

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 329 / 2018

privind aprobarea documentației P.U.Z. și a R.L.U. proiect nr.2/2018 „PLAN URBANISTIC ZONAL- Construire Incintă depozit logistic, Organizare de Șantier, Drum de legătură și Împrejmuire,, Sebeș , jud. Alba , Beneficiar: S.C. Internațional Alexander Real Estate S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, județul Alba;

Întrunit în ședința publică, ordinară , din data de 27.11.2018, ora 14,00;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației P.U.Z. și a R.L.U. proiect nr.2/2018 „PLAN URBANISTIC ZONAL- Construire Incintă depozit logistic, Organizare de Șantier, Drum de legătură și Împrejmuire,, Sebeș , jud. Alba , Beneficiar: S.C. Internațional Alexander Real Estate S.R.L.;
Având în vedere:

- expunerea de motive la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației P.U.Z. și a R.L.U. proiect nr.2/2018 „PLAN URBANISTIC ZONAL- Construire Incintă depozit logistic, Organizare de Șantier, Drum de legătură și Împrejmuire,, Sebeș , jud. Alba , Beneficiar: S.C. Internațional Alexander Real Estate S.R.L.
- Cererea depusă de S.C. Orion Due S.R.L..la Primăria Municipiului Sebeș sub nr. 78011/11.10.2018.
- Avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, constituită conform Legii 350/2001.
- Avizul nr.296/250.11.2018 al Comisiei pentru Amenajarea teritoriului, urbanism, lucrărilor publice, administrarea domeniului public și privat și avizul nr.295/20.11.2018 al Comisiei pentru Agricultură, silvicultură, protecție mediu, monumente naturale și turism din cadrul Consiliului local Sebeș ;
- H.C.L 126 / 2011 și H.C.L. 250 / 2014, privind Regulamentul Local pentru informarea și consultarea publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Avizului prealabil de oportunitate nr.4/01.08.2018, elaborat de Arhitectul Șef
- Raportul Informării și Consultării Publicului, precum și Referatul cu privire la calendarul desfășurării etapei de informare și consultare a publicului pentru PUZ Construire Incintă depozit logistic, Organizare de Șantier, Drum de legătură și Împrejmuire,, Sebeș , Extravilan, jud. Alba

În conformitate cu:

- art. 32 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.
- art. 25, alin.1 și art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, alin.2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare,
- art. 36, alin.5, lit.c și art. 45, alin.2, lit.e din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată

HOTĂRĂȘTE

Art.1 Se aprobă introducerea în intravilan și documentația de urbanism P.U.Z. și a R.L.U . proiect nr. 5/2017 „PLAN URBANISTIC ZONAL - Construire Incintă depozit logistic, Organizare de Șantier, Drum de legătură și Împrejmuire,, pe teren extravilan situat în partea de Vest a municipiului Sebeș, teren în suprafață de 69.202 mp, înscris în CF nr. 85451, Sebeș, nr. Cad:85451 și teren în suprafață de 798 mp, înscris în CF nr. 85452, Sebeș, nr. Cad:85452, provenite prin dezmembrarea C.F.: 85236, nr. Cad: 85236 proprietatea Internațional Alexander Real Estate S.R.L.cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate, cuprins în anexă, parte integrantă a prezentei.

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

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

Art.3 Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

Funcțiunea principală

- Se propune dezvoltarea unei zone – de funcțiuni mixte de logistică, depozitare și servicii
- Regimul de înălțime propus va fi (P) specific depozitelor logistice , dar nu mai mult de 20m la cornișă , (P+2) pentru corpul administrativ , dar nu mai mult de 14m la cornișă, cu POT max. 60% și CUT max. 0,90 . Clădirile se vor retrage cel puțin 10 m de limita de proprietate de la stradă.

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

Art.4 Se însușește Raportul informării și consultării publicului nr.4/27.06.2018.

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

Art.6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către investitori, Arhitectul Șef și Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Autorizare și Disciplină în Construcții.
Beneficiar: S.C. Internațional Alexander Real Estate S.R.L. calitate de proprietar.

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

- Instituției Prefectului Județului Alba;
- Primarului Municipiului Sebeș
- Viceprimarului Municipiului Sebeș
- Arhitectului șef
- Biroul Contencios Juridic , Administrație, Transparență Decizională și Arhivă
- Compartimentului U.A.T.
- Compartimentului A.D.C.
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare și Informatică
- Aparatului permanent al Consiliului local
- Birou C.C.B.
- S.C. Internațional Alexander Real Estate S.R.L.

Sebeș la 27.11.2018

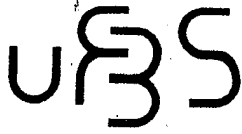
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, NISTOR PARASCHIVA



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR MUNICIPIU
VLAD CRISTINA ELENA

Total consilieri locali	19
Prezenți	17
Pentru	15
Abțineri	2
Împotrivă	

2ex.HS/CV/CA conține 2 pagini și anexa



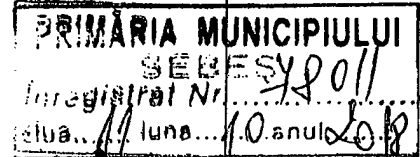
URBAN SYNAPSE.
birou de proiectare urbanism

Nr. 66/11.10.2018

Handwritten signatures and initials

*Anexo la HCL
329/2018*

URBAN SYNAPSE SRL
Str. Al. I. Cuza nr. 18 CP 515400
Blaj, județul Alba
J1/215/2012
CUI RO 29930206
tel. 0752 180 390 / 0726 786 246
e-mail urbansynapse@yahoo.com
web www.urbansynapse.com



Către

Primăria Municipiului Sebeș

*Comisia Pentru Amenajarea Teritoriului, Urbanism, Lucrări Publice,
Administrarea Domeniului Public și Privat*

Alăturat vă înaintăm spre aprobare următoarea documentație:

**Plan Urbanistic Zonal
CONSTRUIRE INCINTĂ DEPOZIT
LOGISTIC, ORGANIZARE DE ȘANTIER,
DRUM DE LEGĂTURĂ ȘI ÎMPREJMUIRE**

Proiect nr.

2 / 2018

DENUMIREA LUCRĂRII:

Plan Urbanistic Zonal – Construire incintă depozit logistic,
organizare de șantier, drum de legătură și împrejmuire

FAZA DE PROIECTARE:

Plan Urbanistic Zonal: documentare, fundamentare,
propuneri, reglementări

SPECIALITATEA:

URBANISM

AMPLASAMENT:

extravilan, localitatea Sebeș, jud. Alba, CF nr. 85236 - dezmembrat
în CF 85451 și CF 85452, dintre care CF 85451 face obiectul
prezentului PUZ.

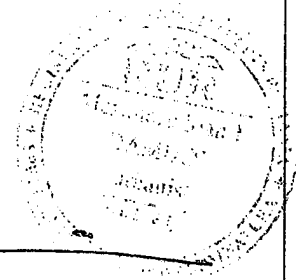
BENEFICIAR:

INTERNATIONAL ALEXANDER REAL ESTATE SRL
str. IV, zona industrială Arad Vest nr. 4, ap. 12, mun. Arad, jud. Arad

PROIECTANT GENERAL:

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

*Urb. Damian Alexandru Ioan,
atestat RUR*



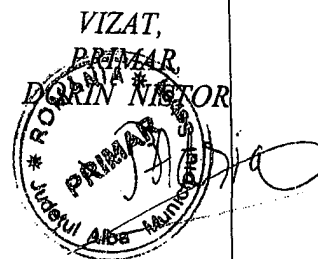
DATA:

octombrie 2018

Anexez prezentei documentația pentru care am solicitat aprobarea.

Urban Synapse SRL

Handwritten signature



PROCES - VERBAL

AL COMISIEI TEHNICE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM A MUNICIPIULUI SEBEȘ DIN DATA DE 26.10.2018

Comisia Tehnică Municipală de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, constituită conform, art. 37, alin (1) din Legea 350/2001, privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu completările și modificările ulterioare, aprobată prin HCL nr. 84/2013, întrunită în ședința din 26.10.2018 orele 11⁰⁰ la care au participat din cadru CTUAT: Arh. Virgil Olteanu, Arh. Miron Cosmin, Florin Gavrilă, Iviniș Liliana, Mircea Iulian, Harda Doina, Străjan Vlad, Străjan Ioan, Șerbănescu Radu Călin și Apolzan Mircea a fost legal constituită. Din totalul de 17 membri ai comisiei, au fost prezenți 10 membri.

Pe ordinea de zi au fost următoarele puncte:

I APROBARE- P.U.Z.

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

II AVIZ DE OPORTUNITATE

5. Ștefan Ioan – R.U.Z.- Construire Casă(D+P) și Împrejmuire
6. Maxim Tanica – R.U.Z.- Parcelare în vederea Construirii de Locuințe ,

La punctul 1 pe ordinea de zi S.C. Orange Romania S.R.L.— P.U.Z. – Construire Stație de telefonie mobilă, Împrejmuire incintă și alimentare cu energie electrică. membri comisiei au analizat documentația și au acordat:

- aviz favorabil – 9 membri
- abținere 1 membru.

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

La punctul 2 al ordinii de zi, Bîscă Liviu Gheorghe.-P.U.Z.- Construire Pensiune Turistică și Împrejmuire., membri comisiei au analizat documentația și au acordat:

- aviz favorabil – 9 membri,
- abținere 1 membru.

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

La punctul 3 al ordinii de zi S.C. Internațional Alexander Real Estate S.R.L.- P.UZ.- Construire Incintă depozit Ilgistic, Organizare de Șantier, Drum de legătură și Împrejmuire. membri comisiei au analizat documentația și au acordat:

- aviz favorabil – 10 membri

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

La punctul 4 pe ordine de zi S.C. NEW PAV S.R.L. – P.U.Z.-Construire Hală pentru utilaje, mașini, schele metalice , membri comisiei au analizat documentația și au acordat:

- avize favorabile- 10 membri,

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

La punctul 5 pe ordine de zi Ștefan Ioan – R.U.Z.- Construire Casă(D+P) și Împrejmuire , membri comisiei au analizat documentația și au acordat:

- avize favorabile- 9 membri,

- aviz favorabil conditionat 1 membri : Se recomandă respectarea spre punctele cardinale favorabile.

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

La punctul 6 pe ordine de zi Maxim Tanica – R.U.Z.- Parcelare în vederea Construirii de Locuințe , membri comisiei au analizat documentația și au acordat:

- avize favorabile- 3 membri ,

*- aviz favorabil conditionat 4 membri : Se solicită ca profilul stradal să fie de 6,00 m +1,25 trotuarul, se -*va continua profilul str. 8 Martie ,loc de întoarcere configurat corespunzător și intersecție reconfigurată cu raze de minim 10,5m pentru acces Pompier.*

- aviz nefavorabil 2 membru: până la relocarea LES 20 Kv și LEA 20 KV și a conductelor de alimentare cu apă

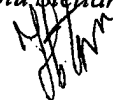
- abținere 1 membru.

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

Arhitect Șef,
Virgil Olteanu



Compartiment UADC
Hotoiu Ștefan



ROMÂNIA
Județul Arad
Municipiul Sebeș
[autoritatea administrației publice emitente¹⁾]
Nr. 204 din 12.04.2010

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 204 din 12.04.2010

În scopul: CONSTRUIRE ÎNCINTĂ DEPOZIT LOGISTIC, ORGANIZARE DE SANTIER, DRUM DE LEGĂTURĂ ȘI ÎMPREJMUIRE.)**

Ca urmare a Cererii adresate de¹⁾ INTERNATIONAL ALEXANDER REAL ESTATE S.R.L. prin FAUX FLOREA ALEXANDRU cu sediul²⁾ în județul Arad, localitatea Arad, strada Caransebes, nr. 16, telefon/fax 0729930873, e-mail înregistrată la nr. 26062 din 12.04.2010.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Alba, localitatea Sebeș, strada extravilan, CF 85236 - Sebeș, Nr. topo. Cad: 85236 sau identificat prin³⁾ înstras CF -Plan încadrare în zona.

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

-Teren extravilan
-Proprietate privată:INTERNATIONAL ALEXANDER REAL ESTATE S.R.L. conform CF: 85236 - Sebeș, nr. ca³⁾ 85236

2. REGIMUL ECONOMIC:

-Folosința actuală:arabil
- Destinația prin PUG:arabil
- Reglementări fiscale potrivit reglementărilor fiscale în vigoare

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:

Proiectul este în conformință cu prevederile Planului General de Urbanism și Construcții al Municipiului Alba Iulia, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 10/2011, în vigoare la data prezentării proiectului, și cu prevederile Legii nr. 50/2001 privind regimul actelor administrative, republicată, modificată, aprobată prin Legea nr. 271/2004, cu modificările și completările ulterioare, și cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, aprobată prin Legea nr. 271/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru:
CONSTRUCȚIE ÎNCĂLZITĂ DEPOZIT LOGISTIC ORGANIZARE DE SĂNTIEȘI, DRUM DE LEGĂTURĂ ȘI ÎMPREJMUIRE

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)
(Denumirea și adresa 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 ... va fi însoțită de următoarele documente:

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

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

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apă

canalizare

alimentare cu energie electrică

alimentare cu energie termică

gaze naturale

telefonizare

salubritate

transport urban

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

prevenirea și stingerea incendiilor

sănătatea populației

aviz Comisia de Circulație din cadrul Primăriei

apărarea civilă

aviz Adm. de Drumuri

aviz Adm. Națională a Înbunătățirilor Funciare

protecția mediului

aviz S.G.A

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 de oportunitate conform Legii 350; Art. 32; al (3). ✓
- Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură ✓
- Documentația depusă pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință stereo 1970 ✓
- Aviz administrator drum Public ✓
- Serviciul Român de Informații ✓
- Ministerul de Interne ✓
- Ministerul Apărării Naționale ✓
- Aviz privind clasa de calitate emis de O.S.P.A. al. Ministerului Agriculturii ✓

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

- Studiu geotehnic. ✓
- Studiu - Prezentare Plan de acțiune "Categoriile de costuri și responsabili finanțării" ✓
- Se vor prezenta infrastructura rețelilor de utilități, Planșă de reglementări cu mobilare conform volumetriei și stabilirea personal pentru depozitul logistic ✓

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

f) se va respecta Codul Civil în vigoare;

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

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

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

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

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



Secretar general/Secretar

Cristina Elena Vlad
(numele, prenumele și semnătura)

Arhitect-șef *****

Virgil Oiteanu
(numele, prenumele și semnătura)

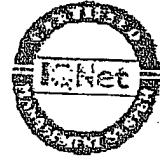
Achitat taxa de: 696.02 lei, conform Chitanței nr 28000722 din 12.04.2018

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

Al. I. I.
CP2



MUNICIPIUL SEBEȘ
ROMÂNIA, 515800 SEBEȘ, județul ALBA
Str. Piața Primăriei, nr. 1
Tel: +4 / 0258 731818, 731006, 731004,
Tel. 0358401146, 0358401147
Fax: +4 / 0258 734187
E-mail: sebespri@yahoo.com



Nr. 57293 / 27.06.2018

PROCES VERBAL

Încheiat azi 27.06.2018 la sediul
Primăriei Municipiului Sebeș.

Cu ocazia afișării următoarelor documente:

- P.V.S - construire în cartă
depozit logistic, orașul de sautier,
drum de legătură și împrejurire
beneficiar S.C. International Alexander
Real Estate SRL - proiectant -
Urban Synapse.

Compartiment Relații Publice și Comunicare,

Consilier Radu Ioan



100056738792

Incheiere Nr. 4055 / 04-04-2018



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

Dosarul nr. 4055 / 04-04-2018
INCHEIERE Nr. 4055

Registrator: IOANA LUCIA BLAGA

Asistent: ALEXANDRU OPRITESCU

Asupra cererii introduse de INTERNATIONAL ALEXANDER REAL ESTATE SRL domiciliat in Loc. Arad, Nr. 4, Ap. 12, Jud. Arad, ZONA INDUSTRIALA VEST privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:

-Act Notarial nr.855/04-04-2018 emis de Burz Olimpiu;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta externa nr.138594/04-04-2018 in suma de 600

pentru serviciul avand codul 222

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 85236, inscris in cartea funciara 85236 UAT Sebes avand proprietarii: INTERNATIONAL ALEXANDER REAL ESTATE SRL in cota de 1/1 de sub B.4, ;

- Se infiinteaza cartea funciara 85452 a imobilului cu numarul cadastral 85452/Sebes, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 85236 inscris in cartea funciara 85236; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 85452 UAT Sebes;

- Se sisteaza cf. 85236 a imobilului cu nr. cad. 85236/Sebes ca urmare a dezmembrarii acestuia in urmatoarele 2 imobile:

-- nr.cad.85451\cf.85451;

-- nr.cad.85452\cf.85452;

asupra A.1 sub B.7 din cartea funciara 85236 UAT Sebes;

- Se radiază din oficiu notarea de sub B5. asupra A.1 sub B.6 din cartea funciara 85236 UAT Sebes;

- Se infiinteaza cartea funciara 85451 a imobilului cu numarul cadastral 85451/Sebes, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 85236 inscris in cartea funciara 85236; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 85451 UAT Sebes;

Prezenta se va comunica părților:

BURZ OLIMPIU

TAROCCO ALEX

INTERNATIONAL ALEXANDER REAL ESTATE SRL PRIN NOTAR PUBLIC BURZ OLIMPIU

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Sebes, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării: _____ Registrator,

05-04-2018

AGENCIJA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
SEBES
IOANA LUCIA BLAGA
(parașa si semnătura)

Asistent Registrator,

ALEXANDRU OPRITESCU
(parașa si semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

BLAGA IOANA LUCIA
Registrator coordonator

OPRITESCU ALEXANDRU
Asistent registrator



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 85451 Sebes

Nr. cerere	4055
Ziua	04
Luna	04
Anul	2018



Cod verificare
100056738792

TEREN Extravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	85451	69.202	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
4055 / 04/04/2018 Act Notarial nr. 132, din 23/02/2018 emis de Todor Dan;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) INTERNATIONAL ALEXANDER REAL ESTATE SRL , CIF:37821552 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 85236/Sebes, inregistrata prin incheierea nr. 2399 din 26/02/2018;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
4055 / 04/04/2018 Act Notarial nr. 132, din 23/02/2018 emis de Todor Dan;	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:546000 EUR 1) TAROCCO ALEX <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 85236/Sebes, inregistrata prin incheierea nr. 2399 din 26/02/2018;</i>	A1

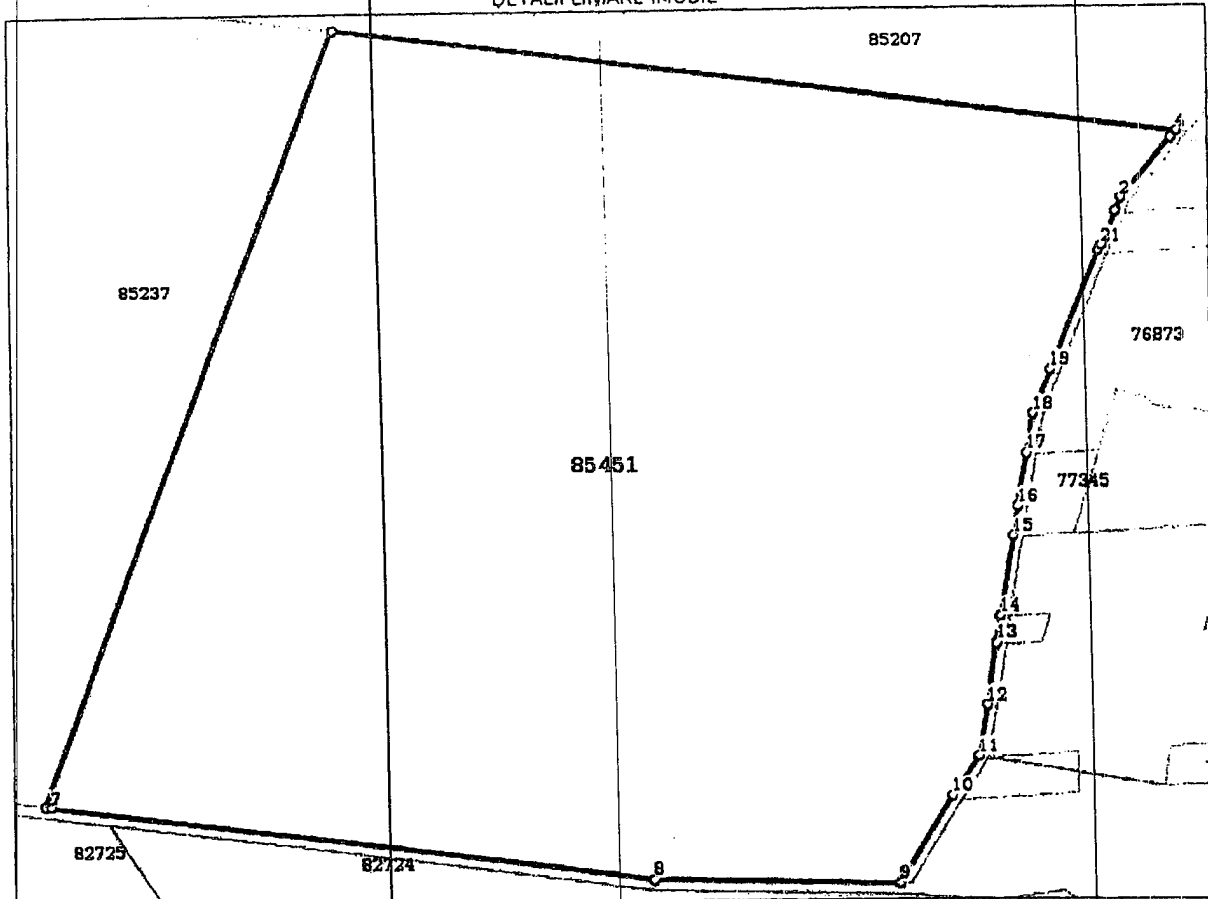
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
85451	69.202	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	69.202	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.57
3	4	2.746
5	6	270.727
7	8	190.443
9	10	33.355
11	12	16.962

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	25.386
4	5	265.912
6	7	1.765
8	9	76.246
10	11	15.773
12	13	20.102

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	8.738
15	16	9.613
17	18	13.08
19	20	42.057
21	1	12.139

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	26.41
16	17	17.761
18	19	15.409
20	21	2.136

** 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 600 RON, Chitanța externă nr. 138594/04-04-2018 în suma de 600, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 5022.

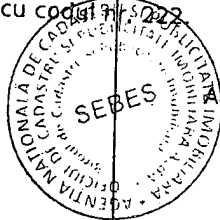
Data soluționării,

05-04-2018

Data eliberării,

10

10. APR. 2018



Asistent Registrator,

ALEXANDRU OPRITESCU

(parafa și semnătura)

Referent,

AVRAM MARIANA

(parafa și semnătura)

OPRITESCU ALEXANDRU
Asistent registrator



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 85236 Sebes

Nr. cerere 3457
Ziua 20
Luna 03
Anul 2018



Cod verificare
100056333098

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	85236	70.000	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2399 / 26/02/2018 Act Notarial nr. 132, din 23/02/2018 emis de Todor Dan;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) INTERNATIONAL ALEXANDER REAL ESTATE SRL, CIF:37821552	A1

C. Partea III. SARCINI

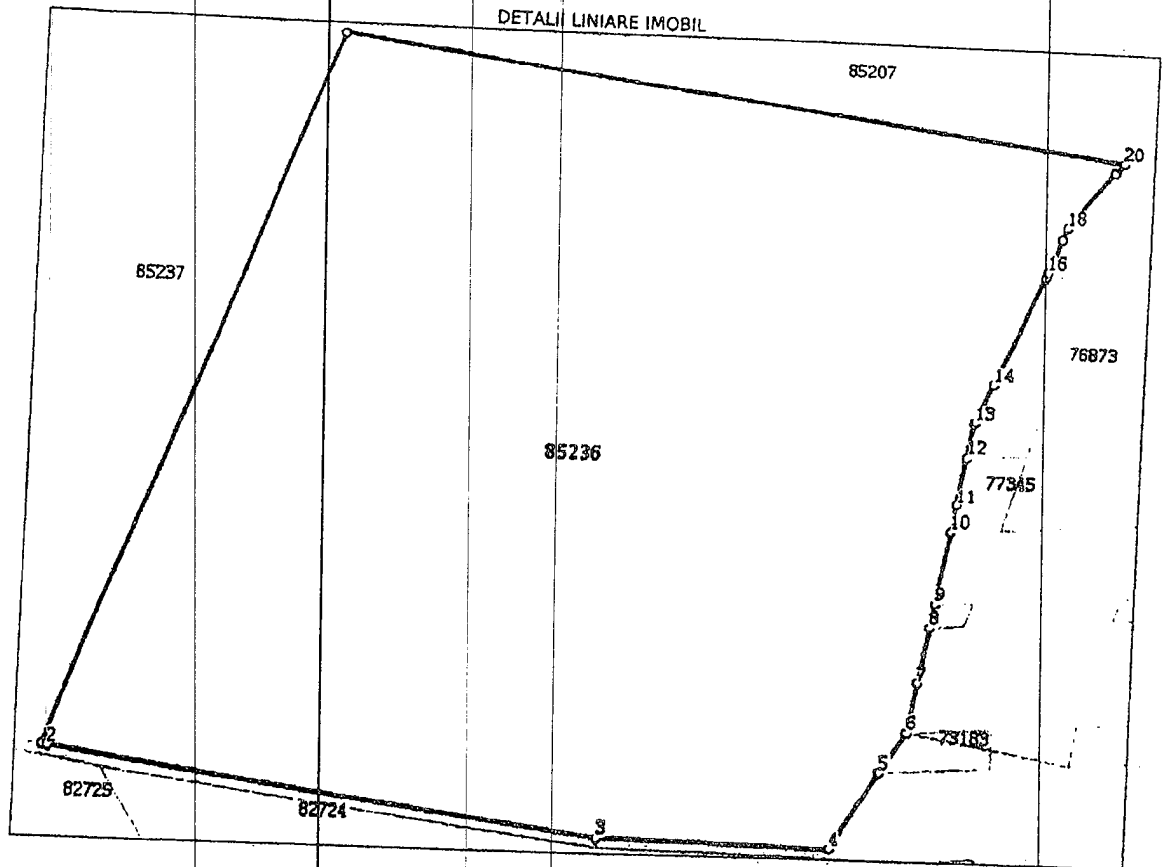
Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
2399 / 26/02/2018 Act Notarial nr. 132, din 23/02/2018 emis de Todor Dan;	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:546000 EUR 1) TAROCCO ALEX	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
85236	70.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra viilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	70.000	-	-	-	-

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.765
3	4	79.677
5	6	16.329
7	8	20.105
9	10	26.407
11	12	17.761

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	190.443
4	5	31.666
6	7	17.54
8	9	8.739
10	11	9.613
12	13	12.749

