

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.62/2024

Privind aprobarea documentației P.U.Z. și RLU proiect nr. 14/2023- „Construire locuințe individuale unifamiliale, cuplate și înșiruite,, Petrești, str. Caisului, nr.21 ; Beneficiar : S.C. Interdelmar Construct SRL

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. 14/2023- „Construire locuințe individuale unifamiliale, cuplate și înșiruite,, Petrești, str. Caisului, nr.21 ; Beneficiar : S.C. Interdelmar Construct SRL;

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 SC Interdelmar Construct SRL la Primăria Municipiului Sebeș sub nr.7927/31.01.2024;
- Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Sebeș, nr.13199/22.02.2024;
- Avizul prealabil de oportunitate nr. 9/26.07.2023;
- 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.3/23.02.2024, precum și Referatul cu privire la calendarul desfășurării etapei de informare și consultare a publicului pentru P.U.Z.nr.3/23.02.2024;
- referatul de aprobare nr.13782/23.02.2024 al inițiatorului proiectului de hotărâre;
- raportul de specialitate comun nr.13764/23.02.2024 al Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Autorizări și Disciplina în Construcții și Compartimentul Cadastru din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;
- procesul verbal de afișare nr.8015/31.01.2024;
- Certificatul de Urbanism nr.236/17.07.2023;

Având avizul nr.188/2024 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, lucrări publice, administrarea domeniului public și privat și avizul nr.147/2024 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. 14/2023- „Construire locuințe individuale unifamiliale, cuplate și înșiruite,, Petrești, str. Caisului, nr.21 Beneficiar : S.C. Interdelmar Construct SRL pentru terenul în suprafață de 6090 mp , identificat cu CF 75997, nr. cad. 75997.

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 parcelei de teren în vederea construirii de locuințe individuale, unifamiliale tip duplex înșiruite. Pentru terenul respectiv se dorește implementarea următorilor indicatori urbanistici:

POT max propus -48%

CUT propus max-1,00.

Înălțimea maximă : P+1E+M

Imobilul se află în intravilan Municipiului Sebeș și nu este inclus în lista monumentelor istorice sau în zonele de protecție a acestora.

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 Șef prin Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Autorizări și Disciplina în Construcții.

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

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

- Direcția Venituri;
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare, Informatică și Monitor Oficial Local;
- Beneficiarul P.U.Z.-lui: S.C. Interdelmar Construct SRL cu sediul în Sebeș, str. Dorin Pavel, nr.45, 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 HCL nr. 62 / 2024

CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, CUPLATE SI INSIRUITE

Amplasament	SEBES, LOC. PETRESTI, STR. CAISULUI, NR. 21, JUDETUL ALBA
Beneficiar	SC INTERDELMAR CONSTRUCT SRL
Număr proiect	14/ 2023
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
Proiectant	S.C. BIROU PROIECTARE BUDRALĂ S.R.L. - SEBES

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării	CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, CUPLATE SI INSIRUITE
Amplasament	MUN. SEBES, LOC. PETRESTI, STR. CAISULUI, NR. 21, JUDETUL ALBA
Beneficiar	SC INTERDELMAR CONSTRUCT SRL
Proiectant general	S.C. BIROU PROIECTARE BUDRALĂ S.R.L. – SEBES Mun. Sebeș, str. Mihai Eminescu, nr. 14, jud. Alba Arh. Budrala Ovidiu – Nicolae
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborării	IULIE 2023

Iulie 2023

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIA DE TITLU

FOAIE DE CAPAT

BORDEROU

MEMORIU DE PREZENTARE

PIESE DESENATE

PLANȘA 01- PLAN DE INCADRARE IN TERITORUL LOCALITATII	SC. 1/ 50.000	U_01
PLANȘA 02- ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	SC. 1/ 500	U_02
PLANȘA 03- REGLEMENTĂRI URBANISTICE	SC. 1/ 500	U_03
PLANȘA 04- REGLEMENTARI EDILITARE	SC. 1/ 500	U_04
PLANȘA 05- REGIMUL JURIDIC SI OBIECTIVELE DE UTILITATE PUBLICA	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 PUZ pentru proiectul „CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, CUPLATE SI INSIRUITE” pe terenul situat în municipiul Sebeș, loc. Petrești, jud. Alba, str. Caisului, nr. 21, conform planului de situație anexat, înscris în CF nr. 75997 Sebeș, având nr. Top. 1143; – proprietar persoana juridică SC INTERDELMAR CONSTRUCT SRL. Amplasamentul ce face obiectul acestei documentații se află în intravilanul localității Petrești, strada Caisului. Parcela studiată având suprafața de 6.090,00 mp este marginită la - Nord- de teren proprietate privată liber de construcții – teren arabil; la Sud- de teren proprietate privată liber de construcții – teren arabil; la Est – cale ferată industrială scoasă din uz; la Vest – strada Caisului.

Beneficiarul și inițiatorul PUZ-ului proiectului este SC INTERDELMAR CONSTRUCT SRL proprietar al terenului mai sus menționat.

▪ beneficiarul lucrării

Beneficiarul proiectului este SC INTERDELMAR CONSTRUCT SRL, în calitate de proprietar.

▪ elaboratorul lucrării

Elaboratorul documentației PUZ este S.C. BIROU PROIECTARE BUDRALA S.R.L. Sebeș – jud. Alba.

▪ data elaborării

Documentația PUZ având nr. 14/ 2024 a fost elaborată în data de 10 iulie 2024.

1.2. Obiectul PUZ

▪ solicitări ale temei program

Proiectul propune, conform temei program reglementarea parcelei de teren în vederea construirii de locuințe individuale unifamiliale tip duplex și insiruite. La solicitarea beneficiarului a fost obținut un Certificat de Urbanism cu nr. 236/ 17.07.2023 în care este prevăzută necesitatea elaborării unei documentații de tip PUZ. Scopul elaborării PUZ-ului îl constituie reglementarea modului de construire pe parcela studiată, 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.

▪ **prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată** Conform P.U.G. în uz, zona nu este în intravilanul localității Petrești, zonificarea funcțională stabilită pentru terenurile din zona de studiu fiind de teren locuințe individuale cu lot, categoria de folosință fiind de teren arabil.

1.3. Surse de documentare

▪ lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Planul Urbanistic General al Municipiului Sebeș și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG nr. 4400/2000, aprobat cu HCL Sebeș nr. 127/2000.
- Certificatul de Urbanism nr. 236/ 17.07.2023 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**

Terenul care face obiectul prezentului studiu, face parte din intravilanul localității Petresti și este situat în partea de Sud a municipiului Sebeș, pe trada Caisului. Zona studiată este formată dintr-o singură parcelă, având Nr. Top. 75997, inclus în CF nr. 75997 Sebeș, având o suprafață totală de 6.090 mp.

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

Parcelarea în aceasta zonă nu este una specific urbană, loturile fiind rezultate din împărțirea și gestionarea terenurilor agricole, rezultând suprafețe mari, și forme atipice.

- **potențial de dezvoltare**

- Accesul în perimetru se va face direct din strada existentă, str. Caisului.

Având în vedere faptul că parcela ce a generat studiul PUZ-ul este inclusă în intravilanul localității, dar în PUG-ul propus pentru aprobare, parcela face parte din zona cu funcțiunea de locuire, prezintă un potențial de dezvoltare importantă din punctul de vedere al capacității locative în zona.

2.2. Încadrarea în localitate

- **poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată este situată în proporție de 100% în intravilanul localității Petresti, în zona de Nord a acesteia.

Terenul, cu acces din strada Caisului, este proprietatea a SC INTERDELMAR CONSTRUCT SRL:

- Terenul cu nr. top. 75997 cu o suprafață de 6.090,00 mp - Intabulare, drept de proprietate, cu titlu de drept cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1.

Parcela aflate în proprietatea societății SC INTERDELMAR CONSTRUCT SRL, are forma rectangulară, având acces la strada existentă, str. Caisului.

Toate terenurile aflate în zona de studiu – limita PUZ sunt proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice.

- **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 în perimetru se va face direct din strada Caisului.

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, loc. petresti și implicit amplasamentul cercetat se încadrează în aria unui feston al Culoarului Depresionar al Muresului (Culoarul Orastiei).

Date hidrogeologice și hidrologice:

Amplasamentul nu se află sub influența directă a unei ape de suprafață iar freaticul zonei este la aproximativ -10,0 -15,0m față de c.t.n., cu modificări funcție de regimul precipitațiilor și 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 6054/77 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 se desfășoară, în parametri specifici drumurilor de acces in cartierele rezidentiale.

2.5. Ocuparea terenurilor

• principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.

Funcțiunea pe zona cuprinsă în intravilan destinată, este aceea de teren agricol.

• relaționări între funcțiuni

Având în vedere că întreaga zonă are sa aibă funcțiunea de locuire, se urmareste dezvoltarea acestui tip de functiune.

• gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este in proportie de 20%, in zona apropiata dealungul strazii Creanga existand cateva locuinte construite.

• asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona in curs de dezvoltare, insa destructurata din punct de vedere urbanistic; circulatii ce necesita modernizari. Dezvoltarea zonei, prin construirea de locuinte individuale va genera o urbanizare planificata a intregii zone studiate reglementand probleme legate de amenajarea spatiilor verzi, circulatii auto si pietonale, si accese in incinta.

• existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

- conform studiilor geotehnice.

• principalele disfuncționalități

- zona cu destinatie agricola, teren arabil, astfel ca nu exista nici un fel de reglementari si dotari.

2.6. Echiparea edilitară

• stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității

-in zona nu exista retele electrice de medie tensiune, retele de gaze naturale, canalizare.

• principalele disfuncționalități

- modernizarea retelelor existente

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 legea protecției mediului nr 137/95 cu completările aferente.

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

• 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 reglementari edilitare sunt pozitionate:

- Strada de acces Caisului
- **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. 236/ 17.07.2023 prevede ca destinație a terenului: teren arabil. Conform aceluiași document, este necesară întocmirea unei documentatii de tip PUZ care să precizeze modul de construire în incintă, respectiv stabilirea alinierii construcțiilor fata 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 funcțiilor 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.

Procentul de ocupare a terenului POT și regimul de înălțime pentru zona studiată nu este stabilit. Funcțiunea propusă pentru insula studiată este de locuințe individuale și semicolective construite cuplat și înșiruit.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG-ului Municipiului Sebeș din 2000, amplasamentul studiat este încadrat ca și teren arabil.

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.)**

Accesul în perimetru se face direct din strada Creanga, strada existentă.

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

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIASTE, din care:	6.090,00	100	-	-
TEREN AGRICOL – ARABIL EXTRAVILAN	6.090,00	100,00	-	-
CAI DE ACCES DRUMURI SI CALE FERATA	0,00	0,00	-	-
SUPRAFATA DE TEREN CE A GENERAT PUZ-ul	0,00	0,00	-	-
L - ZONA CONSTRUIRE LOCUINTE	-	-	6.090,00	100
SUPRAFATA MAXIM EDIFICABILA	-	-	2.788,64	45,79
TEREN NEEDIFICABIL	-	-	2.329,66	38,25
REGIM DEINALTIME:	P, P+1, P+1+M			
POT maxim: 48%				
CUT maxim: 1.0				

Pag.

- din punct de vedere al zonificării funcționale, zona studiată va fi destinată ca și zona de locuințe individuale și semicolective cuplate. Construcțiile nou-propuse vor avea un aspect arhitectural și dotări corespunzătoare funcțiilor.
- regimul de înălțime maxim va fi P+1E+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 drumurilor naționale;
 - zone de protecție a utilitatilor edilitare existente;
- Se propune alinierea construcției cu o retragere de minim 4,00m de la latura lotului orientată spre strada de acces.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

▪ alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se face de la rețeaua publică a municipiului Sebeș.

▪ canalizare

Canalizarea se va conecta la fosa septică vidanjabilă impermeabilă proprie.

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de rigole de suprafață și se vor lega la canalizarea pluvială a rețelei tradiționale din zonă.

▪ alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se face de la rețeaua existentă publică a municipiului Sebeș

▪ telecomunicații

Nu este cazul.

▪ alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se face de la rețeaua publică a municipiului Sebeș

▪ 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 și racordate la rețeaua de canalizare menajeră publică. Apele pluviale de suprafață vor fi colectate prin rigole și deversate la canalizarea pluvială a zonei.

▪ 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

Se vor amenaja spații spații verzi plantate minim 25% din terenurile ce au generat PUZ-ul, conform planșei de reglementări urbanistice.

