral 94615, în suprafață de 13200 mp - să edifice o construcție cu destinația „Hală de producție și împrejmuire” pe terenul lor, conform Certificatului de urbanism nr. 209/05.07.2023, emis de Primăria Sebeș.

Dau prezenta declarație pentru a servi lui Iosif Cosmin Ioan și soția Iosif Maria și Henegariu Aurel și soția Henegariu Eugenia, oriunde va fi necesar, inclusiv în vederea obținerii tuturor autorizațiilor și avizelor necesare construirii. -----

Redactat și semnat azi, data autentificării, la sediul Societății Profesionale Notariale Beldean și Oană din mun. Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 3, jud. Alba, într-un singur exemplar. -----

**DECLARANTĂ:**

**PROMOTOR SRL**, prin reprezentant legal

Henegariu Eugenia



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



Licența de funcționare nr. 89/21.03.2022 , C.I.F. RO 25931233  
strada Piața Primăriei, nr. 3, cod 515800, Sebeș, județ Alba, România  
Tel: +(40)258-733.714, Tel/Fax: +(40)258-733.768, Email: notariatbeldean@yahoo.com

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 710**

Anul 2024, luna februarie, ziua 15

În fața mea, **BELDEAN VIOLETA**, notar public la sediul Societății Profesionale Notariale Beldean și Oană din mun. Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 3, jud. Alba, s-au prezentat în persoană:

2. **HENEGARIU EUGENIA**, CNP 2620125014300, cetățean român, domiciliată în Sebeș, str. Avram Iancu, nr. 72, jud. Alba, posesoare a CI seria AX nr. 834316/12.01.22, emis de autoritățile Sebeș, în nume propriu, în calitate de reprezentant legal - administrator al declarantei **PROMOTOR SRL**, cu sediul social în Sebeș, str. Avram Iancu, nr. 72, jud. Alba, înregistrată la ORC sub nr. J01/97/2002, având CUI 14490581, care după citirea actului a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

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

S-a perceput onorariu de 59,50 lei (TVA inclus) cu bon fiscal nr. 40 /15.02.2024

**NOTAR PUBLIC  
BELDEAN VIOLETA**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 2 exemplare de **BELDEAN VIOLETA**, notar public, astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

**NOTAR PUBLIC  
BELDEAN VIOLETA**



**DUPLICAT**

S-a cerut autentificarea prezentului înscris



## **DECLARAȚIE**

Subscrisa:

**1. ONLINE BUSINESS LOGISTIC SRL**, cu sediul social în Sebeș, str. DJ 106K, nr. 124, jud. Alba, înregistrată la ORC sub nr. J01/345/2015, având CUI 34444334, prin reprezentant legal – administrator **HENEGARIU EUGENIA**, CNP 2620125014300, cetățean român, domiciliată în Sebeș, str. Avram Iancu, nr. 72, jud. Alba, posesoare a CI seria AX nr. 834316/12.01.22, emis de autoritățile Sebeș -----

În calitate de proprietară a imobilului situat administrativ în localitatea Sebeș, jud. Alba, înscris în CF 89141 – Sebeș, nr. cad 89141, în suprafață de 4505 mp, declar că sunt de acord ca Iosif Cosmin Ioan și soția Iosif Maria și Henegariu Aurel și soția Henegariu Eugenia – proprietarii terenului amplasat în vecinătatea noastră, în partea de Vest, înscris în **CF 94615 - Sebeș**, cu număr cadastral 94615, în suprafață de **13200 mp** - să edifice o construcție cu destinația „Hală de producție și împrejmuire” pe terenul lor, conform Certificatului de urbanism nr. 209/05.07.2023, emis de Primăria Sebeș. -----

Dau prezenta declarație pentru a servi lui Iosif Cosmin Ioan și soția Iosif Maria și Henegariu Aurel și soția Henegariu Eugenia, oriunde va fi necesar, inclusiv în vederea obținerii tuturor autorizațiilor și avizelor necesare construirii. -----

Redactat și semnat azi, data autentificării, la sediul Societății Profesionale Notariale Beldean și Oană din mun. Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 3, jud. Alba, într-un singur exemplar. -----

**DECLARANTĂ:**

**ONLINE BUSINESS LOGISTIC SRL,**  
prin reprezentant legal

Henegariu Eugenia



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



Licența de funcționare nr. 89/21.03.2022, C.I.F. RO 25931233  
strada Piața Primăriei, nr. 3, cod 515800, Sebeș, județ Alba, România  
Tel: +(40)258-733.714, Tel/Fax: +(40)258-733.768, Email: notariatbeldean@yahoo.com

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 711**

Anul 2024, luna februarie, ziua 15

În fața mea, **BELDEAN VIOLETA**, notar public la sediul Societății Profesionale Notariale Beldean și Oană din mun. Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 3, jud. Alba, s-au prezentat în persoană:

1. **HENEGARIU EUGENIA**, CNP 2620125014300, cetățean român, domiciliată în Sebeș, str. Avram Iancu, nr. 72, jud. Alba, posesoare a CI seria AX nr. 834316/12.01.22, emis de autoritățile Sebeș, în nume propriu, în calitate de reprezentant legal - administrator al declarantei **ONLINE BUSINESS LOGISTIC SRL**, cu sediul social în Sebeș, str. DJ 106K, nr. 124, jud. Alba, înregistrată la ORC sub nr. J01/345/2015, având CUI 34444334, care după citirea actului a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

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

S-a perceput onorariu de 59,50 lei (TVA inclus) cu bon fiscal nr. 40 /15.02.2024

**NOTAR PUBLIC  
BELDEAN VIOLETA**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 2 exemplare de **BELDEAN VIOLETA**, notar public, astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

**NOTAR PUBLIC,  
BELDEAN VIOLETA**



**ROMÂNIA**  
Județul Alba  
Municipiul Sebes  
[autoritatea administrației publice emitente<sup>1)</sup>]  
Nr. 209 din 05.07.2023

## **CERTIFICAT DE URBANISM**

**Nr. 209 din 05.07.2023**

**în scopul: Construire hală de producție și împrejmuire\*\*)**

Ca urmare a Cererii adresate de<sup>1)</sup> **Iosif Cosmin Ioan, Iosif Maria, Henegariu Eugenia, Henegariu Daniel** cu domiciliul<sup>2)</sup> în județul Alba, localitatea Sebeș, cp. 515800, strada Fântânele , nr. 6R, telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_ înregistrată la nr. 39178 din 21.06.2023.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Alba, municipiu Sebes, strada Extravilan -loc numit topic Mihoage, CF 94615, Nr. topo. 94615 sau identificat prin<sup>3)</sup> - Extras C.F.- Plan de situație..

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr 4400 din 2000, faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Sebes 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: Iosif Cosmin Ioan , Iosif Maria în cotă de 1/3; Henegariu Eugenia, Henegariu Aurel, în cotă de 2/3, conform - C.F. 94615- Sebes, - Nr. cad. 94615

**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 declarat<sup>4)</sup> pentru:  
Construire hală de producție și Împrejmuire

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

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

### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

D.T.A.C.     D.T.A.D     D.T.O.E.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

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

Alte avize/acorduri:


d.2) avize și acorduri privind:

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> prevenirea și stingerea incendiilor  | <input type="checkbox"/> apărarea civilă                                | <input checked="" type="checkbox"/> protecția mediului                                   |
| <input type="checkbox"/> sănătatea populației                            | <input type="checkbox"/> aviz Adm. de Drumuri                           | <input type="checkbox"/> aviz S.G.A  |
| <input type="checkbox"/> aviz Comisia de Circulație din cadrul Primăriei | <input type="checkbox"/> aviz Adm. Națională a Îmbunătățirilor Funciare | <input type="checkbox"/> 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.
- O.C.P.I. - Alba - Scoatere din circuit agricol

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

- Studiu geotehnic.

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

f) se va respecta Codul Civil în vigoare;

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

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

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

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

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



Secretar general/Secretar,

**Cristina Elena Vlad**  
(numele, prenumele și semnătura)

Arhitect-șef \*\*\*\*\*,

**Miron Marius Cosmin**  
(numele, prenumele și semnătura)

Achitat taxa de: 138,61 lei, conform Chitanței nr 223009468 din 21.06.2023

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

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

**se prelungește valabilitatea**  
**Certificatului de urbanism**

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

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

*Conducătorul autorității  
administrației publice emitente\*\*),*  
**Primar** \_\_\_\_\_  
(funcția, numele, prenumele și semnătura)

L.S.

*Secretar general/Secretar,*

\_\_\_\_\_  
(numele, prenumele și semnătura)  
**Arhitect-șef,**

\_\_\_\_\_  
(numele, prenumele și semnătura)

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_

Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct.

\*) Se completează, după caz:

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

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

\*\*\*) Se completează, după caz:

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

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



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 94615 Sebeș

Nr. cerere	7748
Ziua	10
Luna	04
Anul	2023

Cod verificare  
100131138841

TEREN Extravilan

### A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Jud. Alba, loc denumit topic Mihoage

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	94615	13.200	Teren neimpregmuit;

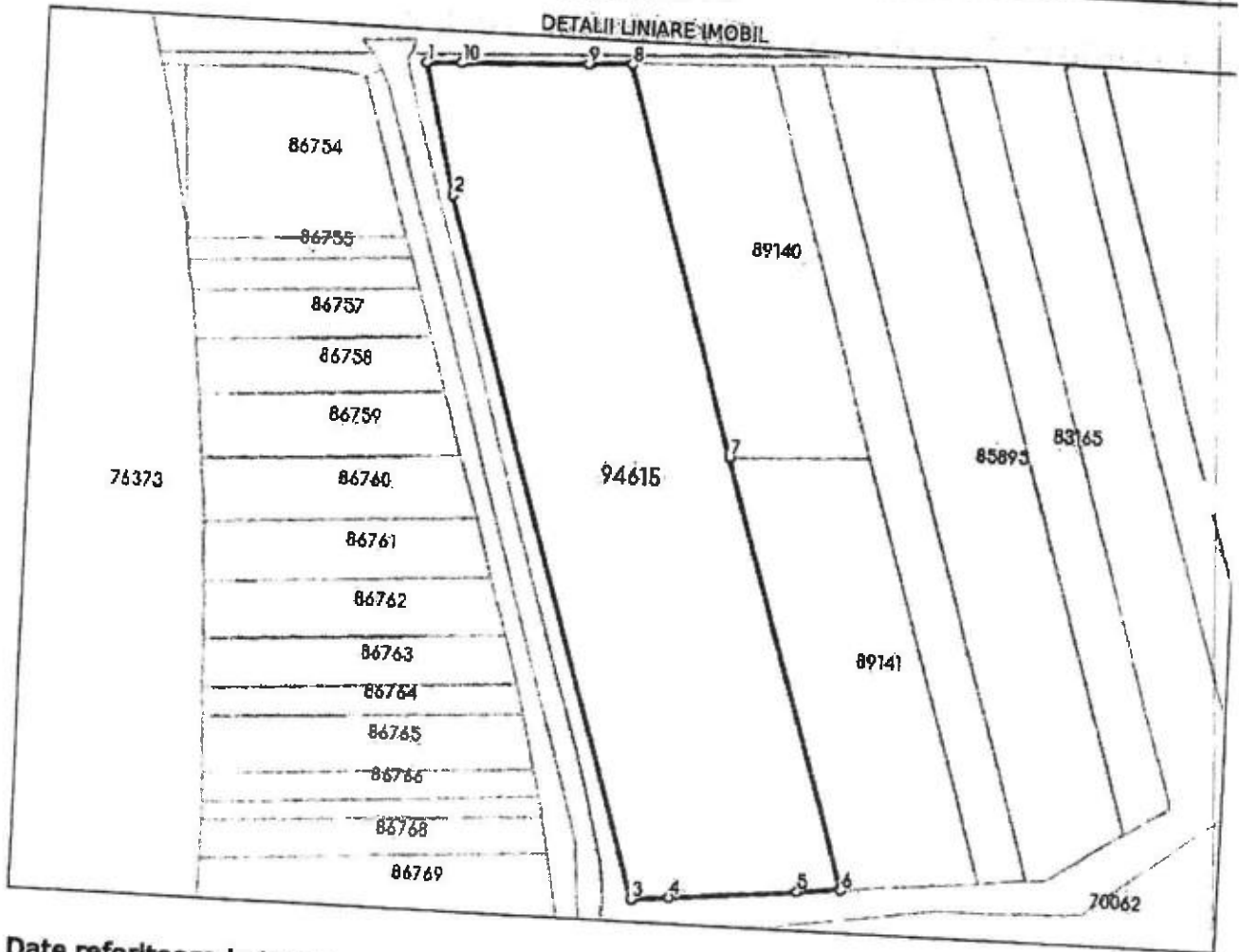
### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
38443 / 05/11/2021		
Act Notarial nr. 4176, din 02/11/2021 emis de Beldean Violeta;		
B1	Se infiinteaza cf. 94615 a Imobilului cu nr. cad. 94615/Sebeș ca urmare a alipirii urmatoarelor 3 imobile: -- nr.cad.77081\cf.77081; -- nr.cad.81320\cf.81320; -- nr.cad.81325\cf.81325;	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014, dobandit prin Lege <b>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 77081/Sebeș. Inscrisa prin incheierea nr. 12379 din 28/08/2014;</b>	A1
Act Notarial nr. 1040, din 30/03/2021 emis de Beldean Gheorghe;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumparare bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/3 1) <b>IOSIF COSMIN IOAN</b> , căsătorit cu 2) <b>IOSIF MARIA</b> , născută Ghișe <b>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 77081/Sebeș, inscrisa prin incheierea nr. 20294 din 01/04/2021; pozitie transcrisa din CF 81320/Sebeș, inscrisa prin incheierea nr. 20293 din 01/04/2021; pozitie transcrisa din CF 81325/Sebeș, inscrisa prin incheierea nr. 20292 din 01/04/2021;</b>	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumparare bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/3 1) <b>HENEGARIU EUGENIA</b> , născută Vintilă, căsătorită cu 2) <b>HENEGARIU AUREL</b> <b>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 77081/Sebeș, inscrisa prin incheierea nr. 20294 din 01/04/2021; pozitie transcrisa din CF 81325/Sebeș, inscrisa prin incheierea nr. 20293 din 01/04/2021; pozitie transcrisa din CF 81320/Sebeș, inscrisa prin incheierea nr. 20292 din 01/04/2021;</b>	A1
Act Administrativ nr. 1750/645, din 19/04/1994 emis de Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor;		
B8	Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea 17/2014. <b>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 81320/Sebeș, inscrisa prin incheierea nr. 7039 din 02/06/2015;</b>	A1
Act Administrativ nr. 1750/625, din 11/03/1994 emis de Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor;		
B12	Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea 17/2014. <b>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 81325/Sebeș, inscrisa prin incheierea nr. 7037 din 02/06/2015;</b>	A1
<b>C. Partea III. SARCINI .</b>		
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
94615	13.200	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parceia	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	13.200	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	36.456
2	3	198.446
3	4	10.517
4	5	34.967
5	6	11.825
6	7	122.096