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	15.079
15	16	2.135
17	18	4.12
19	20	4.565
21	1	270.727

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	42.057
16	17	12.138
18	19	24.936
20	21	269.42

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

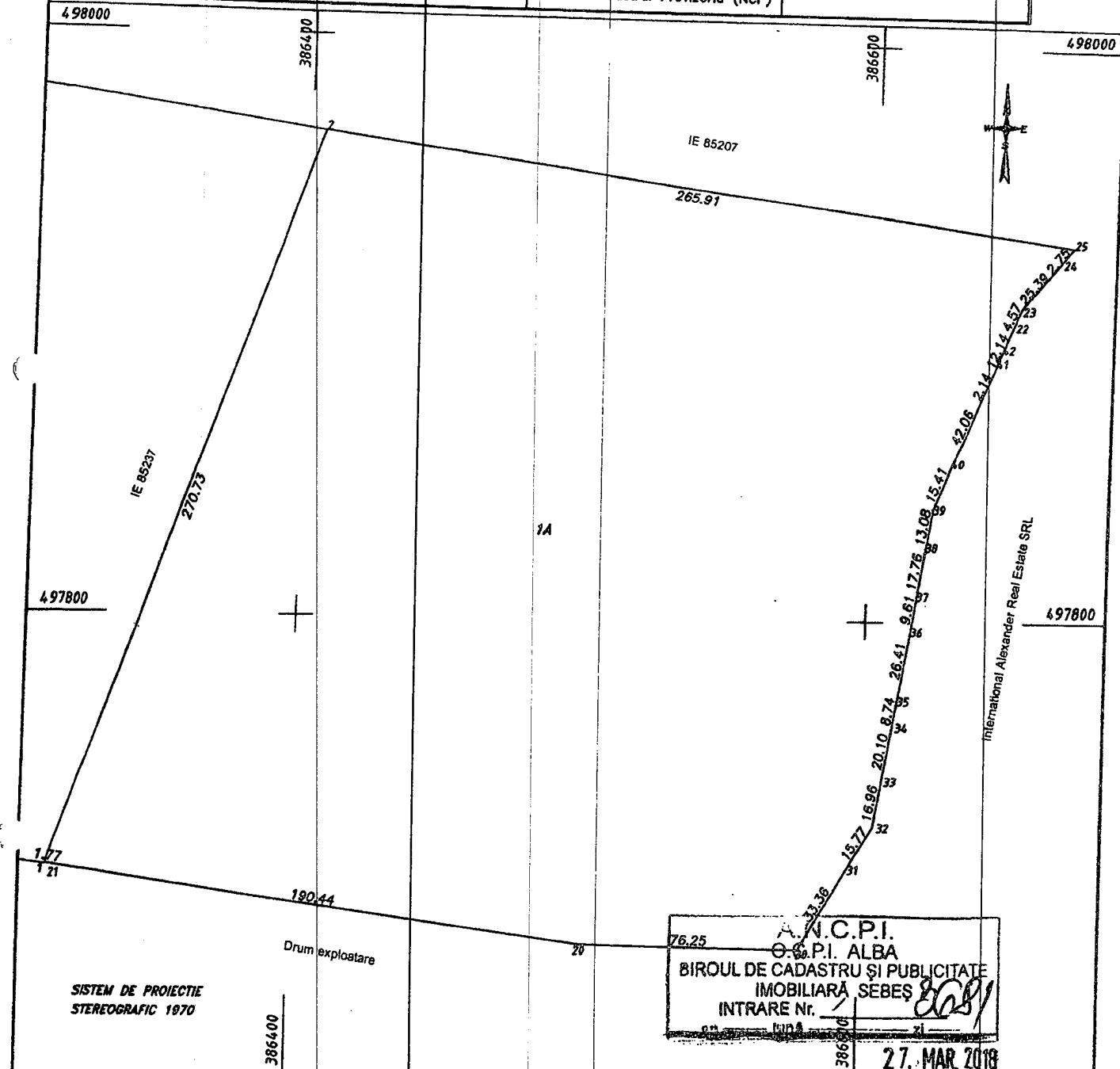
Data și ora generării,

20/03/2018, 16:10

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:2000

Anexa 1.35 la regulament

Nr. Cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
85451	69202	Extravilan Sebes, Jud. ALBA
Cartea Funciara Nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala(UAT)	
	SEBES	
Nr. parcela	Numar Cadastral Provizoriu (NCP)	



SISTEM DE PROIECTIE
STEREOGRAFIC 1970

B.I.C.P.I.
O.S.P.I. ALBA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE
IMOBILIARA SEBES
INTRARE Nr. 1057/2018
27. MAR. 2018

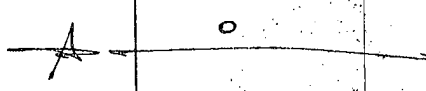
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Functii
1	A	69202	Neimpregnat
TOTAL		69202	-
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
TOTAL		-	-
Suprafata terenului măsurat ca imobil = 69202 mp		Suprafata din sol = 69202 mp	
Confirma executarea planurilor de amenajare a teritoriului urban, corectitudinea întocmirii documentelor cadastrale și permanența în timp a acestora după realizarea lucrărilor. Data: 27.03.2018 S.R.L. CADASTRU MAXIM Clasa III		Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral. Data: 27.03.2018 Semnătură și parafă Inspector Emanuel Maxim	

Ordin de plata buget**Detalii client**

Numar ordin:	104
Nume platitor:	URBAN SYNAPSE SRL D
Cod fiscal/CNP:	29930206

Detalii transfer

Cont platitor:	RO56BTRL00101202S86469XX
Nume beneficiar:	Registrul Urbanistilor din Romania
Trezorerie:	TREZORERIA
Cont beneficiar:	RO12TREZ70020F305000XXXX
Cod fiscal beneficiar:	17244352
Suma:	1400.00
Detalii plata:	exercitare drept de semnatura - urbanist DAMIAN ALEXANDRU IOAN PUZ Construire incinta depozit logistic, organizare de santier, drum de legatura si imprejmuire, 69202 mp, conform CU 204 din 17.04.2018, Sebes, jud. Alba
Data crearii:	11.10.2018
Referinta tranzactiei:	D01ETRZ182840102
Data tranzactiei:	11.10.2018
Tip transfer:	Normal
Semnatari:	DAMIAN ALEXANDRU IOAN


Semnatura platitor



MUNICIPIUL SEBEȘ
ROMÂNIA, 515800 SEBEȘ, județul ALBA
Str. Piața Primăriei, nr. 1
Tel.: +4/0238 731318, 731006, 731004,
Tel. 0358401146, 0358401147
Fax: +4/0238 734187
E. mail: sebespri@yahoo.com



APROBAT
PRIMAR
DORIN NISTOR

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 4 din 01.08.2018

Având în vedere solicitarea nr. 57074/26.06.2018 a S.C. Internațional Alexander Real Estate S.R.L.- P.U.Z.- Construire Incintă depozit logistic, Organizare de Șantier, Drum de legătură și Împrejmuire. pe teren extravilan situat în partea de Vest a localității Sebeș, teren în suprafață de 69.202 mp, înscris în CF nr. 85451, Sebeș, nr. Cad:85451 și teren în suprafață de 798 mp, înscris în CF nr. 85452, Sebeș, nr. Cad:85452. provenite prin dezmembrarea C.F.: 85236, nr. Cad: 85236 proprietatea Internațional Alexander Real Estate S.R.L.

1. CADRUL LEGAL ÎNTOCMIRII AVIZULUI DE OPORTUNITATE

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

EXPUNEREA DE MOTIVE

- Prezentul Aviz de Oportunitate se eliberează cu scopul precizării detaliate a regimului tehnic cerut în Certificatul de Urbanism, nr. 204/17.04.2018 pentru întocmirea P.U.Z.- Construire Incintă depozit logistic, Organizare de Șantier, Drum de legătură și Împrejmuire.,
- Inițierea documentației P.U.Z, se face prin aport al proprietarului Internațional Alexander Real Estate S.R.L. și aprobarea Avizului de Oportunitate, și nu obligă Autoritatea Publică Locală și Consiliul Local implicit, la aprobările ulterioare și ale documentației P.U.Z.
- Valabilitatea în timp a documentației P.U.Z, va fi de 36 de luni de la data aprobării documentației P.U.Z. și a regulamentului aferent, de către Consiliul Local al Municipiului Sebeș.

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

- Denumirea proiectului: În scopul corectei identificări a zonei studiate, în toate piesele scrise și desenate, precum și în cadrul procedurilor de avizare și aprobare documentația va purta titlul PLAN URBANISTIC ZONAL - - Construire Incintă depozit logistic, Organizare de Șantier, Drum de legătură și Împrejmuire.,
- Beneficiarul: documentației P.U.Z. este Internațional Alexander Real Estate S.R.L..
- Faza de întocmire PUZ: Planul Urbanistic Zonal, nu reprezintă fază sau etapă din cadrul procedurii de autorizare a investiției, reprezintă documentație de reglementare urbanistică.

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

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

traseele căilor de circulație, liniile de aliniere ale construcțiilor și limitele de proprietate sau zonificarea funcțională.

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

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

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

5. ELEMENTE URBANISTICE PROPUSE SUNT

Proiectul se va amplasa pe parcelele aflate în proprietatea S.C. Internațional Alexandor Real Estate S.R.L.- pe terenul în suprafață de 69.202 mp, înscris în CF nr. 85451, Sebeș, nr. Cad:85451 și terenul în suprafață de 798 mp, înscris în CF nr. 85452, Sebeș, nr. Cad:85452, provenite prin dezmembrarea C.F.: 85236, nr. Cad: 85236.

- Se propune dezvoltarea unei zone – de funcțiuni mixte de logistică, depozitare și servicii
- Regimul de înălțime propus va fi (P) specific depozitelor logistice, dar nu mai mult de 20m la cornișă, (P+2) pentru corpul administrativ, dar nu mai mult de 14m la cornișă, cu POT max. 60% și CUT max. 0,90.

-FUNCTIUNI AVIZATE - funcțiunea dominantă este cea de zone – de funcțiuni mixte de logistică, depozitare și servicii.

6. CONDITII DE ORDIN GENERAL PENTRU ELABORARE PUZ – IUI CE URMEAZĂ A FI SUPUS AVIZĂRII:

Obținerea avizelor de la Apă- Canal, Gaz, Electrica; Acordul vecinilor în formă legalizată; Studiul Geotehnic

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

-Terenul care urmează a fi reglementat prin PUZ: este situat în partea de Vest a localității Sebeș, în etravilan, Jud. Alba

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

7. CATEGORIA/CATEGORIILE FUNCTIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALELE SERVICIILE:

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

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

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

-Realizarea de minim un loc de parcare la fiecare apartament

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

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

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

8. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII ȘI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:

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

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

9. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR:

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

Autorizarea lucrărilor de Construire din prezentul PUZ, sunt interzise până la realizarea căilor de acces și construirea utilităților

10. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI - în urma PROCESULUI VERBAL nr. 63848 /01.08.2018.

a Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cele 9 voturi, - membri comisiei au analizat documentația și au acordat: - avize favorabile- 8 membri , -aviz favorabil condiționat 1 membru : Se va obține avizul de la administrator drum agricol - Primăria Sebeș.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

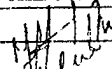
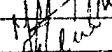
Prezentul Aviz de Oportunitate sa eliberat în baza Legii 350/2001, privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al C.T.A.T.U din cadrul Primăria Municipiului Sebeș.

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

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

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

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

Nume, Prenume	Funcția publică	Semnătura	Data	Nr.ex.
Avizat: Olteanu Virgil	Arhitect Șef		01.08.2018	2
Intocmit: Hotoiu Stelian	Consilier		01.08.2018	2

PLANIFICAREA PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Inițiator PUZ:

INTERNATIONAL ALEXANDER REAL ESTATE SRL

Proiectant: **URBAN SYNAPSE SRL**

a) Identificarea părților

Parcela studiată are ca vecinătăți definite următoarele limite:

- la nord: proprietate privată - SC Ta-Rod Alex SRL
- la vest: proprietate privată - SC Ta-Rod Alex SRL
- la sud: domeniu public - drum local de exploatare
- la est: proprietate privată - SC International Alexander Real Estate SRL

b) Modalitatea de informare a părților interesate

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

c) Modalitatea de dezbatere a prevederilor PUZ

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

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

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

e) Date de contact proiectant

URBAN SYNAPSE SRL

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

Tel. 0752 180 390, 0726 786 246

DATA

01.08.2018

INIȚIATOR PROIECT

**SC INTERNATIONAL ALEXANDER
REAL ESTATE SRL**



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

a) Modalități de informare a publicului

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

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

Datele și locurile întâlnirilor pentru dezbateri:

Toate întâlnirile au avut loc la domiciliul vecinilor interesați.

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

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

Terenul pe care se realizează investiția are un vecin direct persoană juridică. Acesta a fost de acord cu proiectul.

Numărul de persoane (vecini) care au participat la acest proces a fost de: 1

Inițiatorul proiectului: INTERNATIONAL ALEXANDER REAL ESTATE SRL

Vecini interesați:

1. TA ROD ALEX SRL

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

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

DATA 10.10.2018

INIȚIATOR PROIECT

INTERNATIONAL ALEXANDER
REAL ESTATE SRL



PROIECTANT
URBAN SYNAPSE SRL

DUPLICAT

DECLARATIE

Subscrisa, **TA-ROD-ALEX S.R.L.**, cu sediul in Sebes, Piața Dacia, nr.9A, jud.Alba, nr.Reg.Comertului J01/405/1999, CUI 12495914 reprezentată de administrator **TAROCCO ALEX**, CNP ~~1234567890~~, domiciliat în Pianu-Pianu de Jos, nr.1H, jud. Alba, în calitate de proprietar asupra imobilului situat administrativ în extravilanul loc.Sebeș, jud.Alba, înscris în **CF nr.85207 Sebeș nr.crt.A1, nr.cad.85207** și în calitate de vecin direct cu imobilul situat administrativ în extravilanul loc.Sebeș, jud.Alba, înscris în în **CF nr.85451 Sebeș nr.crt.A1, nr.cad.85451** declar pe propria răspundere că sunt de acord ca vecinul meu firma Firma **„INTERNAȚIONAL ALEXANDER REAL ESTATE” S.R.L.**, cu sediul în Arad, str.IV Zona industrială Arad Vest, nr.4, camera 12, jud.Arad, nr.Reg.Comertului J2/1184/2017, CUI 37821552, să edifice un depozit logistic cu organizare de șantier, drum de legătură și împrejmuire pe imobilul proprietatea sa situat administrativ în extravilanul loc.Sebeș, jud.Alba, înscris în **CF nr.85451 Sebeș nr.crt.A1, nr.cad.85451**.....

Dau prezenta declarație, prin reprezentant legal, fiindu-i necesară vecinului meu la instituțiile competente.....

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

DECLARANT

TA-ROD ALEX, prin reprezentant legal
TAROCCO ALEX

LS

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

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.2572

Anul 2018, luna octombrie, ziua 04

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

1. TAROCCO ALEX, CNP 12.07.1971.0000000, domiciliat în Pianu-Pianu de Jos, nr.1H, jud.Alba, legitimat cu CI seria 1234567890 nr.5504567890 eliberat de SPCLEP Sebes, în calitate reprezentant al Firmei „**TA-ROD-ALEX**” S.R.L, in nume propriu în calitate de declarant, care după ce a citit actul, a declarat ca i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse in act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

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

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a perceput onorariul+TVA de 23,80 lei cu BF nr.07/23.11.2017

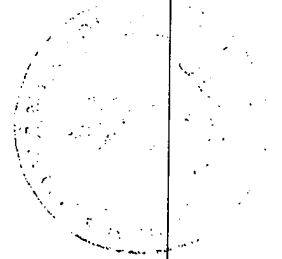
**NOTAR PUBLIC,
OLIMPIU BURZ**

LS

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

**NOTAR PUBLIC,
OLIMPIU BURZ**





DUPLICAT

DECLARATIE

Subsemnatul **TAROCCO ALEX**, CNP 1010714410164, domiciliat în Pianu-Pianu de Jos, nr.1H, jud. Alba, în calitate de proprietar asupra imobilului situat administrativ în extravilanul loc. Sebeș, jud. Alba, înscris în **CF nr.85237 Sebeș nr.crt.A1, nr.cad.85237** și în calitate de vecin direct cu imobilul situat administrativ în extravilanul loc. Sebeș, jud. Alba, înscris în **CF nr.85451 Sebeș nr.crt.A1, nr.cad.85451** declar pe propria răspundere că sunt de acord ca vecinul meu firma **Firma „INTERNATIONAL ALEXANDER REAL ESTATE” S.R.L.**, cu sediul în Arad, str.IV Zona industrială Arad Vest, nr.4, camera 12, jud. Arad, nr.Reg.Comertului J2/1184/2017, CUI 37821552, să edifice un depozit logistic cu organizare de șantier, drum de legătură și împrejmuire pe imobilul proprietatea sa situat administrativ în extravilanul loc. Sebeș, jud. Alba, înscris în **CF nr.85451 Sebeș nr.crt.A1, nr.cad.85451**

Dau prezenta declarație fiindu-i necesară vecinului meu la instituțiile competente ..
Redactat și dactilografiat azi, data autentificării, de către notarul public Olimpiu Burz, din cadrul Circumscripției Judecatoriei Sebeș

DECLARANT
TAROCCO ALEX
LS

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

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.2573

Anul 2018, luna octombrie, ziua 04

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

1.TAROCCO ALEX, CNP 17.12.1975, domiciliat în Pianu-Pianu de Jos, nr.1H, jud.Alba, legitimat cu CI seria 12 nr.17480/75 SEBES; eliberat de SPCLEP Sebes, în nume propriu, în calitate de declarant, care după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

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

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a perceput onorariul+TVA de 23,80 lei cu BF nr.07/04.10.2018

**NOTAR PUBLIC,
OLIMPIU BURZ**

LS

C4

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

**NOTAR PUBLIC,
OLIMPIU BURZ**





Agencia Națională pentru Protecția Mediului
Agencia pentru Protecția Mediului Alba

DECIZIE DE ÎNCADRARE
Nr.8196/08.10.2018
Privind etapa de încadrare a planului

Ca urmare a notificării adresate de către **INTERNATIONAL ALXANDER REAL ESTATE SRL**, cu sediul în loc. Arad, str. Caransebes, nr.16, jud. Arad, cu privire la **proiectul de plan PUZ „Construire incinta depozit logistic, organizare de santier, drum de legatura si imprejmuire,** cu amplasamentul loc. Sebes, strada extravilan, jud. Alba, și înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Alba cu numărul 8196/21.08.2018, privind aplicarea prevederilor Hotărârii de Guvern 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, conform prevederilor OUG nr 1/2017 privind înființarea Ministerului Mediului, în baza:

- Ordonanță de Urgență a Guvernului numărul 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
 - Hotărârea de Guvern numărul 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
 - Ordinul numărul 995/2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intra sub incidența Hotărâri de Guvern 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
 - OUG nr 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011
 - HG nr 1000/2012 privind reorganizarea și functionarea Agenției Naționale pentru protecția mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia cu modificările și completările ulterioare
- Agencia pentru Protecția Mediului Alba**
- Ca urmare a consultării autoritatilor publice participante în cadrul sedințelor Comitetului Special Constituit din data de 11.09.2018
 - În conformitate cu prevederile art. 13 și a anexei nr 1-criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din HG 1076/2004
 - În lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat

Decide:

Proiectul de plan PUZ „Construire incinta depozit logistic, organizare de santier, drum de legatura si imprejmuire, cu amplasamentul loc. Sebes, strada extravilan, jud. Alba, **nu necesita evaluare de mediu, nu necesita evaluare adecvata si se adopta fara aviz de mediu.**

Justificarea deciziei :

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





Agencia Națională pentru Protecția Mediului

Agencia pentru Protecția Mediului Alba

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

Proiectul de plan PUZ „Construire incinta depozit logistic, organizare de santier, drum de legatura si imprejmuire,, cu amplasamentul loc. Sebes, strada extravilan, jud. Alba, a fost elaborat de SC URBAN SYNAPSE SRL.

Amplasamentul pentru care este necesară elaborarea PUZ-ului este reprezentat de o suprafață de teren de 69.202 mp, situată în extravilanul municipiului Sebeș – la o distanță de aproximativ 5 km de centrul Municipiului Sebeș, are acces din DN 71 E68, printr-un drum de exploatare, situat în domeniu public al Municipiului Sebeș.

Zona pentru care se elaborează proiectul de față este situată la vest de municipiul Sebeș, la o distanță de aproximativ 5 km de centrul orașului.

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

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

Terenul nu beneficiază de utilități tehnico-edilitare

Lucrările propuse a se efectua: Construire incintă depozit logistic, organizare de șantier, drum de legătură și împrejmuire

Prin Planul Urbanistic Zonal de față se propune realizarea unei zone logistice și de servicii, de aceea s-a propus ca procentul maxim de ocupare a terenului să fie de 60% .

Astfel, va rămâne o suprafață neconstruită de ~20% din cadrul terenului studiat, care va fi reprezentată de alei pietonale, circulații carosabile, spații tehnice, parcaje.

În plus, terenul va fi ocupat în procent de minim 20% cu spații verzi.

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

- Zonă edificabilă destinată amplasării depozitului logistic
- Zonă destinată rampei de andocare la depozitul logisitc
- Zonă edificabilă pentru corpul administrativ
- Zonă edificabilă pentru anexe, grupuri sanitare
- Alei carosabile și pietonale
- Zone verzi
- Parcaje pentru autoutilitare și autoturisme
- Construcții destinate controlului și pazei
- Zonă edificabilă pentru instalații tehnico-edilitare
- Împrejmuiri

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

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



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ALBA

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

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



Agencia Națională pentru Protecția Mediului
Agencia pentru Protecția Mediului Alba

La limita de sud a terenului există rețea publică de alimentare cu energie electrică, la care se vor racorda noile investiții.

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

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

Planul propus este corelat cu Planul Urbanistic General al loc. Sebes. (P.U.G.)

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

Proiectul de plan PUZ „Construire incinta depozit logistic, organizare de santier, drum de legatura si imprejmuire,, integreaza considerentele de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltarii durabile

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

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

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

Proiectul de plan PUZ „Construire incinta depozit logistic, organizare de santier, drum de legatura si imprejmuire,, va trebui să asigure respectarea Directivei Parlamentului European si a Consiliului 2001 /42/EC privind evaluarea efectelor anumitor planuri si programe asupra mediului

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

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

Nu este cazul.

b) *natura cumulativă a efectelor;*

Nu este cazul.

c) *natura transfrontieră a efectelor;*

Nu este cazul.

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

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

Amplasamentul se afla in extravilanul localitatii Sebes, jud. Alba.

Terenul are o suprafata de S totală de 69.202 mp; folosinta actuala - arabil.

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;

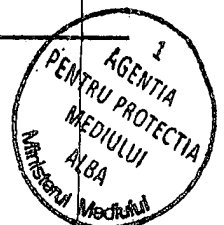
(iii) *folosirea terenului în mod intensiv-* nu este cazul;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ALBA

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

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



**Agencia Națională pentru Protecția Mediului**
Agencia pentru Protecția Mediului Alba

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

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

Amplasamentul nu este inclus în lista monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora.

Obligațiile titularului:

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

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

- Notificarea pentru declanșarea etapei de încadrare înregistrată la APM Alba cu nr.8196/21.08.2018;
- OP nr.109/21.08.2018;
- Proces verbal al ședinței CSC 11.09.2018;
- Adresa APM ALBA nr.8196/12.09.2018 ca urmare a ședinței CSC din 11.09.2018, privind decizia de încadrare, necesitatea mediatizării anunțului de încadrare a proiectului și completarea documentației cu notificarea SGA;
- Adresa beneficiarului nr.8901/13.09.2018 privind depunerea anunțului public de încadrare.
- Adresa beneficiarului nr.9575/04.10.2018 privind depunerea notificării SGA.

Informarea și participarea publicului în procedura de reglementare s-a realizat astfel:

- Anunțurile publicate de INTERNATIONAL ALXANDER REAL ESTATE SRL,, în ziarul Unirea în data de 24.08.2018 și în data de 27.08.2018 privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu;
- Documentația de susținere a solicitării a fost accesibilă spre consultare de către public pe toată durata derulării procedurii de reglementare la sediul Agenției pentru Protecția Mediului Alba;
- Anunțul public privind luarea deciziei etapei de încadrare a fost publicat în ziarul Unirea în data de 13.09.2018 și a fost afișat pe pagina de internet a APM Alba în data de 13.09.2018;
- 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
MĂRIOARA POPESCU



ȘEF SERVICIU AVIZE,
ACORDURI, AUTORIZAȚII

DOINA BĂRBAT

Întocmit,
Cristina Elena DORAN



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ "APELE ROMÂNE"
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ MURES
SISTEMUL DE GOSPODARIRE A APELOR ALBA

Str. Lalalelor, nr. 7 A cod postal 510127 Alba Iulia

Tel. 0258 833356; 0258 833578

Fax: 0258 834428

CIF: RO 23719936; IBAN: RO 32TREZ 476502201X014909 Trezoreria Tg. Mures

e-mail: dispecer@sgaab.dam.rowater.ro;



F-AA-1

AVIZ DE GOSPODARIRE A APELOR
Nr. 39 din 03.10. 2018

privind investitia: CONSTRUIRE INCINTA DEPOZIT LOGISTIC, ORGANIZARE DE SANTIER, DRUM DE LEGATURA SI IMPREJMUIRE", mun. Sebeș, județul Alba.

1.Date generale:

- solicitantul avizului: S.C. INTERNATIONAL ALEXANDER REAL ESTATE S.R.L.
 - adresa de inaintare: nr. fn, înregistrata la SGA Alba sub nr. 4701/05.09.2018
 - beneficiarul investitiei: : S.C. INTERNATIONAL ALEXANDER REAL ESTATE S.R.L., mun. ARAD, str. IV Zona industrială Arad Vest, nr. 4, camera 12, jud. Arad;
 - proiectant de specialitate: S.C. GEOGOLD S.R.L. Alba Iulia;
 - amplasament: extravilanul Municipiului Sebeș, jud. Alba;
 - cod bazin hidrografic: IV-1.102.00.00.00.00, râul Sebeș
- Conform STAS 4273/83, proiectantul încadrează lucrările în clasa a IV - a, construcții de importanță secundară.

2.Situația existentă, necesitatea și oportunitatea investiției:

Conform certificatului de urbanism precum și a PUG-ului și RLU aprobat pentru municipiul Sebeș, terenul studiat se află în extravilan, având categoria de folosință arabil. Terenul care a generat PUZ are suprafața totală de 69.202 m², conform extras CF nr. 85451 a Municipiului Sebeș, nr. Cad. 85451, având proprietar pe INTERNATIONAL ALEXANDER REAL ESTATE S.R.L. și pe TEROCO ALEX cu drept de ipotecă.