▪ organizarea sistemelor de spații verzi

Funcțiunile propuse vor beneficia de un minim de spații verzi propuse 25% din terenurile ce au generat PUZ-ul.

- **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 planselor de reglementari 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 intravilanul localității Petrești, în zona de Nord a localității.

Terenul este proprietatea a domnului SC INTERDELMAR CONSTRUCT SRL după cum urmează:

- Terenul cu nr. top. 75997 cu o suprafață de 6.090,00 mp - Intabulare, drept de proprietate, cu titlu de drept cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1.

Terenurile direct învecinate amplasamentului sunt proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, cu excepția circulațiilor carosabile și a zonelor de protecție ale acestora, care sunt în domeniul public.

- **determinarea circulației terenurilor**

Perimetrul care a generat puz-ul se compune din o parcelă având – CF. Nr. 75997 Sebeș, cu suprafața totală de 6.090,00 mp.

4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

- **înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG**

Conform prezentului PUZ se propune reglementarea în vederea construirii a suprafeței de teren de 6.090,00 mp conform legislației în vigoare.

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 aliniată prevederilor generale ale PUG-ului aprobat.

- **categoriile 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



Specialist RUR
Arh. Laposi-Oana Argentina

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM-RLU
AFERENT PUZ – „CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE,
CUPLATE SI INSIRUITE”
MUN. SEBES, LOC. PETRESTI, STR. CAISULUI, NR. 21**

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, frontale și posterioare ale parcelei situate în zona de Nord a localității Petrești. Amplasamentul care urmează a fi reglementat, totodată ce a generat elaborarea prezentei documentații este situat în localitatea Petrești, jud. Alba, str. Caisului, Nr. 21, conform planului de situație anexat, înscris în C.F. nr. 75997 și nr. top. 75997, cu o suprafață totală de 6.090,00 mp, proprietate a domnului SC INTERDELMAR CONSTRUCT SRL.

Terenurile direct învecinate 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 Sebeș.

Documentația a fost solicitată beneficiarului prin Certificatul de Urbanism nr. 236 din 17.07.2023 eliberat de Primăria Municipiului Sebeș.

2. baza legală a elaborării

Planul Urbanistic General al Municipiului Sebeș și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG nr. 4400/2000, aprobat cu HCL Sebeș nr. 127/2000., 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 6.090,00 mp.

III. Zonificare funcțională

11. Unități și subunități funcționale

UTR 2.3 – ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

L – teren locuințe individuale cu lot.

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. Utilizări admise.

Sunt permise următoarele tipuri de activități:

- locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.
- anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădina, pergole.

Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări

- se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu mansarda; la locuințele existente suprafața utilă de planșeu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;
- se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp.ADC, să aibă o rază de servire de 250 metri, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor.
- la clădirile înscrise extremitățile spre intersecții sau spre interspații vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din stradă;

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;
- curătoarii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, din instituțiile publice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale refofosibile;
- 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 de locuințe dispuse izolat, terenul minim este de 200 mp, cu un front la stradă de minim 12.00 metri;

Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu distanța dominantă pe fronturile străzii de minim **3,00m** ce asigură accesul în incinte, cu condiția ca aceste retrageri să nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
- garajele se vor retrage cu minim **6,00 m** de la aliniament, pentru a permite parcarea în fața a unui autoturism

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

- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3,0m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
 - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;
- Se vor respecta condițiile referitoare la vecinătăți și vizibilitate prevăzute de Codul civil.

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

Se vor respecta condițiile de protecție la incendii.

In cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuinte, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

Pentru 2 locuinte izolate una față de alta:

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

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

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

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

Pentru 2 locuinte cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuinte

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța față de cealaltă limita laterală a parcelei va fi de min. 5,5m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;
- în cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuinte, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism:
- PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT
- PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale și carosabile.

Articolul 8. Circulații și accese

- toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică sau privată în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Articolul 9. Staționarea autovehiculelor. Parcaje.

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul zonei studiate.

Articolul 10. Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- regimul de înălțime al zonei studiate este stabilit la maxim P+1E+M, respectiv H maxim la cornisă 9,00m.
- autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate și a

caracterului zonei.

Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul exterior al clădirilor se va armoniza prin conformare, volumetrie, finisaje aspectului general al zonei, fără a contraveni funcțiunii clădirii precum și principiilor general acceptate ale urbanismului și arhitecturii,
- nu se admit învelitori de azbociment sau din tablă strălucitoare de aluminiu sau zincată

Articolul 12. Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente ale localității.
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie se vor realiza îngropat.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

Articolul 13. Spații libere și spații plantate

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese;

Articolul 14. Împrejmuiri

- la autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;
- împrejmuirile spre strada vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri.

SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE, din care:	6.090,00	100	-	-
TEREN AGRICOL – ARABIL EXTRAVILAN	6.090,00	100,00	-	-
CAI DE ACCES DRUMURI SI CALE FERATA	0,00	0,00	-	-
SUPRAFATA DE TEREN CE A GENERAT PUZ-ul	0,00	0,00	-	-
L - ZONA CONSTRUIRE LOCUINTE	-	-	6.090,00	100
SUPRAFATA MAXIM EDIFICABILA	-	-	2.788,64	45,79
TEREN NEEDIFICABIL			2.329,66	38,25
REGIM DE INALTIME:			P, P+1, P+1+M	
POT maxim: 48%				
CUT maxim: 1.0				

Articolul 15. Procentul de ocupare a terenului.

- POT maxim: 48%
- CUT maxim pentru înalțimi P, P+M, P+1E+M = 1,0 mp.ADC/ mp. teren

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. Budrala Ovidiu Nicolae

Specialist RUR
Arh. Lăpoși Oana Argentina



PLANIFICAREA PROCESULUI DE INFORMARE SI CONSULTAREA PUBLICULUI

CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, CUPLATE SI INSIRUIE -
Mun. Sebes, Loc. Petresti, Str. Caisului, Nr. 21, Judetul Alba
Proiect nr. 14/ 2023

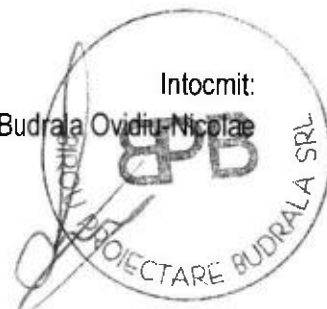
Beneficiar:

SC INTERDELMAR CONSTRUCT SRL
Mun. Sebes, str. Dorin Pavel, nr. 45, jud. Alba

- a) Partile interesate:
Vecinii directi de pe laturile Nord si Sud 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 Nord si Sud
- 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;

Intocmit:
arh. Budrala Ovidiu-Nicolae



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

- **CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, CUPLATE SI INSIRUITE -**
Mun. Sebes, Loc. Petresti, Str. Caisului, Nr. 21, Judetul Alba
Proiect nr. 14/ 2023

Beneficiar:

SC INTERDELMAR CONSTRUCT SRL
Mun. Sebes, str. Dorin Pavel, nr. 45, jud. Alba

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 invecinate direct: dl. Vintila Dionisie, Jinar Ion-Aurel, Gheorghioiu Ion-Nicolae, Barbu Petru Danut.**
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 dl-ii. Albu Iosif si Albu Maria, Schiau Iosif.**
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 - dl. Schiau Iosif.**
 - **Vecinii de pe latura de Sud - dl. Albu Iosif si Albu Maria**
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 studziata.

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.

Intocmit:
arh. Budrala Ovidiu - Nicolae



ROMÂNIA
Județul Alba
Municipiul Sebes
[autoritatea administrației publice emitente¹⁾]
Nr. 236 din 17.07.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 236 din 17.07.2023

în scopul: Construire locuinte individuale cuplate si insiruite**)

Ca urmare a Cererii adresate de¹⁾ SC Interdelmar Construct S.R.L. -prin Răcean Delia Venus cu sediul²⁾ în județul Alba, municipiu Sebes, cp. 515850, Strada Dorin Pavel, nr. 45, sector -, telefon/fax -, e-mail _____ înregistrată la nr. 43672 din 13.07.2023.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Alba, localitatea Petrești, cp. 515850, strada Caisului, nr. 21, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sector -, CF 75997 Petrești., Nr. topo. 75997 sau identificat prin³⁾ - Extras C... - Plan de situație..

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr 4685 din 2005, faza P.U.Z., aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Sebes nr. 293 din 2005.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Teren intravilan.
- Proprietate privată: Interdelmar Construct S.R.L.conform CF: 75997- Petrești,Nr. cadastral: 75997
- Terenul nu este inclus în lista monumentelor istorice sau ale naturii, sau în zonele de protecție ale acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală : fâneată
- Destinația prin PUG : teren construibil zona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban.

1) Numele și prenumele solicitantului

2) Adresa solicitantului

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

3. REGIMUL TEHNIC:

- UTR 16 - LM1u - zona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban.
- POT - 48% ; CUT - max 1,00.
- Toate utilitățile.
- Regim de înălțime : P; P+1E;P+M.
- Retrageri față de alinaiment la strada 10 m. Strada va fi de cat.III, cu lățime de 7,00m carosabil, 1,25 m trotuare și 1m rigole. Fată de axul drumului distanța va fi de 16 m,
- Amplasarea clădirilor pentru locuit trebuie să asigure însorirea 1; 1/2 h zilnic la solstițiu.
- Acces auto 4,00 m
- Înălțimea clădirilor 5,50 m la cornisă, măsurată de pe bordura trotuarului la strada.Înălțimea max.12,00 m
- Se va asigura 1 loc de parcare/locuință, pe parcela proprie
- Fată de limitele laterale și posterioare ale parcelei clădirile se vor amplasa la o distanță de 1/2 din înălțimea construcțiilor
- Se va întocmi PUZ conform Ghid 010-2000

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru:
Construire locuințe individuale cuplate și înșiruite

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 acestuia 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 emiteră 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 emiteră certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

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

D.T.A.C. D.T.A.D D.T.O.E.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

Alte avize/acorduri:

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

d.2) avize și acorduri privind:

- | | | |
|--|---|--|
| <input 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).
- Acordul Comat Alba S.A.

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 Cășmin
(numele, prenumele și semnătura)

Achitat taxa de: 57,71 lei, conform Chitanței nr 223010562 din 13.07.2023

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 prelungeste 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 emittente*^{*)},
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. 75997 Sebeș

Nr. cerere **7589**
Ziua **07**
Luna **04**
Anul **2023**

Cod verificare
100130973062



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:44 N Petrești
Nr. cadastral vechi:1143.

Adresa: Loc. Petrești, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	75997	6.090	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
7589 / 07/04/2023		
Act Notarial nr. 1160, din 06/04/2023 emis de Beldean Violeta;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) INTERDELMAR CONSTRUCT SRL , CIF:47392466	A1
B10	Se notează interdicția de înstrăinare și grevare 1) COMAT ALBA SA , CIF:1754770	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