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	110.136
8	9	12.01
9	10	35.328
10	1	9.596

\*\* 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.

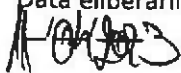
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

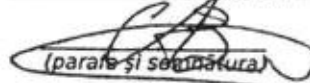
Data soluționării,

11-04-2023

Data eliberării,

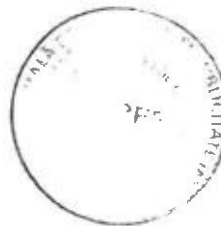


Asistent Registrator,  
CLAUDIU ALIN BRINCEANU

  
(parafă și semnătura)

Referent,

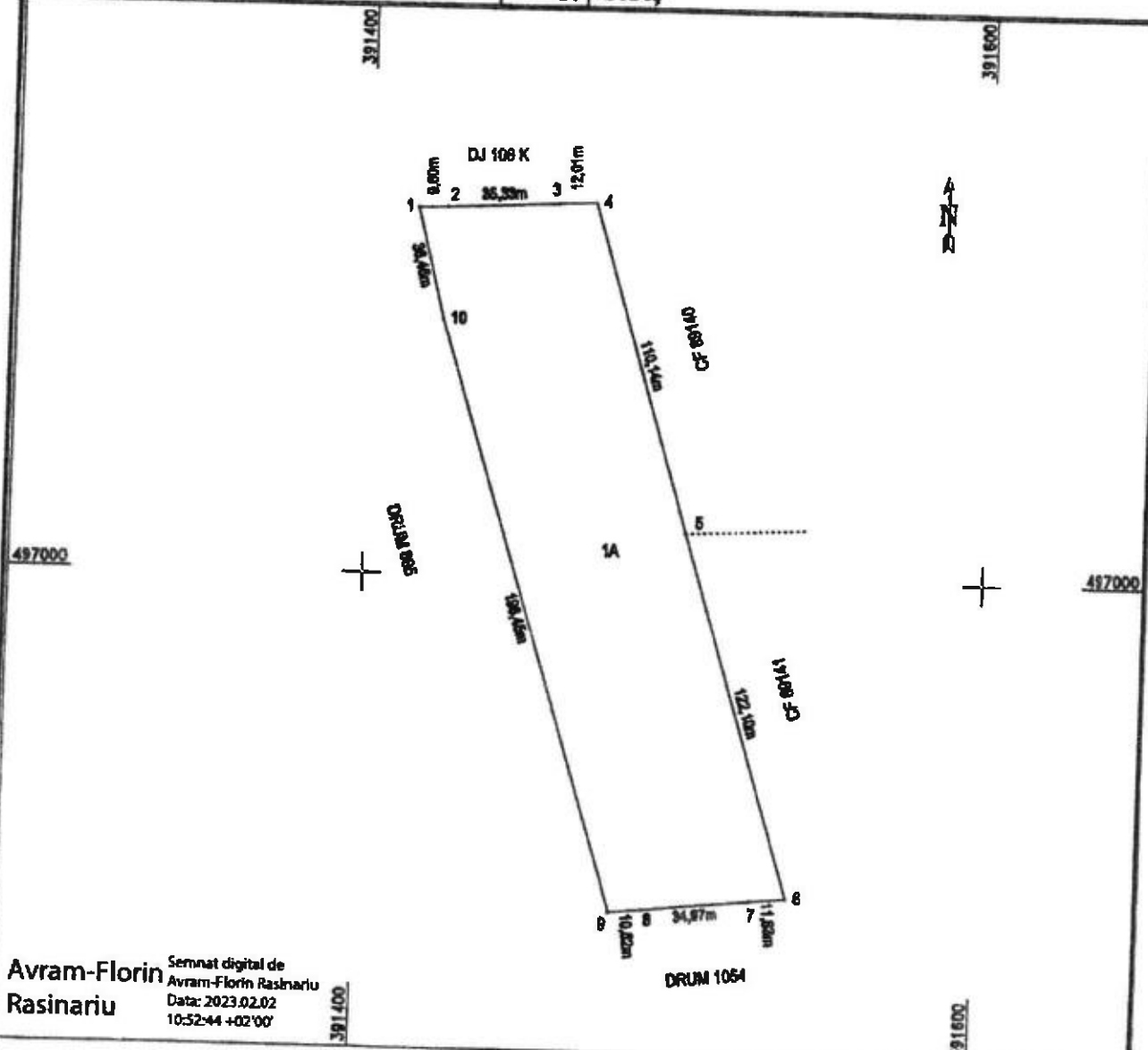
  
 (parafă și semnătura)  
**BĂDAU  
ADRIAN**



## Plan de amplasament și delimitare a imobilului

### Scara 1 : 2000

Nr.cadastral:	Suprafața măs.:	Adresa imobilului :
	13200	Extravilan UAT Sebes, Jud. Alba
Nr. Carte Funciară: 94615		U.A.T. Sebeș



**Avram-Florin Rasinariu**  
 Semnat digital de Avram-Florin Rasinariu  
 Data: 2023.02.02  
 10:52:44 +02'00'

#### A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	arabil	13200	
<b>Total</b>		13200	Imobil nelmprejmuit

#### B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinație	Suprafața construită la sol ( mp )	Mențiuni
<b>Total</b>			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 13200 mp  
 Suprafața din act = 13200 mp

Executanți: S.C. MERCURY GEOSYSTEMS S.R.L. - AB.F  
 Ing. Rasinariu Avram-Florin 25.12.2014  
 Confirm executarea măsurătorilor în teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.  
 Semnatura și ștampila

Inspector:  
 Confirm introducerea în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral  
 Data ..... Ștampila BCP1      Semnatura și parafă  
**Corina-Camelia Blaga**      Digitally signed by Corina-Camelia Blaga  
 Date: 2023.02.02 13:08:41 +02'00'

**CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFEȚELOR  
SISTEM DE PROIECȚIE " STEREOGRAFIC 70 "TERENURI**

**Parcela (TEREN)**

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(I,J+1)
	X [m]	Y [m]	
1	97117.1233	91415.019	9.60
2	97117.5733	91424.604	35.33
3	97118.2303	91459.893	12.01
4	97119.7943	91471.890	110.14
5	97014.4703	91504.089	122.10
6	96897.7083	91536.784	11.83
7	96896.5793	91526.013	34.97
8	96893.2433	91493.205	10.52
9	96892.2403	91482.736	198.45
10	97081.7743	91423.933	36.46
S(TEREN)=13200.111m P=581.36m			

Date: 31.01.2023

**Avram-Florin** Semnat digital de  
**Rasinariu** Avram-Florin Rasinariu  
Data: 2023.02.02  
10:52:19 +02'00'



**MUNICIPIUL SEBEȘ**  
ROMÂNIA, 515 800 SEBEȘ, județul ALBA  
Str. Piața Primăriei, nr. 1  
Tel.: +4 / 0258 731004, 731006 / Fax: +4 / 0258 734187  
E-mail: [secretariat@primariasebes.ro](mailto:secretariat@primariasebes.ro)



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



## AVIZ DE OPORTUNITATE nr.8/26.07.2023

### Elaborare PUZ -Construire hală de producție și împrejmuire

#### 1. CADRUL LEGAL ÎNTOCMIRII AVIZULUI DE OPORTUNITATE

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

#### 2. EXPUNEREA DE MOTIVE

Prezentul Aviz de Oportunitate: se eliberează ca urmare a cererii înregistrate la Primăria Municipiului Sebeș sub nr.44810 /19.07.2023, în conformitate cu cerința certificatului de urbanism nr 209/05.07.2023, în vederea întocmirii documentației Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a precizării datelor temei de proiectare pentru PUZ.

Solicitanții cererii: **Iosif Cosmin Ioan, Iosif Maria, Henegariu Eugenia, Henegariu Daniel**, cu sediul/domiciliul în Sebeș, str. Fântânele, nr.6R, urmărește să inițieze prin aport propriu întocmirea documentației P.U.Z. și să o înainteze spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Sebeș.

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

Opțiunea pentru inițierea P.U.Z. nu conduce automat la vreo obligație din partea Consiliului Local în a aproba documentația în alte condiții decât cele strict legale în vigoare.

Durata de valabilitate a P.U.Z. lui este de 36 luni

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

**Denumirea proiectului:** În scopul corectei identificări a zonei studiate, în toate piesele scrise și desenate, precum și în cadrul procedurilor de avizare și aprobare documentația va purta titlul : **Construire hală de producție și împrejmuire.**

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

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

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

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

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

**Conținutul documentației și modul de prezentare :** se vor respecta prevederile cuprinse în „ Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadrului al Planului Urbanistic Zonal GM 010-2000,, aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000/MLPAT. Eventualele piese suplimentare ale proiectului se pot prezenta opțional, doar în situația în care conținutul lor este de importanță în justificarea alegerii anumitor soluții tehnice, iar informația respectivă nu se poate include corespunzător în piesele de bază ale proiectului. Se recomandă evitarea desenării de contururi de principiu pentru clădiri și amenajări pe planșa de reglementări, pentru a nu fi afectată lizibilitatea elementelor obligatorii și anume: detalii topografice existente, traseele căilor de circulație, liniile de aliniere ale construcțiilor la drumul de acces și la limitele de proprietate, zonificarea funcțională. Bilanțul teritorial va fi întocmit cu precizarea corectă a zonificării urbane.

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

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

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

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

**Obiect:** P.U.Z. are ca obiect parcelarea de teren situat în extravilanul municipiului Sebeș, zina denumită topic Mihoage, în vederea realizării obiectivului „Construire hală de producție și împrejmuire,,

**Limita terenului studiat:** Zona studiată se află în extravilanul localității Sebeș și se învecinează:

- la nord N-drum de acces DJ 106K
- la vest V- drum de exploatare existent
- la sud S- drum de exploatare existent
- la est-E- proprietate privată

**Încadrarea în localitate :** Zona studiată și reglementată prin P.U.Z. este amplasată în extravilanul Municipiului Sebeș, conform PUG aprobat cu HCL 127/2000 , în zona de est a localității. Suprafața amplasamentului ce a generat PUZ, se identifică cu CF 94615, proprietatea privată. a beneficiarilor: Iosif Cosmin Ioan, Iosif Maria, Henegariu Eugenia, Henegariu Daniel.

**Circulația:** Accesul rutier și cel pietonal în zonă se face prin intermediul străzii existente, DJ 106K pe latura de nord și de drumul de exploatare existent pe latura de vest.

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

**Ocuparea terenului :** Amplasamentul analizat este situat în extravilanul Municipiului Sebeș, și are categoria de folosință teren arabil și se propune realizarea unui trup UTR- M -zonă mixtă cu fond continuu, discontinuu sau punctual.

**Echiparea edilitară:** Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu energie electrică direct de la rețeaua națională de energie electrică prin brantament existent.