Imobilul are ca vecinătăți:

- nord – teren proprietate privată - Ta-Rod Alex S.R.L.;
- est – teren proprietate privată - International Alexander Real Estate S.R.L.;
- vest – teren proprietate privată - Ta-Rod Alex S.R.L.;
- sud – teren proprietate publică a administrației locale – Drum de exploatare;

Terenul în cauză este optim pentru realizarea funcțiilor dorite de beneficiar. Pentru a putea construi pe acest teren este necesar elaborarea unui PUZ în vederea introducerii acestuia în intravilan, și stabilirea prevederilor și regulilor de construire care să asigure dezvoltarea controlată a propunerilor.

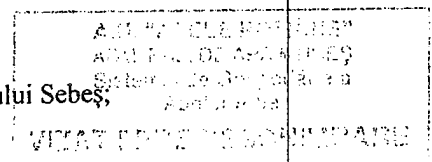
3.Scopul lucrării:

Scopul prezentului P.U.Z. este introducerea în intravilan a terenului cu suprafața totală de 69.202 m², precum și stabilirea reglementărilor de natura urbanistică.

4.Elemente de corelare coordonare:

4.1.Certificat de Urbanism nr. 204/17.04.2018 eliberat de Primăria Municipiului Sebeș;

4.2.Extras CF nr. 85451 Sebeș, nr. Cad. 85451



5.Planul urbanistic zonal prevede:

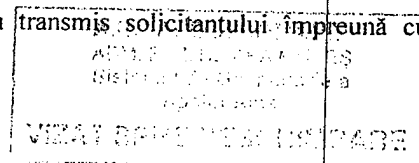
Prin PUZ se reglementează o zonă de Producție, Servicii și Industrie, cu funcțiunea principală de depozit logistic și servicii complementare.

Stabilirea unei zone construibile în interiorul parcelei studiate, în vederea realizării unei hale de depozitare, a unui corp administrativ, a parcajelor necesare, precum și acceselor pietonale aferente. Prin PUZ se stabilesc limitele de retragere față de limita de proprietate și indicatori tehnici admiși.

Avizul de gospodărire a apelor își păstrează valabilitatea pe toată perioada de realizare a lucrărilor, dacă acestea au început în cel mult 24 de luni de la emitere și dacă au fost respectate prevederile cuprinse în aviz și în documentația prezentată. Acest aviz se poate prelungi, caz în care solicitarea se va face cu două luni înainte de expirarea termenului de valabilitate.

Începerea execuției lucrărilor fără obținerea avizului de gospodărire a apelor, aferent obiectivului de investiție, se sancționează conform prevederilor Legii apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

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



INGASEF
Ioana Săliștean

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

Întocmit: ing. Ecaterina Truța

A handwritten signature in black ink, appearing to be "E. Truța".

R O M Â N I A
MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE
Statul Major al Apărării
Nr. DT. 6429
10.09.2018
Bucureșt

Exemplarul nr. 2

Către,

S.C. URBAN SYNAPSE S.R.L.
AVIZ NR. DT/6044

La Certificatul de Urbanism nr. 204 din 17.04.2018;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare* și Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul situat în extravilanul municipiului Sebeș, C.F. nr. 85236, nr. cad. 85236, județul Alba, în vederea realizării obiectivului de investiții „**Construire incintă depozit logistic, organizare de șantier, drum de legătură și împrejmuire**”, conform documentației de urbanism depuse. Beneficiar: **S.C. INTERNATIONAL ALEXANDER REAL ESTATE S.R.L.**

Avizul este condiționat de:

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentelor și zonelor funcționale prevăzute în documentație;

- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, a terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

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

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

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515 „D” BUCUREȘTI





INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ALBA
SERVICIUL LOGISTIC

Operator de date cu caracter personal

NESECRET
Nr. 87373/04.10.2018

Nr. ex.2, Ex. nr.:

CĂTRE,

URBAN SYNAPSE S.R.L.

BLAJ, Str.Alexandru Ioan Cuza, nr.18, jud. Alba

La adresa dumneavoastră nr.45 din 20.08.2018 referitoare la Avizare P.U.Z. pentru "CONSTRUIRE INCINTA DEPOZIT LOGISTIC, ORGANIZARE DE SANTIER, DRUM DE LEGATURA SI IMPREJMUIRE" amplasament; extravilan, loc. Sebes, jud. Alba, C.F.nr.85236, dezmembrat in C.F. nr.85451(care face obiectul PUZ) si C.F.85452, beneficiar; INTERNATIONAL ALEXANDER REAL ESTATE SRL, Str. IV, zona industriala Arad Vest, nr.4, ap.12, Arad, jud. Arad, vă comunicăm:

AVIZUL DE PRINCIPIU

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

Prezentul aviz a fost eliberat în baza Certificatului de Urbanism nr. 204 din 17.04.2018, eliberat de Municipiul Sebes și este valabil numai însoțit de planul de situație și de încadrare în zona extravilan, loc. Sebes, jud. Alba, C.F.nr.85236, dezmembrat in C.F. nr.85451(care face obiectul PUZ) si C.F.85452, vizat de noi spre neschimbare .

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

Nerespectarea documentației conduce la anularea avizului dat de unitatea noastră.

IMPUTERNICIT ȘEFUL INSPECTORATULUI

Comisar șef de poliție
CIOANCA IOAN SORIN

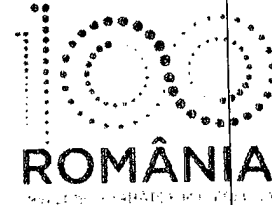
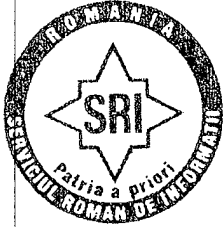


Alba Iulia, Str. I.C. Brătianu, nr. 1B

Tel./Fax: 0258/806161, e-mail - relatii@politiaalba.ro

Date prelucrate de I.P.J. Alba în conformitate cu prevederile Regulamentului UE 2016/679.

Datele pot fi folosite doar pentru scopul pentru care au fost colectate/transferate. Prelucrarea într-un alt scop poate fi efectuată numai cu acordul I.P.J. Alba.



U.M. 0362 BUCUREȘTI
Nr. 54.169 din 30.08.2018

Exemplar nr. 1

Către

Ș.C. URBAN SYNAPSE S.R.L.

- Blaj, str. Alexandru Ioan Cuza nr. 18, județul Alba -

La solicitarea dumneavoastră nr. 42/ 20.08.2018, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 920239 din 20.08.2018, privind "Planul Urbanistic Zonal" în vederea realizării investiției "Construire incintă depozit logistic, organizare de șantier, drum de legătură și împrejmuire" în amplasamentul din extravilanul municipiului SEBEȘ, C.F. nr. 85236, nr. cad. 85236, județul ALBA, beneficiar Ș.C. INTERNAȚIONAL ALEXANDER REAL ESTATE S.R.L., vă comunicăm că, potrivit prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995 și ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, **s-a avizat favorabil** documentația depusă de dumneavoastră.

Orice modificare ulterioară a conținutului documentației tehnice prezentate spre avizare atrage de la sine anularea avizului.

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

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 204 din 17.04.2018, emis de Primăria Municipiului Sebeș.

Vă restituim alăturat documentația.

Cu stimă,

ȘEFUL UNITĂȚII



SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII

B-dul Libertății nr.14, Sector 5, 050706 - București - România, www.sri.ro

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEȘ
ROMÂNIA, 515 800 SEBEȘ, județul ALBA

Str. Piața Primăriei, nr. 1
Tel.: +4 / 0258 731004, 731006 / Fax: +4 / 0258-73418
E-mail: secretariat@primariasebes.ro



Nr. 67158 / 22.08.2018

Către,

URBAN SYNAPSE S.R.L.
Localitatea Blaj, str. A.I.Cuza, nr. 18, jud. Alba
E-mail: urbansynapse@gmail.com

În atenția d-lui. **Damian Alexandru Ioan**

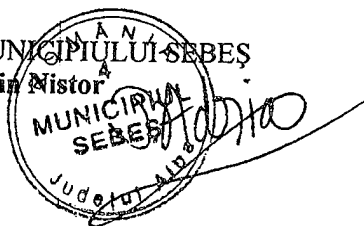
ACORD DE REABILITARE

Se transmite acordul pentru circulația vehiculelor și transportul materialelor de construcție spre perimetrul reglementat de PUZ – „CONSTRUIRE INCINTĂ DEPOZIT LOGISTIC, ORGANIZARE DE ȘANTIER, DRUM DE LEGĂTURĂ ȘI ÎMPREJMUIRE, MUNICIPIUL SEBEȘ, JUD. ALBA” – necesar soluționării cererii acordului de acces, din zona „Câmpul Vinului”, extravilan pe traseul DN 7/E68 - DE 1621 – Drum acces PUZ, pe o lungime de 700 ml, cu următoarele condiții:

1. Pentru asigurarea unor condiții optime de trafic în zonă, solicitantul va lua măsuri în vederea executării unui covor asfaltic pe tronsonul pentru care se solicită acordul de rehabilitare drum;
2. Consolidarea, întreținerea și repararea drumurilor pe cheltuiala URBAN SYNAPSE S.R.L. pe toată durata utilizării drumului;
3. Respectarea proprietăților private din zona drumurilor de exploatare;
4. Acordul este condiționat de respectarea condițiilor de acces la DN 1 prevăzute în art. 43 lit. b) și c) din ORDONANȚA nr. 43/1997 republicată, privind regimul drumurilor.

Cu stimă,

PRIMARUL MUNICIPIULUI SEBEȘ
Dorin Nistor



Nume, Prenume	Funcția publică	Semnătura	Data	Nr. ex.
Avizat: Olteanu Vingil	Arhitect Șef			
Întocmit: Oltean Mirela Carmen	Inspector superior		22.08.2018	2

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



INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„UNIREA” AL JUDEȚULUI ALBA



NESECRET
Exemplar nr. 1
Nr. 439032
Alba Iulia, 24.08.2018

CĂTRE,

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

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

Urmare a adresei dumneavoastră nr. 44 din 20.08.2018 și înregistrată la instituția cu nr. 439032 din data de 20 august 2018, vă comunicăm punctul de vedere favorabil pentru „PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE INCINTĂ DEPOZIT LOGISTIC, ORGANIZARE DE ȘANTIER, DRUM DE LEGĂTURĂ ȘI ÎMPREJMUIRE”.





Ministerul Agriculturii Și Dezvoltării Rurale
Direcția pentru Agricultură Județeană Alba



Alba Iulia

Nr. 1605 / 31.08.2018

Către SC URBAN SYNAPSE SRL

Ref: ADRESA NR. 46/20.08.2018

Având în vedere adresa d-voastră înregistrată la DAJ Alba sub nr. 1605/21.08.2018 vă comunicăm următoarele :

-Terenul cu suprafața de 69.202 mp, înscris în CF 85451, a făcut obiectul PUG-ului Municipiului Sebeș pentru care ați primit de la MADR aviz privind clasa de calitate, nr. 162559/11.11.2015

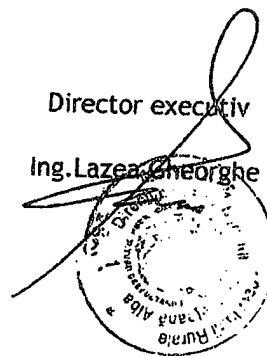
Cu stimă,

I/R

BG/BG

Director executiv

Ing. Lazea, George

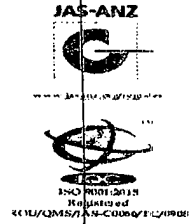




MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare
FILIALA TERITORIALĂ MUREȘ - OLTUL MIJLOCIU

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

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



Alba Iulia, 20.08.2018
Nr. 59

S. C. INTERNATIONAL ALEXANDER REAL ESTATE S.R.L.,

Ref.: Emitere aviz pentru PUZ

În urma analizării documentației depusă de d-voastră și înregistrată la ANIF Filiala Teritorială Mureș - Oltul Mijlociu, Adresa: Municipiul Alba Iulia, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 4, jud. Alba, telefon 0258-813148, fax 0258-813149, E-mail: alba@anif.ro, cu nr. 57 din 20.08.2018, prin care solicitați avizul pentru **PLANUL URBANISTIC ZONAL - „Construire incintă depozit logistic, organizare de șantier, drum de legătură și împrejmuire”**, în vederea construirii în suprafață de 69.202,00 mp, în extinderea intravilanului localității Sebeș, jud. Alba, conform C.U. nr. 204/17.04.2018, parcela cu CF nr. 85451, nr. cad. 85451, se constată următoarele:

a. terenul luat în studiu în cadrul proiectului **PLANULUI URBANISTIC ZONAL - „Construire incintă depozit logistic, organizare de șantier, drum de legătură și împrejmuire”** conform PUG avizat cu HCL Sebeș cu nr. 127/2000 în suprafață totală de 69.202,00 mp din teritoriului administrativ al localității Sebeș, județul Alba, pe care urmează a se executa lucrările menționate mai sus, nu este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare.

Față de cele de mai sus, ANIF este de acord cu avizarea proiectului **PLANULUI URBANISTIC ZONAL - „Construire incintă depozit logistic, organizare de șantier, drum de legătură și împrejmuire”**.

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii, numai pentru soluțiile și amplasamentele prezentate în proiectul nr. 2/2018, proiectant URBAN SYNAPSE SRL, orice modificare de soluție sau amplasament ducând la anularea prezentului aviz și obligativitatea solicitării unui nou aviz sau acord tehnic.

Cu stimă,



S. C. INTERNATIONAL ALEXANDER REAL ESTATE S.R.L.,
Localitatea: Arad, str. IV, zona industrială Arad Vest, nr. 4, ap. 12, jud. Arad.

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare
FILIALA TERITORIALĂ MUREȘ OLTUL MIJLOCIU
Alba Iulia 510193, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 4, jud. Alba
Tel : 0258-813148, Fax : 0258-813149
E-mail : alba@anif.ro

ROMANIA
MINISTERUL JUSTITIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LANGĂ TRIBUNALUL ... Arad

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

FIILIA: INTERNAȚIONAL ALEXANDER REALSTATE SRL

Sechil Social Municipality Arad, Strada IV Zona Industriala Arad Vest, Nr. 4, Camera P2, August Arad

Activitatea principală: 6820 - Închirierea și subînchirierea imobilelor proprii sau închiriate

Cod Unic de înregistrare: 37824552

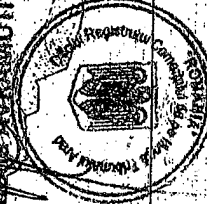
din data de: 23.06.2017

Nr. de ordine în registrul comerțului: 12/1184/22.06.2017

Data eliberării: 23.06.2017

Seria B-Nr. 3518373

DIRECTOR
Aurelia Simona MURAMUTI





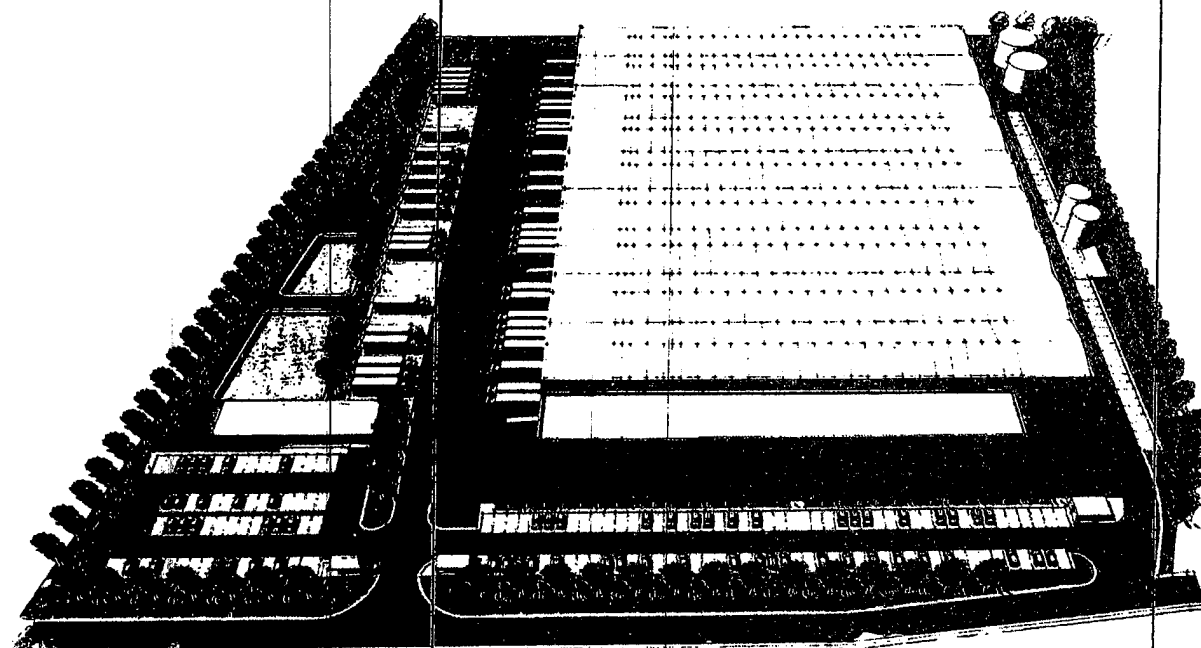
MEMORIU GENERAL

afereant Planului Urbanistic Zonal

CONSTRUIRE ÎNCINTĂ DEPOZIT LOGISTIC, ORGANIZARE DE ȘANTIER, DRUM DE LEGĂTURĂ ȘI ÎMPREJMUIRE

Conform certificat de urbanism nr. 204 din 17.04.2018

PUZ



**Municipiul Sebeș
județul Alba**

iunie 2018

Pagina 1 din 37

*Plan Urbanistic Zonal Construire incintă depozit logistic, organizare de șantier, drum de legătură și împrejmuire
Sebeș, jud. Alba – Memoriu General*



URBAN SYNAPSE
Bucuresti, Romania

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

Borderou general

A. PARTE SCRISĂ

1. Memoriu general
2. Regulament local de urbanism

B. PARTE DESENATĂ

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

Cuprinsul memoriului de prezentare

- 1. Introducere**
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației. 7
 - 1.2. Obiectul lucrării. 9
 - 1.3. Surse documentare. 10

- 2. Stadiul actual al dezvoltării**
 - 2.1. Evoluția zonei. 11
 - 2.2. Încadrare în localitate. 13
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural. 14
 - 2.4. Circulația. 16
 - 2.5. Ocuparea terenurilor. 16
 - 2.6. Echipare edilitară. 19
 - 2.7. Probleme de mediu. 19
 - 2.8. Opțiuni ale populației. 20

- 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare. 21
 - 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General. 21
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural. 21
 - 3.4. Modernizarea circulației. 22
 - 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici. 24
 - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare. 29
 - 3.7. Protecția mediului. 31
 - 3.8. Obiective de utilitate publică. 34
 - 3.9. Cadrul legal. 35

- 4. Concluzii, măsuri în continuare. 37**

)

)

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Proiect nr.	2 / 2018
Contract nr.	3 / 14.05.2018
DENUMIREA LUCRĂRII:	Plan Urbanistic Zonal Construire incintă depozit logistic, organizare de șantier, drum de legătură și împrejmuire, Sebeș, jud. Alba
FAZA DE PROIECTARE:	Plan Urbanistic Zonal: documentare, fundamentare, propuneri, reglementări
SPECIALITATEA:	URBANISM
AMPLASAMENT:	extravilan, localitatea Sebeș, jud. Alba, CF nr. 85236, dezmembrat în CF. nr. 85451 (care face obiectul PUZ) și CF. nr. 85452
BENEFICIAR:	INTERNATIONAL ALEXANDER REAL ESTATE SRL Str. IV, zona industrială Arad Vest, nr. 4, ap. 12, Arad, județul Arad J02/1184/2017; CUI RO37821552
PROIECTANT GENERAL:	URBAN SYNAPSE SRL Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 18, Blaj, județul Alba CUI RO 29930206 J01/215/2012 urbansynapse@gmail.com www.urbansynapse.com Tel: 0752 180 390, 0726 786 246

Urb. Damian Alexandru Ioan,
atestat RUR

Urb. Damian Laura,
atestat RUR

Iunie 2018



URBAN SYNAPSE
Cămin de producție urbană

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

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei-program

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

Amplasamentul pentru care este necesară elaborarea PUZ-ului este reprezentat de o suprafață de teren de 69.202 mp, situată în extravilanul municipiului Sebeș – la o distanță de aproximativ 5 km de centrul Municipiului Sebeș.

Conform extrasului de carte funciară anexat la tema de proiectare, terenul are categoria de folosință: CF 85236 – dezmembrat în CF 85451 (CF care face obiectul prezentului P.U.Z.) și CF 85452 - arabil, extravilan

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

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

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

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

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

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

Etapele realizării PUZ:

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

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

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Prin PUG Sebeș terenul nu prezintă nici o propunere, nefiind introdus în intravilan. PUG-ul nou, care este în curs de avizare, propune introducerea terenului în intravilan, având destinația de zonă pentru unități industriale și depozite.

1.3. Surse documentare

- Certificat de urbanism nr. 204 din 17.04.2018
- Extras de carte funciară:
- CF 85236 – dezmembrat în CF 85451 (CF care face obiectul prezentului P.U.Z.) și CF 85452 - arabil, extravilan
- Avizul Ministerului Agriculturii privind clasa de calitate a terenului - faza PUG, nr. 162559/11.11.2015

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

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

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Studiul geotehnic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona pentru care se elaborează proiectul de față este situată la vest de municipiul Sebeș, la o distanță de aproximativ 5 km de centrul orașului.

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

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

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

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

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

Regimul juridic

- Identificare imobil:
 - CF 85236 – dezmembrat în CF. 85451 (CF care face obiectul prezentului P.U.Z.) - arabil, extravilan
- Imobil: teren în suprafață totală de 69.202 mp
- Amplasament: extravilan municipiul Sebeș
- Drept de proprietate cu titlu de cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1: INTERNATIONAL ALEXANDER REAL ESTATE SRL, CIF 37821552, conform extrase CF. OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 85236/ Sebeș, înscrisă prin încheierea nr. 2399 din 26.02.1018
- Servituți/sarcini: - întăbulare cu drept de Ipotecă Legală - Tarocco Alex
- Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora

Regimul economic

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

Regimul tehnic

- Terenul în suprafață totală de 69.202 mp este situat în extravilan și are acces din DN 7/ E68, printr-un drum de exploatare, situat în domeniu public al Municipiului Sebeș.
- Asupra terenului nu este instituit un regim urbanistic special (nu se prevede POT și CUT)
- Terenul nu beneficiază de utilități tehnico-edilitare

Lucrările propuse a se efectua: Construire incintă depozit logistic, organizare de șantier, drum de legătură și împrejmuire

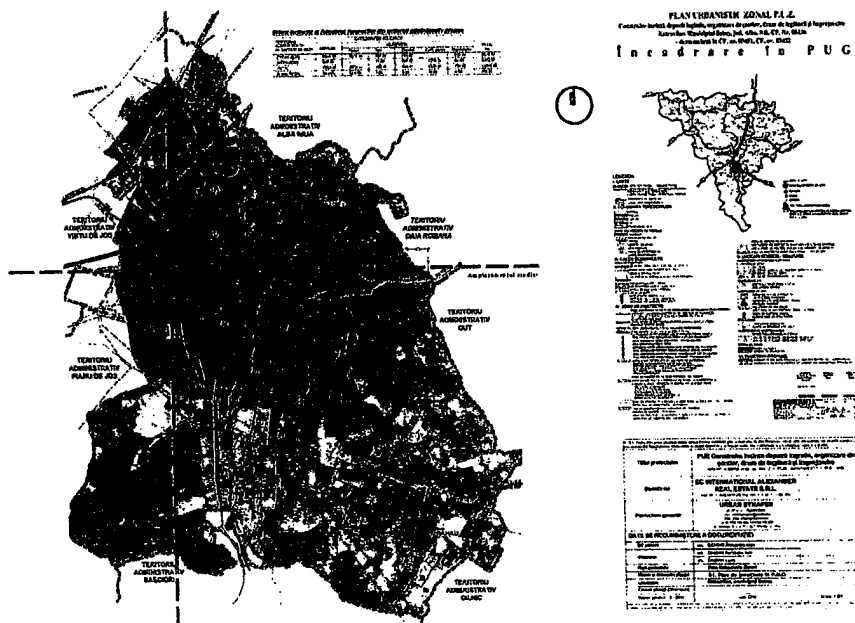
Reglementări de urbanism:

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

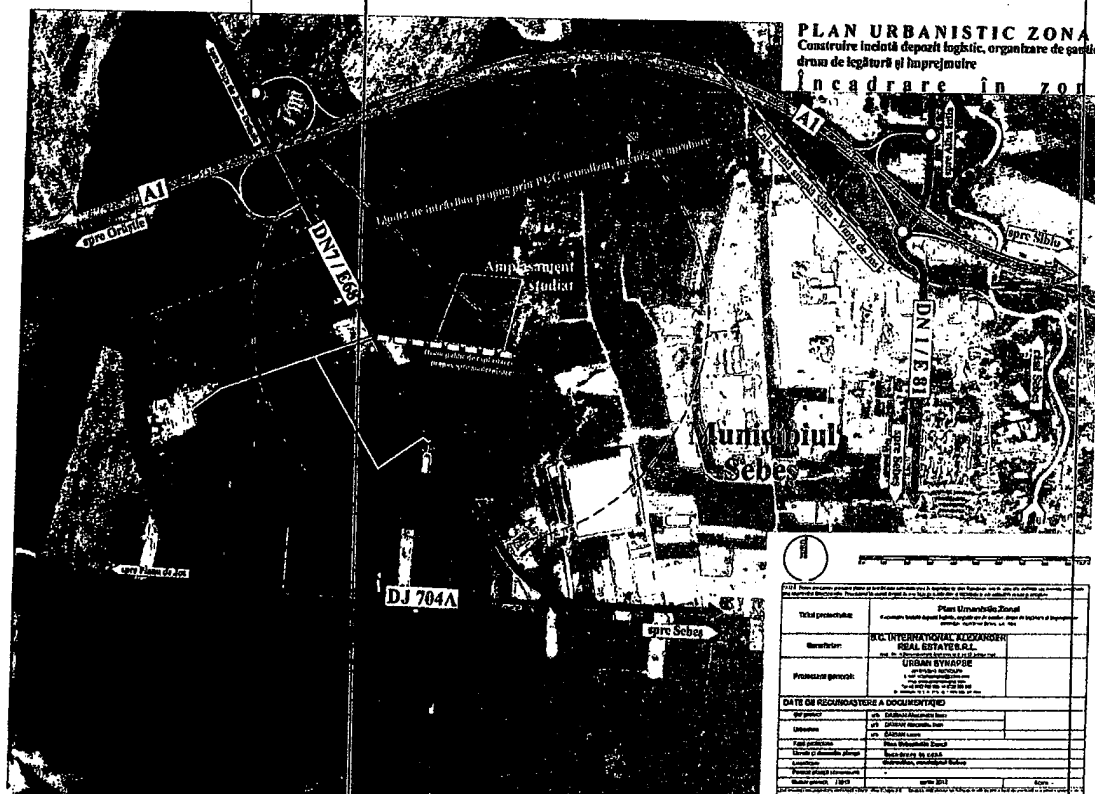
Potențial de dezvoltare

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

În plus, proximitatea față de autostrada A1 (1.2 km până la cel mai apropiat nod de intrare pe autostradă) oferă accesibilitate sporită și facilitează desfășurarea și dezvoltarea activităților propuse.