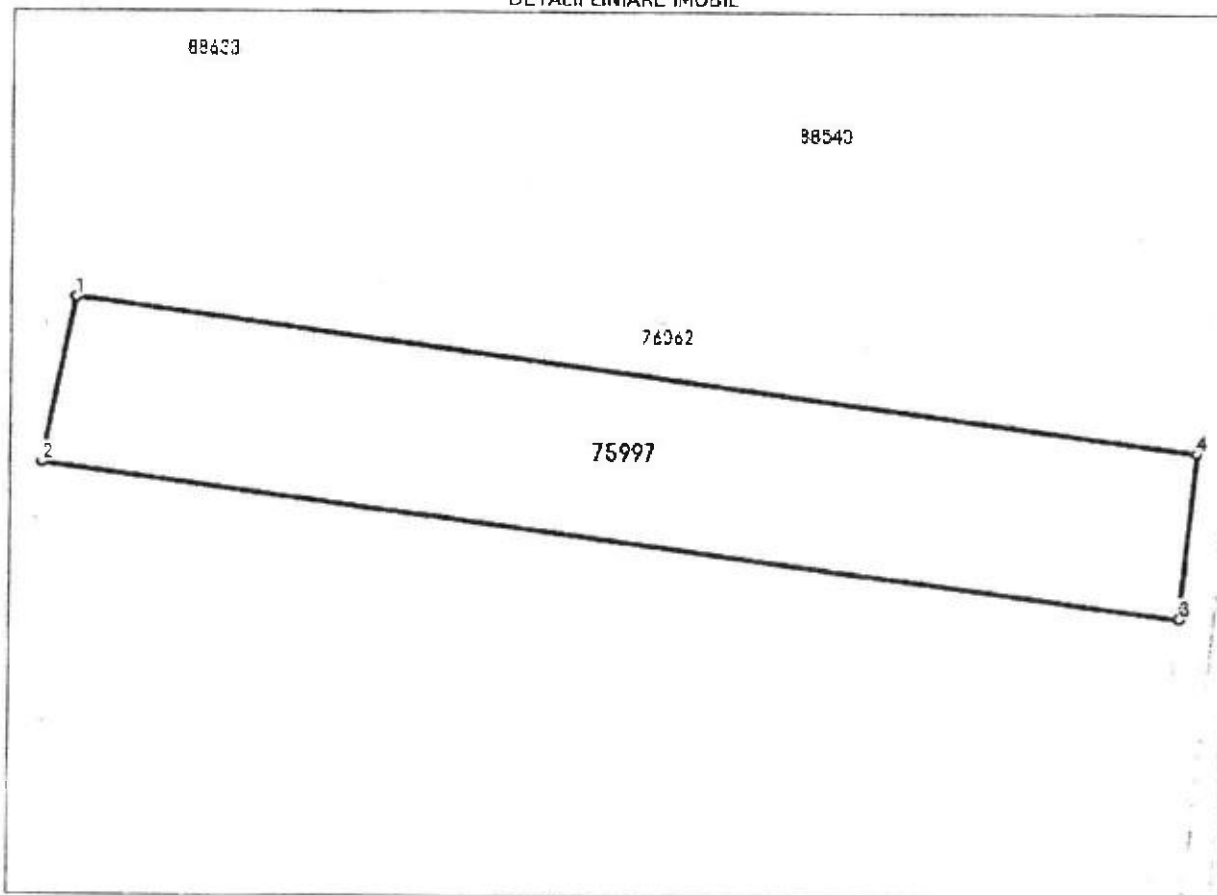
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
75997	6.090	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	6.090	-	2279/31	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	30.015
2	3	205.826
3	4	29.66
4	1	202.943

** 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 1795 RON, -Chitanța externă nr.297740/06-04-2023 în suma de 1795, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232, 241.

Data soluționării,
25-04-2023

Asistent Registrator,
ALEXANDRU OPRITESCU

Referent,

Data eliberării,
//___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Judetul Alba
 Unit. adm. - teritoriala: PETRESTI
 Cod SIRUTA 001909
 Adresa corpului de proprietate:
 Petresti jud. Alba
 Nr.cadastral al corpului de proprietate:
 2279/31

(extravilan)
 Scara 1:1000

Numele si prenumele proprietarului :
 Neaga Gheorghe, Suci Maria
 Domiciliul:
 str Ogor Nou nr.27 Petresti
 Judetul Alba

Nr. inregistrare: *0413* ziua *07* luna *07* anul *2005*
 Copie conform cu exemplarul din arhiva BCPI,
 eliberata la data de *07.05.2005*
 Tariful *5,0* cu chitanta nr. *contine 1 lista*
 Referent *LS* *11/5*
diu de



389/2005



INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	493722.021	389043.694
2	493749.581	388839.805
3	493778.903	388845.806
4	493751.739	389046.778

S = 6100.009 mp

Agencia Nationala de Cadastru
 si Publicitate Imobiliar
 Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliar
 Alba
 Inreg. *10542* data *04.08.05*
 SERIA SI RECEPTORIA
 Valeriu Nicolae
 Director al Oficiului

26.08.05



Data 02.05.2005
 Numele si prenumele executantului
 Base Nicolae
 Semnatura stampila

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LANGA TRIBUNALUL ACBA

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: INTERDELMAR CONSTRUCT S.R.L.

Sădiiu social: Municipiul Sebeș, Strada DORIN-PAVEL, Nr. 45, Județ Alba

Activitatea principală: 4120 - lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale

Cod Unic de înregistrare: 47392466

din data de: 30.12.2022

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRCJ1/1987/2022

Nr. de ordine în registrul comerțului: J1/1987/30.12.2022

Data eliberării: 03.01.2023

Director
Răzvița Valerica CARGA



Seria B Nr. 4593311



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(0)258-733.714, Tel/Fax: +40(0)258-733.768, Email: notariatbeldean@yahoo.com



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1160
Anul 2023, luna aprilie, ziua 06

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. **FENEȘER GHEORGHE**, cetățean român, CNP 1560806400090, domiciliat în Sebeș, str. Dorin Pavel, nr. 45, jud. Alba, posesor al CI seria AX nr. 831181/02.12.2021, emis de autoritățile Sebeș, în nume propriu, în calitate de reprezentant al vânzătoarei **COMAT-ALBA SA**, persoană juridică română, cu sediul în mun. Sebeș, str. Drumul Sibiului, nr. 50, jud. Alba, înregistrată la ORC Alba sub nr. J1/35/15.02.1991, având CUI: 1754770, având Hotărârea AGA nr. 1 din 03.02.2023.

2. **RĂCEAN DELIA-VENUS**, cetățean român, CNP 2680630354839, domiciliată în mun. Sebeș, str. Dorin Pavel, nr. 45, jud. Alba, posesoare al CI seria AX nr. 794517/27.10.2020, eliberată SPCLEP Sebeș, în nume propriu, în calitate de reprezentant al cumpărătoarei **INTERDELMAR CONSTRUCT S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în mun. Sebeș, str. Dorin Pavel, nr. 45, jud. Alba, înregistrată la ORC Alba sub nr. J1/1987/30.12.2022, având CIF-RO47392466, având Hotărârea AGA nr. 2 din 04.04.2023.

Care după citirea actului au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

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

S-a perceput Onorariu de 3.927,00 lei TVA inclus, achitat cu bon fiscal nr. 23 /06.04.2023.
S-a perceput Tarif ANCPI în sumă de 1.645,00 lei, achitată cu chitanță nr. AB 0297740 /2023.
S-a perceput Tarif ANCPI în sumă de 75,00 lei, achitată cu chitanță nr. AB 0297740 /2023.

NOTAR PUBLIC
BELDEAN VIOLETA

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 exemplare de **BELDEAN VIOLETA**, notar public, astăzi data autentificării actului și are aceeași forță prezintă original și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

NOTAR PUBLIC
BELDEAN VIOLETA



DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului înscris



CONTRACT DE VÂNZARE

I. PĂRȚILE CONTRACTULUI:

1. **COMAT-ALBA SA**, persoană juridică română, cu sediul în mun. Sebeș, str. Drumul Sibiului, nr. 50, jud. Alba, înregistrată la ORC Alba sub nr. J1/35/15.02.1991, având CUI: RO1754770, în calitate de vânzătoare, prin reprezentant (administrator și director general) **FENEȘER GHEORGHE**, cetățean român, CNP 1560806400090, domiciliat în Sebeș, str. Dorin Pavel, nr. 45, jud. Alba, posesor al CI seria AX nr. 831161/02.12.2021, emis de autoritățile Sebeș, având Hotărârea AGA nr. 1 din 03.02.2023, pe de o parte, _____

și

2. **INTERDELMAR CONSTRUCT S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în mun. Sebeș, str. Dorin Pavel, nr. 45, jud. Alba, înregistrată la ORC Alba sub nr. J1/1987/30.12.2022, având CIF: RO47392466, în calitate de cumpărătoare, prin reprezentant (asociat și administrator) **RĂCEAN DELIA-VENUS**, cetățean român, CNP 2680630354839, domiciliată în mun. Sebeș, str. Dorin Pavel, nr. 45, jud. Alba, având Hotărârea AGA nr. 2 din 04.04.2023, pe de altă parte; _____

A intervenit prezentul contract de vânzare, în următoarele condiții: _____

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Obiectul contractului îl constituie vânzarea de către vânzătoare, prin reprezentant, în favoarea cumpărătoarei a terenului situat administrativ în intravilanul localității Sebeș-Petrești, str. Migdalului, nr. FN, jud. Alba, înscris în CF nr. 75997 – Sebeș (provenită din conversia CF 44N – Petrești, nr. cad vechi 1143) sub nr. crt. A1, având nr. cadastral 75997 - fânaș intravilan (teren neîmprejmuit) în suprafață de 6090 mp, având nr. parcelă 2279/31. _____

Subscrisa vânzătoare, prin reprezentant, declar ca am dobândit terenul în cota de 1/1 părți, prin cumpărare, conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 1183/06.05.2020, de notarul public Beldean Gheorghe, din Sebeș, jud. Alba, intabulat conform încheierii nr. 8619/14.05.2020. _____

III. PREȚUL CONTRACTULUI:

Prețul total de vânzare este în sumă de 40.000 EURO (patruzecimii euro) plus TVA, operațiunea fiind supusă taxării inverse conform art. 331 alin. 2 lit. g Cod Fiscal, cu menținerea că raportul de schimb valutar de azi, data semnării prezentului act este de 4,9316 lei/euro, iar prețul se va achita în lei la cursul BNR din ziua plății, prin virament bancar, în contul societății cu nr. IBAN RO77 CECE AB11 30RO N053 2717, deschis la CEC Bank SA, până cel târziu la data de 31.08.2023. _____

Subscrisa vânzătoare, prin reprezentant, declar că renunț la beneficiul înscrisii în Cartea Funciara a ipotecii legale pentru prețul datorat în sumă de 40.000 Euro, prevăzută în favoarea mea de dispozițiile Codului Civil. _____

Părțile, prin reprezentanți, convenim ca în cazul în care nu se va achita prețul în sumă de 40.000,00 EUR, cumpărătoarea va fi obligată să restituie imobilul în favoarea vânzătoarei, părțile fiind repuse în situația anterioară (respectiv proprietatea să revină în favoarea vânzătoarei, inclusiv cu înscrisii în CF cu titlu inițial de dobândire) în baza acestei clauze care reprezintă pact comisionu conform art. 1553 Cod Civil. _____

Noi, părțile contractante, prin reprezentanți, declarăm pe proprie răspundere că prețul menționat în act este cel real și serios, avem cunoștință că valoarea terenului conform grilei de expertiză notarială este de 328.860 lei și ni s-au adus la cunoștință dispozițiile art.1660 Codul Civil, prevederile Legii 656/2002, precum și că nedeclararea prețului real întrunește și elemente constitutive ale infracțiunii de evaziune fiscală conform prevederilor Legii 241/2005. _____

De asemenea, subscrisele părți, prin reprezentanți, convenim ca, cumpărătoarea să nu poată înstrăina terenul sau să îi greveze cu sarcini înainte de achitarea integrală a prețului, respectiv data de 31.08.2023, decât cu acordul expres și scris al vânzătoarei și solicităm înscrisii acestei interdicții în CF. _____

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



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



AVIZ DE OPORTUNITATE nr.9/26.07.2023

Elaborare PUZ -Construire locuințe individuale unifamiliale cuplate și înșiruite

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. 43138/11.07.2023, în conformitate cu cerința certificatului de urbanism nr 236/17.07.2023, în vederea întocmirii documentației Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a precizării datelor temei de proiectare pentru PUZ.

Solicitantul cererii: **S.C Interdelmar Construct S,R,L**, -prin **Răcean Delia Venus** cu sediul/domiciliul în Sebeș, str. Dorin Pavel, nr.45 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 trebuie 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 locuințe individuale cuplate și înșiruite.**

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. CONDIȚII PROCEDURALE OBLIGATORII PENTRU PUZ-UL CE SE VA ÎNTOCMI

Tema de proiectare: tema de proiectare semnată, se va anexa într-un exemplar original documentației, în partea scrisă (anexă la memoriu) Tema de proiectare va conține în mod explicit condițiile impuse prin

avizele de specialitate și va corela reglementările pe zona limitei terenului studiat cu reglementările deja în vigoare aprobate în vecinătate.

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

Competența de elaborare a documentației : Documentația va fi întocmită, semnată și ștampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbiștilor din România (R.U.R.), anexându-se la documentația ce se va înainta spre aprobare o copie după certificatul de atestare R.U.R. și după actul 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 schimbarea regimului juridic al terenului intravilan, reglementarea zonei , modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor.

Amplasament : Terenul care face obiectul prezentului studiat se află în partea de nord a localității Petrești, pe str. Caisului.

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

- la nord N-proprietăți private
- la vest V- proprietate privată
- la sud S- cale ferata industrială
- la est-E- domeniul public-str. Caisului

Încadrarea în localitate : Zona studiată și reglementată prin P.U.Z. este amplasată în intravilanul Municipiului Sebeș, localitatea Petrești, conform PUG aprobat cu HCL 127/2000. Suprafața amplasamentului ce a generat PUZ, este înscris în CF 75997, în suprafașă de 6090 mp, proprietatea privată a beneficiarului SC Interdelmar Construct S.R.L. .