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

**Indici urbanistici propuși:**

- POT maxim propus-80%
- CUT maxim propus-1,60

**Amplasarea față de aliniament și retrageri în interiorul parcelei:**

**Parcelarea propusă:** Retrageri față de aliniament spre străzile perimetrare și interioare :

- mai mare de 10,00 m față de DJ 106K
- 2,00-3,00 m față de limitele laterale
- 3,00 m-față de limita posterioară

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

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

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

**6. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII ȘI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:**

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

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

**7. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI**

**Conform PROCESULUI VERBAL:** nr. 46121/26.07.2023, în urma analizei documentației de membrii Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, din cele 9 voturi prezente,

- **7 membri au dat aviz favorabil**
- **2 membri au dat aviz favorabil cu condiții: 1-membru abșinere (proiectantul)**
  - **1 membru -aviz CJ -administratorul drumului aviz poliția locală.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

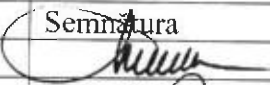

**Prezentul Aviz de Oportunitate** s-a eliberat în baza Legii 350/2001, privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al C.T.A.T.U din cadrul Primăria Municipiului Sebeș.

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

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

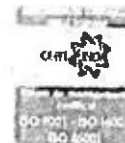
*NOTĂ: Îndeplinirea tuturor condițiilor impuse în prezentul AVIZ DE OPORTUNITATE sunt obligatorii, în vederea înaintării documentației spre aprobare a P.U.Z. și R.L.U. Consiliului Local Sebeș.*

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

Nume, Prenume	Funcția publică	Semnătura	Data	Nr.ex.
Verificat: Miron Cosmin	Arhitect-Şef		26.07.2023	2
Intocmit: Țimpea Georgeta	Inspector			



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ  
**APELE ROMÂNE**  
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ  
MUREȘ



F-AA-1

**AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR**  
**Nr. 436 din 07.12.2023**

privind: "Elaborare PUZ – Construire hală de producție și împrejmuire" extravilan mun. Sebeș,  
jud. Alba

Spre știință: S.G.A. Alba

**1. DATE GENERALE ȘI LOCALIZAREA OBIECTIVULUI:**

- solicitantul avizului: HENEGARIU AUREL, mun. Sebeș, str. Avram Iancu, nr. 72, județul Alba
- adresa de înaintare: fără nr., înregistrată la Administrația Bazinală de Apă Mureș sub nr. 27037/ASN/34.590/28.11.2023
- beneficiari: HENEGARIU AUREL, mun. Sebeș, str. Avram Iancu, nr. 72, județul Alba, C.N.P.: 1601127014309 și alții: HENEGARIU EUGENIA, IOSIF COSMIN IOAN și IOSIF MARIA
- elaborator documentație: S.C. GEOGOLD S.R.L., Alba Iulia, str. Izvorului, nr. 56, județul Alba
- amplasament: extravilanul municipiului Sebeș, în locul numit topic Mihoage, jud. Alba, la o distanță de cca. 50 m față de malul stâng al pârâului Daia (Slatina) și la cca. 500 m față de malul drept al pârâului Secaș - în zonă **inundabilă**
- cursuri de apă: pârâul Secaș, cod cadastral: IV-1.102.15.00.00.00,  
pârâul Daia (Slatina), cod cadastral: IV-1.102.15.09.00.00.
- corp de apă: de suprafața: Secaș și afluenții (afl. Sebeș), cod: RORW4.1.102.15\_B1

**2. SITUAȚIA EXISTENTĂ:**

Terenul studiat, în suprafață totală de **S = 13.200 mp**, este situat în extravilanul municipiului Sebeș, în locul numit topic Mihoage, jud. Alba, și se află în proprietatea beneficiarilor (conform extrasului CF nr. 94615 Sebeș).

Accesul se va face din drumul județean DJ106K și din drumuri de exploatare existente. Amplasamentul terenului este situat la cca. 50 m față de malul stâng al pârâului Daia (Slatina) și la cca. 500 m față de malul drept al pârâului Secaș.

**3. SCOPUL INVESTIȚIEI:**

Scopul P.U.Z. este introducerea în intravilan și reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului în suprafață de **S = 13.200 mp**, pe care se propune construirea unei hale de **producție de mobilier, cu împrejmuire și acces la loturile propuse.**

**4. ELEMENTE DE CORELARE – COORDONARE:**

- Proiectantul a încadrat lucrările în clasa a IV-a de importanță, categoria 4, conform STAS 4273/83;
  - Certificatul de Urbanism nr. 209/05.07.2023, emis de Primăria Municipiului Sebeș, jud. Alba, în scopul: "Elaborare PUZ – Construire hală de producție și împrejmuire" extravilan mun. Sebeș, jud. Alba;
  - Aviz favorabil al S.C. APA CTTA S.A. Alba, Sucursala Sebeș, nr. 2846/26.09.2023.
- Conform hărților de hazard și risc la inundații, amplasamentul este situat în zona inundabilă a pârâului Secaș, la debitul de calcul cu probabilitatea de producere de 1%.**

**5. PLANUL URBANISTIC ZONAL PREVEDE:**

P.U.Z. prevede introducerea terenului având suprafață totală S = 13.200 mp în intravilanul localității și reglementarea acestuia din punct de vedere urbanistic pentru construirea unei hale de producție de mobilier.

Bilanțul teritorial propus se prezintă astfel:

**Adresă de corespondență:**

str. Koteles Samuel, nr. 33, C.P. 540057, Târgu Mureș, jud. Mureș  
Tel: +4 0265 260 289 | +4 0265 205 200  
Fax: +4 0265 264 290 | +4 0265 265 059  
Email: registratura@dam.rowater.ro | dispecer@dam.rowater.ro

Cod Fiscal: RO 23719936  
Cod IBAN: RO32 TREZ 4765 0220 1X01 4909  
Trezoreria Târgu Mureș

zone funcționale	existent		propus	
	mp	%	mp	%
suprafata zonei studiate	13200	100	-	-
categorie folosinta "fâneată"	13200	100	-	-
reglementare teren propusă	-	-	13200	100
suprafata construită	-	-	7451	56,45
alei acces, parcaje	-	-	1218	9,23
zona verde	-	-	4531	34,32

## **6. DOTĂRI HIDROEDILITARE:**

### **6.1. Alimentarea cu apă:**

Conform documentației tehnice, alimentarea cu apă a investiției se va realiza în sistem centralizat, prin racordarea la rețeaua municipală existentă în zonă (conform Aviz favorabil emis de S.C. APA CTTA S.A. Alba Iulia).

### **6.2. Canalizarea și evacuarea apelor uzate:**

**6.2.1.** Apele uzate fecaloid-menajere vor fi colectate prin intermediul unui sistem individual de canalizare, care descarcă într-un bazin impermeabilizat vidanjabil proiectat ( $V = 16$  mc).

**6.2.2.** - Apele pluviale de pe construcții și platforme vor fi colectate prin intermediul rigolelor deschise cu dirijare către spațiile verzi.

- Apele pluviale potențial impurificate cu produse petroliere provenite din zona parcării vor fi conduse spre un separator de hidrocarburi, apoi vor fi dirijate spre spațiile verzi.

## **7. Obligații:**

- având în vedere poziționarea amplasamentului în zonă inundabilă pentru Q1%, se va înainta către Administrația Bazinală de Apă Mureș documentația tehnică în vederea obținerii avizului de amplasament;
- în scopul asigurării protecției malurilor cursurilor de apă, se va păstra zona de protecție față de malul cursului de apă, conform prevederilor Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, art. 40, anexa nr. 2 - privind zonele de protecție în lungul cursurilor de apă. Pe această zonă de protecție se interzice amplasarea oricărei construcții definitive (inclusiv împrejurii);

Prezentul aviz nu se referă la forma de proprietate asupra terenurilor sau la alte aspecte legate de urbanism, ci doar strict la aspectele de gospodărire a apelor implicate de planificarea urbanistică propusă.

Prezentul act de reglementare din punct de vedere a gospodăririi apelor nu scutește titularul de obținerea celorlalte avize, acorduri și autorizații legale în vederea realizării investiției.

**În caz de modificare a destinației terenului și a construcțiilor prevăzute prin Planul Urbanistic Zonal, acest lucru se va notifica către emitent și se va supune, după caz, procedurii legale de reglementare din punct de vedere a gospodăririi apelor.**

Prezentul aviz de gospodărire a apelor se emite în baza Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, a O.U.G. nr. 107/2002 privind înființarea Administrației Naționale Apele Române aprobată prin Legea nr. 404/2003 cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului MAP nr. 828/2019 privind aprobarea procedurii și competențelor de emitere, modificare și retragere a avizului de gospodărire a apelor, inclusiv procedura de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, a normativului de conținut al documentației tehnice supuse avizării, precum și a conținutului cadru al Studiului de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă.

DIRECTOR,  
ing. Sorin VLAD

DIRECTOR ADJUNCT,  
ing. Cosmin POP

DIRECTOR TEHNIC M.E.I.-R.A.,  
ing. Adina-Simina NEMET

Șef serviciu Avize și Autorizații,  
ing. Lucia Adela BRUSTUR

Întocmit,  
ing. Simona MARIȘ



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

Sebeș, Str. Aviator Gh. Olteanu, nr. 9, cod poștal 515800  
Tel. 0258-731128, 0258-731336 Fax. 0258-731127  
E-mail: [sucursala.sebes@apaalba.ro](mailto:sucursala.sebes@apaalba.ro)  
CUI: RO1755482, cod sucursală 24264336  
Registrul comerțului JO1/946/2008  
Cont: RO33RNCB0003021182930010 BCR Alba



Nr. 2846 / 26.09.2023

Către,

**IOSIF COSMIN IOAN, IOSIF MARIA, HENEGARIU EUGENIA, HENEGARIU DANIEL**  
strada Fântânele, nr.6R, loc. Sebeș, mun. Sebeș, jud. Alba

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

### AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

În vederea: Construire hală de producție și împrejmuire, în municipiu Sebeș, strada Extravilan – loc numit topic Mihoage, nr. CF 94615 - Sebeș, nr. CAD 94615 conform certificat de urbanism nr. 209 din 05.07.2023 emis de Primăria municipiului Sebeș și a planului de situație anexat.

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

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

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

**Prezentul aviz este valabil un an de zile de la data eliberării, nu este aviz definitiv pentru bransare și racordare la rețeaua de distribuție a apei potabile, respectiv rețeaua de canalizare și nu ține loc de Proiect și Autorizație de Construire.**

ȘEF SUCURSALĂ  
ing. ȘERBĂNESCU RADU - CĂLIN



BIROU TEHNIC  
ing. Oancea Ioana-Elena

SC BIROU PROIECTARE BUDRALA SRL pentru IOSIF  
COSMIN IOAN, IOSIF MARIA, HENEGARIU  
EUGENIA, HENEGARIU DANIEL  
Str, Fantanele ,nr.6R,bl.,ap.  
Loc. Sebes, Jud. Alba

**Delgaz Grid SA**

**Popa Gabriela**

T 0753093673

F 0358.403 313

[gabriela.popa@delgaz-grid.ro](mailto:gabriela.popa@delgaz-grid.ro)

Abreviere:

Departament Acces la Retea

**Delgaz Grid SA**

**AVIZ FAVORABIL**

Nr. Înregistrare 381975016, Data 19.09.2023

Stimate doamna/domnule SC BIROU PROIECTARE BUDRALA SRL pentru  
IOSIF COSMIN IOAN

Președintele Consiliului de

Administrație

Volker Raffel

Directori Generali

Cristian Secoșan (Director General)

Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)

Anca Liana Evoiu (Adj.)

Cristian Nicolae Ifrim (Adj.)

Sediul Central: Târgu Mureș

CUI: 10976687

Atribut fiscal: RO

J26/326/08.06.2000

Banca BRD Târgu Mureș

IBAN:

RO11BRDE270SV27540412700

Capital social subscris 778.208.685

lei din care 777.168.994,25 lei

vărsat

Urmare a solicitării dumneavoastră privind emiterea avizului de amplasament pentru lucrarea „ **CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE SI IMPREJMUIRE**„ in localitatea Sebes, strada Extravilan, nr.CF 94615 , comunicăm **avizul favorabil**, întrucât lucrarea precizată mai sus **nu afectează** sistemul de distribuție gaze naturale. La toate clădirile amplasate în localități în care există rețele de gaze naturale, indiferent dacă clădirile sunt sau nu alimentate cu gaze, pentru evitarea pătrunderii în clădiri a eventualelor scăpări de gaze, se prevăd măsuri de etanșare la trecerile instalațiilor de orice utilitate (încalzire, apă, canalizare, cabluri electrice, telefonice, televiziune etc.) prin pereții subterani și prin planșeele subsolurilor clădirilor, conform NTPEE-2018 art.93.

Prezentul aviz este valabil până la data de 19.09.2024 (12 luni), cu posibilitatea prelungirii acestuia pe perioada de valabilitate a certificatului de urbanism.

Prelungirea avizului se va solicita cu minim 15 zile înainte de expirarea avizului inițial.