2.2. Încadrarea în localitate



PLAȘA DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

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

Terenul este situat la ~ 5 km distanță față de centrul Sebeșului, dispus la vest față de acesta.

Terenul se învecinează:

- pe latura de est cu teren proprietate privată International Alexander Real Estate SRL
- pe latura de nord cu teren proprietate privată Ta-Rod Alex SRL
- pe latura de vest cu teren proprietate privată Ta-Rod Alex SRL
- pe latura de sud cu Drum de exploatare, domeniu public al Municipiului Sebeș

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

Relația terenului cu localitatea Sebeș se realizează prin intermediul drumului de exploatare existent (propus spre modernizare), ce se intersectează cu DN7 / E68, făcând legătura cu municipiul Sebeș. Distanța de la accesul pe parcelă până la drumul național este de aproximativ 400 m, iar până în centru localității Sebeș este de 5 km.

Însă o relație foarte importantă a investiției propuse este cea cu Autostrada A1 – tronsonul Sibiu – Deva (1,2 km până la cel mai apropiat nod de intrare pe autostradă).

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

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

Deservirea cu servicii de interes public/general care ar putea fi necesare pentru desfășurarea activității este asigurată de municipiul Sebeș (distanță de 5 km) și de municipiul Alba Iulia (~17 km).

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Relief

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

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

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

Hidrografie

Teritoriul municipiului Sebeș face parte din bazinul hidrografic al râului cu același nume, afluent al râului Mureș. La est de terenul studiat, la o distanță de ~3 km se află râul Sebeș (care curge de la sud la nord), iar la nord-vest, la o distanță de ~ 4.5 km, râul Mureș (care curge de la nord-est la sud-vest).

Apa subterană nu a fost interceptată în forajele executate pentru realizarea studiului geotehnic. Adâncimea acesteia se estimează a fi la -8.00 – -8.50 m față de cota terenului natural.

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

Condiții geotehnice

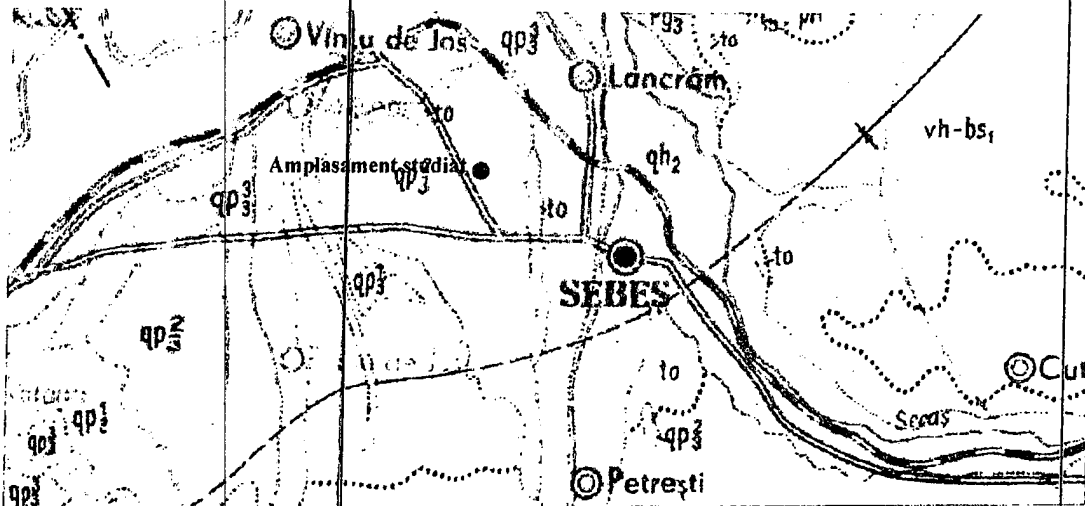
Caracteristici geofizice ale terenului cercetat, în conformitate cu normativul P 100 - 1/2013 sunt:

Zona seismică: E

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

Perioada de colț $T_c = 0,7$

- Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este la 0.90 m de la cota terenului natural.



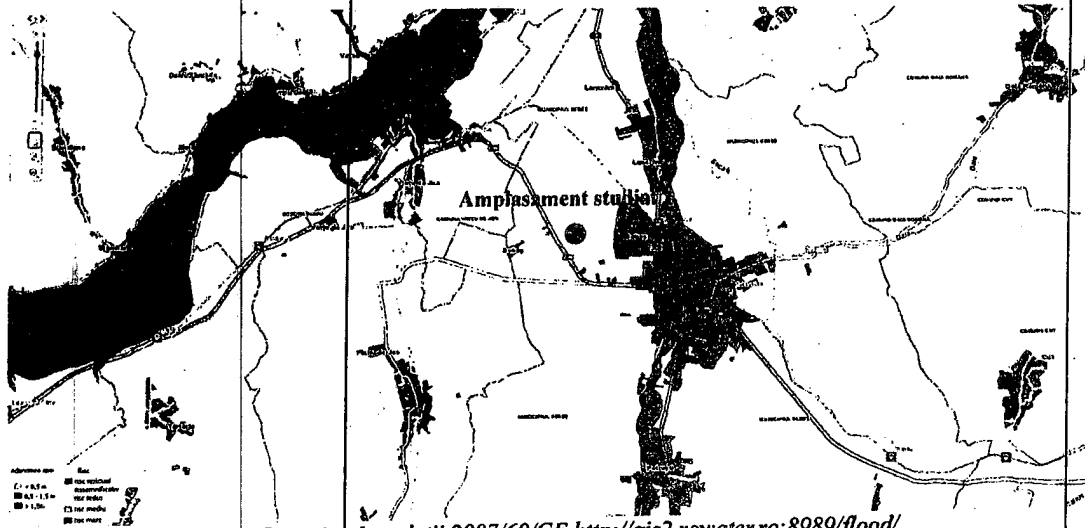
Sursa: harti@geo-spatial.org

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

Riscuri naturale

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

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



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

2.4. Circulația

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

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

Circulații carosabile și pietonale

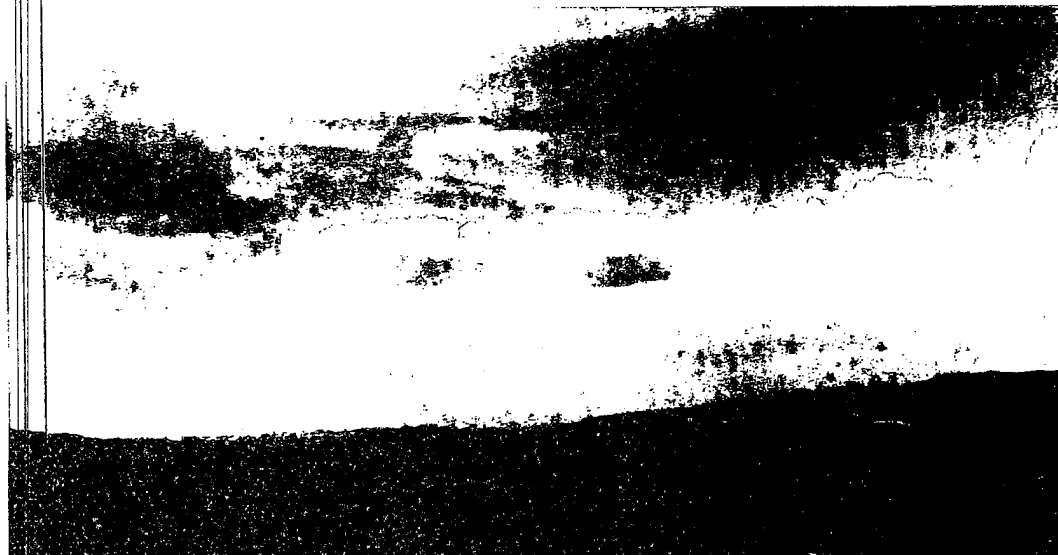
Zona este accesibilă prin intermediul drumului de exploatare existent (propus spre modernizare și extindere capacitate portantă- domeniu public al Municipiului Sebeș), acesta făcând legătura cu DN7 / E68.

Cele mai importante căi de comunicație rutieră la care are acces terenul studiat sunt Drumul Național 7 / E 68 (400 m până la accesul în acesta) și Autostrada A1 –tronsonul Sibiu – Deva (1,2 km până la cel mai apropiat nod de intrare pe autostradă).

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

Pentru o bună funcționare a dotărilor propuse, va fi necesară dezvoltarea și modernizarea drumului de exploatare existent, care să deservească funcțiunea propusă prin prezentul plan.

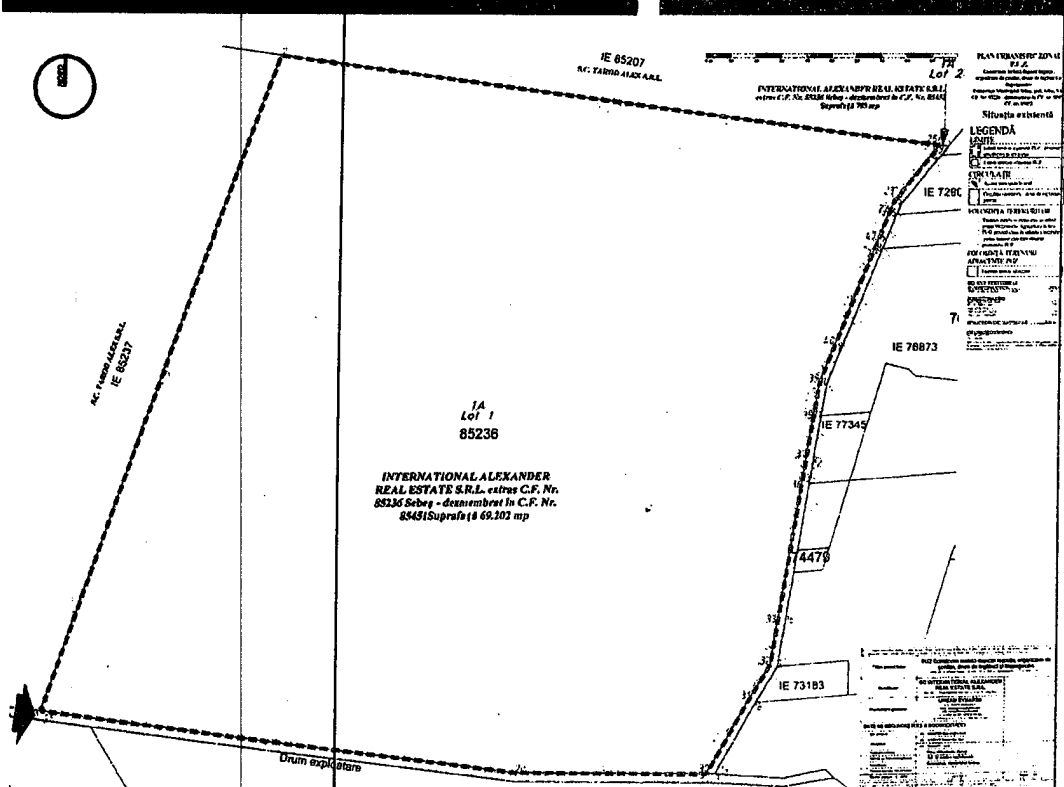
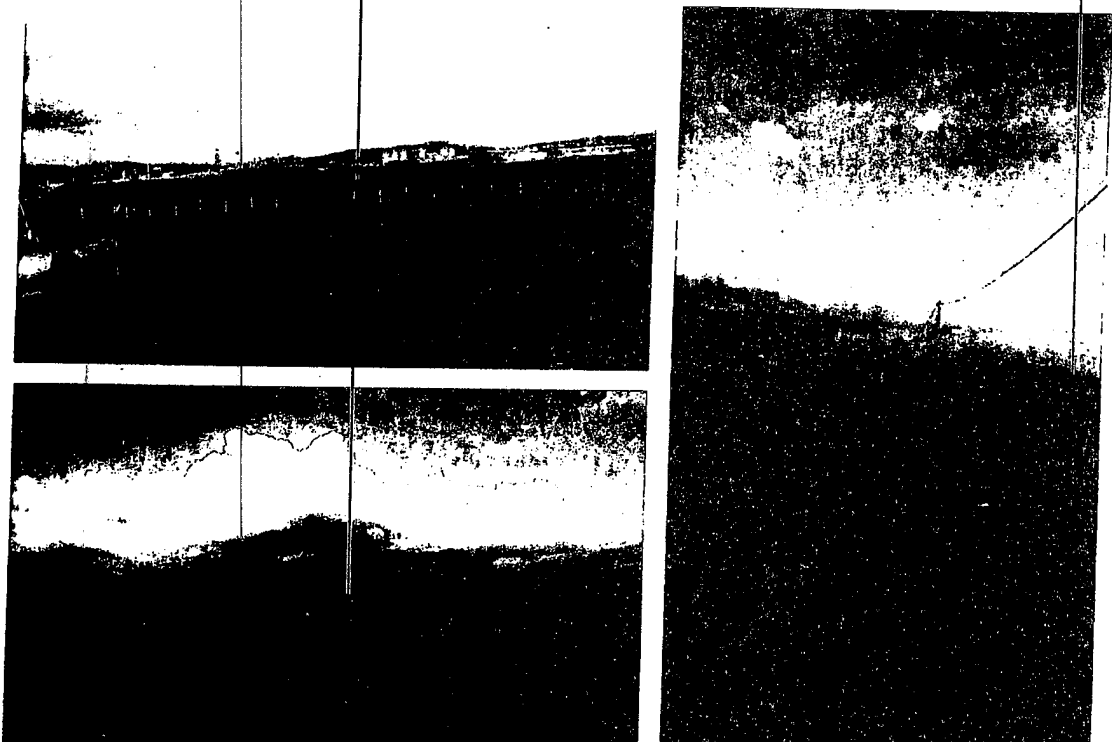
2.5. Ocuparea terenurilor



Situația existentă

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

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



PLANȘA SITUAȚIA EXISTENTĂ
 Suprafața totală a terenului pentru care s-a realizat PUZ – 69.202 mp

Relaționări între funcțiuni

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

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

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

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Deservirea cu servicii de interes public/general care ar putea fi necesare pentru desfășurarea activității este asigurată de municipiul Sebeș (distanță până la centru de 5 km) și de municipiul Alba Iulia (~17 km).

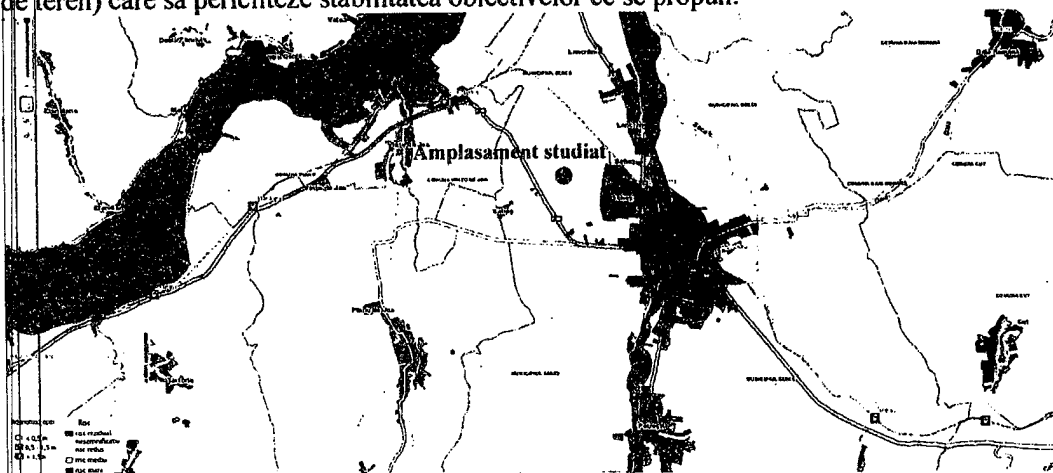
Asigurarea cu spații verzi

Terenul și zonele adiacente nu fac parte din intravilan, fiind amplasate la o distanță de 5 km față de centrul municipiului Sebeș. De aceea în zona studiată nu există spații verzi amenajate care să deservească viitoarele funcțiuni.

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

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

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



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

Principalele disfuncționalități

Ca principale disfuncționalități ale zonei se pot menționa:

- Lipsa de servicii de interes general pe o rază de 5 km
- Lipsa rețelelor edilitare în zonă

2.6. Echipare edilitară

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

În imediata vecinătate a terenul în studiu există doar rețea edilitară energie electrică.

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

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

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

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

Terenul se învecinează:

- pe latura de est cu teren proprietate privată International Alexander Real Estate SRL
- pe latura de nord cu teren proprietate privată Ta-Rod Alex SRL
- pe latura de vest cu teren proprietate privată Ta-Rod Alex SRL
- pe latura de sud cu Drum de exploatare, domeniu public al Municipiului Sebeș

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

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

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

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

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

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

Ca riscuri antropice în zonă, se pot menționa intervențiile urbanistice neplanificate la scară zonală, dezvoltarea individuală pe terenuri rezultate din cadastrul agricol, cu forme neregulate, și fără un masterplan de dezvoltare general, dar și depozitarea necontrolată de deșeuri pe terenurile virane.

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

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

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

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

2.8. Opțiuni ale populației

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

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

Conform temei de proiectare întocmite de beneficiar, s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, pentru a permite "Construire incintă depozit logistic, organizare de șantier, drum de legătură și împrejmuire". Însă terenul nu face parte din intravilan, fiind astfel, neconstruibil, deoarece nu există pentru el un set de prevederi specifice detaliate și reguli de construire care să asigure dezvoltarea controlată a propunerilor.

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

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

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

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Vezi Anexele la prezenta documentație.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

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

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

Însă PUG-ul nou al municipiului Sebeș este în curs de avizare, prin acesta propunându-se ca terenul în studiu să fie introdus în intravilan, având funcțiune de zonă pentru unități industriale și depozite.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

Relaționarea cu formele de relief și cadrul natural

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

Construibilitate și spații libere de construcții

Prin Planul Urbanistic Zonal de față se propune realizarea unei zone logistice și de servicii, de aceea s-a propus ca procentul maxim de ocupare a terenului să fie de 60% cu un coeficient de utilizare a terenului de maxim 0.9, respectând în același timp zona maxim edificabilă de pe planșa de Reglementări Urbanistice. În plus, terenul va fi ocupat în procent de minim 20% cu spații verzi.

Astfel, va rămâne o suprafață neconstruită de ~20% din cadrul terenului studiat, care va fi reprezentată de alee pietonale, circulații carosabile, spații tehnice, parcaje.

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

Condiții de fundare

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

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

- Zona seismică: E

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

Perioada de colț $T_c = 0,7$

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este la 0.90 m de la cota terenului natural.

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

3.4. Modernizarea circulației

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

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

Organizarea circulației rutiere

Zona este accesibilă prin intermediul drumului de exploatare existent (propus spre modernizare), acesta făcând legătura cu DN7 / E68.

Cele mai importante căi de comunicație rutieră la care are acces terenul studiat sunt Drumul Național 7 / E 68 (400 m până la accesul în acesta) și Autostrada A1 –tronsoanel Sibiu – Deva (1,2 km până la cel mai apropiat nod de intrare pe autostradă).

Prin PUZ se propune realizarea unei circulații carosabile cu acces public pe latura de sud a terenului în studiu, ce se va suprapune cu drumul de exploatare existent. Această circulație va fi dezvoltată și modernizată la un profil de 10 m, care cuprinde parte carosabilă și parte pietonală.

Această circulație va facilita accesul din DN 7 la parcelele propuse. De asemenea în urma aprobării prezentului PUZ se va solicita un certificat de urbanism privind proiectarea și amenajarea acestei legături cu DN7, care va curpinde și amenajarea unei intersecții cu DN7, intersecție care va fi amenajată și avizată conform normelor tehnice în vigoare astfel încât să satisfacă nevoile de dezvoltare ale zonei.

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

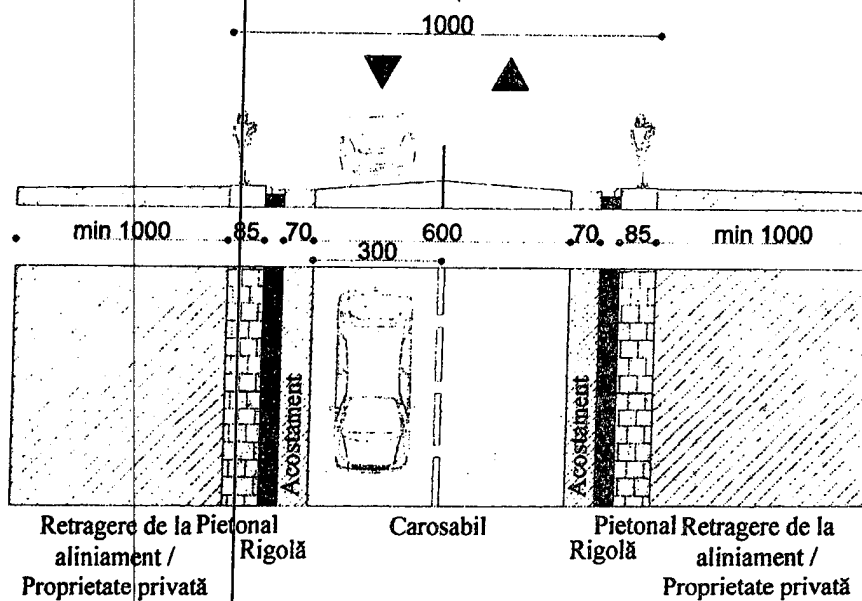
Unitățile sunt organizate astfel încât accesul și circulația în interiorul incintei să fie controlate.

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

Numărul parcajelor stabilit prin prezentul PUZ este de 190 locuri de parcaje pentru autoturisme, grupate în 4 zone de parcaje, și 42 locuri de parcare pentru autoutilitare, dispuse vizavi de rampa de andocare a depozitului logistic.

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

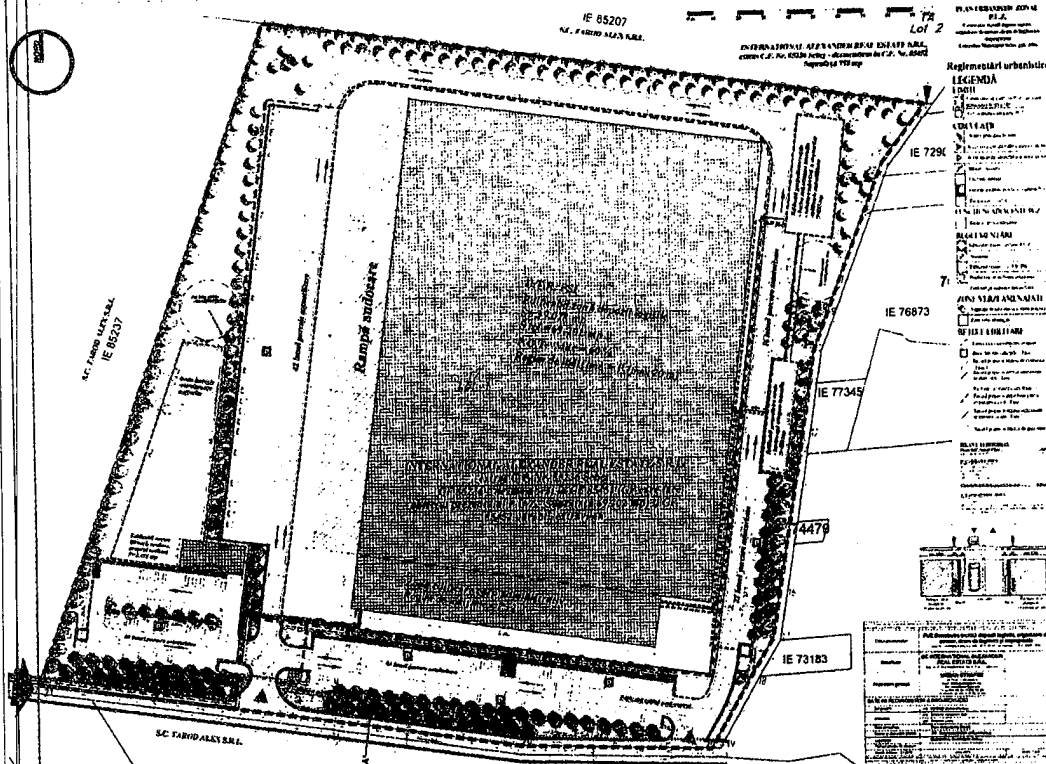
Pe durata execuției lucrărilor propuse, beneficiarii și executanții vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, pentru a evita producerea de accidente de circulație.



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

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

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



PLANȘA REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Proiectul se va amplasa pe parcelele aflate în proprietatea INTERNATIONAL ALEXANDER REAL ESTATE SRL:

- CF 85236 – dezmembrat în CF 85451 (CF care face obiectul prezentului P.U.Z.) și CF 85452 - arabil, extravilan

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

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

- Zonă edificabilă destinată amplasării depozitului logistic
- Zonă destinată rampei de andocare la depozitul logistic
- Zonă edificabilă pentru corpul administrativ
- Zonă edificabilă pentru anexe, grupuri sanitare
- Alei carosabile și pietonale
- Zone verzi
- Parcaje pentru autoutilitare și autoturisme
- Construcții destinate controlului și pazei
- Zonă edificabilă pentru instalații tehnico-edilitare
- Împrejmuiri

Astfel prin propunerea PUZ a fost reglementată o zonă de producție, servicii și industrie, cu funcțiunea principală de depozit logistic și servicii complementare.

Depozitul logistic este situat central pe terenul în studiu ocupând suprafața principală a edificabilului reglementat pentru întregul teren. Regimul de înălțime maxim reglementat pentru acest depozit este P (parter) specific depozitelor logistice, dar nu mai mult de 20m la cornișă. Se permite în această înălțime, etajarea specifică prin supanțe a spațiului interior. Detaliile de arhitectură se vor stabili prin proiecte tehnice de specialitate. Aproximarea/descarcarea mărfii se va face pe latura vestică a depozitului prin intermediul unei rampe de andocare, marcată în piesele desenate.

Adiacent depozitului logistic (pe latura sudică) este propus un corp administrativ (birouri, grupuri sanitare, sală de conferințe etc), cu un regim de înălțime maxim de P+2, dar nu mai mult de 14 m la cornișă (înălțime mai mică decât hala propriu-zisă).