Circulația: Accesul rutier și cel pietonal în zonă se face prin intermediul străzii Caisului.

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

Ocuparea terenului : Amplasamentul analizat este situat în intravilanul Municipiului Sebeș, și are categoria de folosință teren constructibil UTR16-LM1u-zonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban și este liber de construcții.. Pe parcela studiată având în vedere caracterul și funcțiunea specifică zonei, se propune parcelarea acesteia în vederea construirii de locuințe.

Echiparea edilitară: Zona studiată în prezent nu dispune de utilități.

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

Indici urbanistici propuși:

- POT maxim propus-48%
- CUT maxim propus-1,00
- Hmax -10,50 m

Amplasarea față de aliniament și retrageri în interiorul parcelei:

Parcelarea propusă: Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor
- zona alocată circulațiilor auto
- circulații pietonale-alei, trotuare
- zone verzi amenajate.

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 SI 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,

- 6 membri au dat aviz favorabil
- 3 membri au dat aviz favorabil cu condiții: **1 membru abținere(proiectantul) -prezentarea
2 membri -retragere stradală 5 m.**

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

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

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

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

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

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

- Să transmită structurii investită cu responsabilitatea privind consultarea publicului pentru planurile de urbanism și amenajare a teritoriului, ANUNȚUL intenției de elaborare P.U.Z.
- Să afișeze anunțul pe panouri rezistente la intemperii în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ, afișarea în teren pe panouri conforme cu modelele prevăzute în anexa Ordinului nr. 2701/2010.

- Să obțină declarații exprimate în formă autentică de la vecinii direcți conf. HCL nr.250/2014, pentru ca documentația să poată fi supusă aprobării Consiliului Local
- Să întocmească Raportul informării și consultării publicului și să respecte procesul de informare și consultare a publicului.

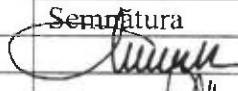

Prezentul Aviz de Oportunitate s-a eliberat în baza Legii 350/2001, privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al C.T.A.T.U din cadrul Primăria Municipiului Sebeș.

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

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

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

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

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



DECIZIE DE ÎNCADRARE

Nr. 9.849 din 12.12.2023

Privind etapa de încadrare a planului

Ca urmare a notificării adresate de către **Interdelmar Construct S.R.L., cu sediul în localitatea Sebeș, strada Dorin Pavel, nr. 45, Județul Alba**, cu privire la proiectul de plan ” Construire locuințe individuale cuplate și înșiruite”, cu amplasament în localitatea Petrești, strada Caisului, nr. 21, Județul Alba, **identificat prin extras CF si plan de încadrare în zonă**, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Alba cu numărul 9.849/01.09.2023, cu completările ulterioare, în baza **Hotărârii de Guvern nr. 1076/2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri si programe; **Hotărârii de Guvern nr. 1000/2012** privind reorganizarea si functionarea Agentiei Nationale pentru Protectia Mediului si a institutiilor publice aflate în subordinea acesteia, cu modificările si 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 urmatoarele:

Justificarea deciziei:

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire în special la:

a). *Gradul în care planul sau programul crează un cadru pentru proiecte si 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 intravilanul localității Petrești, în partea de Nord a acesteia, strada Caisului, nr. 21, Județul Alba.

În prezent terenul studiat are destinație de teren constructibil UTR=LM1u-zonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban si un regim de înălțime P, P+1 si P+M, stabilită prin PUG Sebeș, aprobat cu HCL nr. 293/2005.

Planul Urbanistic Zonal constă în crearea de parcele noi si reglementarea acestora cât si a străzii de acces al parcelelor, în momentul de față, terenul având categoria de folosință de teren arabil, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și propune organizarea parcelei studiate conform PUG-ului în vigoare.

Conform planșelor anexate documentației regimul de înălțime pentru această parcelă se propune a fi P, P+M, P+1E, menținerea procentului de ocupare al terenului (POT) maxim posibil 48% si menținerea coeficientului de utilizare al terenului (CUT), CUT maxim = 1,0 ca si în prezent, specific zonei cu funcțiune rezidențială.





Ministerul Mediului , Apelor și Padurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului
AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ALBA



În urma parcelării vor rezulta un număr de 10 loturi pentru locuințe cu suprafețe cuprinse între 484 mp și 663 mp, cât și o stradă de acces cu o lățime carosabilă de 3 m și un trotuar de 1 m.

Terenul este deservit de infrastructura rutieră și are acces din prin intermediul străzii existente de pe latura vestică-strada Ciresului. Accesul pietonal este și se poate realiza pe același traseu ca și cel auto.

Indicatori de urbanism propuși:

-POT max = 48%;

-CUT max = 1.0;

Obiectivul în discuție este delimitat de următoarele vecinătăți:

-La Nord-proprietate privată-teren arabil;

-La Sud-cale ferată industrială;

-La Est-strada Caisului;

-La Vest-proprietate privată-teren arabil;

Suprafața totală a terenului: 6.090 mp.

Folosința actuală: fâneată.

Alimentarea cu apă potabilă și canalizarea:

a) Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua publică a localității Sebeș existentă în zonă.

b) Canalizarea-Apele uzate menajere vor fi colectate în rețeaua de canalizare a localității Sebeș existentă în zonă.

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 locuințe individuale cuplate și înșiruite" 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:





Ministerul Mediului , Apelor si Padurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului
AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ALBA



Planul "Construire locuințe individuale cuplate și înșiruite", 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, localitatea Petrești, intravilan, Județul Alba. Suprafața totală =6.090 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. 236/17.07.2023, emis de Municipiul Sebeș.
- Se vor respecta prevederile Avizului de oportunitate nr. 9 din 26.07.2023, emis de Municipiul Sebeș.

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

- Notificarea pentru declanșarea etapei de încadrare înregistrată cu nr. 9.849/01.09.2023.
- 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.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ALBA
Strada Lalelelor nr.7B, Alba Iulia, județul Alba, Cod 510217
E-mail: office@apmab.anpm.ro; Tel. 0258.813290; Fax: 0258.813248

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



Ministerul Mediului , Apelor si Padurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului
AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ALBA



- 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 ă asigurat accesul liber al publicului la informație prin:

- Anunțurile publicate de Interdelmar Conștruct S.R.L., în ziarul "Unirea" în data de 01.09.2023 și data de 04.09.2023 privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu.
- Documentația de susținere a solicitării a fost accesibilă spre consultare de către public pe toată durata derulării procedurii de reglementare la sediul Agenției pentru Protecția Mediului Alba.
- Anunțul public privind luarea deciziei etapei de încadrare a fost publicat în ziarul "Unirea" în data de 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 HORATIU CLEPAN



ȘEF SERVICIU AVIZE,
ACORDURI, AUTORIZAȚII,
ALEXANDRA LUCIA RISTIN

Întocmit,
Marin Gheorghe Florin



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ALBA

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

E-mail: office@apmab.anpm.ro; Tel. 0258.813290; Fax: 0258.813248

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



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

Sebes, Str. Aviator Ghe. Olteanu, nr. 9, cod poștal 515800
TEL. 0258-731128; 0258-731336 FAX. 0258-731127
E-mail: scapactasebes@yahoo.com
CUI: 1753482 Registrul comerțului J01/946/2008
COD IBAN: RO33RNCB0003021182930010, BCR Alba Iulia

Nr. 2845 / 25.09.2023

Către

SC Interdelmar Construct S.R.L. - prin Răcean Delia Venus
strada Dorin Pavel, nr.45, municipiu Sebeș, jud.Alba

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

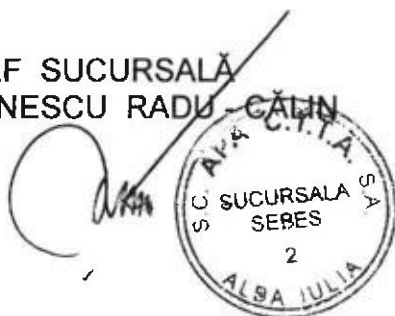
AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

În vederea : " **Construire locuințe individuale cuplate și înșiruite** " în localitatea Petrești, strada Caisului, nr. 21, nr. CF 75997 - Sebeș, nr. CAD 75997, conform certificat de urbanism nr. 236 din 17.07.2023 emis de Primăria Municipiului Sebeș și a planului de situație anexat.

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

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

ȘEF SUCURSALĂ
ing. ȘERBĂNESCU RADU - CĂLIN



BIROU TEHNIC
ing. Oancea Ioana-Elena

SC BIROU PROIECTARE BUDRALA SRL pentru SC
INTERDELMAR CONSTRUCT SRL
Str.Dorin Pavel ,nr.45,bl.,ap.
Loc.Sebes,Jud.Alba

Delgaz Grid SA

Popa Gabriela

T 0753093673

F 0358.403 313

gabriela.popa@delgaz-grid.ro

Abreviere:

Departament Acces la Retea

Delgaz Grid SA

AVIZ FAVORABIL

Nr. Înregistrare 381974573, Data 19.09.2023

Stimate doamna/domnule SC BIROU PROIECTARE BUDRALA SRL pentru
SC INTERDELMAR CONSTRUCT SRL

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 LOCUINTE CUPLATE SI INSIRUITE**„in localitatea **Petresti, strada Caisului, nr.21** , 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



Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Alba

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

Tel: +40258805999

Fax: +40258812410

office.alba@distributie-energie.ro

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

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / 101/121/2002

www.distributie-energie.ro

Către BIROU PROIECTARE BUDRALA SRL,

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 7040230919872 / 15.09.2023 pentru obiectivul: **CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE SI INSIRUITE**

de la adresa: **SEBES, sat PETRESTI, strada CAISULUI, nr. 21, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 515850, numar cadastral 75997, județul ALBA.**

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7040230919872 / 22.09.2023

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Nu exista** rețea electrică de distribuție de - -.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare. Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 17.07.2025**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. - și a Certificatului de urbanism nr. 236 / 17.07.2023
6. Tariful de emiterie a avizului de amplasament este în valoare de **95.00 lei**, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În zonă **Nu exista** instalații electrice ce nu aparțin operatorului de distribuție (sucursala ALBA) este necesar să vă adresați deținătorilor acestor instalații (Transelectrica, Hidroelectrică, Termoelectrică, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.



Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Alba

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

Tel: +40258805999

Fax: +40258812410

office.alba@distributie-energie.ro

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

R.C. DEER/Suc. 212/352/2002 / 301/121/2002

www.distributie-energie.ro

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

DEER Sucursala Alba nu detine instalatii electrice de joasa si medie tensiune in zona.

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

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

*Se va respecta: Ordinul ANRE nr.239/2019 « Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice »

Director Sucursala ALBA
CETERAS MARIUS NICOLAE

Sef S.A.R. ALBA
ADRIAN RUSU

Intocmit
Sorina Secasiu

Ionel
Nicolae

Semnat digital de
Ionel Nicolae
Data: 2023.09.23
14:12:02 +03:00



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Alba

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

Tel: +40258805999

Fax: +40258812410

office.alba@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 1451958

R.C. DEER/Suc. 112/352/2002 / J01/L21/2002

www.distributie-energie.ro

22.9.2023 15:9 Document id: 8181857
Semnat de: Adrian Rusu

PLAN URBANISTIC ZONAL SEBES, PETRESTI

STR. CAISULUI, NR. 21, JUD. ALBA

Reglementari urbanistice
Scara 1:500

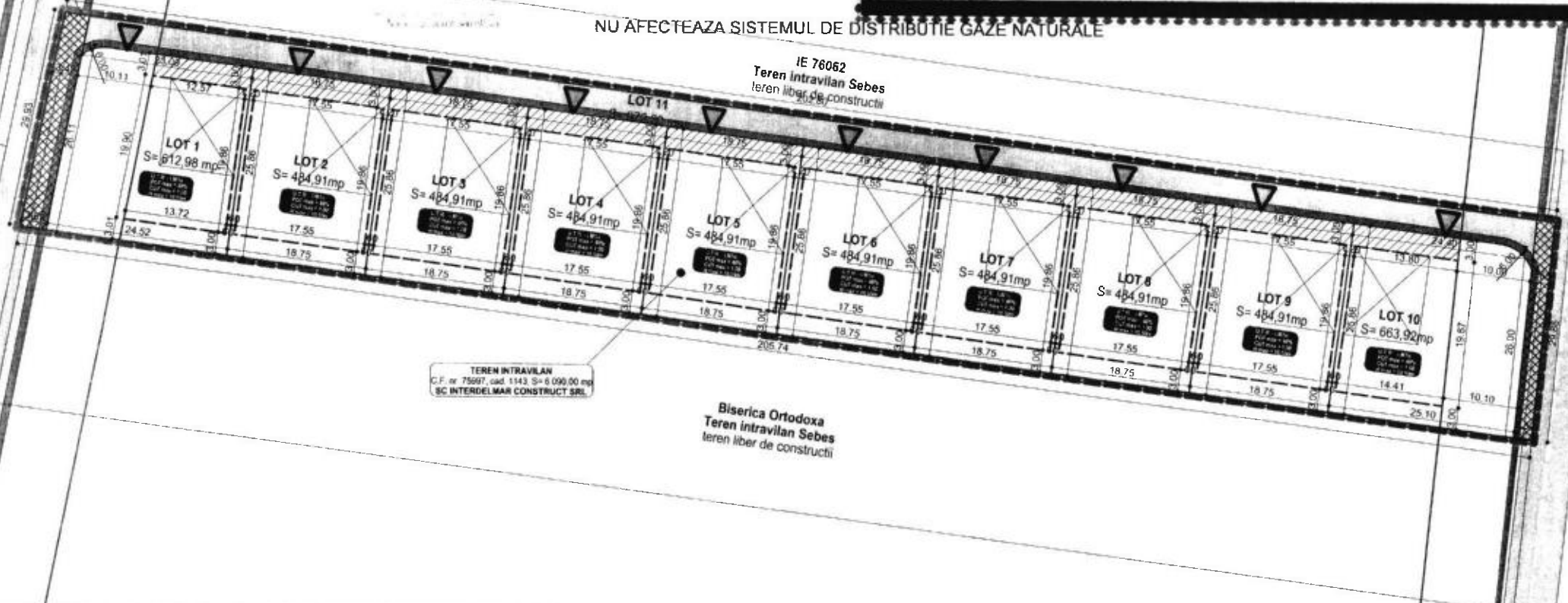
Titlul plansei



Proiect de urbanistică
nr. 381974573 din 19.09.2023

19.09.2023

NU AFECTEAZA SISTEMUL DE DISTRIBUTIE GAZE NATURALE



TEREN INTRAVILAN
C.F. nr. 75697, cad. 1143 S= 6.090,00 mp
SC INTERDELMAR CONSTRUCT SRL

Biserica Ortodoxa
Teren intravilan Sebes
teren liber de constructii

LEGENDA:

I. LIMITE:

- limita teren studiat in PUZ
- limita de proprietate conform parcelare avizata OCPI
- limita edificabilului maxim propus
- alinierea constructiilor
- posibilitate de amplasare a cladirii

II. ZONIFICARE FUNCTIONALA:

- UTR 2.3 - ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- L - Zona pentru locuinte individuale
- teren locuinte individuale cu lot

III. ZONE DE PROTECTIE - INTERDICTIE

- zona aferenta domeniului privat, cu interdictie temporara de construire utilizata pentru amenajare de spatii verzi si accese
- zona aferenta domeniului privat, cu interdictie definitiva de construire urmand a fi cedat domeniului public in scopul sistematizarii strazii

IV. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

- teren spatii verzi
- cai de comunicare rutiera propuse - strada privata
- cai de comunicare rutiera existente - trotuar

PLANUL TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUIS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE, din care:	6.090,00	100,00	-	-
TEREN ARABIL EXTRAVILAN	6.090,00	100,00	-	-
CAI CIRCULATII RUTIERE	00,00	0,00	686,75	11,27
CAI CIRCULATII PIETONALE	00,00	0,00	244,00	4,00
SPATII VERZI AMENATE	00,00	0,00	40,95	0,67
Zona destinata functiunii de locuire:	-	-	6.090,00	100,00
SUPRAFATA MAXIM EDIFICABILA	-	-	2.788,64	45,79
TEREN NEEDIFICABIL	-	-	2.329,66	38,25
COI _{max}	-	-	-	48%
CUT _{max}	-	-	-	1,00

BPB

Sef proiect: Arh. Laposi Oana Argentina
Proiectat: Arh. Budrala Ovidiu Nicolae
Desenat: Arh. Budrala Ovidiu Nicolae

Proiect nr. 14/2023
Beneficiar: SC INTERDELMAR CONSTRUCT SRL
Adresa: mun. Sebes, loc. Petresti, str. Caisului, nr. 21, jud. Alba
FAZA P.U.Z.

Scara 1:500
JUN. 2023

REGLEMENTARI URBANISTICE

Plansa U_03

PREDA PAUL VASILE P.F.A.

R.C. F1/407/2017.

Sediu: Str. T. Cipariu, nr. 6A,

Alba Iulia, 510033.

Telefon: 0258/830614.

STUDIU GEOTEHNIC nr. 151/2023,

afărent proiectului: CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE
SI INSIRUITE, mun. SEBES, loc. PETRESTI, str. CAI-
SULUI, nr. 21, JUDETUL ALBA.

Prezentul studiu geotehnic este întocmit și structurat în conformitate cu prevederile **NORMATIVULUI PRIVIND DOCUMENTATIILE GEOTEHNICE PENTRU CONSTRUCTII**, indicativ NP 074/2022, elaborat de **UNIVERSITATEA TEHNICA DE CONSTRUCTII BUCURESTI** și aprobat de **MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRARILOR PUBLICE SI ADMINISTRATIEI**.

Cap. I – PREZENTAREA INFORMATIILOR:

A/ - DATE GENERALE:

AMPLASAMENTUL: - Suprafața de teren, de cca 6.100.00 mp, destinată amplasării obiectivului nou-proiectat, **CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE SI INSIRUITE**, identificabilă prin C.F. nr. 75997, nr. cad. 75997, se încadrează în perimetrul administrativ-teritorial al municipiului SEBES, situându-se în intravilanul localității PETRESTI, pe str. CCAISULUI, la nr. 21, JUDETUL ALBA – vezi "PLANUL DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE" (scara 1:1.000), anexat prezentului studiu geotehnic ca piesă grafică ilustrativă.

BENEFICIAR LUCRARE S.C. "INTERDELMAR CONSTRUCT" S.R.L.
(prin D-na RACEAN DELIA VENUS,
Sebes/Judetul Alba).

ELEMENTE DE TEMA DE PROIECTARE: - Prin elementele de temă de proiectare, puse la dispoziție de către proiectantul general și/sau beneficiar, se oferă datele tehnice minimum-necesare privitoare la obiectivul nou-proiectat: destinația și regimul de înălțime, structura de rezistență și sistemul de fundare preconizate, șarpante și învelitori etc și, în consecință, se solicită estimarea condițiilor geotehnice de fundare pe amplasamentul obiectivului în cauza cu:

prezentarea stratificatiei generale a terenului, precizarea adancimilor de fundare minime – impuse din consideratii geotehnice, stabilirea stratului de fundare si a capacitatii sale portante, prezentarea situatiei apelor subterane etc.

MORFOLOGIA AMPLASAMENTULUI: - Din punctul de vedere al geomorfologiei majore, zona municipiului SEBES, loc. PETRESTI si implicit amplasamentul cercetat se incadreaza in aria unui feston al CULOARULUI ORASTIEI (segment al “Culoarului depresionar al Muresului”) care face separatia dintre PIEMONTUL PIANULUI, situat in nordul M-tilor SUREANU-CANDREL (Carpatii Meridionali) si PODISUL SECASELOR (subunitate a “Depresiunii Colinare a Transilvaniei”) pe de o parte si, de cealalta parte, M-tii METALIFERI (M-tii VINTULUI), apartinatori “Apusenilor de Sud”.

Strict, amplasamentul in cauza se incadreaza in zona de lunca/albie majora a raului SEBES – zona actualmente aparata contra inundatiilor prin lucrari de inguire si/sau de regularizare, executate anterior.

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

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

GEOLOGIA AMPLASAMENTULUI: - Geologic, amplasamentul cercetat se incadreaza in extremitatea sud-vestica a BAZINULUI TRANSILVANIEI; bazin format prin afundarea diferentiata ca amplitudine a unor blocuri ale structogenuului din interiorul «arcului carpatic (care initial, foarte probabil are arol de «masiv central/median»); blocuri delimitate de o serie de fracturi profunde (seturile de falii cvasi-ortogonale – “faliile carpatice” si, respectiv, “faliile de tip pannonic”) generate de diastrofismul iaramic, manifestat local preponderent disjunctiv/ruptural.

Odata cu sfarsitul cretacului si inceputul paleogenului BAZINUL TRANSILVANIEI, prin imersarea sa generala, incepe sa functioneze ca o larga cuveta de sedimentare permitand acumularea unor depozite de mare grosime, ca efect al raporturilor de subductie (accentuata si sacadat-continua) 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 localitatii SEBESI apar la zi, atat formatiunile atribuite oligocenului (conglomerate, gresii, argile marnoase vargate – brun-roscate la cenusii-verzui – si/sau violacee) cat si, cele atribuite sarmato-pliocenului in facies pannonic (marne, marne nisipoase si nisipuri – volhinian-bessarabian inferior si respectiv, nisipuri, argile marnoase si pietrisuri – pannoniene).

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

Tot ca efect al alterarii hipergene/subaeriene apar si celelalte tipuri de depozite superficiale: eluvii, deluvii, proluvii, coluvii etc, cu grosimi relativ reduse 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), pentru amplasamentul dat este caracteristica valoarea $T_c = 0.7$ sec.

ADANCIMEA DE INGHET: - 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, extra-vilane.

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

In zona amplasamentului (zona de lunca/albie majora a raului Sebes) apele subterane se organizeaza ca acumulari freatice de mai larga extindere, cantonate fiind in masa aluviunilor cu granulometrie grosiera (bolovanisuri si pietrisuri cu nisip), la contactul lor cu roca de baza, cvasi-impermeabila, la adancimi variabile de cca 2.00-3.00 m (cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50-1.00m, in perioadele bogate in precipitatii).

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

In cazul de fata se considera ca apele subterane nu afecteaza, permanent sau secvential, fundatiile obiectivului in cauza.

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 epuimente (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, situate in domeniul 6...9 puncte, lucrarea in cauza se incadreaza in CATEGORIA GEOTEHNICA 1, caracterizata prin RISC GEOTEHNIC REDUS [contorm tabelelor A3-A4].

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

Avand in vedere categoria de importanta a obiectivului in cauza, elementele prezentate prin tema de proiectare, incadrarea lucrarii in "categoria geotehnica 1", caracterizata prin "risc geotehnic redus" si buna cunoastere a zonei, sub aspect geotehnic, pentru amplasamentul obiectivului in cauza s-a considerat suficienta executarea de observatii directe de teren, extrapolarea datelor cunoscute din amplasamente similare, completate cu executarea a cinci foraje geotehnice de control (F.1-5.) cu adancimea 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 cvasiorizontala, 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 0.80m ;
- in adancime, pana la 2.10-3.00m, apar o serie de aluviuni grosiere cinstituite din: nisipuri grosiere cu pietris si liant argilos-prafos si/sau

- pietrisuri cu nisip bolovanis si liant argilos-prafos, cenusii la brun ruginii, umede la saturate, cu indesare medie mare;
- la partea inferioara a profilului apar bolovanisuri cu pietris si nisip, cenusii la brun-ruginii, saturate, cu indesare medie-mare si care, repauzeaza direct pe roca de baza supra-consolidata.

Stratificatia terenului anterior descrisa (simpla, relativ uniforma si cvasi-orizontala) se poate urmari pe "fisele de stratificatie" ale forajelor geotehnice de control F.1-5., anexata prezentului studiu geotehnic, ca piese grafice ilustrative.

Cap. II – EVALUAREA INFORMATIILOR GEOTEHNICE.

In mod definitiv, lucrarea in cauza – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE SI INSIRUITE, mun. SEBES, loc. PETRESTI, str. CAISULUI, nr. 21, 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/optimal al apelor meteorice.

Avand in vedere cele prezentate anterior, privind mai ales stratificatia terenului si caracteristicile sale geomecanice, pentru amplasamentul in cauza se vor avea in vedere urmatoarele CONDITII GEOTEHNICE DE FUNDARE:

STRATUL DE FUNDARE: - Stratul superficial al aluviunilor cu granulometrie grosiera, constituite din: nisipuri cu pietris si liant argilos-prafos, cenusii, usor-umede, cu indesare medie-mare si/sau pietrisuri cu nisip, bolovanis si liant argilos-prafos, 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 si/sau de sistematizare verticala; din punct de vedere geotehnic se impune realizarea unei adancimi de fundare de cca 0.90-1.00 m de la nivelul Ts/Tn actual.