Cu respect,

Babes Florin  
Coordonator Echipa Acces la Retea Alba

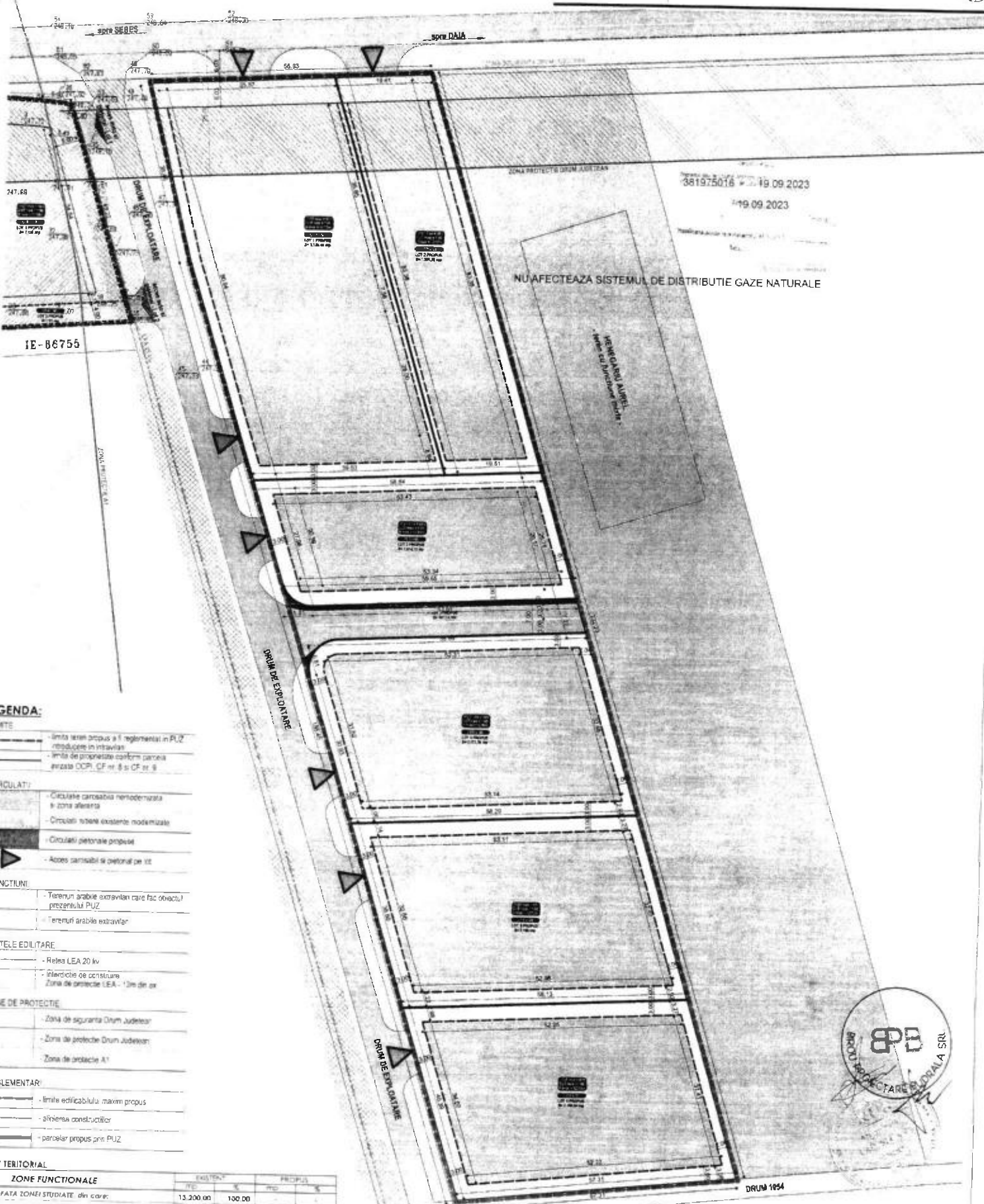
Popa Gabriela  
Manager de Racordare



PLAN URBANISTIC ZONAL  
**MUN. SEBES**

STR. EXTRAVILAN - LOC NUMIT TOPIC MIHOAGE, NR. F.N., JUD. ALBA

Răglement urbanistic  
 Titlul planșei  
 Scara 1:500



381975016  
 19 09 2023

NU AFECTEAZA SISTEMUL DE DISTRIBUTIE GAZE NATURALE

IE-86755

**LEGENDA:**

- I. LIMITE**
  - limita teren propus a fi reglementat în PUZ
  - limita de proprietate în extravilan
  - limita de proprietate conform parcelar privatizat DCPI, CF nr. 8 și CF nr. 9
- II. CIRCULAȚII**
  - Circulație carosabilă reamenajată în zona aferentă
  - Circulații rutiere existente nodalizate
  - Circulații pietonale propuse
  - Acces carosabil și pietonal pe str.
- III. FUNCȚIUNI**
  - Terenuri arabile extravilan care fac obiectul prezentei PUZ
  - Terenuri arabile extravilan
- IV. REȚELE EDILITARE**
  - Rețea LEA 20 kv
  - Interdicție de construire
  - Zona de protecție LEA - 10m de ax
- V. ZONE DE PROTECȚIE**
  - Zona de siguranță Drum Județean
  - Zona de protecție Drum Județean
  - Zona de protecție AT
- VI. REGLEMENTAR**
  - limite edificabilități maxime propuse
  - alinierea construcțiilor
  - parcelar propus prin PUZ

**BILANT TERITORIAL**

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	HECTARE	%	HECTARE	%
SUPRAFAȚA ZONEI STUDIATE din care:	13.300,00	100,00		
TEREN ARABILE EXTRAVILAN	13.300,00	100,00		
CAI CIRCULIAȚII RUTIERE	00,00	0,00	36,45	2,74
CAI CIRCULIAȚII PIETONALE	00,00	0,00	65,00	0,49
SPATII VERZI AMENAJATE	03,00	0,00	00,00	0,00
zona destinată funcțiilor mize de producție și servicii:			11.250,00	100,00
SUPRAFAȚA MAXIM EDIFICABILĂ			9.384,2	74,29
TEREN NEEDIFICABIL			2.589,14	2,88
COEF			80%	
COEF			1,60	



**B.P.B. PROIECTARE S.R.L.**

Proiect: CONSTRUIRE HALA DE PRODUCȚIE ȘI ÎMPACHETARE  
 Beneficiar: Săuț Coșcișu Ioan, Săuț Maria  
 Adresa: Municipiul Sebeș, Honeșgari Daniel  
 Mun. Sebeș, str. Extravilan - loc numit topic Mihoage nr. F.N., Jud. Alba

Scara: 1:500  
**REGLEMENTARI URBANISTICE**

Proiect nr. 13/2023  
 FAZA P.U.Z.  
 Planșă U\_03

Sef proiect: Arh. Lăpșoiu Daniela  
 Proiectant: Arh. Bucurina Ovidiu Nicolae  
 Desenat: Arh. Bucurina Ovidiu Nicolae

1 JUN 2023



MINISTERUL MEDIULUI,  
APELOR ȘI PĂDURILOR



AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU  
PROTECȚIA MEDIULUI

## AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ALBA

### DECIZIE DE ÎNCADRARE

Nr. 9.848 din 26.01.2024

Privind etapa de încadrare a planului

Ca urmare a notificării adresate de către **Iosif Cosmin Ioan, Iosif Maria, Henegariu Eugenia și Henegariu Aurel, cu domiciliul în localitatea Sebeș, strada Fântânele, nr. 6R, Județul Alba**, cu privire la proiectul de plan "Construire hală de producție și împrejmuire", cu amplasament în Municipiul Sebeș, loc numit topic Mihoage, extravilan, nr. FN, Județul Alba, identificat prin extras CF și plan de încadrare în zonă, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Alba cu numărul 9.848/01.09.2023, cu completările ulterioare, în baza **Hotărârii de Guvern nr. 1076/2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe; **Hotărârii de Guvern nr. 1000/2012** privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia, cu modificările și completările ulterioare, Agenția pentru Protecția Mediului Alba decide, ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 10.10.2023, că acest plan nu se supune evaluării de mediu.

Motivele care au stat la baza deciziei conform Anexei nr.1 din H.G. nr. 1076/2004 sunt următoarele:

#### Justificarea deciziei:

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

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

Terenul studiat este amplasat în extravilanul localității Sebeș, în zona de Vest a acesteia, loc numit topic Mihoage, extravilan, nr. F.N., Județul Alba.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune reglementarea caracterului terenului studiat și introducerea acestuia în intravilan, schimbarea funcțiunii parcelei de teren studiate din teren arabil

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ALBA

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

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

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

Pagină 1 din 4



extravilan în teren cu funcțiune mixta, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și propune organizarea parcelei studiate conform PUG-ului în vigoare.

Pe zona constituită din parcelele studiate și propusă pentru introducere în intravilan și reglementare, având în vedere necesitatea unui spațiu pentru desfasurarea activității de fabricare mobilier la comandă, se propune reglementarea terenului în LM1r-M- zonă mixtă cu fond construit continuu, discontinuu sau punctual.

Conform planșelor anexate, regimul de înălțime pentru această parcelă se propune a fi P+1+M.

Terenul este deservit de infrastructura rutieră și are acces prin intermediul străzii existente de pe latura Nordică, DJ 106K și de drumul de exploatare existent pe latura de Vest.

Indicatori de urbanism propuși:

- POT max = 80%;
- CUT max = 1.60;
- Regim de înălțime:P+1+M;

Obiectivul în discuție este delimitat de următoarele vecinătăți:

- La Nord-drum acces DJ 106K;
- La Sud-drum de exploatare existent;
- La Est-parcela proprietate privată-teren zonă mixtă-Henegariu Aurel;
- La Vest-drum de exploatare existent;

Suprafața totală a terenului: 13.200 mp.

Folosința actuală: arabil.

**Alimentarea cu apă potabilă și canalizarea:**

a)Alimentarea cu apă-Conform documentației tehnice, alimentarea cu apă a investiției se va realiza în sistem centralizat, prin racordarea la rețeaua municipală existentă în zonă (conform Aviz favorabil emis de APA CTTA S.A. Alba Iulia).

b)Apele uzate fecaloid-menajere vor fi colectate prin intermediul unui sistem individual de canalizare, care descarcă într-un bazin impermeabilizat vidanjabil proiectat (V=16 mc).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nu este cazul.

*b) natura cumulativă a efectelor ;*

Nu este cazul.

*c) natura transfrontieră a efectelor ;*

Nu este cazul.

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

Planul nu prezintă risc pentru sănătatea umană.

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

Amplasamentul se afla în Municipiul Sebeș, extravilan, Județul Alba. Suprafața totală = 13.200 m.p.

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

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

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

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

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

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

**Obligațiile titularului:**

- Se va notifica Agenția pentru Protecția Mediului Alba în situația în care intervin modificări de fond care au stat la baza emiterii prezentei decizii.
- Se vor respecta prevederile Certificatului de urbanism nr. 209/05.07.2023.
- Se vor respecta prevederile Avizului de Gospodărire a Apelor nr. 436 din 07.12.2023, emis de Administrația Bazinală de Apă Mureș.

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

- Notificarea pentru declanșarea etapei de încadrare înregistrată cu nr. 9.848/01.09.2023.
- Proces verbal al ședinței CSC din 10.10.2023.
- Adresa beneficiarului nr. 12.984 din 05.12.2023 privind depunerea anunțului public referitor la încadrarea proiectului.
- Publicarea anunțului public privind încadrarea proiectului în ziarul "Unirea" din 23.11.2023.

**Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu**

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

- Anunțurile publicate de Iosif Cosmin Ioan, Iosif Maria, Henegariu Eugenia și Henegariu Aurel, în ziarul "Unirea" în data de 01.09.2023 și data de 04.09.2023 privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu.

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ALBA**

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

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

Pagină 3 din 4

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



- 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 23.11.2023.
  - Draftul deciziei etapei de încadrare a fost afișat pe pagina de internet a APM Alba.
  - Precizăm că nu au existat comentarii-contestații din partea publicului interesat-potențial afectat pe parcursul procedurii de reglementare.
- Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

**DIRECTOR EXECUTIV,  
DIMITRIE HORAȚIU CLEPAN**



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

*Ristin*

**Întocmit,  
Marin Gheorghe Florin**

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

NESECRET  
Nr. 233673  
din 15.11.2023  
Exemplar nr. 1/2



Către ,

**S.C. BIROU PROIECTARE BUDRALA S.R.L.**  
- mun. Sebeș, sat Petrești, str. Fagului, bl. 5A, ap. 1, jud. Alba -  
Tel: 0742849731

Urmare a cererii dumneavoastră înregistrată la instituția noastră cu nr. 233673 din data de 18 octombrie 2023, vă comunicăm punctul de vedere favorabil pentru proiectul Plan Urbanistic Zonal având destinația „CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCȚIE - PUZ”, obiectiv amplasat în mun. Sebeș, extravilan, jud. Alba.