De asemenea au mai fost propuse corpuri de edificabil pe terenul studiat după cum urmează:

- pe latura estică a lotului au fost marcate două zone de edificabil pentru gospodărirea rețelelor tehnico edilitare, unde sunt permise realizarea de bazine de apă pentru stingerea incendiilor, spații pentru colectarea selectivă a deșeurilor, spălătorie autoutilitare etc.

- pe latura sudică a lotului au fost propuse de asemenea două corpuri de edificabil pentru construirea cabinei de pază / control și pentru gospodărirea rețelelor tehnico edilitare (postul trafo).

- pe partea vestică a lotului este reglementat un corp de edificabil relaționat cu un grup de parcaje autoturisme și grupul principal de parcaje pentru autoutilitare. Acest edificabil este destinat construirii de vestiare, grupuri sanitare, birouri și camere de cazare pentru șoferii de autoutilitare. De asemenea în acest corp de edificabil pot fi amenajate bazine de retenție ape meteorice de pe platformele impermeabile realizate pe teren.

Toate corpurile de edificabil sunt conectate printr-o circulație principală care delimitează pe toate laturile edificabilul principal al depozitului logistic.

Propunerea PUZ va respecta limitele de lot din ridicarea topografică.

Terenul luat în studiu are o suprafață totală de 69.202 mp, care vor fi ocupați conform planșei de reglementări urbanistice.

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

EDIFICABIL MAXIM conform P.U.Z.	40.993 mp
SPAȚIU VERDE AMENAJAT	12.145 mp
PARCAJE ÎN INCINTĂ	6.527 mp
CIRCULAȚII PIETONALE	1.090 mp
CIRCULAȚII CAROSABILE	8.446 mp
TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	69.201 mp

INDICI URBANISTICI

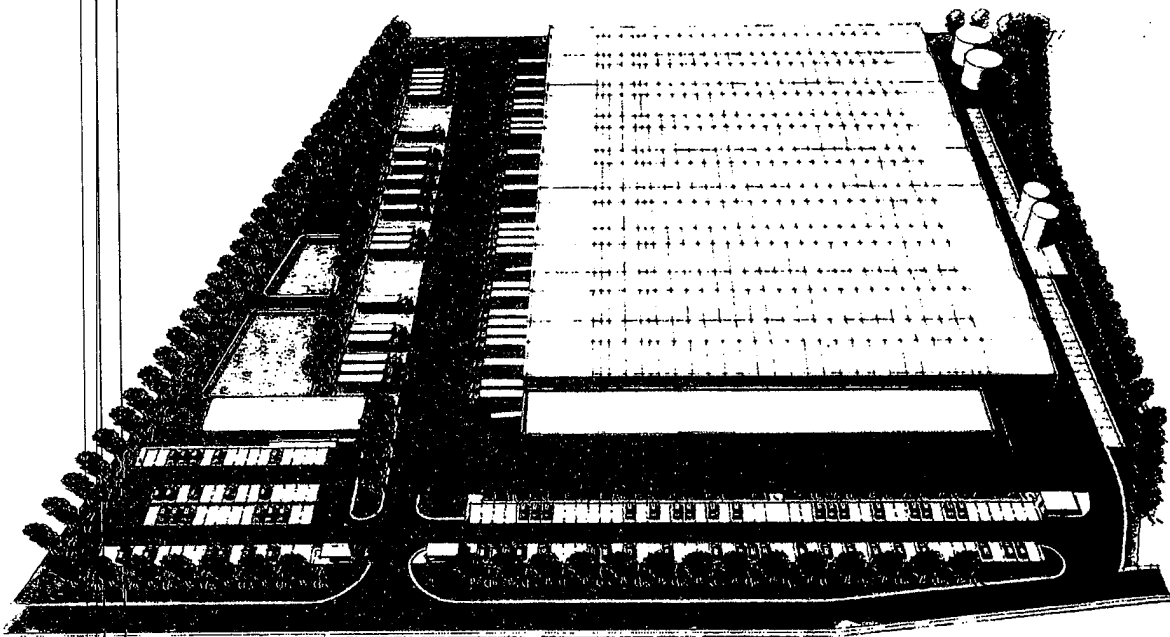
Procent de ocupare a terenului (POT) maxim: 60%

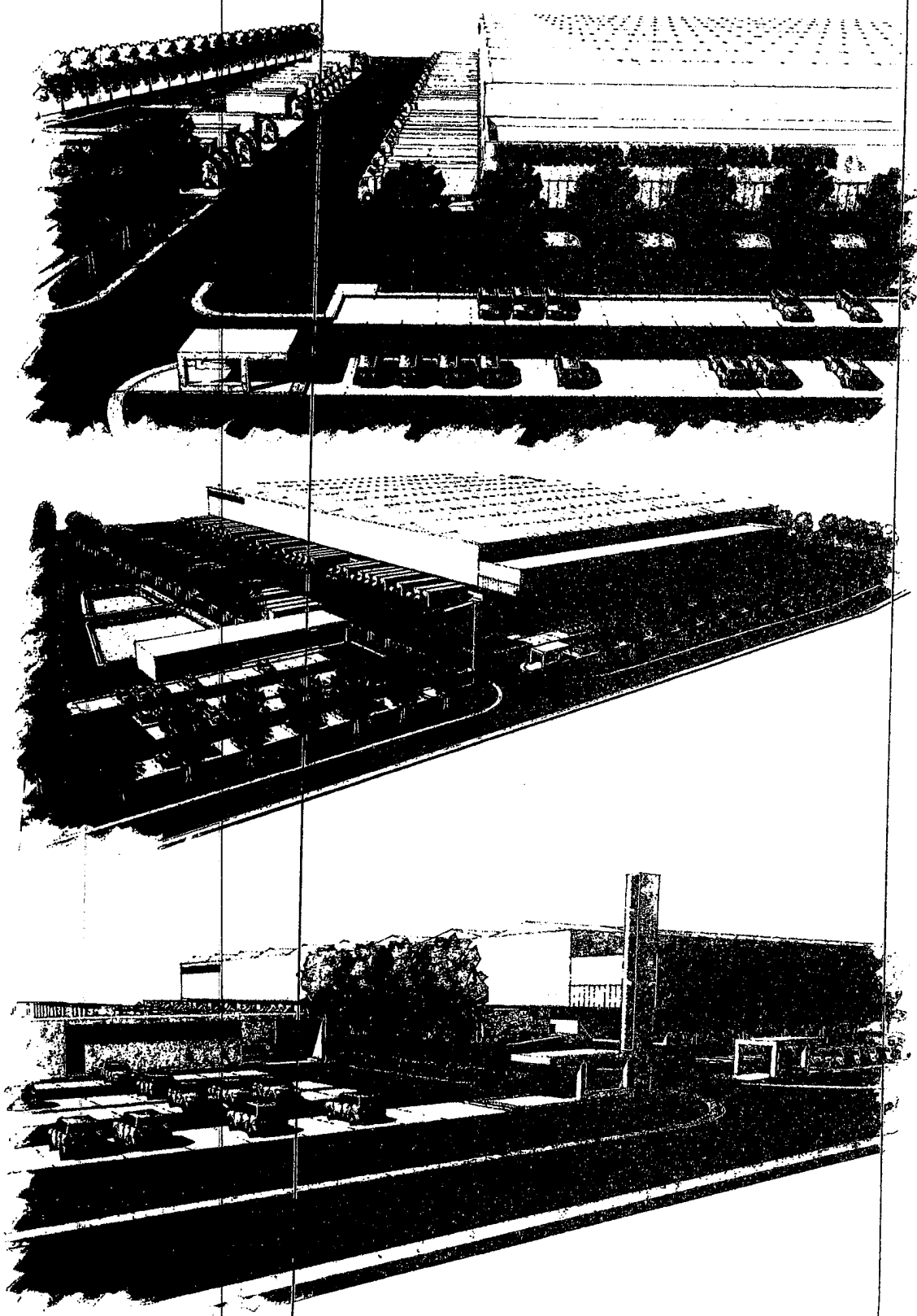
Coefficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: 0.9

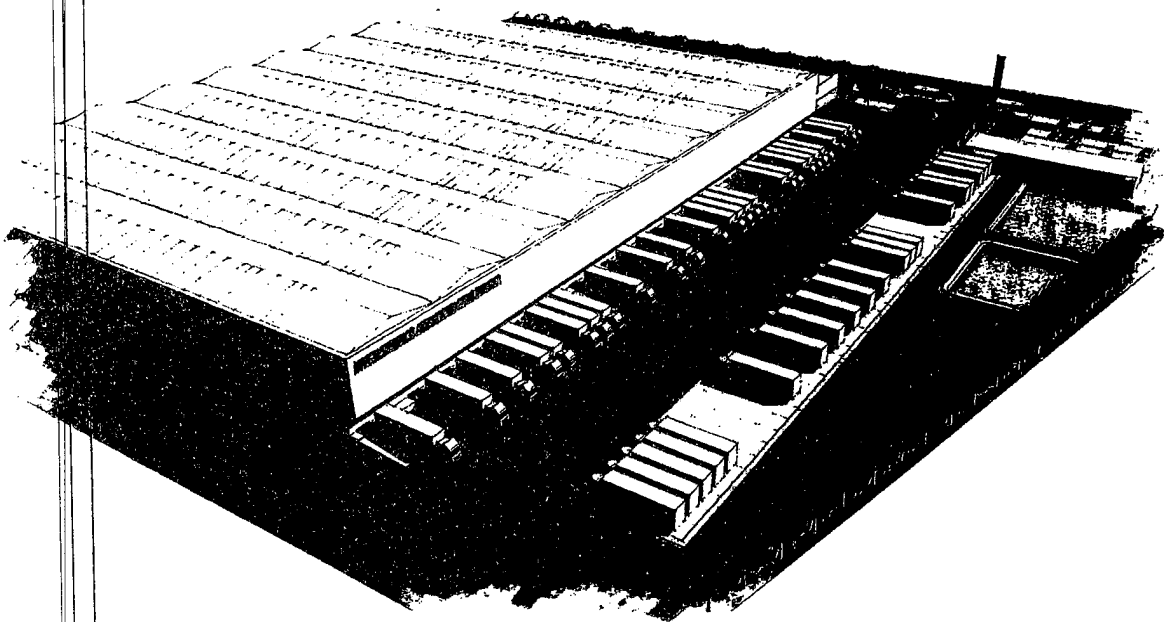
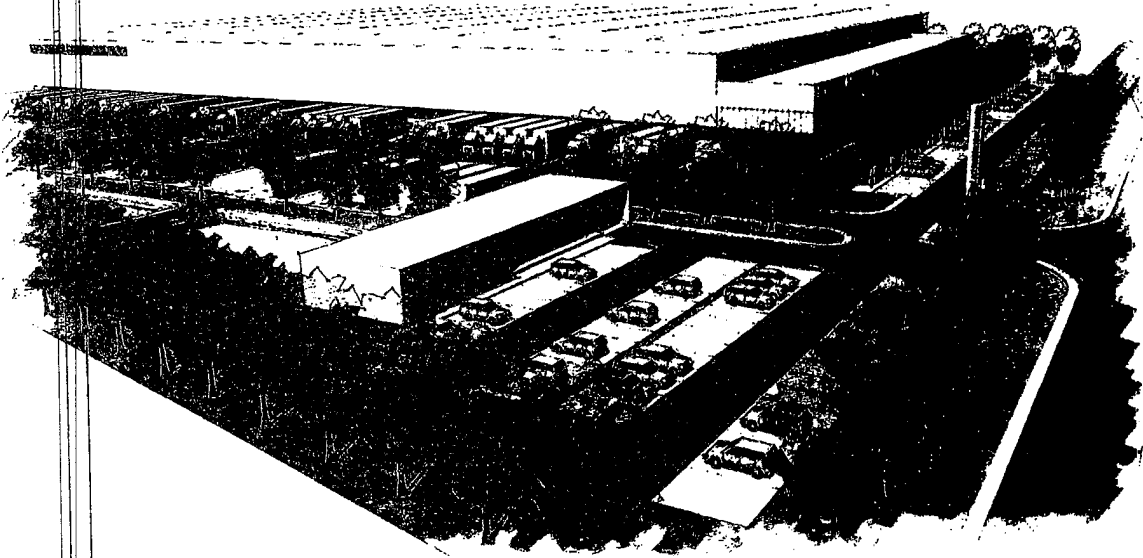
Regim de înălțime maxim: P, specific depozitelor logistice, conform proiectului tehnic de specialitate, dar nu mai mult de 20 m la cornișă, P+2 pentru corpul administrativ, dar nu mai mult de 14m la cornișă, P+1 pentru anexe, dar nu mai mult de 7 m la cornișă.

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

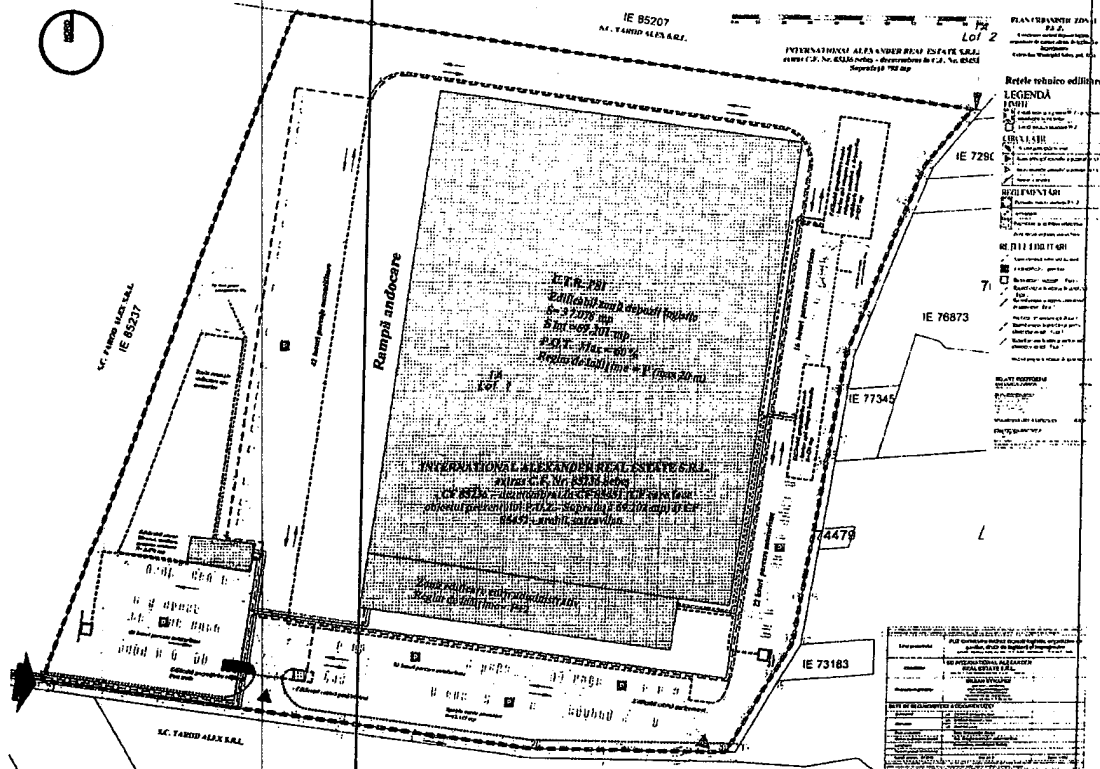
**NOTĂ Restricțiile în dezvoltarea teritorială vor ține seama de amplasarea obiectivelor industriale tip Seveso (conform prevederilor din Legea nr. 59/2016 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase) existente, precum și a celor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







3.6. Dezvoltarea echipării edilitare



Dezvoltarea echipării edilitare se va realiza în regim propriu, prin cheltuiala beneficiarului. În momentul realizării rețelelor centralizate în zonă, beneficiarul este obligat să se racordeze la acestea, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lui.

PLANȘĂ UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI REȚELE TEHNICO-EDILITARE

ALIMENTARE CU APĂ:

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

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

În momentul realizării rețelelor centralizate în zonă, beneficiarul este obligat să se racordeze la acestea, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lui.

CANALIZARE:

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

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

În momentul realizării rețelelor centralizate în zonă, beneficiarul este obligat să se racordeze la acestea, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lui.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ:

La limita de sud a terenului există rețea publică de alimentare cu energie electrică, la care se vor racorda noile investiții.

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

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

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

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

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

TELECOMUNICAȚII:

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

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

ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

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

Soluția va fi studiată și adoptată pe baza unor proiecte de specialitate ce urmează a se realiza de proiectanți autorizați și după obținerea avizelor necesare.

GOSPODĂRIRE COMUNALĂ:

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

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

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

***NOTĂ** În perspectiva realizării lucrărilor de completare a rețelilor de conducte și canale pentru asigurarea alimentării cu apă potabilă și respectiv canalizarea apelor uzate din zonele urbanistice propuse, se va avea în vedere faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale trebuie să se solicite autorizația de securitate la incendiu Inspectoratului pentru Situații de

Urgență „Unirea” al județului Alba în conformitate cu prevederile anexei nr.2/I./lit. e) din H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

3.7. Protecția mediului

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

Activitatea principală ce se va desfășura în cadrul noii investiții constă în activități de depozitare și activități logistice, nepoluante.

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

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

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

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

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

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

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

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

- **Protecția calității apelor (APĂ)**

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

Apele pluviale de pe clădiri vor fi colectate și direcționate către spațiile verzi amenajate pe parcelă, iar apele pluviale de pe carosabile, parcaje și platformele circulabile vor fi colectate separat și trecute printr-un filtru de hidrocarburi înainte de a se reda circuitului natural sau a fi deversate în viitoarea rețea centralizată de colectare a apelor pluviale. De asemenea, există posibilitatea realizării pe parcelă a unor bazine speciale de depozitare a

apelor pluviale. În momentul realizării rețelei centralizate de colectare a apelor pluviale, beneficiarii se vor racorda în mod obligatoriu la aceasta.

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

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

- Cuantificabile:
 - o surse mobile - parcul auto (CO, NO_x, CO₂) – generate în procesul de aprovizionare / distribuție marfă
- Necuantificabile:
 - o surse accidentale - incendii.

Surse accidentale de poluare

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

Emisiile din procesele de combustie sunt nesemnificative.

Traficul auto generează de asemenea emisii de NO₂, CO și SO₂ și pulberi.

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

° **Protecția solului (SOL)**

Faza de execuție

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

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

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

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

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

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

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

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

Gestiunea deșeurilor

Deșeurile se tratează astfel:

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

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

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

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

- **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

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

- **Protecția împotriva radiațiilor**

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

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

- Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - *nu este cazul.*
- Natura cumulativă a efectelor – *nu este cazul.*
- Natura transfrontalieră a efectelor – *nu este cazul.*
- Riscul pentru sănătatea umană

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

Lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane.

- Marimea și spațialitatea efectelor – *nu este cazul.*
- Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:
 - Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, seciunea III- zone protejate”, și anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 57/2007 privind

regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

- Depășirea standardelor sau a valorilor-limită de calitate a mediului – *se vor respecta limitele impuse prin legislația din domeniu.*
- Folosirea terenului în mod intensiv

Terenul are forma rectangulară, suprafața totală a terenului fiind de 69.202 mp. Reglementările din prezentul proiect permit un POT maxim de 60% și un CUT de 0.9, permițându-se realizarea de construcții cu regim de înălțime maxim: P, specific depozitelor logistice, conform proiectului tehnic de specialitate, dar nu mai mult de 20 m la cornișă, P+2 pentru corpul administrativ, dar nu mai mult de 14m la cornișă, P+1 pentru anexe, dar nu mai mult de 7 m la cornișă.

- g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional. – *nu e cazul.*

- Organizarea sistemelor de spații verzi

Prin Planul Urbanistic Zonal de față se propune realizarea unei zone de depozitare logistică și servicii. S-a propus ca minim 20% din suprafața parcelelor în studiu să fie ocupată cu zone verzi.

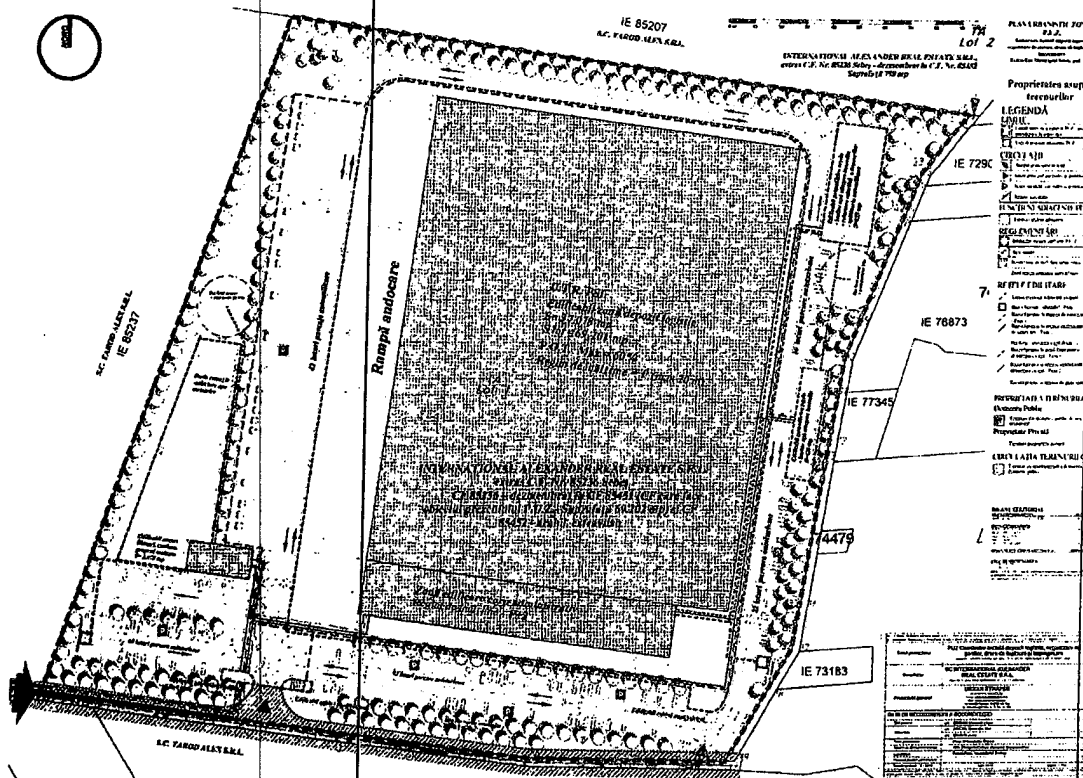
De asemenea se recomandă realizarea de plantații de arbori de mari dimensiuni pe terenurile ocupate cu spații verzi, pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecția fonică și eoliană.

3.8. Obiective de utilitate publică și proprietatea asupra terenurilor

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

Parcela pentru care se realizează prezentul PUZ:

- Proprietar Drept de proprietate cu titlu de cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1: INTERNATIONAL ALEXANDER REAL ESTATE SRL, CIF 37821552, conform extrase CF. OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 85236/Sebeș, înscrisă prin încheierea nr. 2399 din 26.02.1018
- Servituți/sarcini: - întăbulare cu drept de Ipotecă Legală - Tarocco Alex CF nr. 85236 – dezmembrat în CF 85451 (CF care face obiectul prezentului P.U.Z.) și CF 85452 - arabil, extravilan
- Suprafață totală: 69.202 mp



PLAȘA PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

3.9. Cadrul legal

La baza elaborării documentației de față stau în principal:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal GM – 010 – 2000, august 2000
- Codul civil
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată/cu modificările ulterioare



URBAN SYNAPSE
O nouă idee de dezvoltare urbană

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

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată/cu modificările ulterioare
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată/cu modificările ulterioare
- Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 80/N/1996
- Hotărârea nr. 571 din 10 august 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/ sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Hotărârea nr. 447 din 10 aprilie 2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații;
- Legea nr. 59 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- Ordinul nr. 163 din 28 februarie 2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.
- HGR 642 / 2005 referitoare la “criteriile de clasificare ale Unităților Administrative Teritoriale, instituțiilor publice și operatorilor economici dpdv. al protecției civile în funcție de tipurile de risc specifice”, act normativ publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 603 / 13.07.2005

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

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

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

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

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

Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

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

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

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



)

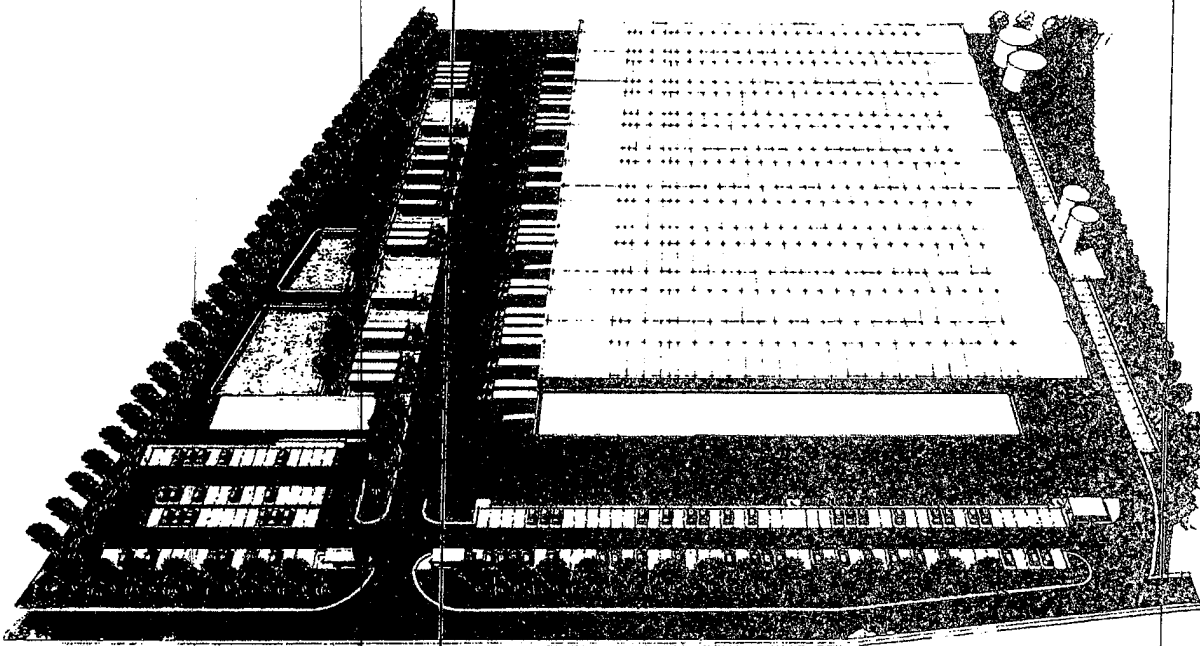
)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent Planului Urbanistic Zonal

CONSTRUIRE INCINTĂ DEPOZIT LOGISTIC, ORGANIZARE DE ȘANTIER, DRUM DE LEGĂTURĂ ȘI ÎMPREJMUIRE

Conform certificat de urbanism nr. 204 din 17.04.2018

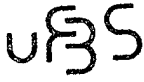


PUZ
Municipiul Sebeș
judetul Alba

iunie 2018

Pagina 1 din 33

*Plan Urbanistic Zonal Construire incintă depozit logistic, organizare de șantier, drum de legătură și împrejmuire
Sebeș, jud. Alba – Regulament local de Urbanism*



URBAN SYNAPSE
SRL - Cu acte, 1990 - 42877

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

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Proiect nr.
Contract nr.