CAPACITATEA PORTANTA: - Se precizeaza valoarea presiunii conventionale de baza (specifica pentru latimi de fundare $B = 1.00\text{m}$ si adancimi

de fundare $D = 2.00\text{m}$): $P_{\text{conv.}} = 350 \text{ kPa}$. [Proiectantul structurist urmand a efectua corectiile (C_b) si (C_d) pentru latimi de fundare (B) si adancimi de fundare (D) diferite de 1.00 si respectiv 2.00m -pentru presiunea conventionala (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 cvasi-coezive (dulapi de lemn asezati orizontal cu interspatii de $0.21-0.60\text{m}$).

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

-Daca la cota de fundare indicata, apar umpluturi locale si/sau pamanturi plastic moi la plastic curgatoare, sapaturile se vor adancii pana se va realiza incastrarea minima de 0.20m in stratul bun pentru fundare.

-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 toate fundatiile).

-Pamanturile rezultate din sapaturi se vor putea utiliza ca materiale de umplutura cu conditia «depunerii lor sistematic» (in strate succesive de cca $0.15-0.25\text{m}$ grosime) si a «compactarii lor controlate» (manual si/sau mecanizat, pana la atin-gerea unor grade de compactare $D_{\text{med.}} > 98\%$ si $D_{\text{min.}} > 95\%$ din valorile PROCTOR, determinate in laborator pe probe medii ale pamanturilor puse in opera).

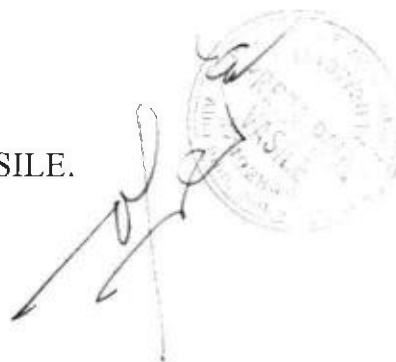
-Prezentul studiu geotehnic are caracter definitive putand servi la intocmirea proiectului CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE SI INSIRUITE, mun. SEBES, loc. PETRESTI, str. CAISULUI, nr. 21, JUDETUL ALBA, beneficiar S.C. «INTERDELMAR CONSTRUCT» S.R.L. (prin D-na

RACEAN DELIA VENUS – 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 blue ink is written over a circular official stamp. The stamp contains text in Romanian, including 'ING. PREDA PAUL VASILE' and 'PROIECTANT'.

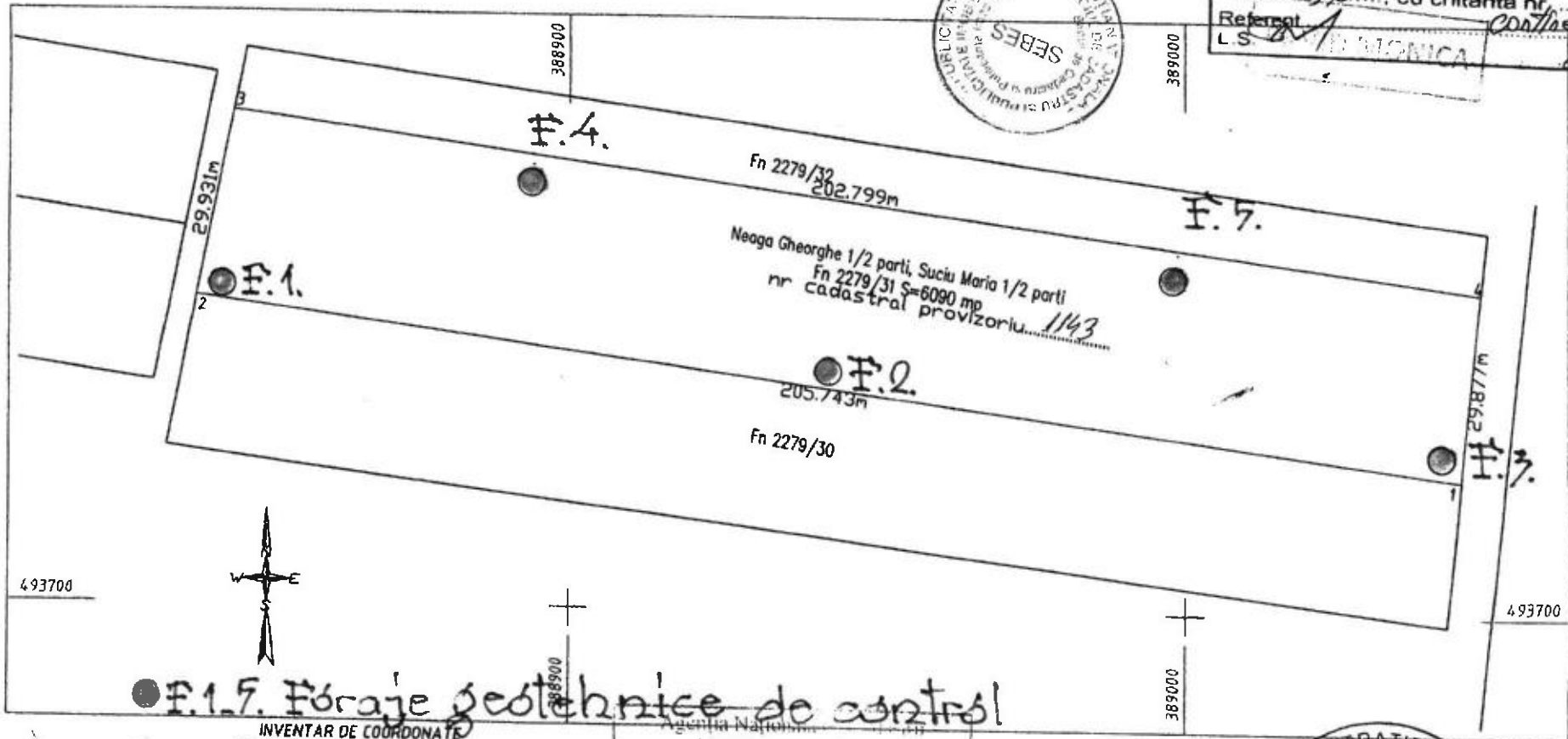
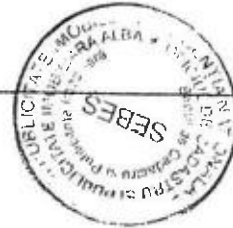
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Judetul Alba
 Unit. adm. - teritoriala: PETRESTII
 Cod SIRUTA 001909
 Adresa corpului de proprietate:
 Petresti jud. Alba
 Nr.cadastral al corpului de proprietate:
 2279/31

(extravilan)
 Scara 1:1000

Numele si prenumele proprietarului :
 Neaga Gheorghe, Suciu Maria
 Domiciliul:
 str Ogor Nou nr.27 Petresti
 Judetul Alba

Nr. inregistrare: 1043 ziua 07 luna 07 anul 2005
 Copie conform cu exemplarul din arhiva BCPI,
 eliberata la data de 07.09.2005
 Tariful 50 cu chitanta nr.
 Referat: Contract 1/15/05
 L.S. MONICA du de



389/2005



INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	493722.021	389043.694
2	493749.501	388839.805
3	493778.903	388845.806
4	493751.739	389046.778

S = 6100.009 mp

Agentia Nationala
 si Publicitate Imobiliară
 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
 Alba
 Inreg. 10542 data 04.08.05
 BUCLET DE RECEPTIUNE
 VASILE COZI
 Director al Oficiului



26.08.05



Beneficiar: S.C. "INTERDELMAR CONSTRUCT" S.R.L.
 (prin D-na Răcear Delia Verus - Sebes, Jud. Alba)

FIȘĂ DE STRATIFICATIE

Construire locuințe individuale cu pla-
 te și insiruite, Petrești, str. Caisului, nr.
 21, Județul Alba.

Cotă foraj		Cota apă m ³	C ₁ strat	STRATI- FICAȚIA	DENUMIREA STRATURILOR.	Nr și felul pb.	Cotă pb.	
F	NM						F	NM
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
0.80		2.40	0.80		F.1. Sol vegetal argilos - nisipos, cu cafeiniu la cerșiu, tare.			
1.90			1.10		Nisip mediu - grosier cu pietriș și liant argilos - prăfos, cerșiu, cu indesa- re medie - mare.			
3.00			1.10		Pietriș cu nisip și bolovăniș, umed la saturat, cu indesa- re medie - mare.			
4.00			1.00		Bolovăniș cu pietriș și nisip, saturat, cu indesa- re medie - mare.			
0.90		2.70	0.90		F.2. Sol vegetal argilos - nisipos, cu cafeiniu la cerșiu, tare.			
2.70			1.60		Pietriș cu nisip și bolovăniș, cerșiu, cu indesa- re medie - mare.			
4.00			1.20		Bolovăniș cu pietriș și nisip, umed la bun - umed, saturat cu indesa- re medie - mare.			
0.90		2.70	0.90		F.3. Sol vegetal argilos - nisipos, cu cafeiniu la cerșiu, tare.			
1.80			0.90		Nisip mediu - grosier cu pietriș și liant - umed, cu indesa- re medie - mare.			
3.00			1.20		Pietriș cu nisip și bolovăniș, umed la saturat, cerșiu, cu indesa- re medie - mare.			
4.00			1.00		Bolovăniș cu pietriș și nisip, cerșiu, cu indesa- re medie - mare.			

Întocmit: ing. Preda Paul Vasile.



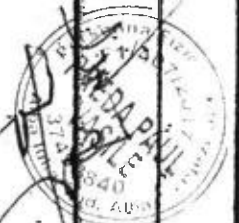
Beneficiar: S.C. INTERDELTA CONSTRUCT S.R.L.
 (bld D-na Răcean Delia Verus - Sebes/Jud. Alba)

FIȘĂ DE STRATIFICATIE

Construire locuințe individuale cuplate și logințe, Petrești, str. Căminului, nr. 21, Județul Alba.

Cotă foraj		Cotă apă	Gr. strat.	STRATIFICATIA	DENUMIREA STRATURILOR.	Nr și felul pb.	Cotă pb.	
F	NM						F	NM
300	300						300	300
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
					F.4			
0.80			0.80		Sol vegetal argilos - nisipos, negru - cenușiu, tare.			
2.10		0.50	1.30		Nisipuri medii - grosiere cu pietris și liant argilos - nisipos, cenușiu, cu îndesare medie - mare.			
4.00			1.90		Bolboroiș cu pietris și nisip, cenușiu, saturat, cu îndesare medie - mare.			
					F.5			
0.90			0.90		Sol vegetal argilos - nisipos, negru - cenușiu, tare.			
2.40		0.50	1.50		Pietris cu nisip, bolboroiș și liant argilos - nisipos, ușor - umed la saturare, cu îndesare medie - mare.			
4.00			1.60		Bolboroiș cu pietris și nisip, cenușiu, saturat, cu îndesare medie - mare.			

Întocmit: ing. Preda Paul Vasile.