**Pentru INSPECTOR ȘEF  
(D) PRIM ADJUNCT AL INSPECTORULUI ȘEF  
Locotenent colonel**

**CÎMPEAN Cristian Ioan**  
15.11.2023



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

Gelu  
E

AVIZ

Nr. 32 din 18.01.2024

393  
2024 01 23

În temeiul dispozițiilor art. 47<sup>1</sup> alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și al prevederilor Ordinului ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 1.056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole,

având în vedere adresa nr. 10549/08.01.2024, înregistrată la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 251085/11.01.2024

În baza următoarelor documente:

1. Cererea nr. 10549/21.12.2023 a beneficiarilor IOSIF COSMIN IOAN, IOSIF MARIA, cu domiciliul în Strada Fântânele, nr. 6R, Municipiul Sebeș, Județul Alba, HENEGARIU EUGENIA și HENEGARIU AUREL, cu domiciliul în Strada Avram Iancu, nr. 72, Municipiul Sebeș, Județul Alba;
2. Certificatul de urbanism nr. 209/05.07.2023 emis de către Primăria Municipiului Sebeș, Județul Alba;
3. Studiul urbanistic PUZ și regulamentul local urbanistic aferent PUZ;
4. Studiul pedologic și agrochimic nr. 374/10.11.2023 întocmit de oficiul de studii pedologice și agrochimice Alba;
5. Avizul tehnic nr. 104/21.11.2023 pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberat de Direcția pentru Agricultură Județeană Alba;
6. Procesul-verbal de verificare în teren nr. 232/28.12.2023, întocmit de reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județeană Alba;
7. Nota de calcul nr. 10605/29.12.2023 privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, întocmită de Direcția pentru Agricultură Județeană Alba;

În scopul introducerii în intravilan a terenurilor agricole în baza studiului urbanistic PUZ, în vederea realizării obiectivului de investiții: "construire hală de producție și împrejmuire", de către beneficiarii IOSIF COSMIN IOAN, IOSIF MARIA, HENEGARIU EUGENIA și HENEGARIU AUREL, în suprafață de 13.200,00 mp, înscris în CF nr. 94615, număr cadastral 94615, categoria de folosință arabil, clasa a III a de de calitate, teren liber de construcții, situat în extravilanul Municipiului Sebeș, Județul Alba

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, în baza studiului urbanistic PUZ, în suprafață de 13.200,00 mp, înscris în CF nr. 94615, număr cadastral 94615, categoria de folosință arabil, clasa a III a de de calitate, teren liber de construcții, situat în extravilanul Municipiului Sebeș, Județul Alba

Prezentul act administrativ se poate contesta în condițiile și termenele prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

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

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



## MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

Titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele

amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Județului Alba în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art.100 din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare

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

Beneficiarul investiției va respecta condițiile și recomandările prevăzute în documentele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 209/05.07.2023 emis de către Primăria Municipiului Sebeș, Județul Alba, care stau la baza aprobării Planului Urbanistic Zonal.

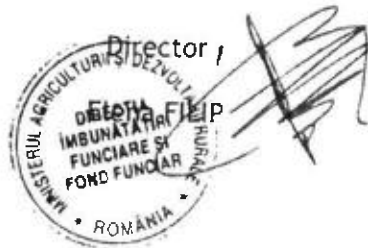
Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

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

Prezentul aviz este valabil numai pentru această intervenție, dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în documentație, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

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

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





MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE  
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare  
Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare ALBA

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

Tel. 0258.81.31.48  
Fax: 0258.81.31.49  
e-mail: alba@anif.ro



Nr. 104 / 24.11.2023

Către: **Iosif Cosmin Ioan, Iosif Maria, Henegariu Daniel, Henegariu Eugenia.**

Referitor: **Aviz ANIF pentru PUZ**

Stimați domni, Stimate doamne,

În urma analizării documentației depusă de d-voastră și înregistrată la ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Alba, Adresa: Municipiul Alba Iulia, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 4, jud. Alba, telefon 0258-813148, fax 0258-813149, E-mail: [alba@anif.ro](mailto:alba@anif.ro), cu nr. 104 din 22.11.2023, prin care solicitați avizul pentru **PLANUL URBANISTIC ZONAL - „Construire hală de producție și împrejmuire”**, în vederea construirii în suprafață de 13.200,00 mp, în extinderea intravilanului municipiului Sebeș, jud. Alba, conform CU nr. 209/05.07.2023, parcela cu CF nr. 94615, nr. cad. 94615, se constată următoarele :

a. terenul luat în studiu în cadrul proiectului **PLANUL URBANISTIC ZONAL - „Construire hală de producție și împrejmuire ”** conform PUG avizat cu HCL Sebeș cu nr.127/2000, în suprafață totală de 13.200,00 mp din teritoriului administrativ al municipiului Sebeș, județul Alba, pe care urmează a se executa lucrarile mentionate mai sus, nu este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare.

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

Prezentul aviz este valabil 24 luni de la data emiterii, numai pentru soluțiile și amplasamentele prezentate în proiectul nr. 13/2023, proiectant **S.C. BIROU PROIECTARE BUDRALĂ 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,  
Aurel - Costica ISPAS

Pagina 1 / 1



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI  
DEZVOLTĂRII RURALE



Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Alba

Nr. 374 / 10.11.2023

APROBAT,  
DIRECTOR

ing. MIHAI FLOREA



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

In scopul

**“CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE SI IMPREJMUIRE”**

**BENEFICIARI: IOSIF COSMIN IOAN, IOSIF MARIA, HENEGARIU EUGENIA,  
HENEGARIU AUREL**

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

**2023**



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI  
DEZVOLTĂRII RURALE



OSPA  
Alba



Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Alba

---

## MEMORIU TEHNIC

PRIVIND “STABILIREA CLASEI DE CALITATE A TERENULUI” situat în imobilul  
cu nr. topografic: 94615 din CF nr. 94615

Teritoriul cadastral : SEBES

Județul : ALBA

Suprafața: 13.200 mp.

Beneficiari: IOSIF COSMIN IOAN, IOSIF MARIA, HENEGARIU EUGENIA,  
HENEGARIU AUREL

2023

## 1.INTRODUCERE SI GENERALITĂȚI



Lucrarea are ca obiect de studiu elaborarea documentației pentru încadrarea terenului în clase de calitate în vederea obținerii avizului necesar introducerii în intravilan prin P.U.Z. : CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE SI IMPREJMUIRE.

Terenul este situat pe teritoriul cadastral al localității SEBES și ocupă o suprafață totală de 13.200 mp., suprafață care s-a luat în studiu.

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

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

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

## 2.CONDITII FIZICO-GEOGRAFICE

Din punct de vedere geografic, terenul este situat în dealurile piemontane ale Munților Sebes.

### RELIEFUL

Altitudine : 247 m.

Forma de relief : lunca.

Panta : -

Expoziția: -

Roca de solificare: depozite aluviale.

### HIDROLOGIA SI HIDROGRAFIA

Ape de suprafață care drenează terenul: Raul Secas.

### CLIMA

Temperatura medie multianuală : 11,02 °C

Precipitații medii multianuale : 559 mm.

## INFLUENTA ANTROPICĂ

Ameliorare: nu este cazul

Degradare: nu este cazul

## SOLURILE

Din punct de vedere pedologic terenul se caracterizeaza prin:

### ALUVIOSOL MOLIC GLEIC

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

## 3. FACTORI RESTRICTIVI

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

In situația de față factorii penalizatori sunt următorii:

- temperatura medie anuală (11,5) – extrem de ridicata;
- precipitații medii anuale (575) – submijlocii;
- adancimea apei freatice (02,0) – mica;
- porozitatea solului (+15) – moderat tasat;
- volum edafic (063) – mijlociu;
- rezerva de humus (140) – moderat.

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

## UNITATEA DE SOL

Denumirea US: ALUVIOSOL MOLIC GLEIC

Suprafata: 13.200 mp.

Unitatea de sol se situeaza pe lunca

Cu roca mama constituita din depozite aluviale

si apa freatica la adancime mai mare de 2 - 3 m.

---

Si prezinta urmatoarele caractere morfologice:

Ap 0-22 cm., brun, structura poliedrica angulara mica, textura lutoasa,  
reavan, radacini foarte frecvente, mediu poros, mediu compact,  
efervescenta medie, trecere treptata;

Am 22 - 49 cm., brun inchis, structura poliedrica angulara mica, textura lutoasa,  
reavan, radacini frecvente, mediu poros, mediu compact,  
efervescenta medie, trecere treptata;

AC 49 - 90 cm., brun, astructurat, textura luto-nisipo-argiloasa, reavan, radacini frecvente,  
efervescenta medie, mediu poros, mediu compact, trecere treptata;

CGo 90-135 cm., brun galbui, astructurat, textura luto-nisipoasa, reavan,  
prezinta pete de gleizare, radacini rare, efervescenta medie,  
mediu poros, mediu compact;

TIPUL DE SOL : ALUVIOSOL MOLIC GLEIC

COEFICIENTI BONITARE

Nr. crt.	FACTORI	Nr.ind	Valoare	Cod		GR	OR	PB	FS	CT	SF	SO	MF	A
1	Temperatura medie anuala	3c	11,02°C	11,5		1	1	1	1	08	09	09	1	
2	Precipitatii medii anuale	4c	559 mm	575		1	1	1	1	09	09	1	1	
3	Gleizare	14	GZM	3		1	1	1	1	1	1	1	1	
4	Stagnogleizare	15	ABS	00		1	1	1	1	1	1	1	1	
5	Salinizare	16	ABS	00		1	1	1	1	1	1	1	1	
6	Textura in Ap sau in primii 20 cm.	23A	L	40		1	1	1	1	1	1	1	1	
7	Poluare	29	<5%	02		1	1	1	1	1	1	1	1	
8	Panta	33	<2 %	01		1	1	1	1	1	1	1	1	
9	Alunecari	38	ABS	00		1	1	1	1	1	1	1	1	
10	Adancimea apei freatice	39	2-3 m	02,0		09	09	1	09	09	1	09	09	
11	Inundabilitate	40	ABS	00		1	1	1	1	1	1	1	1	
12	Porozitate totala	44	MO	+15		09	09	09	09	09	09	09	09	
13	Continut de CaCO <sub>3</sub>	61	ABS	00		1	1	1	1	1	1	1	1	
14	Reactia in Ap sau in primii 20 cm.	63	6,9	7,0		1	1	1	1	1	1	1	1	
15	Volum edafic	133	MO	063		08	08	07	08	09	08	08	08	
16	Rezerva de humus	144	121-160 t/ha	140		09	09	09	09	09	09	09	09	
17	Exces de apa de suprafata	181	NUL	1		1	1	1	1	1	1	1	1	
	NOTA					58	58	57	58	47	52	52	58	55

Nota de bonitare = 55 puncte pentru ARABIL ,clasa a III -a





## FISA DE CALCUL A NOTEI DE BONITARE

1. TITULARUL: **IOSIF COSMIN IOAN**
2. ACTUL DE PROPRIETATE: **CF: 94615**
3. TERITORIUL CADASTRAL PE CARE SE AMPLASEAZA OBIECTIVUL:  
**SEBES**
4. CATEGORIA DE FOLOSINTA CARE ESTE AFECTATA: **ARABIL**
5. NR. TOPOGRAFIC : **94615**
6. SUPRAFATA TOTALA: **13.200 mp.**
7. SUPRAFATA LUATA IN STUDIU: **13.200 mp.**
8. NOTA DE BONITARE: **55 puncte pentru ARABIL**
9. CLASA DE CALITATE : **a III -a pentru ARABIL**
10. GROSIMEA STRATULUI FERTIL: **30 cm**

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

STUDIUL GEOTEHNIC nr. 148/2023,

afere proiectului : CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE SI IMPREJMUIRE, mun. SEBES - EXTRAVILAN, "MIHOAGE", JUDETUL ALBA.

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

Cap. I – PREZENTAREA INFORMATIILOR:

A/ - DATE GENERALE:

AMPLASAMENTUL: - Suprafata de teren (de cca 13.200.00 mp) destinata partial amplasarii obiectivului nou-proiectat, CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE SI IMPREJMUIRE, identificabila prin C.F. nr. 94615, nr. cad. 94615, se incadreaza in perimetrul extravilan al municipiului SEBES, in zona definite prin toponimul "MIHOAGE", JUDETUL ALBA (cu acces prin intermediul DJ 106K - vezi "Planul de amplasament si delimitare a imobilului" (scara 1:2.000), anexat prezentului studiu geotehnic, ca piesa grafica ilustrativa.

BENEFICIAR LUCRARE: IOSIF COSMIN IOAN, IOSIF MARIA HENEGARIU EUGENIA, HENEGARIU DANIEL. [Sebes/judetul Alba)].

ELEMENTE DE TEMA DE PROIECTARE: - Prin elementele de tema de proiectare, puse la dispozitie de beneficiar si/sau de proiectantul general, se ofera datele tehnice minimum-necesare referitoare la obiectivul nou-proiectat: destinatia si regimul de inaltime avute in vedere, structura de rezistenta si sistemul de fundare preconizate, sarpante si invelitori etc. si, in consecinta, se solicita estimarea conditiilor geotehnice de fundare pe amplasamentul in cauza cu: prezentarea stratificatiei generale a terenului, precizarea adancimilor de fundare mini-

me – impuse din consideratii geotehnice, stabilirea stratului de fundare si a capacitatii sale portante, prezentarea situatiei apelor subterane etc.

**MORFOLOGIA AMPLASAMENTULUI:** - Din punctual de vedere al geomorfologiei majore, zona municipiului SEBES si implicit amplasamentul cercetat se incadreaza in aria unui feston al CULOARULUI DEPRESIONAR AL MURESULUI (in segmentul acestuia cunoscut sub numele de CULOARUL ORASTIEI), la contactul sau cu PODISUL SECASELOR (subunitate geomorfologica apartinatoare "DEPRESIUNII COLINARE A TRANSILVANIEI") si cu PIEMONTUL PIANULUI pe care le desparte local, de terminatia sudica si sud-estica a M-tilor METALIFERI (M-tii VINTULUI) - TRASCAU (unitati montane apartinatoare "APUSENILOR de SUD").