2 / 2018
3 / 14.05.2018

DENUMIREA LUCRĂRII:

Plan Urbanistic Zonal Construire incintă depozit logistic, organizare de șantier, drum de legătură și împrejmuire, Sebeș, jud. Alba

FAZA DE PROIECTARE:

Plan Urbanistic Zonal: documentare, fundamentare, propuneri, reglementări

SPECIALITATEA:

URBANISM

AMPLASAMENT:

extravilan, localitatea Sebeș, jud. Alba, CF nr. 85236, dezmembrat în CF. nr. 85451 (care face obiectul PUZ) și CF. nr. 85452

BENEFICIAR:

INTERNATIONAL ALEXANDER REAL ESTATE SRL
Str. IV, zona industrială Arad Vest, nr.4, ap. 12, Arad, județul Arad

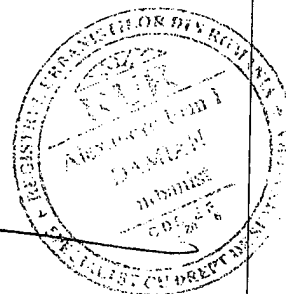
PROIECTANT GENERAL:

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



Urb. Damian Alexandru Ioan,
atestat RUR

Urb. Damian Laura,
atestat RUR



Iunie 2018



URBAN SYNAPSE
brou de proiectare urbană

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

Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism

I. Dispoziții generale	
ARTICOLUL 1	Rolul Regulamentului Local de Urbanism 6
ARTICOLUL 2	Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism 8
ARTICOLUL 3	Domeniul de aplicare 9
II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor	
ARTICOLUL 4	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit 11
ARTICOLUL 5	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public 11
ARTICOLUL 6	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii 15
ARTICOLUL 7	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii 16
ARTICOLUL 8	Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară 18
ARTICOLUL 9	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor 20
ARTICOLUL 10	Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejuriri 21
III. Zonificarea funcțională	
Unități și subunități funcționale	24
IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale	
PSI – Zonă de producție, depozitare, servicii cu profil logistic și industrie	27
V. Unități teritoriale de referință 33	



URBAN SYNAPSE
Cămin de proiecte și urbanism

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

DISPOZIȚII GENERALE

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

ARTICOLUL 1

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

ARTICOLUL 2

BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 453/2001 privind modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea și executarea lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru reactualizarea locuințelor;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală;
- H.G.R. nr. 51/1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor cu modificări prin H.G.R. nr. 616 / 1993 și H.G.R nr. 71/1996;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 114/1996 a locuințelor;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 36/1996 privind drumurile;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994 cu normele de igienă privind modul de viață al populației;
- Ordinul MAPPM nr.125/1996 pentru aprobarea procedurii de reglementare a activităților economice și sociale asupra mediului;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind construcțiile;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- OG nr. 27/2008 - modificarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordin 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole;
- Lege 426/2001 pt aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Ordin 951/2007 privind aprobarea Metodologiei de elaborare a planurilor regionale și județene de gestionare a deșeurilor;
- HG 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Ordin 757/2004 al ministrului Mediului și Gospodăririi Apelor privind aprobarea

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

ARTICOLUL 3

DOMENIUL DE APLICARE

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



URBAN SYNAPSE
1000 DE ȘCOLIIȘTEI URZICENI

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

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 4 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenuri agricole din intravilan

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

Suprafețe împădurite

Nu este cazul.

Resursele subsolului

Nu este cazul.

Resurse de apă și platforme meteorologice

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

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul.

Obiective de patrimoniu

Nu este cazul.

ARTICOLUL 5 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este

interzisă.

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

Expunerea la riscuri tehnologice și de poluare a factorilor de mediu

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

Asigurarea echipării edilitare

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

suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

(13) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor.

(14) În perspectiva realizării lucrărilor de completare a rețelelor de conducte și canale pentru asigurarea alimentării cu apă potabilă și respectiv canalizarea apelor uzate din zonele urbanistice propuse, se va avea în vedere faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale trebuie să se solicite autorizația de securitate la incendiu Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Unirea” al județului Alba în conformitate cu prevederile anexei nr.2/1./lit. e) din H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

Asigurarea compatibilității funcțiilor

(15) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut valoros și conformare spațială proprie.

(16) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

(17) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(18) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

Procentul de ocupare a terenului

(19) Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

- Zone centrale max. 80%
- Zone comerciale max. 85%
- Zone mixte max. 70%
- Zone rurale max. 30%
- Zone rezidențiale
 - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 max. 35%
 - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri max. 20%
 - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) max. 40%

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

Lucrări de utilitate publică

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

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

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

ARTICOLUL 6 **REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME** **OBLIGATORII**

Amplasarea clădirilor trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:

- (1) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;
- (2) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- (3) sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- (4) sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- (5) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- (6) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

Orientarea față de punctele cardinale

- (7) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- (8) Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- (9) Igiena și confortul se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Amplasarea față de drumuri publice

- (10) Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile H.G. 36/1996 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele privind exploatarea și menținerea în bună stare a drumurilor publice, de Ordonanța 43/1997 republicată privind regimul juridic al drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U.
- (11) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUZ, înscrise în planșele de *Reglementări Urbanistice*.

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

Nu este cazul

Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R."

Nu este cazul

Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

Amplasarea față de aliniament

- (12) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- (13) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul planșei de Reglementări Urbanistice și a reglementărilor scrise privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (14) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioră amenajată a terenului pe aliniament.

Amplasarea în interiorul parcelei

- (15) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul planșei de Reglementări Urbanistice, a reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (16) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.
- (17) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform reglementărilor de față;
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- (18) Pentru construcțiile noi, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă (streașină), dar nu mai puțin de 10 metri, iar retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 10 m.

ARTICOLUL 7

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces (cu o lățime de minim 6 m) la drumurile publice, direct sau prin servitute,

- conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
 - (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (29) se determină conform anexei nr. 4 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
 - (4) Orice acces la drumurile publice/private se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul / proprietarul acestora.
 - (5) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;
 - (6) Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din interiorul localităților.
 - a. Prin străzi se înțeleg drumurile publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță, etc.
 - b. Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.
 - c. Străzile din localitățile urbane mici sau rurale au următoarele funcții și caracteristici:
 - străzi principale – cu două benzi de circulație pentru trafic dublu;
 - străzi secundare – cu o singură bandă de circulație pentru trafic de intensitate redusă;
 - d. La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile urbane mici sau rurale se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a 3-a, precum și pentru amenajarea pistelor pentru bicicliști.
 - e. Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării străzilor din localitățile urbane mici și cele rurale se avizează de către administratorul acestora.

Accese pietonale

- (7) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (8) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (9) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (10) Este interzisă realizarea de rampe ascendente sau descendente destinate accesului

carosabil pe parcele și care intersectează circulațiile pietonale producând denivelări. Parcurgerea diferenței de nivel între domeniul public și proprietatea privată se va face exclusiv pe suprafața celei din urmă.

ARTICOLUL 8 **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:
 - a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (3) Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (4) În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (3), autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către regiile abilitate a lucrărilor de extindere/prelungire/realizare de rețele edilitare.
- (5) Prevederile alin. (3) și (4) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Realizarea de rețele edilitare

- (6) Extinderile de rețele, măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice sau realizarea de rețele în regim privat se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic Zonal. *(Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin HGR 525/1996)*
- (7) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică sau realizare de rețele în regim privat se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar. *(Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin HGR 525/1996)*
- (8) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și

- alte de această natură. *(Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin HGR 525/1996)*
- (9) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (8), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice. *(Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin HGR 525/1996)*
- (10) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură. *(Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin HGR 525/1996)*
- (11) Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. *(Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin HGR 525/1996)*
- (12) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea. *(Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin HGR 525/1996)*
- (13) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. *(Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin HGR 525/1996)*
- (14) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului. *(Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin HGR 525/1996)*
- (15) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natură ori regimul rețelei, sunt gravate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (16) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- (17) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (18) Lucrările prevăzute la alin. (16) și (17), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

ARTICOLUL 9

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Caracteristici ale parcelelor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor, în baza prezentului regulament, este permisă (dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel) numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - are front la stradă;
 - front la stradă de minimum 50 m;
 - adâncimea parcelei de minimum 60 m.
 - suprafața parcelei de minimum 3.000 mp;
- (2) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (1)

Înălțimea construcțiilor

- (3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de un nivel clădirile imediat învecinate.
- (4) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- (5) Fac excepție de la prevederile alin. (3) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.
- (7) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.
- (8) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul

regulament o interzice.

- (9) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, cf. prezentului regulament.

Aspectul exterior al construcțiilor

- (10) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul.
- (11) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32)
- (12) Se vor respecta reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.
- (13) Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică Arhitecturală și urbanistică.
- (14) Se recomandă întocmirea și aprobarea unui regulament privind cromatica clădirilor și amenajărilor la nivelul localităților, pe baza unor paletare stabilite în urma unor studii de specialitate.

ARTICOLUL 10

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- (3) Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Spații verzi și plantate

- (4) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- (5) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate,

în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

- (6) Vegetația înaltă matură (arborii importanți existenți având peste 5 metri înălțime și diametrul tulpinii mai mare de 40 cm) va fi protejată și păstrată pe toată suprafața PUZ, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. În cazul tăierii unui arbore, se vor planta alți 3 arbori (nu arbuști) în locul acestuia pe lotul respectiv.
- (7) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:
 - a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin PUZ și documentații tehnice;
 - b) arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
 - c) arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m;
 - d) arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 15 cm (măsurată la un metru deasupra solului);
 - e) distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m.
- (8) Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.
- (9) terenul care nu este acoperit cu construcții și circulații carosabile și pietonale, va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore (nu arbust) la fiecare 100mp.
- (10) parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Împrejmuiri

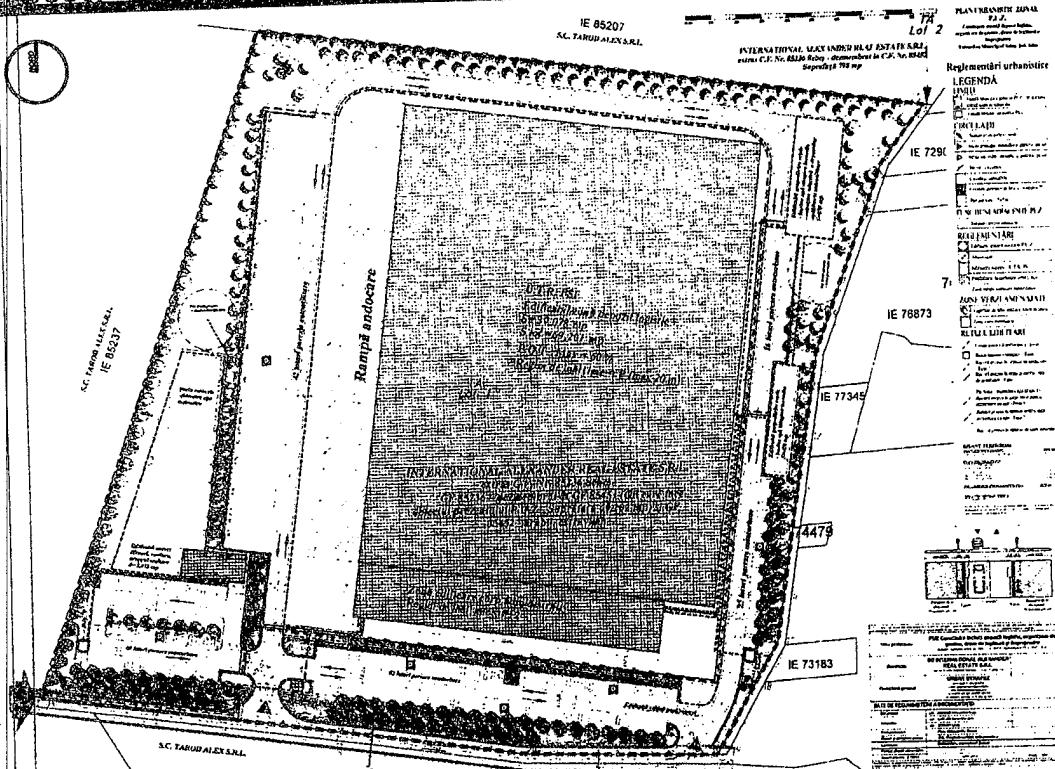
- (11) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.
- (12) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
- (13) Pentru funcțiunile cu acces public, se poate renunța la realizarea împrejmuirilor, dacă investitorul este de acord.
- (14) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2.2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (15) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din plastic, beton „decorativ” sau alte

materiale strălucitoare ca textură ori culoare în componența împrejurilor orientate spre spațiul public.

(16) Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

(17) Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ



PLANȘA REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Proiectul se va amplasa pe parcelele aflate în proprietatea INTERNATIONAL ALEXANDER REAL ESTATE SRL:

- CF 85236 – dezmembrat în CF 85451 (CF care face obiectul prezentului P.U.Z.) și CF 85452 - arabil, extravilan (care nu face obiectul prezentului PUZ)

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

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

- Zonă edificabilă destinată amplasării depozitului logistic
- Zonă destinată rampei de andocare la depozitul logistic
- Zonă edificabilă pentru corpul administrativ
- Zonă edificabilă pentru anexe, grupuri sanitare
- Alei carosabile și pietonale
- Zone verzi
- Parcaje pentru autoutilitare și autoturisme
- Construcții destinate controlului și pazei
- Zonă edificabilă pentru Instalații tehnico-edilitare

- Împrejmuiiri

Astfel prin propunerea PUZ a fost reglementată o zonă de Producție, servicii și industrie, cu funcțiunea principală de depozit logistic și servicii complementare.

Depozitul logistic este situat central pe terenul în studiu ocupând suprafața principală a edificabilului reglementat pentru întregul teren. Regimul de înălțime maxim reglementat pentru acest depozit este P (parter) specific depozitelor logistice, dar nu mai mult de 20m la cornișă. Se permite în această înălțime, etajarea specifică prin supanțe a spațiului interior. Detaliile de arhitectură se vor stabili prin proiecte tehnice de specialitate. Aprovizionarea/descarcarea mărfii se va face pe latura vestică a depozitului prin intermediul unei rampe de andocare, marcată în piesele desenate.

Adiacent depozitului logistic (pe latura sudică) este propus un corp administrativ (birouri, grupuri sanitare, sală de conferințe etc), cu un regim de înălțime maxim de P+2, dar nu mai mult de 14 m la cornișă.

De asemenea au mai fost propuse corpuri de edificabil pe terenul studiat după cum urmează:

- pe latura estică a lotului au fost marcate două zone de edificabil pentru gospodărirea rețelelor tehnico edilitare, unde sunt permise realizarea de bazine de apă pentru stingerea incendiilor, spații pentru colectarea selectivă a deșeurilor, spălătorie autoutilitare etc.

- pe latura sudică a lotului au fost propuse de asemenea două corpuri de edificabil pentru construirea cabinei de pază/ control și pentru gospodărirea rețelelor tehnico edilitare (postul trafo).

- pe partea vestică a lotului este reglementat un corp de edificabil relaționat cu un grup de parcaje autoturisme și grupul principal de parcaje pentru autoutilitare. Acest edificabil este destinat construirii de vestiare, grupuri sanitare, birouri și camere de cazare pentru șoferii de autoutilitare. De asemenea în acest corp de edificabil pot fi amenajate bazine de retenție ape meteorice de pe platformele impermeabile realizate pe teren.

Toate corpurile de edificabil sunt conectate printr-o circulație principală care delimitează pe toate laturile edificabilul principal al depozitului logistic.

Propunerea PUZ va respecta limitele de lot din ridicarea topografică.

Terenul luat în studiu are o suprafață totală de 69.202 mp, care vor fi ocupați conform planșei de reglementări urbanistice.

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

EDIFICABIL MAXIM conform P.U.Z.	40.993 mp
SPAȚIU VERDE AMENAJAT	12.145 mp
PARCAJE ÎN INCINTĂ	6.527 mp
CIRCULAȚII PIETONALE	1.090 mp
CIRCULAȚII CAROSABILE	8.446 mp
TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	69.201 mp

INDICI URBANISTICI

Procent de ocupare a terenului (POT) maxim: 60% (mp Arie Construită la / mp teren)

Coefficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: 0.9 (mp Arie Desfășurată/ mp teren)

Regim de înălțime maxim: P, specific depozitelor logistice, conform proiectului tehnic de specialitate, dar nu mai mult de 20 m la cornișă, P+2 pentru corpul administrativ, dar nu mai mult de 14m la cornișă, P+1 pentru anexe, dar nu mai mult de 7 m la cornișă.

Suprafața totală a edificabilului (**zona în interiorul căreia se permite amplasarea construcțiilor**) va respecta contururile desenate și suprafețele scrise pe planșa de Reglementări Urbanistice.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1. PSI – Zonă de producție, depozitare, servicii cu profil logistic și industrie

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

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Zona de activități logistice nepoluante și servicii se compune din „terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități logistice, manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Activități logistice de depozitare și servicii specifice parcurilor logistice specializate
- Activități industriale productive nepoluante mici și medii de diferite profile, IMM-uri, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse
- Anumite activități comerciale cu profil industrial care nu necesită suprafețe mari de teren
- Comerț de diferite profile (materiale de construcții, echipamente, etc)
- Birouri ale companiilor
- Unități de cazare pentru angajați
- Stații de carburanți, spălătorii auto
- Parcaje
- Rețele și structuri specifice echipării tehnico-edilitare necesare deservirii zonei
- Spații verzi amenajate
- Circulații auto
- Circulații pietonale
- Circulații pentru biciclete
- Zone de parcare
- Zone de colectare selectivă a deșeurilor

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- alte funcțiuni compatibile cu caracterul zonei



URBAN SYNAPSE
SRL
Cămin de protecție urbană

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

- pentru toate funcțiunile permise, este obligatorie obținerea avizului de mediu
- pentru noile intervenții sau schimbări de funcțiuni se vor elabora planuri urbanistice zonale sau de detaliu aprobate și avizate conform legii.
- se vor permite activitățile productive, de depozitare, cu condiția ca perimetral, toate parcelele să aibă o fâșie verde de protecție vizuală și fonică cu lățimea de minim 4 m, în interiorul căreia se vor planta copaci de talie mare (exclus tuia sau alți arbuști de talie mică/medie)

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Amplasarea construcțiilor în afara limitei edificabilului delimitat pe planșa de *Reglementări Urbanistice*
- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia
- unități productive poluante de orice tip
- se interzice realizarea de unități de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a instituțiilor și serviciilor publice sau de interes general
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu
- orice alte funcțiuni care nu sunt compatibile cu caracterul zonei
- platforme de precolectare a deșeurilor radioactive;
- lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- parcuri improvizate, garaje realizate fără autorizație pe spațiile publice;
- pavarea sau betonarea integrală a spațiilor și terenurilor libere de pe parcele, rezultate în urma realizării construcțiilor

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - să aibă front la stradă;
 - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 50 m;
 - adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală cu 60 m
 - suprafața să fie mai mare sau egală cu 3000 mp
 - să aibă formă regulată
- loturile de colț și construcțiile de pe acestea vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere)

ARTICOLUL 5 – **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
- Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor ce adăpostesc obiective industriale va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.
- Se va asigura o distanță față de limita proprietății la stradă de minimum 10,00 m.
- Regimul de aliniere va respecta planșa desenată de Reglementări Urbanistice

ARTICOLUL 6 – **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor din planșa de *Reglementări Urbanistice* față de limitele laterale (minim 10 m) și posterioare (minim 10 m), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (10,00 m).
- Este interzisă realizarea de construcții în afara zonei edificabile reprezentate pe planșa de Reglementări Urbanistice
- În cazul zonelor de edificare pentru rețelele tehnico edilitare (marcate pe planșa de Reglementări urbanistice) se permite apropierea la minim 4 m față de limitele laterale ale parcelei.

ARTICOLUL 7 – **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerințelor de funcționare în interiorul unității, în funcție de activitățile desfășurate în aceasta
- Funcțiunile care aparțin aceluiași agent economic se vor amplasa pe cât posibil grupate în cadrul aceleiași clădiri, în scopul asigurării unui procent cât mai favorabil de ocupare a terenului
- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 10 metri;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice
- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 10 m, pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în spatele lotului în situații de urgență.
- Clădirile vor fi astfel amplasate încât să permită iluminatul natural, conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

ARTICOLUL 8 – **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face după caz, în etape de

investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și rețele tehnico-edilitare, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normativele și standardele în vigoare.

- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 6 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot, conform planșei de Reglementări Urbanistice și a normelor în vigoare.
- Orice acces la drumurile publice / private se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările cu rol pietonal din interiorul parcelei se recomandă utilizarea materialelor permeabile, pentru a permite infiltrarea apelor pluviale în sol.
- se vor asfalta accesele din drumurile publice pe o distanță de minim 100 m în interiorul parcelei, pentru a preveni murdărirea drumurilor publice.
- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5.
- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;
- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții sau reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă;
- parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor cu destinație de depozit logistic este de P, specific depozitelor logistice, de producție și industrie, dar nu mai mult de 20 m, conform proiectului tehnic de specialitate. Se permite în această înălțime, etajarea specifică prin supană a spațiului interior.
- Înălțimea maximă pentru celelalte funcțiuni admise prin prezentul regulament (corpurile administrative, birouri, grupuri sanitare, sală de conferințe, unități de

cazare, anexe etc.) este de P+2, dar nu mai mult de 14 m la cornișă.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Arhitectura noilor clădiri va exprima caracterul programului arhitectural adăpostit și va participa la punerea în valoare a noii dezvoltări printr-o expresie arhitecturală contemporană:
 - *volumetria* – simplitatea volumelor, adecvarea scării construcțiilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput din domeniul public, armonizarea modului de acoperire, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
 - volumetria va fi cât mai curată și simplă;
 - *materiale de construcție* – armonizarea texturii finisajelor, evitarea materialelor care pot compromite aspectul arhitectural contemporan al construcțiilor;
 - *culoare* – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii; Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la orice element al construcției.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

o *vezi capitolul 3.6 din Memoriul General PUZ*

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară centralizate, acolo unde acestea există.
- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale
- Alimentarea cu apă și îndepărtarea apelor uzate se poate face și prin instalații tehnico-edilitare realizate în regim propriu, conform normelor în vigoare. În momentul

executării sistemului centralizat de canalizare al localității pentru zona în care se află terenul, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistemele edilitare centralizate.

- Nu se vor elimina apele uzate direct în cursurile de apă adiacente unităților.
- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă/evacuare a apelor uzate se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului/propietarului, în momentul realizării acesteia.
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- Apele pluviale de pe clădiri vor fi colectate și direcționate către spațiile verzi amenajate pe parcelă, iar apele pluviale de pe carosabile, parcaje și platformele circulabile vor fi colectate separat și trecute printr-un filtru de hidrocarburi înainte de a se reda circuitului natural sau a fi deversate în viitoarea rețea centralizată de colectare a apelor pluviale. De asemenea, există posibilitatea realizării pe parcelă a unor bazine speciale de depozitare a apelor pluviale. În momentul realizării rețelei centralizate de colectare a apelor pluviale, beneficiarii se vor racorda în mod obligatoriu la aceasta.
- Parcela va dispune de un spațiu, destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 20%
- Pe spațiile verzi se vor planta arbori de talie mare (nu arbuști), care să participe în mod direct la îmbunătățirea climatului local.
- Pe spațiile verzi dispuse perimetral pe parcelă se vor planta arbori de talie mare (nu arbuști), pentru a crea o perdea de protecție pentru vecinătăți
- spațiile neconstruite și neocupate de construcții, accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese și trotuare de gardă;
- se va recurge la solutii de constructie ecologice.
- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton decorativ, din inox, policarbonat, gresie/faianță, din plase metalice, plastic sau din tablă, vopsite cu bronz sau alte culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 metri din care un soclu opac de

- maxim 0.60 m., partea superioară fiind transparentă, și vor fi dublate de plantații de arbori;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
 - porțile se vor armoniza cu împrejurimea;
 - Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau glisant, fără a ocupa spațiu pe domeniul public.
 - Accesul pe teren se va face în mod controlat.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

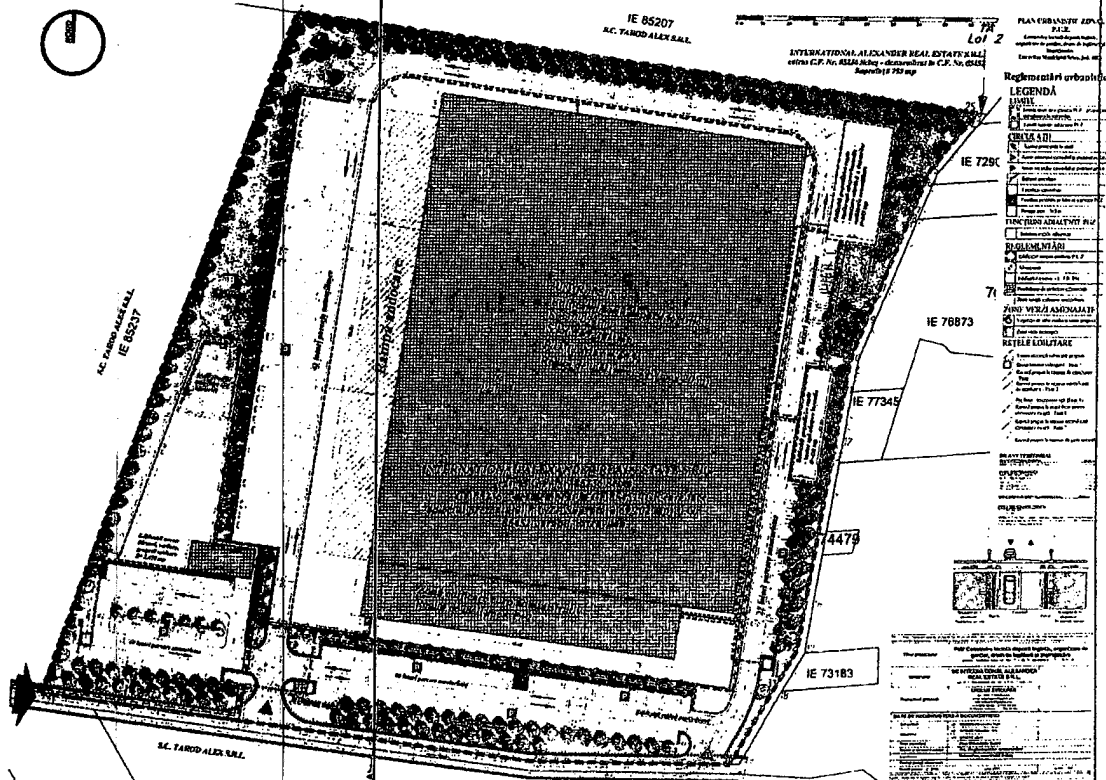
- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 60% (mp Arie Construită / mp teren)

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 0.9 (mp Arie Desfășurată/ mp teren)

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile Teritoriale de Referință s-au stabilit și spațializat în planșa de Reglementări Urbanistice.