EXTRAS DIN PUG SEBES PROPUZ - PLANSĂ UTR



INCADRARE IN ZONA



PLAN URBANISTIC ZONAL
SEBES, PETRESTI
 STR. CAISULUI, NR. 21, JUD. ALBA

Titlul planșei:
 Incadrare în Zona/ PUG Sebes
 Scara 1 50 000



AMPLASAMENT STUDIAT
 IN PUZ CF nr. 78997

- amplasament studiat

- localizarea amplasamentului studiat



Sef proiect: Arh. Lavinia Diana Argenteanu
 Proiectat: Arh. R. Andra Oana Nicolae
 Desenat: Arh. S. Andra Oana Nicolae

Proiect: CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
 UNIFAMILIALE CU PLATE SI INSURUITE
 Beneficiar: SC INTERDECLMAR CONSTRUCT SRL
 Adresa: mun. Sebes, loc. Petresti, str. Caisului nr. 21 jud. Alba

Scara
 1 50 000

INCADRARE IN TERITORIU

IUN 2023

Proiect nr.
 14/ 2023

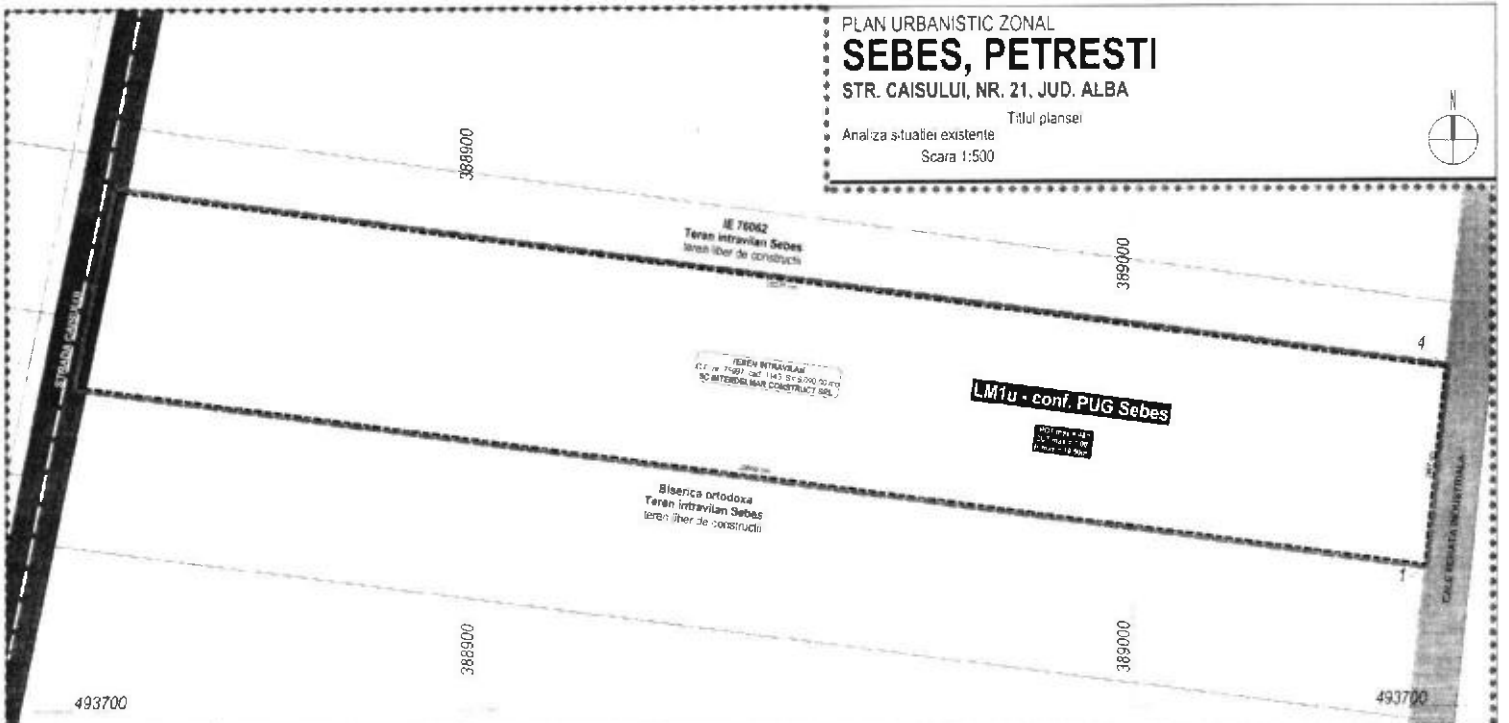
FAZA
 P.U.Z.

Planșa
 U. 00

PLAN URBANISTIC ZONAL
SEBES, PETRESTI

STR. CAISULUI, NR. 21, JUD. ALBA

Titlul plansei
 Analiza situatiei existente
 Scara 1:500



LEGENDA:

- I. LIMITE**
- limita teren studiat in PUZ
 - limita teren propriu a f. regulamentat in PUZ
 - limita de proprietate conform parcelare avizata OCPI
- II. ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- teren locuinte individuale cu lot
 - cai de comunicare rutiera existente - strada
 - cale ferata industriala

INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	493722.021	389043.694
2	493749.581	388839.805
3	493778.903	388845.806
4	493751.739	389046.778



Sef proiect: Arh. Lavinia Diana Argentea
 Proiectant: Arh. Bucurita Diana Nevestea
 Desenat: Arh. Bucurita Diana Nevestea

Proiect: CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE DUPLATE SI INSURJITE
 Beneficiar: SC INTERDELMAR CONSTRUCT SRL
 Adresa: mun. Sebes loc. Petresti str. Caisului nr. 21 jud. Alba

Scara: 1:500
 IUN 2023

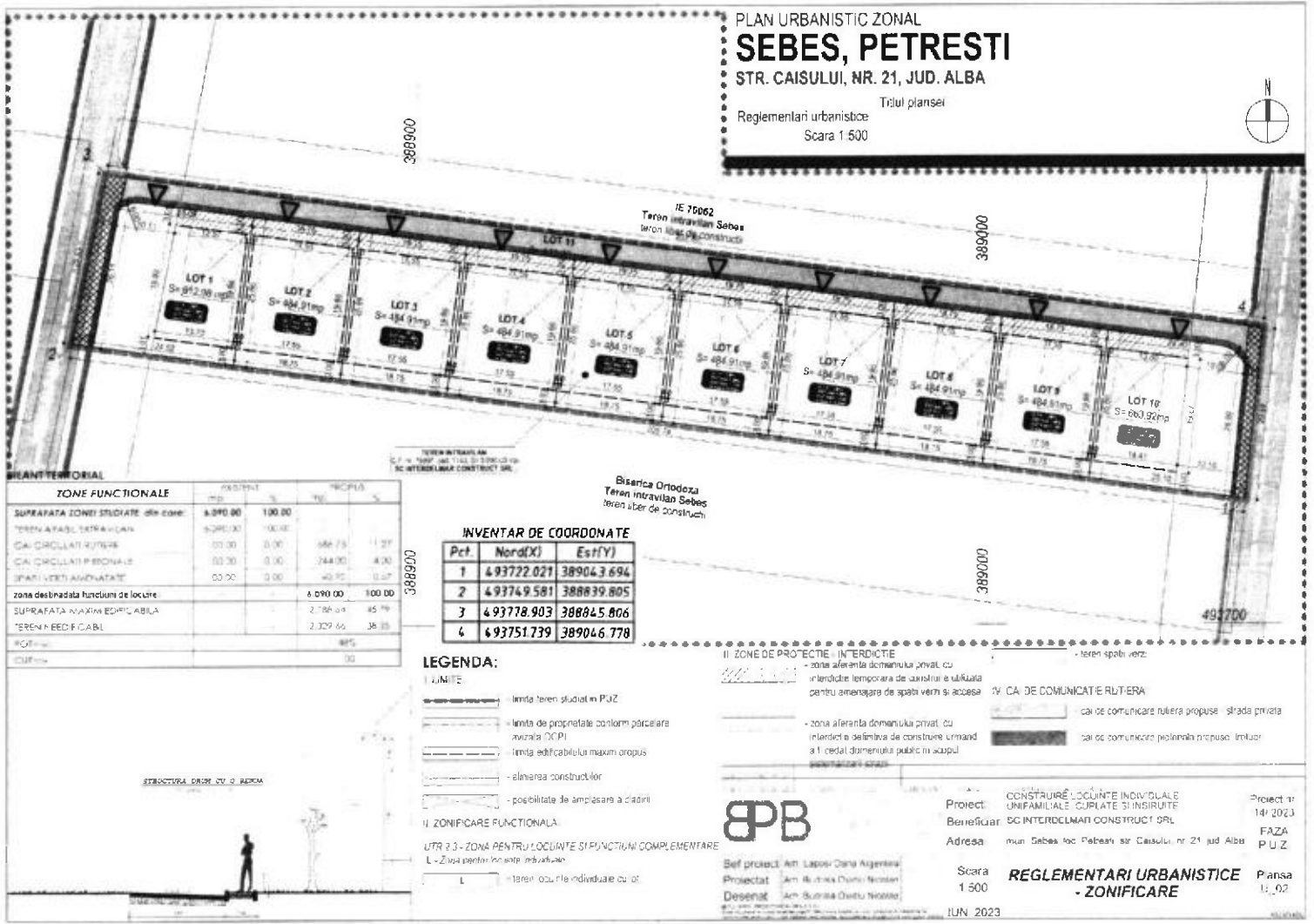
Proiect nr. 14/2023
 FAZA P.U.Z.
 Plansa U_01

SITUATIA EXISTENTA

PLAN URBANISTIC ZONAL SEBES, PETRESTI

STR. CAISULUI, NR. 21, JUD. ALBA

Reglementari urbanistice
Scara 1:500



ZONE FUNCTIONALE	PROIECT	TR	REZOLV
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE din care:	6.970,00	100,00	
TEREN AFASIS EXTRAURBAN	6.290,00	100,00	
CAI CIRCULATI RURALE	00,00	0,00	666,75
CAI CIRCULATI PERSONALE	00,00	0,00	744,00
SPATI VERDI AMENAJATE	00,00	0,00	40,25
zona destinata functiunii de locuire		6.090,00	100,00
SUPRAFATA MAXIM EDIFICABILA		2.766,04	45,74
TEREN EDIFICABIL		2.329,66	38,05
ROF		8%	
COEF		00	

INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	493722.021	389043.694
2	493749.581	388839.805
3	493778.903	388645.806
4	493751.739	389046.778

LEGENDA:

- I. LIMITE**
- limite teren studiat in P.U.Z.
 - limite de proprietate conform parcelara avizata (C.C.P.I.)
 - limite edificabilului maxim apropos
 - alinarea constructiilor
 - posibilitate de amplasare a cladirii
- II. ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- UTR 23 - ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIONI COMPLEMENTARE
L - Zona pentru locuinte individuale
- teren locuinte individuale cu ot.

- III. ZONE DE PROIECTE INTERDICTE**
- zona aferenta domeniului privat cu interdictie temporara de constructii si acces pentru amenajarea de spati verzi si acces
 - zona aferenta domeniului privat cu interdictie definitiva de constructii urmand a fi cedat domeniului public in scopul amenajarii strazii
 - teren spati verzi
 - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
 - cai de comunicatie rutiera propuse - strada privata
 - cai de comunicatie polezina propuse - trotuar



Proiect: CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE CUPLATE SI INSURITE
Beneficiar: SC INTERDELMAN CONSTRUCT SRL
Adresa: mun. Sebes, loc. Petresti, str. Caisului, nr. 21 jud. Alba

Scara: 1:500
IUN. 2023

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

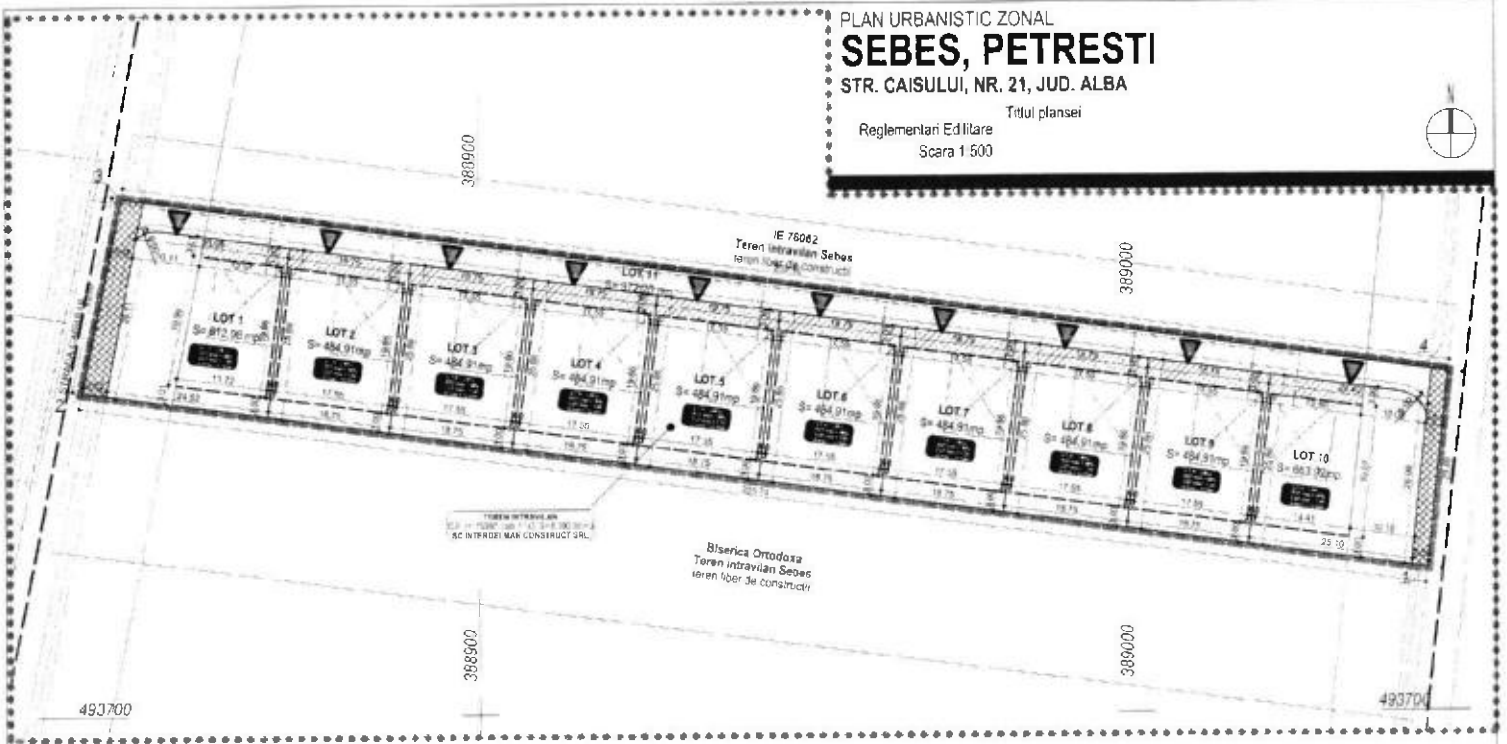
Proiect nr: 14/ 2023
FAZA P.U.Z.
Pansa L1_02