Strict, amplasamentul in cauza se incadreaza in zona de lunca/albie majora comuna raurilor SEBES si SECAS; zona care actualmente, este aparata contra inundatiilor prin lucrari de regularizare si/sau de indiguire, executate anterior.

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

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

**GEOLOGIA AMPLASAMENTULUI:** - Geologic, amplasamentul cercetat se incadreaza in sectorul extrem sud-vestic al BAZINULUI TRANSILVANIEI (la contactul acestuia cu extremitatea nordica a PANZEI GETICE din aria CARPATILOR MERIDIONALI si cu terminatia estica a CULOARULUI DEPRESIONAR AL MURESULUI); bazin format prin afundarea – diferentiata ca amplitudine – a unor blocuri ale structogenului din interiorul "arcului carpatic" (care initial, foarte probabil, a avut rol de "masiv central/median", fata de ariile periferice ale geosinclinalelor alpine prin care au fost remobilizate terenuri cu vechi "structuri hecinice", deja consolidate); blocuri individualizate printr-o serie de fracturi profunde (cele doua seturi de falii cvasi-ortogonale – "faliile carpatice" si respectiv, "faliile de tip panonic"), generate de diastrofismul laramic, manifestat local, preponderent disjunctiv/ruptural.

Odata cu sfarsitul cretacului si inceputul paleogenului, prin imersarea sa generala, BAZINUL TRANSILVANIEI devine o larga cuveta de sedimentare permi-

tand acumularea unor depozite de mare grosime (uneori monotone sub aspect litologic), ca efect al "raporturilor de subductie" (sacadat-continua si accentuata) stabilite intre "micro-placa transilvana" si "unitatile instabile ale v o r l a n d-ului carpatic" (daca vorbim in termeni de tectonica globala).

In zona municipiului SEBES apar la zi formatiunile atribuite oligocenului : conglomerate, microconglomerate, gresii si argile marnoase vargate (brun-roscate la cenusii-verzui) si/sau violacee, cu stratificatie lenticular-incrucisata specifica pentru faciesul continental, fluvio-lacustru cu frecvente secvente torentiale, in care au fost depuse.

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

Tot ca efect al desfasurarii proceselor de alterare hipergena/subaeriana apar si celelalte tipuri de depozite superficiale: eluvii, deluvii, proluvii, coluvii etc., relativ subtiri si depuse mai ales, in ariile de creasta-platou si/sau de versant deluros, pe formatiuni pre-/ante-cuaternare.

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

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

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

In zona amplasamentului (zona de lunca/albie majora) apele subterane se organizeaza ca acumulari freatice de mai larga extindere, cantonate fiind in masa aluviunilor cu granulometrie grosiera, la contactul lor cu roca de baza, cvasi-im-

permeabila, la adancimi variabile, de la sub 1.50-2.00m la peste 4.00-5.00m de la nivelul terenului natural actual (cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu pana la 0.50-1.00m, in perioadele cu pluviozitate accentuata).

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

In cazul de fata se considera ca apele subterane, din cadrul amplasamentului, nu vor intra, permanent sau secvential, in contact cu elementele din beton si/sau beton armat ale obiectivului nou-proiectat.

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

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

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

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

Avand in vedere categoria de importanta a obiectivului in cauza, elementele prezentate prin tema de proiectare, incadrarea lucrarii in "categoria geotehnica 1", caracterizata prin "risc geotehnic redus" si buna cunoastere a zonei, sub aspect geotehnic, pentru amplasamentul obiectivului in cauza s-a considerat suficienta executarea de observatii directe de teren, extrapolarea datelor cunoscute din amplasamente similare, completate cu executarea unui sondaj geotehnic de control/verificare a stratificatiei superficiale a terenului F.1.(cu adancime de cca 4.00m (executat in octombrie, 2023).

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

- in suprafata, apare un strat de sol vegetal argilos-nisipos, negru-cafeniu la cenusiu, tare, cu raspandire cvasi-generalata si grosimi de cca 0.90m;

- la partea inferioara a profilului, apar aluviunile grosiere ale luncii, constituite local din: pietrisuri cu nisip, bolovanis si liant argilos-prafos si bolovanisuri cu pietris si nisip, cenusii la brun-ruginii, usor umede la saturate, cu indesare medie-ridicata si care, la randul lor, repauzeaza direct pe roca de baza supra-consolidata (argile marnoase si nisipuri gresificate, vargate – brun-roscate la cenusii-verzui si/sau violacee, de varsta oligocena).

Stratificatia superficiala a terenului, anterior descrisa (simpla, relativ uniforma si cvasi-orizontala) se poate urmari pe "fisa de stratificatie" a forajului geotehnic de control – F.1., anexata prezentului studiu geotehnic, ca piesa grafica ilustrativa.

## Cap. II – EVALUAREA INFORMATIILOR GEOTEHNICE.

In mod definitiv, lucrarea in cauza – CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE SI IMPREJMUIRE, mun. SEBES-EXTRAVILAN, zona MIHOAGE", JUDETUL ALBA, se incadreaza in "categoria geotehnica 1", "riscul geotehnic fiind redus".

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

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

- STRATUL DE FUNDARE: - Stratul superficial al aluviunilor grosiere, specifice luncii comune a raurilor SEBES si SECAS, constituite din: PIETRISURI CU NISIP, BOLOVANIS SI LIANT ARGILOS-PRAFOS SI/SAU BOLOVANISURI CU PIETRIS SI NISIP, CENUSII LA BRUN-RUGINII, UMEDE LA SATURATE, CU INDESARE MEDIE-MARE.

- ADANCIMEA DE FUNDARE: - Se va preciza de catre proiectantul de rezistenta – din consideratii constructive, tehnologice si/sau de sistematizare

verticală; din punct de vedere geotehnic se impune realizarea unei adâncimi de fundare de minimum 0.90-1.00m de la nivelul Ts/Tn actual.

- CAPACITATEA PORTANTA:- Se precizează valoarea presiunii convenționale de bază (specifică pentru lățimi de fundare  $B = 1.00\text{m}$  și adâncimi de fundare  $D = 2.00\text{m}$ ):  $P_{\text{conv.}} = 400\text{kPa}$ . [Proiectantul de rezistență urmând a efectua corecțiile ( $C_b$ ) și ( $C_d$ ) pentru lățimi de fundare ( $B$ ) și adâncimi de fundare ( $D$ ) diferite de 1.00 și respectiv 2.00m, pentru presiunea convențională (conform NP 112-14)].

## CONCLUZII SI RECOMANDARI.

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

-In conformitate cu NORMELE Ts, terenul din sapaturile executate manual sau mecanizat, in masa depozitelor superficiale, se va incadra la "categoria teren foarte tare" si respectiv, la "clasa a III-a".

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

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

-Pamanturile rezultate din sapaturi se vor putea utiliza ca materiale de umplutura cu conditia "depunerii lor sistematice" (in strate succesive de cca 0.20-0.25 m) si a "compactarii lor controlate" (manual si/sau mecanizat, pana la atingerea unor grade de compactare  $D_{\text{med.}} > 98\%$  si  $D_{\text{min.}} > 95\%$  din valorile PROCTOR obtinute in laborator pe probe medii ale materialelor puse in opera).

-Daca la cota de fundare indicate apar umluturi antropice sau strate plastic moi la curgatoase, sapaturile pentru fundatii se vor adancii pana la interceptarea stratului bun de fundare si realizarea incastrarii minime, de cca 0.20m, in acesta.

-Daca stratul indicat pentru fundare apare la cote superioare celor prezentate sapaturile se pot opri la aceste cote cu conditia asigurarii: "adâncimii de înghet", "incastrarii minime in stratul bun de fundare" si a "înălțimii minime a blocului sau talpii de fundare".

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

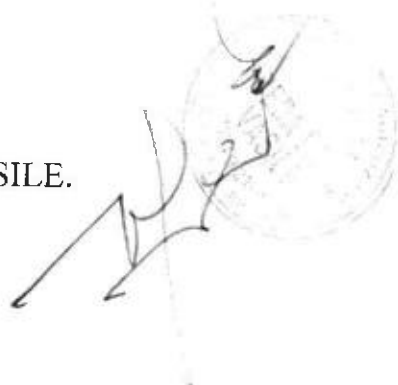
-Pe timpul executiei se recomanda incarcarea practic simultana si uniforma a tuturor fundatiilor (dupa realizarea lucrarilor de sistematizare verticala si asigurarea timpului necesar atingerii marcii betoanelor turnate in fundatii).

-Prezentul studiu geotehnic are caracter definitiv putand servi la intocmirea proiectului CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE SI IMPREJMUIRE, mun. SEBES – EXTRAVILAN, zona “MIHOAGE”, JUDETUL ALBA, beneficiar: IOSIF COSMIN IOAN, IOSIF MARIA, HENEGARIU EUGENIA si HENEGARIU DANIEL (cu domiciliul in Sebes/Judetul Alba), in fazele finale de proiectare.

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

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

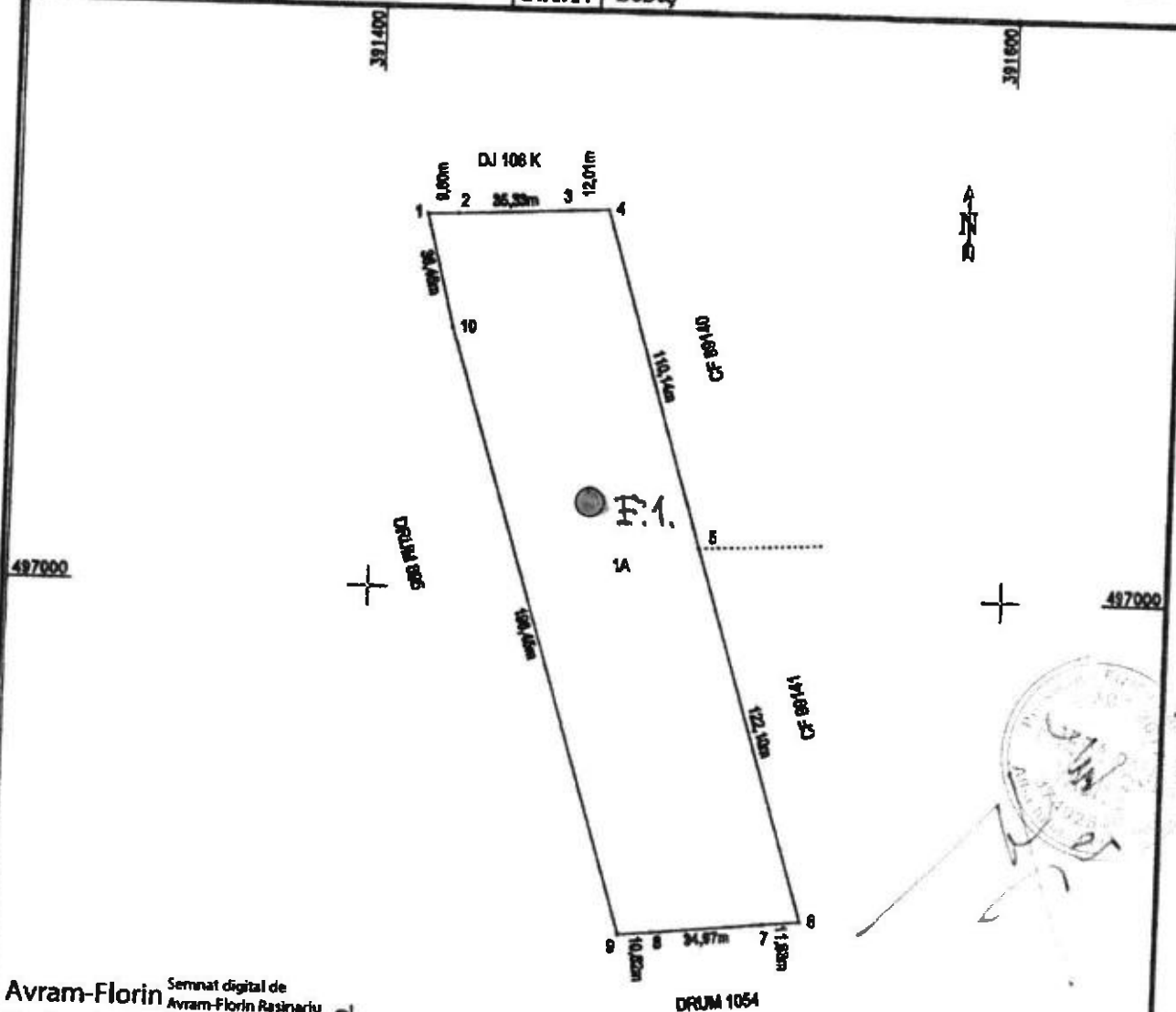
Intocmit: ing. PREDA PAUL VASILE.

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp is partially obscured by the signature and contains some illegible text and a central emblem.