ACTIVITATI DE ARHITECTURA , INGINERIE SI SERVICII DE CONSULTANTA LEGATE DE ACESTEA

Ing. M. D. DAR
GEOTOPS.R.L.

ADRESA : MOTILOR NR.3 BLOC Ac20 AP.7 LOCALITATEA ALBA IULIA , JUDETUL ALBA
ROMANIA J01/315/07.03.2007 CUI:21295958
CONT BANCA COMERCIALA ROMANA : RO53RNCB0014072397390001
TELEFON : 0788/365060 sau 0721/207167 , 0788/365058 sau 0726/753306
FAX : 0358/811564

PROIECT NR. 62/2018

STUDIU GEOTEHNIC PRIVIND OBIECTIVUL:

**CONSTRUIRE INCINTA DEPOZIT LOGISTIC, ORGANIZARE DE
SANTIER, DRUM DE LEGATURA SI IMPREJMUIRE
LOCALITATEA SEBES, NR. CAD. 85236 , JUDETUL ALBA
FAZA : P.U.Z.**



INVESTITOR: INTERNATIONAL ALEXANDER REAL ESTATE S.R.L.

MAI, 2018

STUDIU GEOTEHNIC

Cuprins :

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

STUDIU GEOTEHNIC

1. DATE GENERALE

Prezentul studiu geotehnic a fost întocmit la cererea investitorului: **INTERNATIONAL ALEXANDER REAL ESTATE S.R.L.** care solicită date pentru întocmirea unui PUZ cu obiectivul: **CONSTRUIRE ÎNCINTA DEPOZIT LOGISTIC, ORGANIZARE DE SANTIER, DRUM DE LEGATURA SI ÎMPREJMUIRE, LOCALITATEA SEBES, NR. CAD. 85236 , JUDEȚUL ALBA**, acesta fiind necesare pentru stabilirea stratificatiei terenului.

Prezentul studiu se întocmește în conformitate cu normele în vigoare :

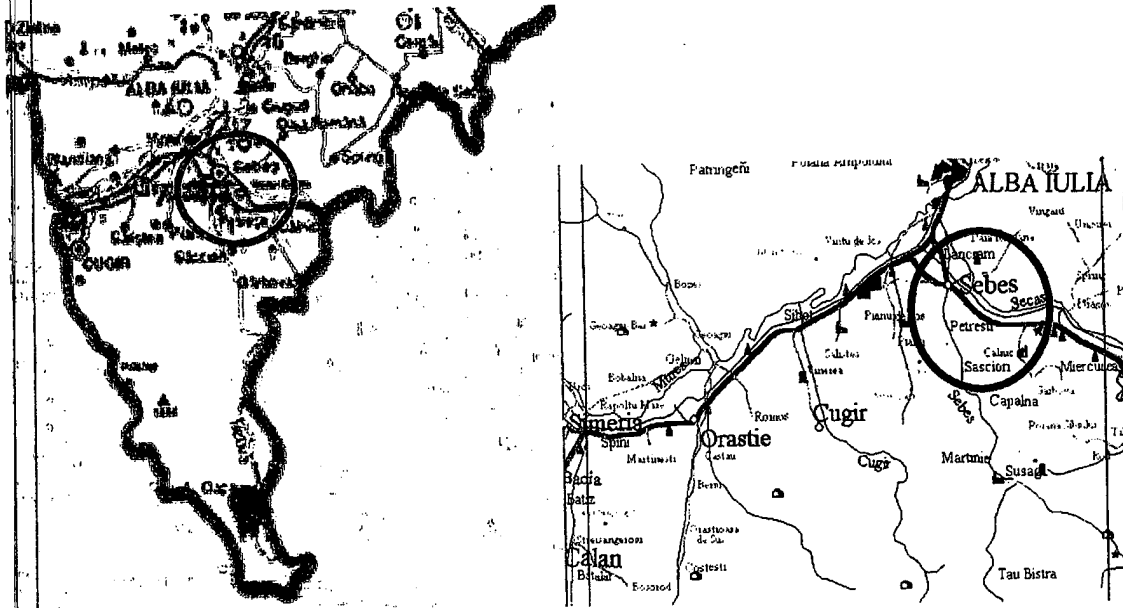
- indicativul NP 074/2014 – **NORMATIV PRIVIND DOCUMENTAȚIILE GEOTEHNICE PENTRU CONSTRUCȚII**,
- HG 28/2008 - **HOTĂRÂRE nr. 28 din 9 ianuarie 2008 PRIVIND APROBAREA CONȚINUTULUI-CADRU AL DOCUMENTATIEI TEHNICO-ECONOMICE AFERENTE INVESTIȚIILOR PUBLICE, PRECUM SI A STRUCTURII SI METODOLOGIEI DE ELABORARE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

1.1. DENUMIREA SI AMPLASAREA LUCRĂRII

Municipiul Sebeș este situat în partea central-sudică a județului Alba, în bazinul inferior al văii Sebeșului la 15 km de Alba Iulia, reședința de județ. Totodată este cunoscut ca fiind un nod rutier, întrucât se află poziționat la intersecția drumurilor naționale DN 7 și DN1, respectiv Sibiu – Cluj–Napoca și Sibiu – Arad.

Această amplasare a favorizat dezvoltarea continuă a localității, devenind în anul 2000 unul dintre cele patru municipii ale județului Alba (Alba-Iulia, Sebeș, Aiud și Blaj).

STUDIU GEOTEHNIC



Zona Cercetată este denumită Câmpul Vinului și se află situată în nord – vestul municipiului Sebeș.

Terenul studiat este situat în extravilanul localității Sebeș și este identificat prin cartea funciară CF nr. **85451**, care a rezultat din dezmembrarea CF-ului inițial **85236**.

Obiectul PUZ-ului este reglementarea unui drum de legatura si construire incinta depozit logistic.

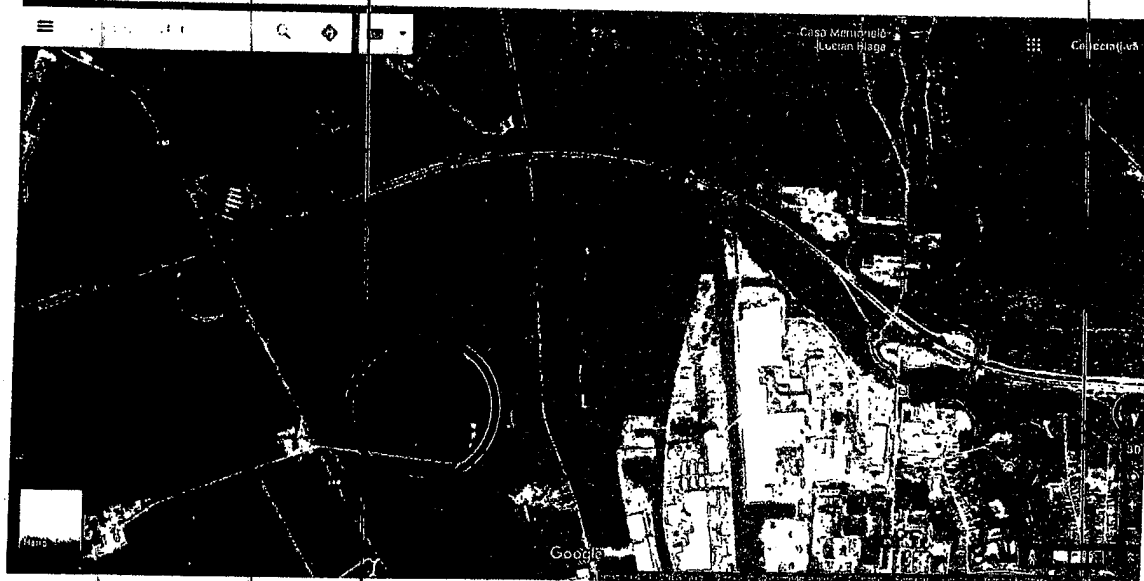
Amplasamentul cercetat se poate urmării pe imaginile de mai jos :

Sursa: <https://www.google.ro/maps>



STUDIU GEOTEHNIC

Sursa: <https://www.google.ro/maps>



Terenul cercetat se întinde pe o suprafață de mp.

1.2. INVESTITOR : INTERNATIONAL ALEXANDER REAL ESTATE S.R.L.,
cu sediul social în localitatea ARAD, strada CARANSEBEȘ, NR.16, județul Arad
nr.ord.reg.com. J02/1184/2017 , CUI 37821552

1.3. PROIECTANT GENERAL: URBAN SYNAPSE S.R.L.-D cu sediul în
BLAJ, strada AL.I.CUZA, NR.18, JUDEȚUL ALBA, nr.ord.reg.com. J1/215/2012 , CUI
RO29930206

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

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

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

1.5.2. S.C. SOILTESTING S.R.L.– pentru analizarea probelor de pamant (tulburate) –
Laborator de analize si incercari in constructii – Grad II – Autorizație nr. 3150/19.05.16 , Str.
Donath, nr. 114, 4009001 Cluj-Napoca, Tel. 0758655552 –prin Inginer geolog Ghbech Ali.

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

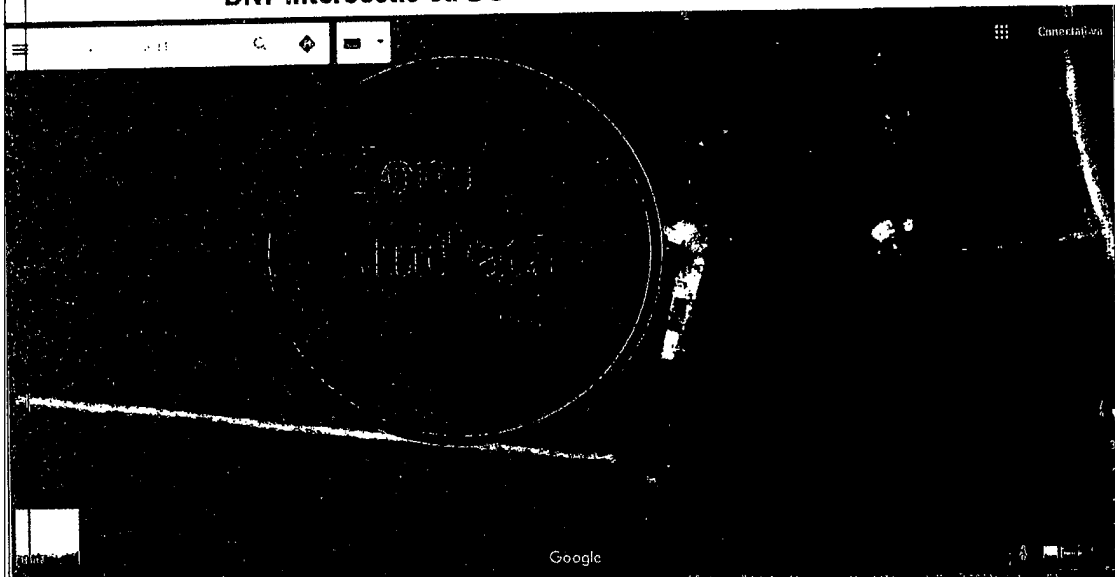
Prezentul studiu a fost întocmit în urma solicitării investitorului, care dorește întocmirea
unui PUZ pe parcela cercetată.

Terenul se prezintă plan, fără diferențe de nivel importante . Accesul la teren se
realizează de pe DN7 printr-un drum comunal spre parcelă. Aici se va reglementa zona
urbanistică printr-o stradă privată .

STUDIU GEOTEHNIC



DN7 intersecție cu DC



DC cu acces la parcela studiată.

2. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT

2.1. DATE PRIVIND ZONAREA SEISMICA

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

Zona seismică : E

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

Perioada de colt $T_c = 0,7$

STUDIU GEOTEHNIC

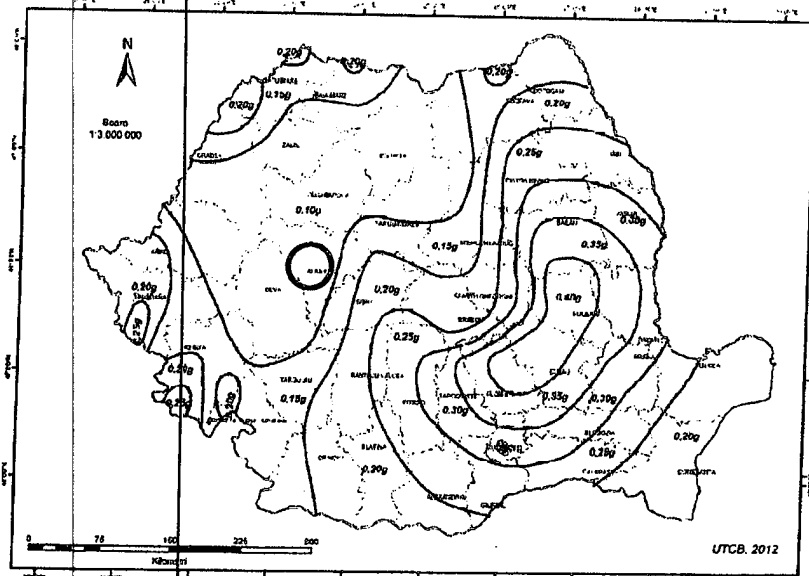


Figura 3.1 România - Zona valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

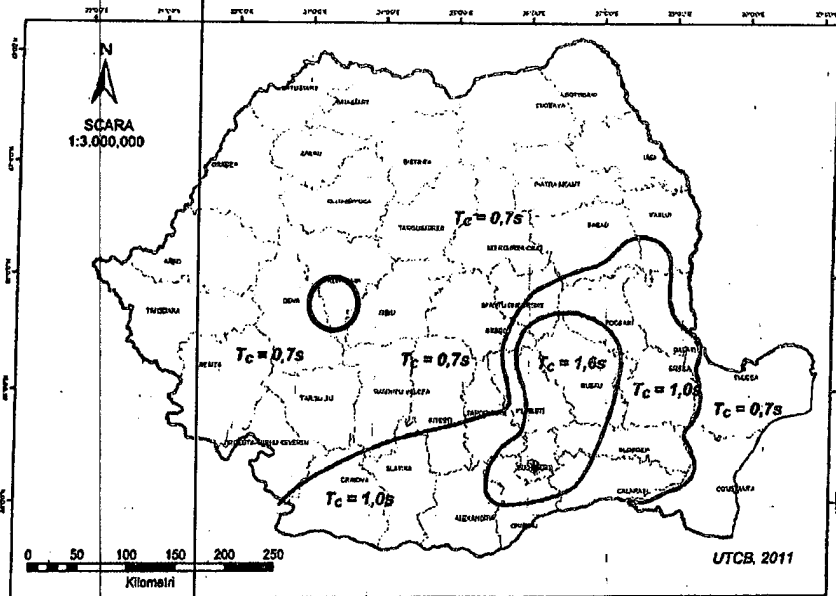
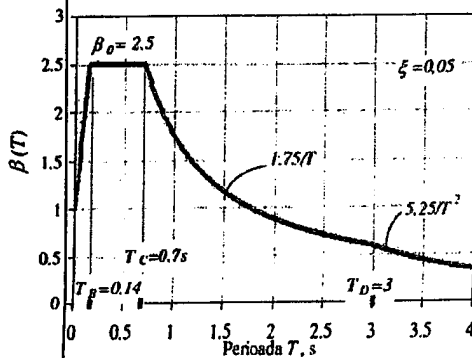


Figura 3.2 Zona teritoriului României în termeni de perioada de control (colț), T_c a spectrului de răspuns

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



STUDIUL GEOTEHNIC

ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este la 0.90 m de la cota terenului natural.

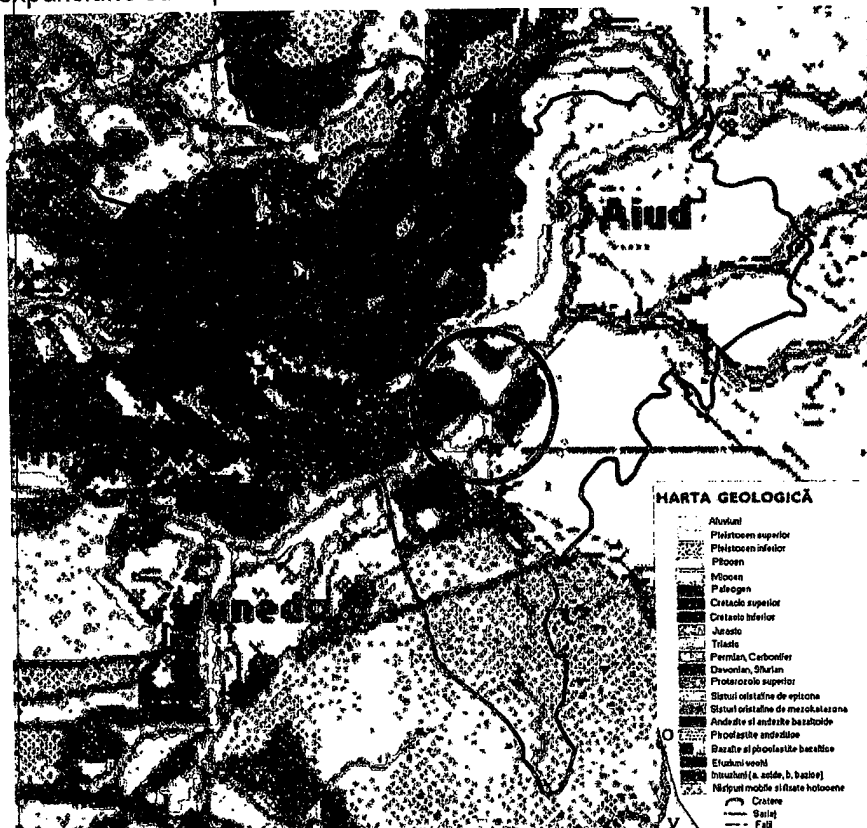
2.2. DATE GEOLOGICE GENERALE

Teritoriului administrativ al municipiului Alba Iulia ca și perimetrului studiat se încadrează în marea unitate structurală numită : Depresiunea Transilvaniei .

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

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

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



STUDIU GEOTEHNIC

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

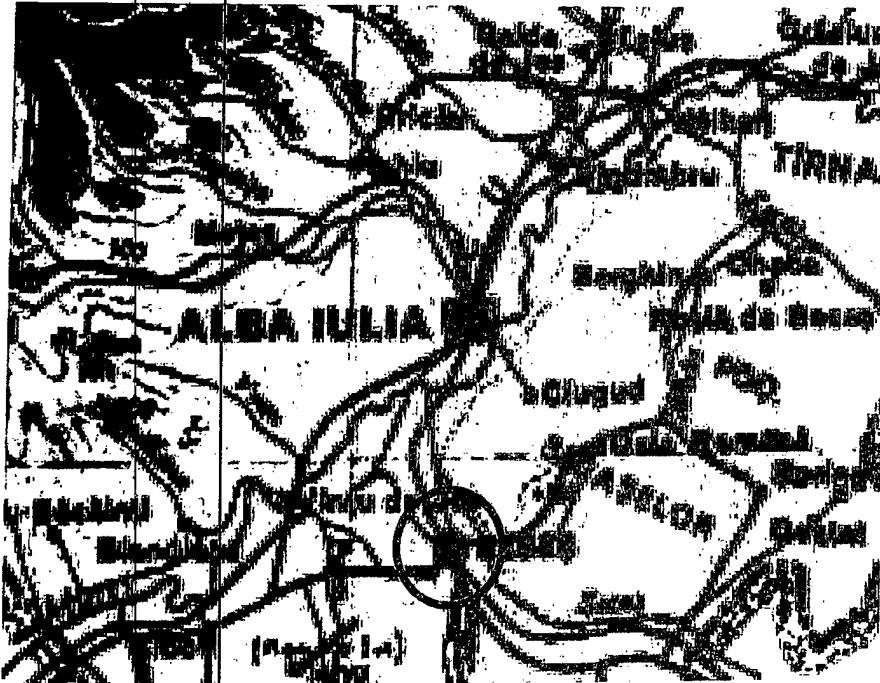
Fundamentul cristalin este alcătuit din șisturi cristaline și cu înveliș sedimentar prelaramic cu depozite triasice, jurasice și cretacice.

Formațiunile depresiunii, exceptând zonele de margine unde se dispun peste șisturile cristaline sau peste depozitele mezozoice ce alcătuiesc învelișul acestora, au un fundament alcătuit tot din șisturi cristaline și depozite paleozoice mezozoice diferite de cele ale ramurilor carpatine, fapt datorat comportării fundamentului depresiunii ca un bloc lipsit de mobilitate, neantrenat în mișcările cu efecte plicative în tot timpul ciclului alpin.

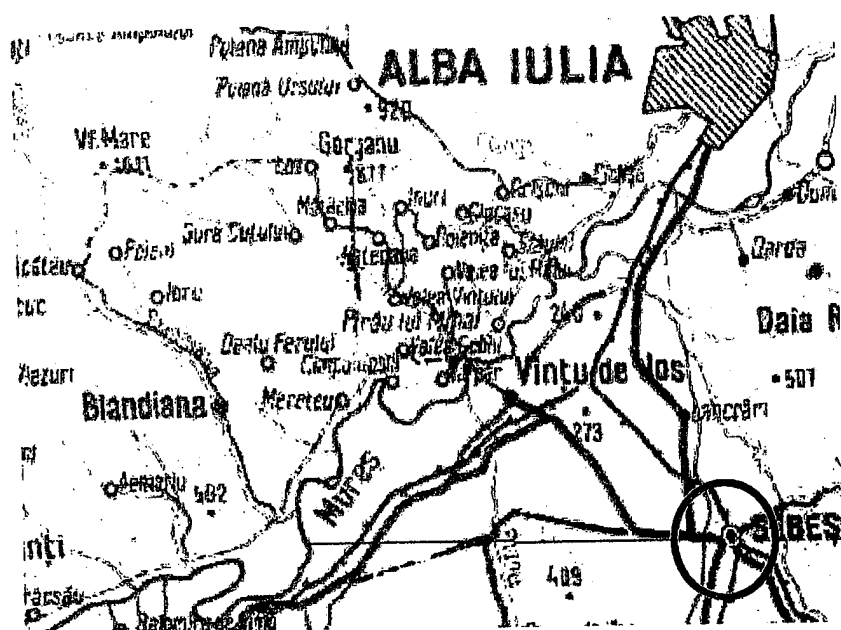
După desăvârșirea paroxismului laramic apele paleogene au acoperit tot spațiul transilvănean, zona devenind astfel submersă și evoluând ca arie de acumulare cu o subsidență foarte activă.

Formațiunile depresiunii aparțin ca vârstă paleogenului reprezentat de eocen și oligocen, miocenul reprezentat prin avitanian, burdigalian, badenian și sarmațian iar pliocenul este reprezentat prin meoțian și ponțian.

2.3. CADRUL GEOMORFOLOGIC , HIDROGRAFIC SI HIDROGEOLOGIC GEOMORFOLOGIA



STUDIU GEOTEHNIC



Din punct de vedere geomorfologic zona cercetata se incadreaza in zona de terasă comună a râurilor Sebeș și Mureș.

Stratigrafic complexele interceptate sunt specifice zonei de terasă: mai precis stratul de praf argilos nisipos cafeniu puternic dezvoltat ce apare imediat sub stratul de sol vegetal.

Formațiunile cuaternare alcătuite nisip cu pietris și pietris cu nisip sunt în adâncime la cca. 6,00 m de la cota terenului natural. Odată cu adâncimea fracțiunea de pietris devine din ce în ce mai multă și mai mare și apare nisipul gresificat cenușiu care face trecerea spre marna cenușie din zona.

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

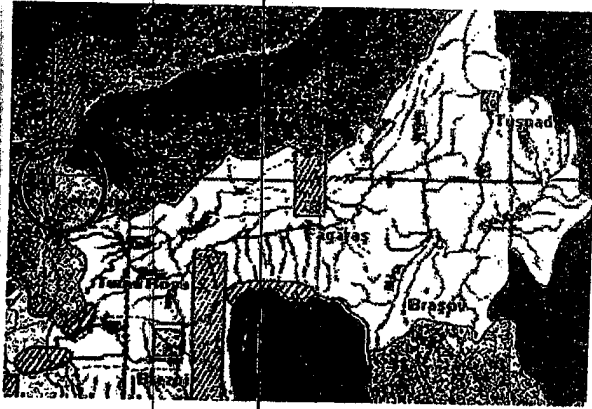
HIDROGRAFIA SI HIDROGEOLOGIA

Teritoriul municipiului Sebeș face parte din bazinul hidrografic al râului cu același nume, afluent al râului Mureș.







În vestul terenului studiat este râul Mureș.

Apa subterană nu a fost interceptată în forajele executate. Valoarea apei subterane a poate fi apreciată la - 8.00 – 8.50 m de la cota terenului natural.