STRUCTURA DIN CU O BAZA



PLAN URBANISTIC ZONAL
SEBES, PETRESTI
 STR. CAISULUI, NR. 21, JUD. ALBA

Titlul planseii
 Reglementari Edilitare
 Scara 1:500



LEGENDA:

- I. LIMITE**
- limita teren studiat în PUZ
 - limita de proprietate conform parcelare avizata OCPI
 - limita edificabilitii maxim propus
 - limita constructiilor
 - pozitionate de amplasare a cladirii
- II. ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- UTR 23 - ZONA PENTRU OCURTE SI FUNCTII COMPLEMENTARE
 L - Zona pentru locuinte individuale
- teren locuinte individuale cu lot

- RETELE**
- conducte apa potabila
 - conducte canalizare
 - conducte gaze centrale
 - cabluri

INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	493722.021	389043.694
2	493749.581	388839.805
3	493778.903	388845.806
4	493751.739	389046.778



Sef proiect: Arh. Lădăş Daniela Argemina
 Proiectat: Arh. Bucătăreţ Daniela Nicoleta
 Desenat: Arh. Bucătăreţ Daniela Nicoleta

Proiect: CONSTRUCŢIE LOCUIŢE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE, CUPLATE ŞI ÎNSURŢITE
 Beneficiar: SC INTERDELMAR CONSTRUCT SRL
 Adresa: muni Sebes, loc. Petresti, str. Caisului nr. 21 jud. Alba

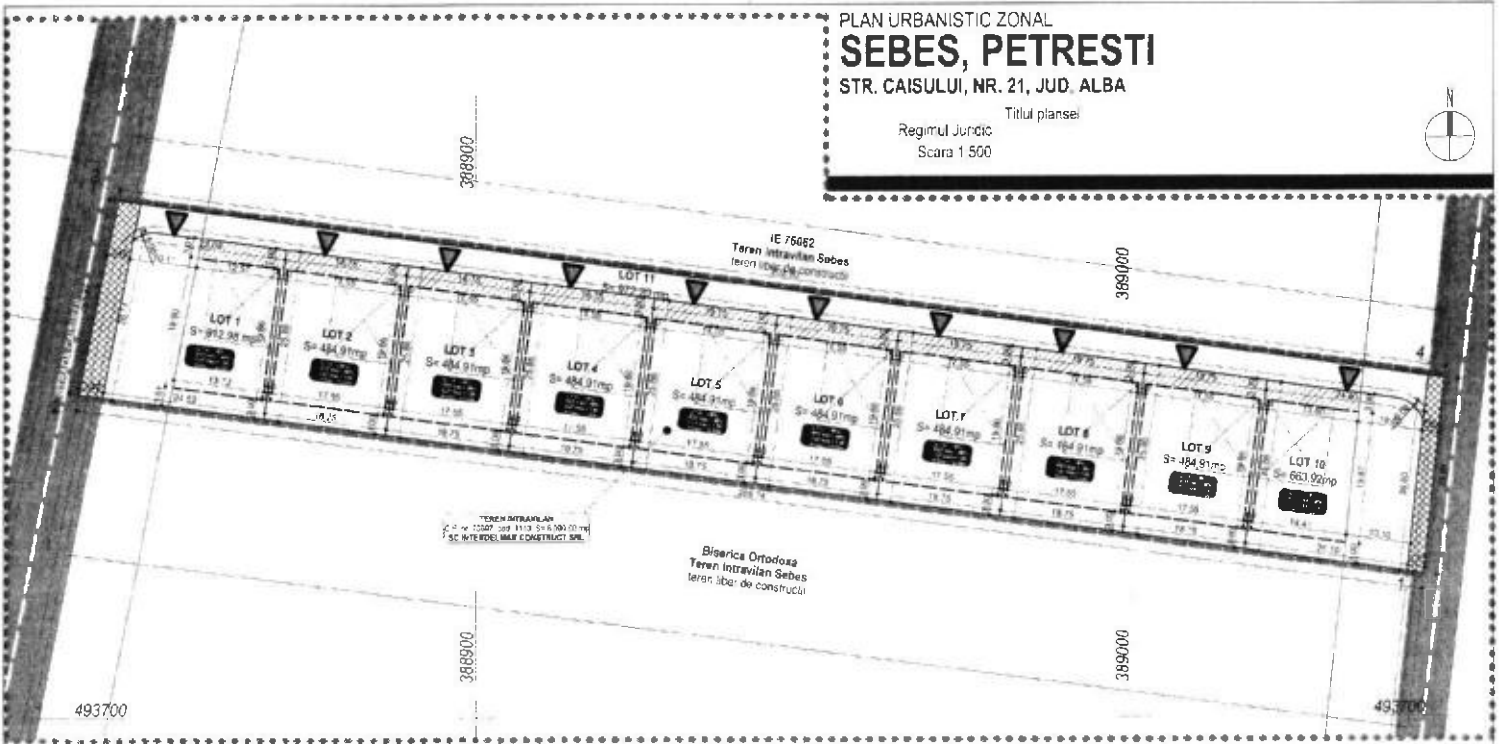
Scara: 1:500
 IUN 2023

REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA

Proiect nr. 14/ 2023
 FAZA P.U.Z.
 Planşa 11_03

PLAN URBANISTIC ZONAL
SEBES, PETRESTI
 STR. CAISULUI, NR. 21, JUD. ALBA

Regimul Juridic
 Scara 1:500



LEGENDA:

- I. LIMITE:**
- limita teren studiat in P.U.Z.
 - limita de proprietate conform parcelare avizata UCPI
 - limita edificabilitatii maxim propus
 - plansele constructiilor
 - posibilitate de amplasare a terenii

II. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- UTR 2.3 - ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 L - Zona pentru locuinte individuale
 L - teren locuinte individuale cu lot

III. IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE

- teren proprietate publica de interes local / national - cai rutiere si pietonale
- teren proprietate privata persoane fizice / juridice

IV. CIRCULATIA TERENURILOR INTRE DETINATORI:

- teren ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public

INVENTAR DE COORDONATE

Pct	Nord(X)	Est(Y)
1	493722.021	389043.694
2	493749.581	388939.805
3	493778.903	388845.806
4	493751.739	389046.778



Seif proiect: Arh. Lăpoș Daniela Argenteanu
 Proiectat: Arh. Răzvan Dumitru Șerban
 Desenat: Arh. Suzana Ovidiu Năstase

Proiect: CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE CUPLATE SI INSURSIUTE
 Beneficiar: SC INTERDELMAR CONSTRUCT SRL
 Adresa: mun. Sebes, loc. Petresti, str. Caisului nr. 21, jud. Alba

Proiect nr. 14/2023
 FAZA P.U.Z.

Scara 1:500

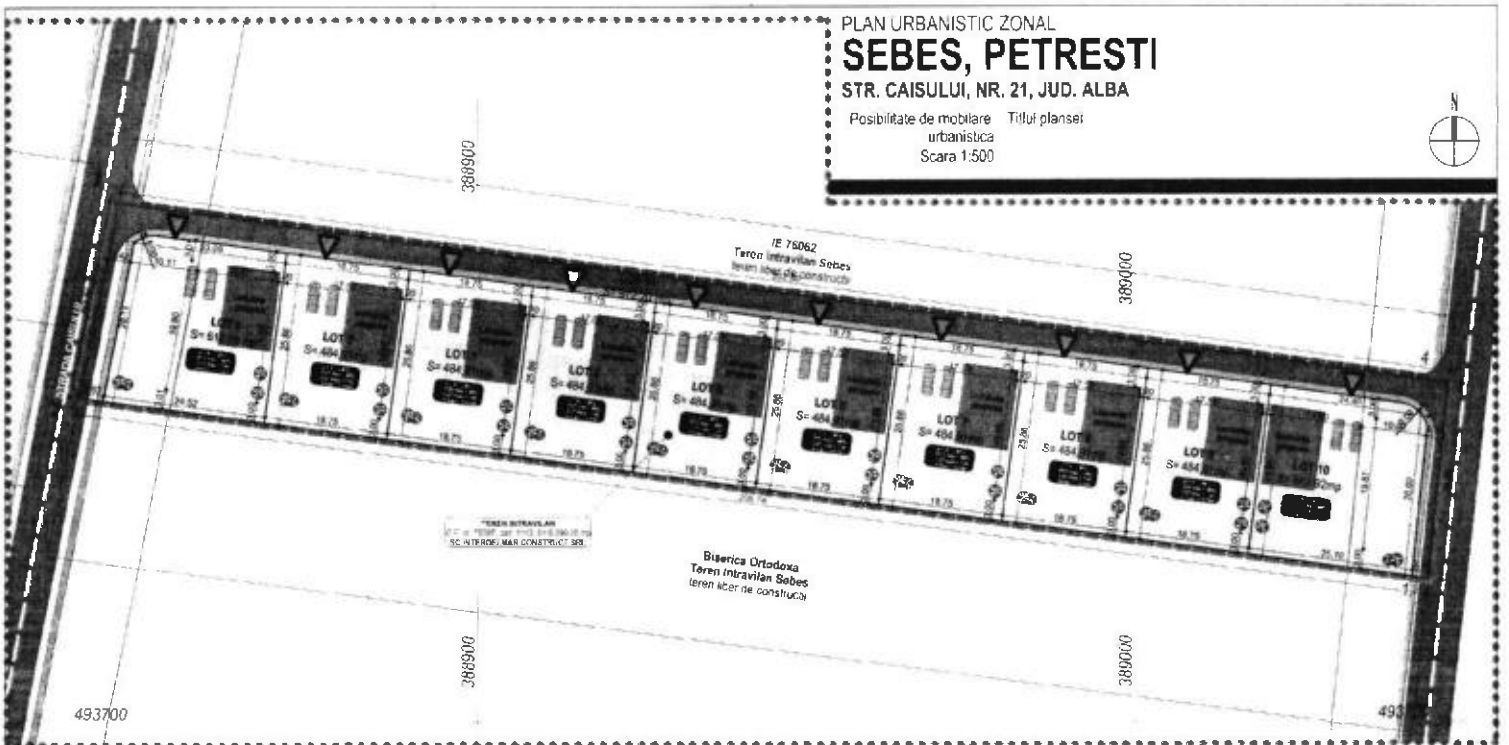
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Planșa U_04

IUN 2023

PLAN URBANISTIC ZONAL
SEBES, PETRESTI
 STR. CAISULUI, NR. 21, JUD. ALBA

Possibilitate de mobilitate urbanistica
 Titlul plansei
 Scara 1:500



INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	493722.021	389043.694
2	493749.581	388839.805
3	493778.903	388845.806
4	493751.739	389046.778



Sef proiect: Arh. Iulian Dana Argentei
 Proiectat: Arh. Bucurina Oana Nicoleta
 Desenat: Arh. Budala Ovidiu Nicolae

Proiect nr. 14/2023
 Beneficiar: SC INTEROCLMAR CONSTRUCT SRL
 Adresa: mun. Sebes loc. Petresti str. Caisului nr. 21 jud. Alba
 Scara: 1:500
 IUN 2023

CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE UNIFAMILIALE CUPLATE SI INSIRUITE SC INTEROCLMAR CONSTRUCT SRL

POSSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

FAZA P.U.Z.
 Planşa U_05

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
 Consilier local POPA DUMITRU EMIL

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBES
 VLAD CRISTINA ELENA