# Plan de amplasament și delimitare a imobilului

## Scara 1 : 2000

Nr.cadastral:	Suprafața măs.: <b>13200</b>	Adresa imobilului : Extravilan UAT Sebes, Jud. Alba
Nr. Carte Funciară: 94615	U.A.T. Sebeș	



Avram-Florin Rasinariu  
Semnat digital de Avram-Florin Rasinariu  
Data: 2023.02.02  
10:52:44 +02'00'

● **F.1. Foraj geotehnic de control.**

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcele	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	arabil	13200	
<b>Total</b>		<b>13200</b>	<b>Imobil netreprejmuț</b>
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafața construită la sol ( mp )	Mențiuni
<b>Total</b>			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 13200 mp  
Suprafața din act = 13200 mp

Execuții: S.C. MERCURY GEOSYSTEMS S.R.L. - AB-F  
Ing. Rasinariu Avram-Florin 25.12.2014  
Confirm executarea măsurărilor în teren și corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.

MERCURY GEOSYSTEMS  
Semnatura și ștampila


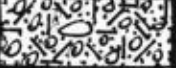

Inspector:  
Confirm introducerea în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Data ..... Ștampila BCPI      Semnatura și parafa

**Corina-Camelia Blaga**      Digitally signed by Corina-Camelia Blaga  
Date: 2023.02.02 13:08:41 +02'00'

Beneficiar: Josif Cosmin Jozan, Josif Maria  
 Henegarin Eugenia, Henegarix Daniel. (Sebes/Jud. Albr)

FISA DE STRATIFICATIE  
 Construire hala de productie si imprejmuire: mun. Sebes - Extravilan, "Mihobage" (C.F. 94615), Judetul

Cota foraj.		Cota apa	G. strat.	STRATIFICATIA	DENUMIREA STRATURILOR.	Nr si felul pb.	Cota pb.	
F. 000	NM. 000						F. 000	NM. 000
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
0.90			0.90		F. 1. Sol regetal argilos-nisipos, hetero-este nu la acumulare.			
1.80			0.90		Pietris cu nisip, bolovonis si liant argilos-nisipos, usor-umed, cu indesare medie-mare.			
		2.50			Bolovonis cu pietris si nisip, dens si u la brum-fugimiu, umed. la saturat cu indesare medie-mare.			
4.00			2.20					

Intocmit: ing. Preda Paul Vasile.



PLAN URBANISTIC ZONAL

# MUN. SEBES

STR. EXTRAVILAN - LOC NUMIT TOPIC MIHOAGE, NR. F.N., JUD. ALBA

Incadrare in teritoriu  
Scara 1:10.000

Titul plansei:



### LEGENDA:

- suprafata teren propus a fi reglementat si studiat in P.U.Z.
- limita UA
- limita perimetru incadrare propus
- localizarea amplasamentului studiat



Sef proiect: Arh. Lăpoș Daniela Argemina  
Proiectat: Arh. Budraș Ovidiu Nicolae  
Desenat: Arh. Budraș Ovidiu Nicolae

Proiect: CONSTRUIRE HALA DE PRODUCȚIE ȘI ÎMPREJMUIRE  
Beneficiar: Ionel Cosmin Ioan, Iosif Maria Henegaru Eugenia, Henegaru Aurat  
Adresa: Mun. Sebes, str. Extravilan - loc numit topic Mihoage, nr. F.N., jud. Alba  
Scara: 1:10.000  
IUN 2023

Proiect nr. 13/2023  
FAZA P.U.Z.  
Planșa U.00

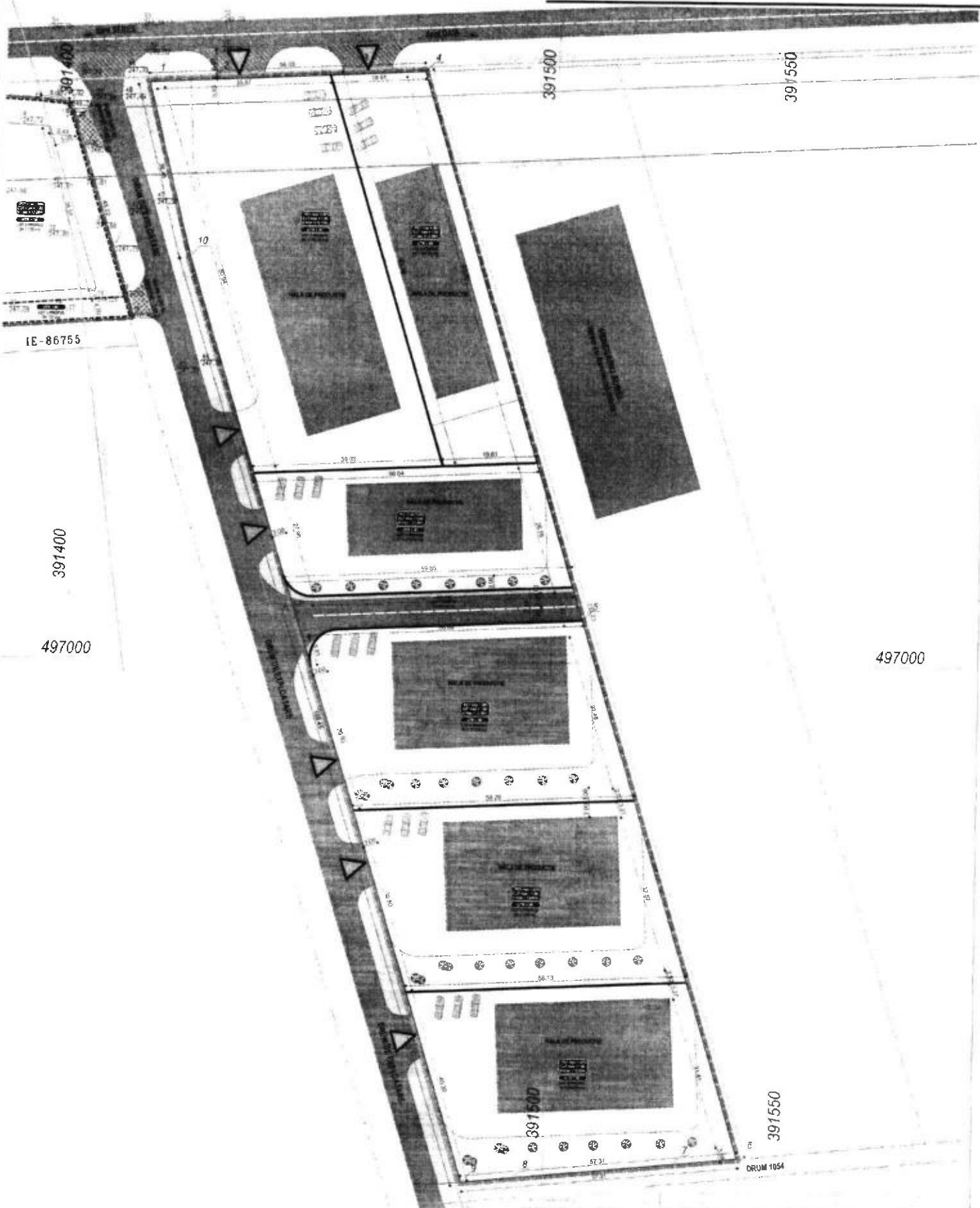
### INCADRARE IN TERITORIU

AS.00.00

PLAN URBANISTIC ZONAL  
**MUN. SEBES**

STR. EXTRAVILAN - LOC NUMIT TOPIC MIHOAGE, NR. F.N., JUD. ALBA

Possibilitate de mobilitate  
 urbanistica  
 Scara 1:500



Proiect:	CONSTRUIRE HALA DE PRODUCȚIE ȘI ÎMPACHETARE	Proiect nr.:	13/2023
Beneficiar:	SRL "Căminul lui Maria"	FAZA:	FAZA
Adresa:	Mun. Sebes str. Extravilan - loc. numit topic Mihoage nr. F.N., Jud. Alba	P.U.Z.:	P.U.Z.

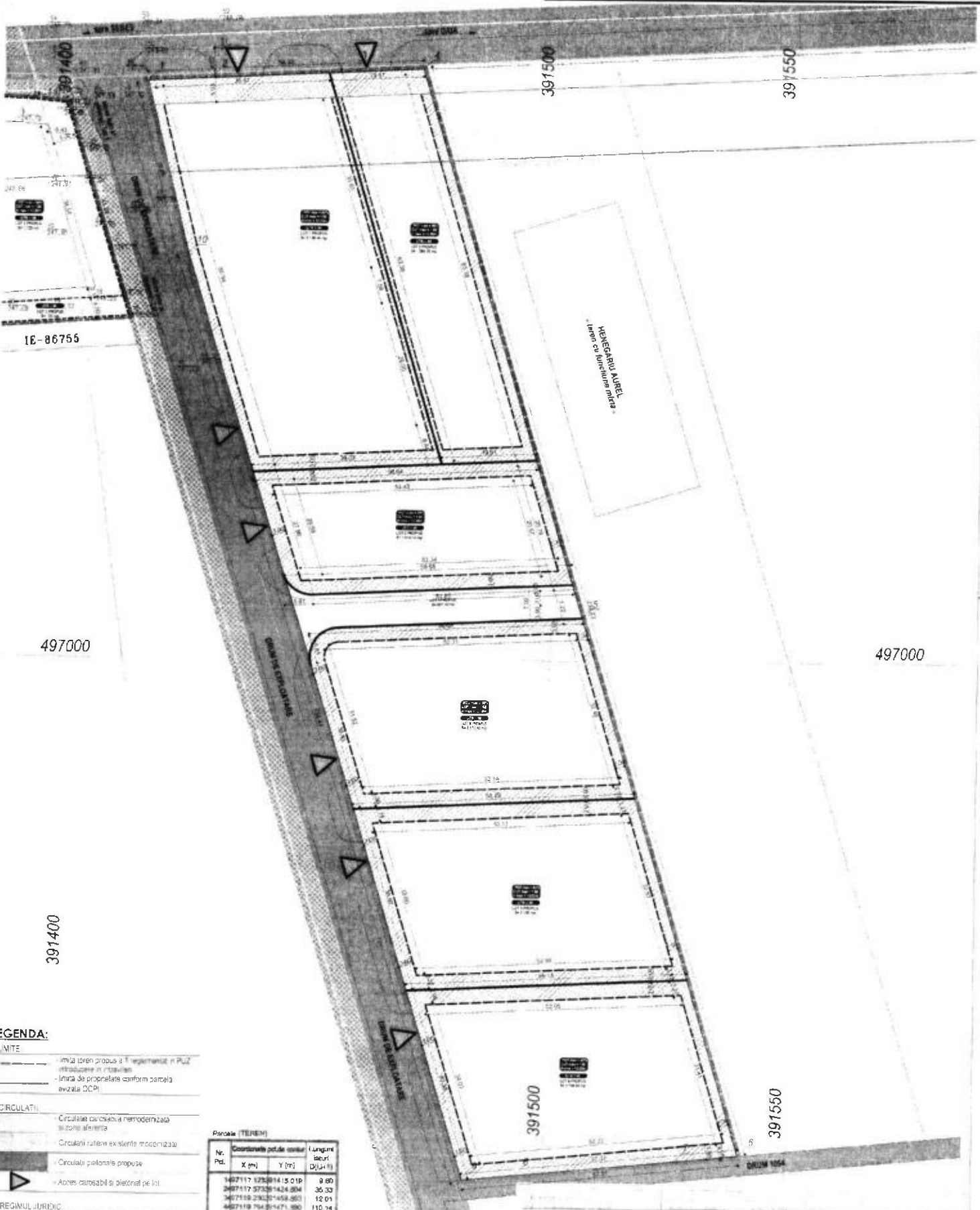
Sol proiect:	Arh. Lăpuș Ovidiu Alexandru	Scara:	1:500	<b>POSSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA</b>	Planșa:	U_05
Proiectat:	Arh. Blătrana Ovidiu Nicolae					
Desenat:	Arh. Blătrana Ovidiu Nicolae					

JUN 2023

PLAN URBANISTIC ZONAL  
**MUN. SEBES**

STR. EXTRAVILAN - LOC NUMIT TOPIC MIHOAGE, NR. F.N., JUD. ALBA

Proprietatea asupra terenurilor Titlul planșei:  
 Scara 1:500



**LEGENDA:**

- I. LIMITE**
- Limita teren propus a Reglementat în P.U.Z. (introducere în studiu)
  - Limita de proprietate conform cartea avizată DCP
- II. CIRCULAȚII**
- Circulație ca circulație nemodernizată și zone aferente
  - Circulații rutiere existente modernizate
  - Circulații pietonale propuse
  - Acces carosabil și pietonal pe loc
- III. REGIMUL JURIDIC**
- terenuri aparținând statului de interes local
  - terenuri - în folosință a statului
  - terenuri proprietate privată
  - persoane fizice - juridice
  - terenuri aferente domeniului privat cu intenție de înlocuire de construcție adică terenuri amenajate de spațiu verde și acces

**Parcela (TEREN)**

Nr. Pct.	Coordonatele punctelor de unghi	Lungime
	X [m] Y [m]	D [m]
1407117	1252814 15 019	9.60
3407117	573291424 204	25.33
3407118	250321458 405	12.01
4407118	754351471 390	110.14
5407014	41031504 389	122.10
6407017	718351538 784	11.80
7406996	578351526 913	34.67
8406993	243351483 256	110.52
9406982	240351483 736	109.42
10407081	774351423 333	39.45

INTERENȚI=13090 111m P=591.32m



Sof proiect: Am. Lucian Danu Argovici  
 Proiectat: Am. Suetana Ovidiu Vasile  
 Desenat: Am. Suetana Ovidiu Vasile

Proiect: CONSTRUIRE ALBAZOL PRODUCȚIE ȘI AMPLASARE  
 Beneficiar: Sesi Com. Ion. Ștef. Maria  
 Adresa: Mun. Sebes, str. Extravilan - loc numit Topic Mihoage, nr. F.N. jud. Alba

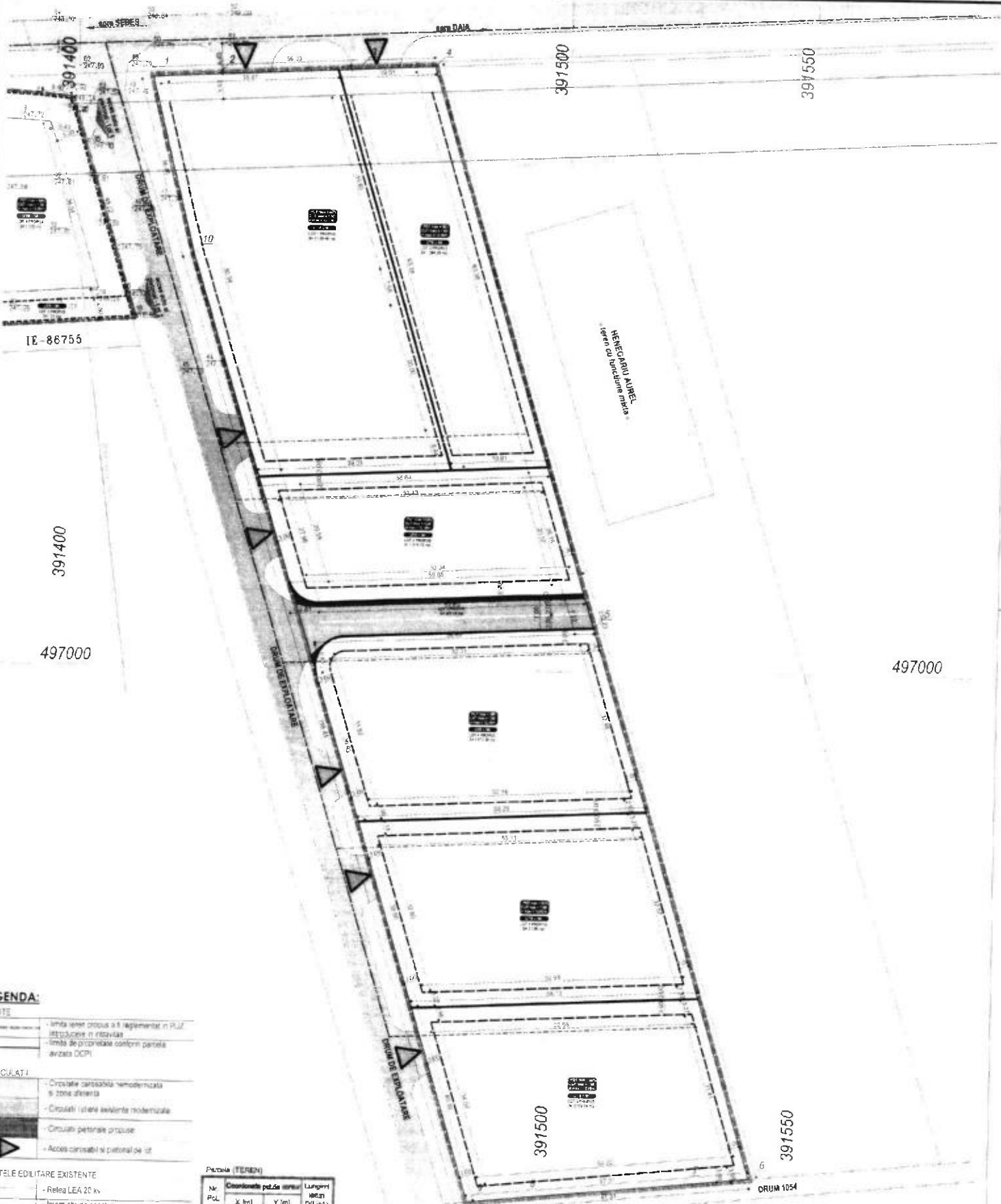
Scara: 1:500  
**PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**

Proiect nr. 13/2023  
 FAZA P.U.Z.  
 Planșa U\_04

PLAN URBANISTIC ZONAL  
**MUN. SEBES**

STR. EXTRAVILAN - LOC NUMIT TOPIC MIHOAGE, NR. F.N., JUD. ALBA

Reglementari - echipare Titlul plansei:  
 editata  
 Scara 1:500



**LEGENDA:**

- I. LIMITE**
- linia verde propusa si reglementata in PLUZ
  - linia verde in existenta
  - limita de proprietate conform parcelii avizata DCP
- II. CIRCULATI**
- Circulatie carosabila modernizata si zona strazii
  - Circulatie rutiera existenta modernizata
  - Circulatie pietonala propusa
  - Acces carosabil si pietonal pe lat
- III. REȚELE EDILITARE EXISTENTE**
- Rețea LEA 20 kv
  - Intersectie de constructie
  - Zona de proiectare LEA - 13m din ax
- IV. REȚELE EDILITARE PROPUSE**
- conductie apa potabila
  - conductie canalizate
  - conductie gaze naturale
  - conductie electrice

**Parcela (TEREN)**

Nr. Pol.	Coordonate pol. de intrare		Lungime latet. (Dl, Wl)
	X [m]	Y [m]	
1407117	522301418.219		9.90
3407117	572301434.804		96.33
3407118	572301459.363		12.01
4407114	754301471.280		110.14
5407014	476301504.989		122.10
6406917	706301536.764		11.93
7406916	576301526.013		34.97
8406913	243301493.296		10.52
9406912	340301485.732		198.45
1040701	774301423.833		30.46

REFERENȚA: (1200, 117m) P=581, 32m



Sei proiect Am. Leșcu Doru Agrement  
 Proiectat Am. Bucur Ciocla Nicolae  
 Desenați Am. Bucur Ciocla Nicolae  
 2022

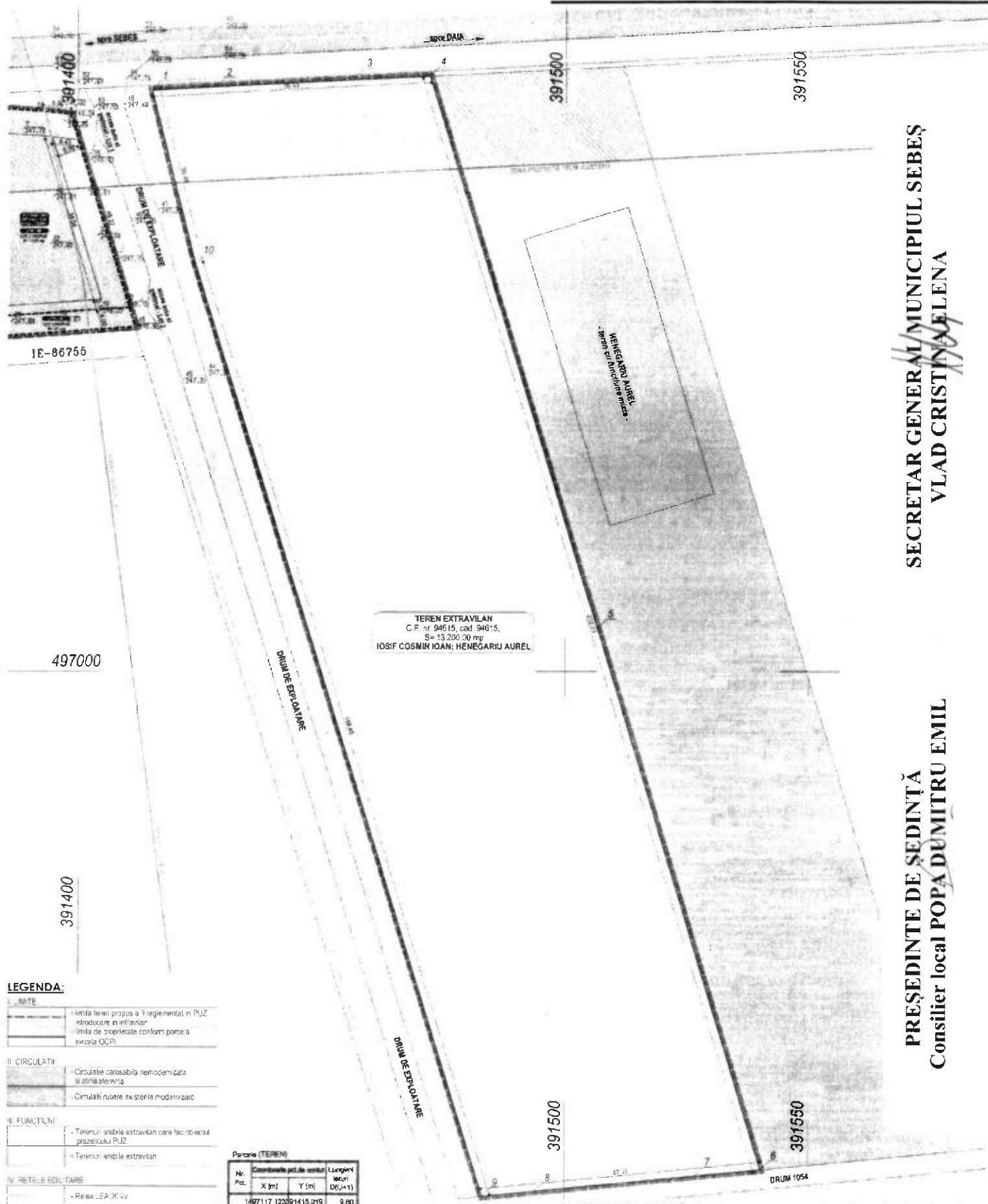
Proiect: CONSTRUIRE HALA DE PRODUCȚIE ȘI ÎMPREJURĂRI  
 Beneficiar: Său Coasta Său, Său Măru  
 Adresa: Municipiul Sebeș, Str. Extravilan - loc numit Topic Mihoage, nr. F.N., jud. Alba  
 Scara: 1:500  
**REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA**  
 Planșa: U\_05  
 Proiect nr.: 13/2023  
 FAZA: P.U.Z.  
 Data: IAN 2023



PLAN URBANISTIC ZONAL  
**MUN. SEBES**

STR. EXTRAVILAN - LOC NUMIT TOPIC MIHOAGE, NR. F.N., JUD. ALBA

Titlu plansei  
 Situatia ax stenta  
 Scara 1:500



TEREN EXTRAVILAN  
 C.F. nr 94615, cad 94615,  
 S=13.200,00 mp  
 IOSIF COSMIN IOAN; HENEGARU AUREL

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBES  
**VLAD CRISTINA ELENA**

PRESEDINTE DE SEDINTA  
 Consilier local POPA DUMITRU EMIL

**LEGENDA:**

- I. DATE**
  - limita teren propus a i reglementat in PUZ
  - introducerea in extravilan
  - limita de proprietate conform parcea
  - avizata OCPI
- II. CIRCULATII**
  - Circulatie carosabila modernizata
  - si extinderea
  - Circulatii rutiere existente modernizate
- III. FUNCTIUNI**
  - Terenuri arabile extravilan care fac obiectul
  - prezentului PUZ
  - Terenuri arabile extravilan
- IV. RELELE EDILITARE**
  - Relea LEA 20 kv
  - Interdictie de construire
  - Zona de protectie LEA - 15m din ax
- V. ZONE DE PROTECTIE**
  - Zona de siguranta Drum Județean
  - Zona de protectie Drum Judetean
  - Zona de protectie Al

Parcela (TEREN)

Nr. Parcela	Coordonate pe linia de contur		Lungimea secun. D(±0,1)
	X [m]	Y [m]	
1407117	123351415,015	9,80	
2407117	573381424,804	35,20	
3407119	232331452,883	12,01	
4407119	194331471,850	110,14	
5407114	476331504,389	122,10	
6406097	733331538,784	11,23	
7406063	372331528,013	34,97	
8406063	243331483,335	10,52	
9406062	240331482,738	188,45	
10407081	774331421,633	36,46	

S(TEREN)=13200,111m P=581,38m



Sof proiect: Alin Iuliana Oana Argintaru  
 Proiectat: Am. Bucurata Ovidiu Nicusor  
 Desenat: Am. Bucurata Ovidiu Nicusor  
 JUN 2023

Proiect: CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE SI IMPREJMUIRE  
 Beneficiar: Iosif Cosmin Ioan, Iosif Maria  
 Adresa: Henegaru Eugenia, Henegaru Aurel  
 Mun. Sebes, str. Extravilan - loc numit topic  
 Mihoage, nr. F.N., jud. Alba  
 Scara: 1:500  
 Planșă: U\_01