STUDIU GEOTEHNIC

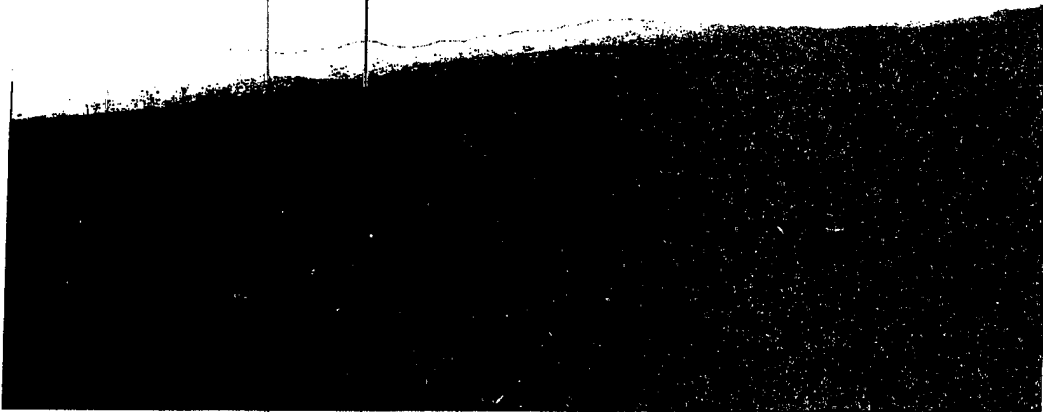


HARTĂ HIDROGRAFICĂ

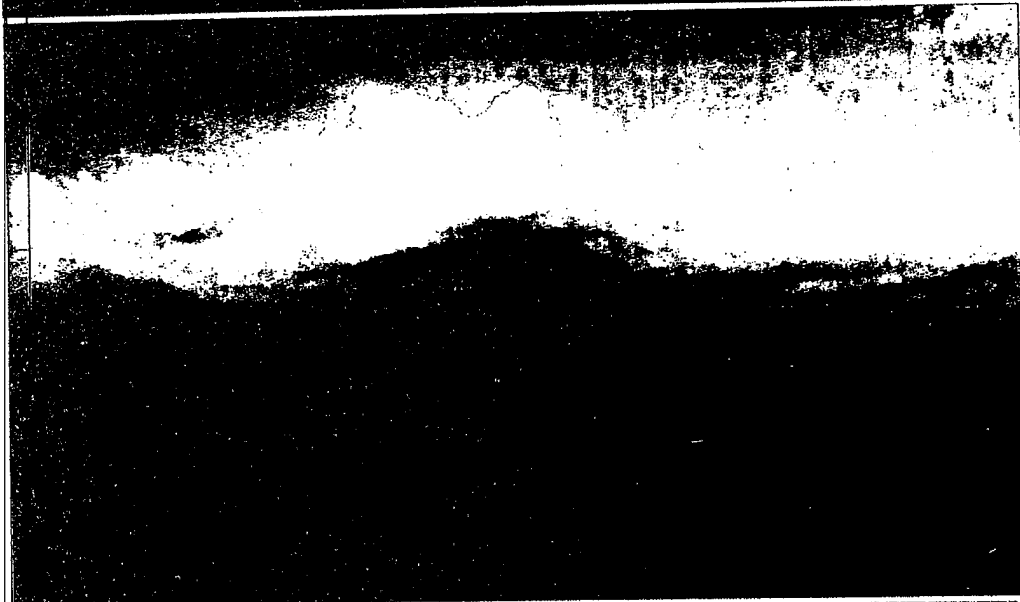
-  Râuri cu scurgere permanentă
-  Râuri cu scurgere semipermanentă
-  Râuri cu scurgere intermitentă
-  Regiuni în care predomină râurile cu scurgere permanentă
-  Regiuni în care predomină râurile cu scurgere intermitentă
-  Regiuni lipsite de rețea hidrografică

2.4. ISTORICUL AMPLASAMENTULUI

Terenul aferent CF-ului 85451 este liber de construcții și se întinde pe o suprafață de 69202 mp.



STUDIU GEOTEHNIC

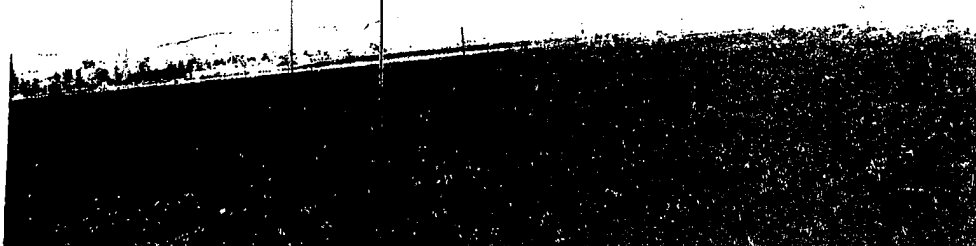
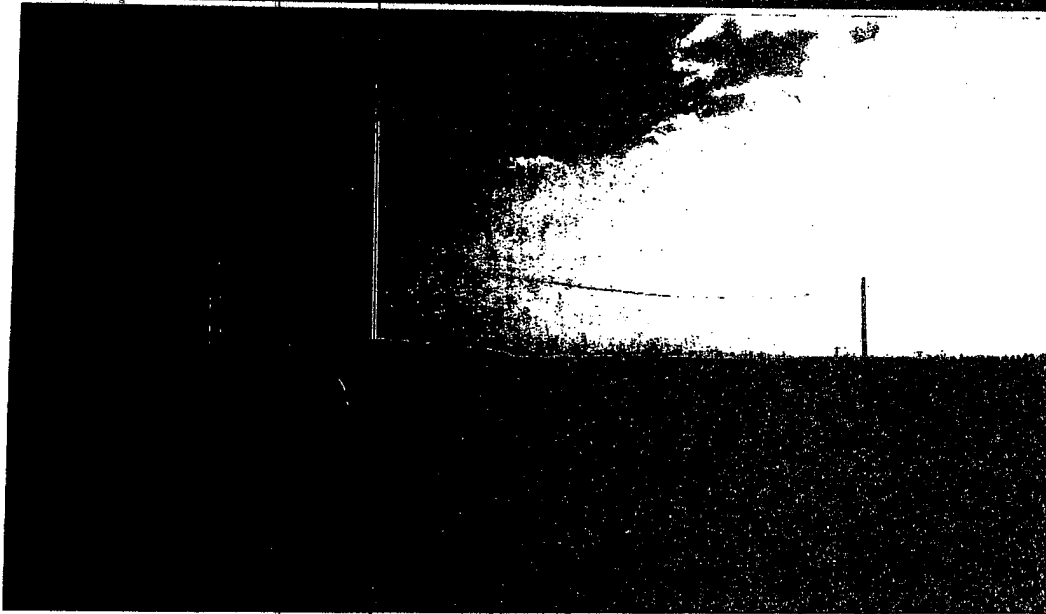
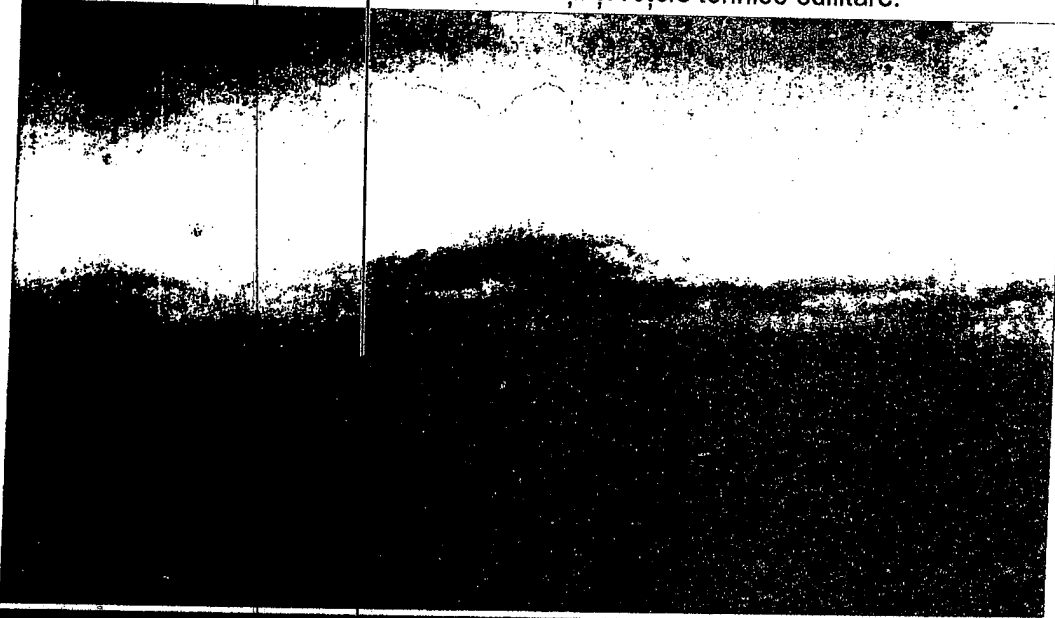


STUDIU GEOTEHNIC

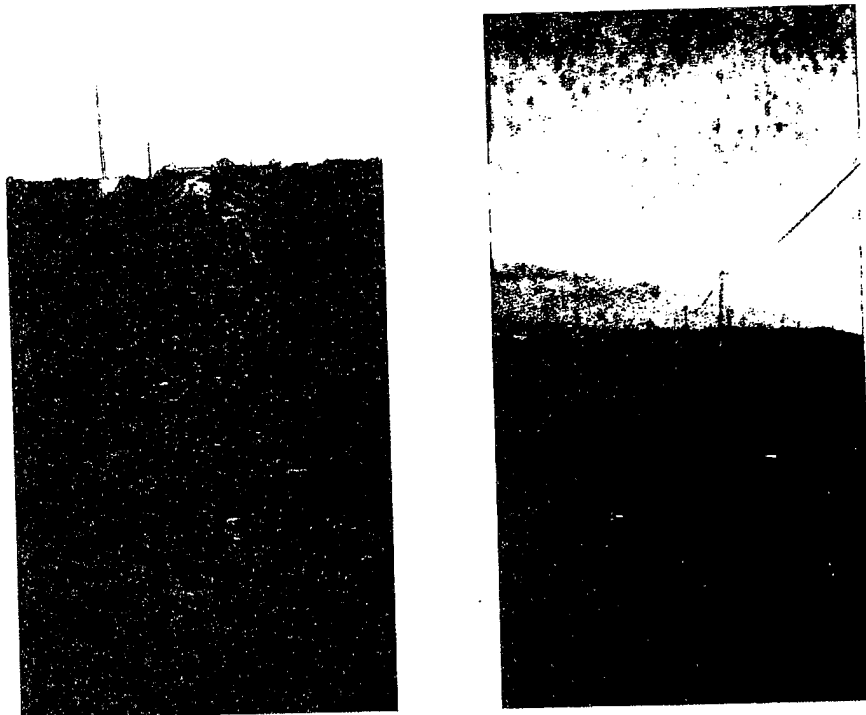
Terenul se prezinta plan, fara diferente de nivel importante conform ridicarii topografice.

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

In imediata vecinătate există construcții și rețele tehnico edilitare.



STUDIU GEOTEHNIC



Terenul are acces la un drum comunal existent.

Nu sunt produse chimice periculoase rezultate din deversari.

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

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

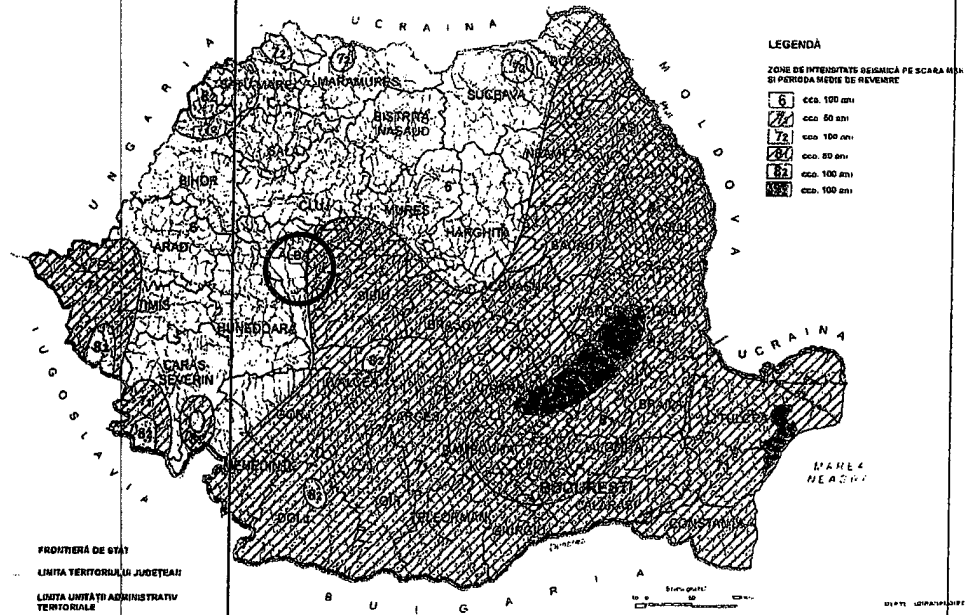
În înțelesul prezentei legi, zone de risc natural sunt arealele delimitate geografic, în interiorul cărora există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive, care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane .

CUTREMURE DE PAMANT

Municipiul Sebes se incadreaza in zona de intrensitate seismic pe scara MSK si perioada de revenire pe cca.100 ani are valoarea 6.

STUDIU GEOTEHNIC

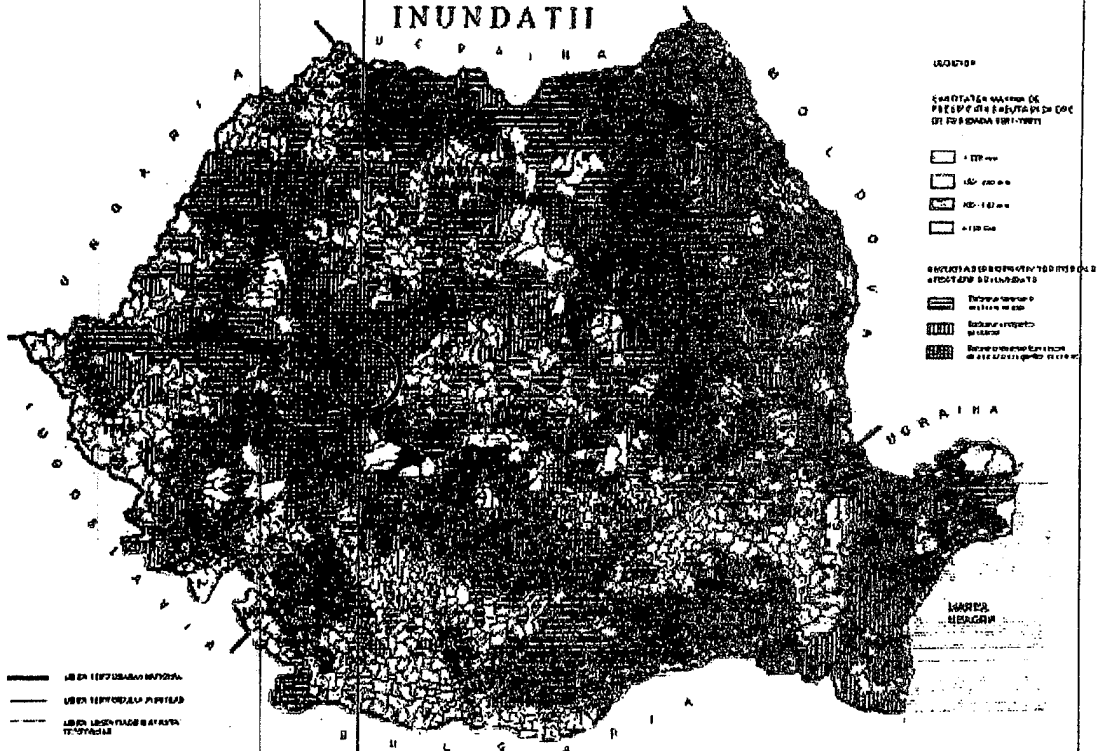
C. CUTREMURE DE PAMANT



INUNDATIILE: Inundatiile pot fi datorate revarsarii unui curs.

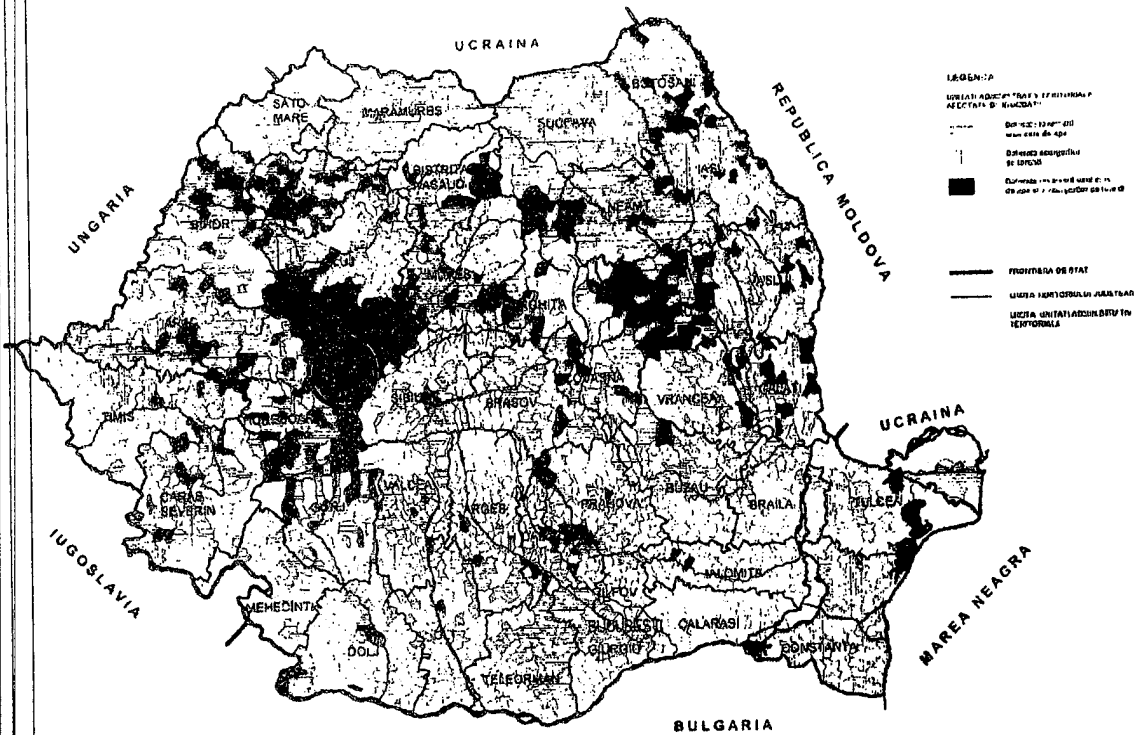
PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI NATIONAL SECTIUNEA a V-a - ZONE DE RISC NATURAL

INUNDATII

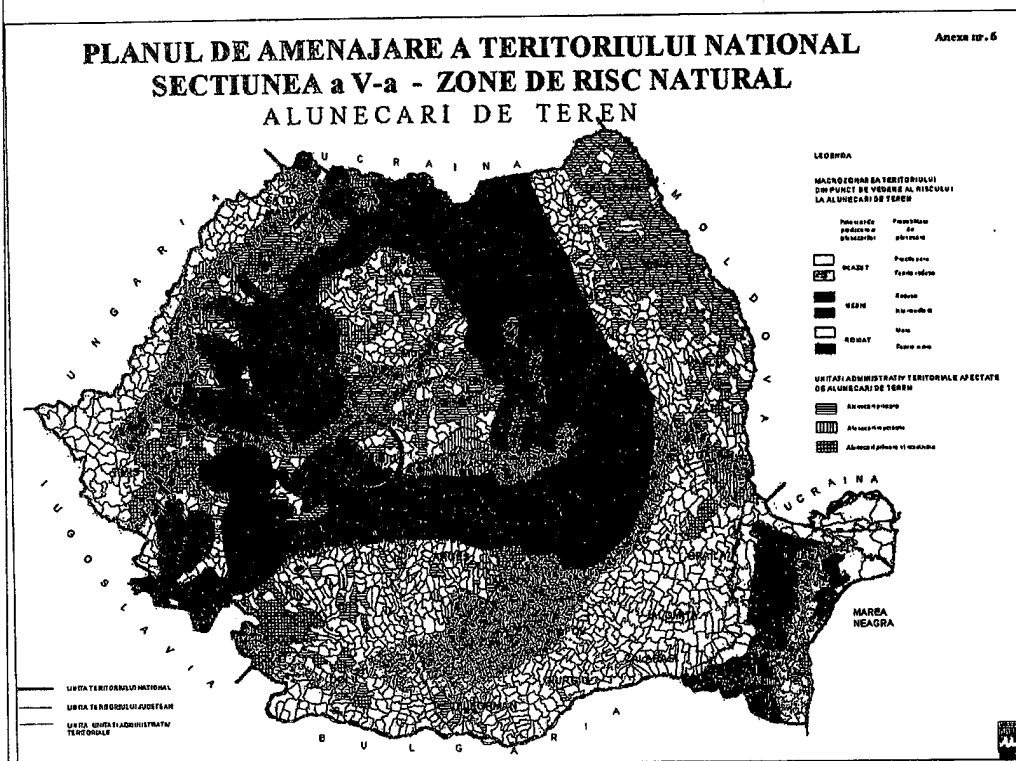


STUDIU GEOTEHNIC

SECTIUNEA a V-a - ZONE DE RISC NATURAL INUNDATII



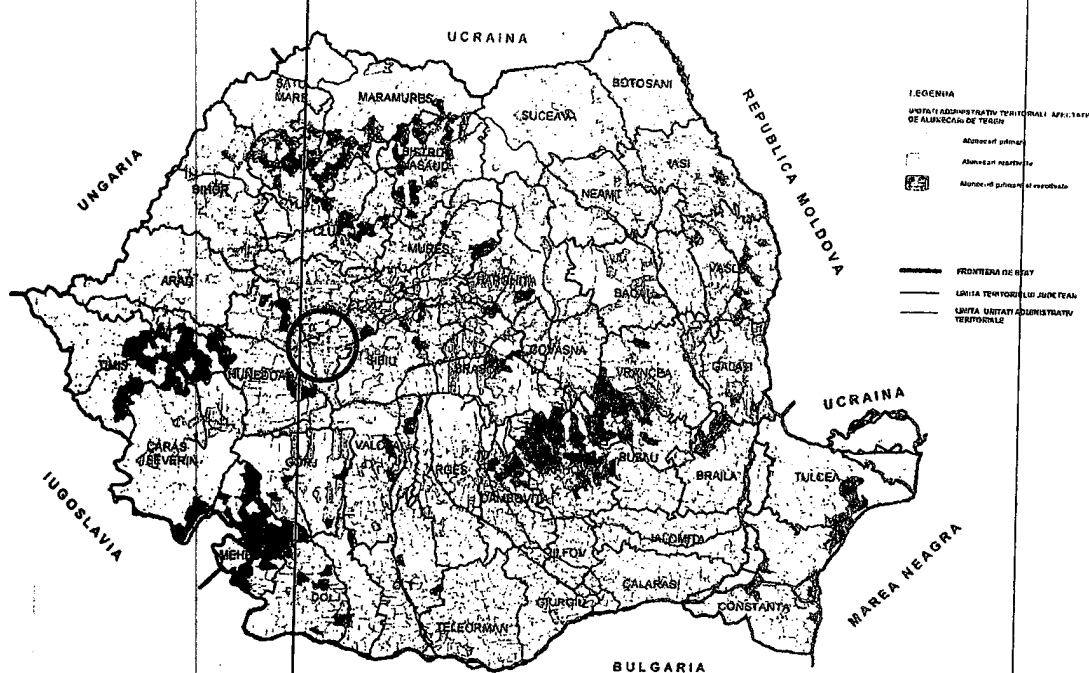
ALUNECARI DE TEREN



STUDIU GEOTEHNIC

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

Anexa Nr. 6 a



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

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

3. PREZENTAREA INFORMATIILOR GEOTEHNICE

3.1. PREZENTAREA LUCRARILOR DE TEREN EFECTUATE

În conformitate cu standardele în vigoare, faza de proiectare și morfologia terenului s-au considerat necesare executarea a trei lucrări geotehnice.

Nr.crt.	Nr. lucrare geotehnica	Adâncime m	Amplasare	Apa subterană
1.	F1	2,50 m	Conform planului de situație	Nu s-a interceptat
2.	F2	2,50 m	Conform planului de situație	Nu s-a interceptat
3.	F3	2,50 m	Conform planului de situație	Nu s-a interceptat

STUDIU GEOTEHNIC

3.2. METODE , UTILAJE SI APARATURA FOLOSITE

Lucrările geotehnice au fost executate cu utilaje specifice lucrărilor de teren.

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

1. Lucrările de teren s-au executat în intervalul calendaristic 08.05.2018, astfel :
 - Cartari morfologice – 08.05.2018,
 - Fotografiiile – 08.05.2018,
 - Executarea forajului – 08.05.2018,
 - Prelevarea probelor de pamant – 08.05.2018
2. Lucrările de laborator s-au executat în intervalul calendaristic 13 – 15.05.2018.

3.4. STRATIFICATIA TERENULUI

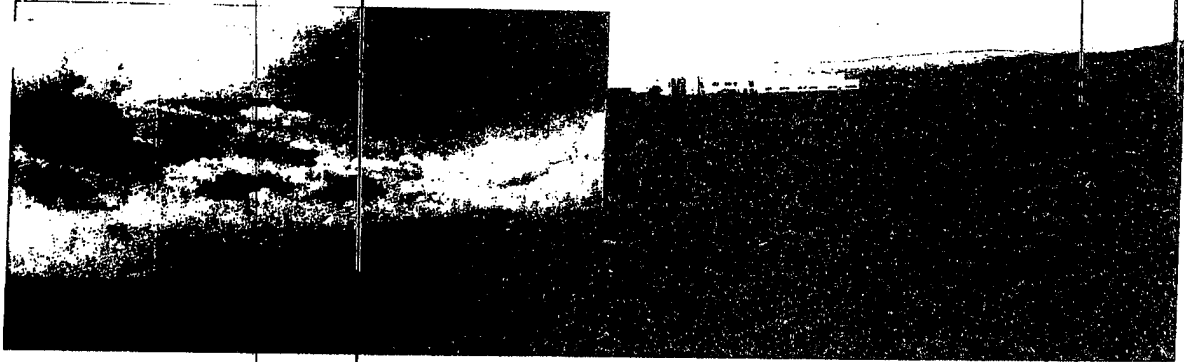
Au fost executate trei lucrări geotehnice pe amplasamentul propus pentru P.U.Z. pentru a avea o imagine clară asupra configurației terenului.)



STUDIU GEOTEHNIC

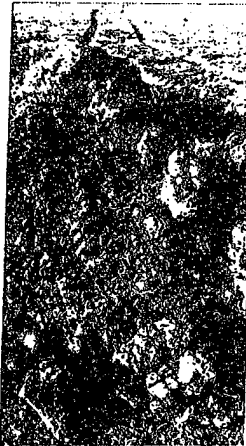
LUCRAREA GEOTEHNICĂ F1-
EXECUTAT FATA DE MARGINEA DRUMULUI DE EXPLOATARE
COORDONATE: X=497731,791 Y=386462,513

Lucrarea geotehnică executată a pus în evidență următoarea succesiune de strate :



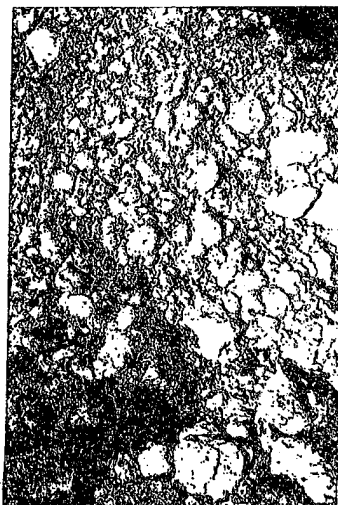
0.0 - 0,50 m sol vegetal

0,50 - 1,20 m STRATUL ce APARTINE DOMENIULUI sisaCI : ARGILA NISIPOASA



PRAFOASA - CAFENIU ÎNCHISA, SFĂRÂMICIOASA

1,20- 2,50 m STRATUL ce APARTINE DOMENIULUI sisaCI : ARGILA NISIPOASA



PRAFOASA - CAFENIE, PLASTIC VÂRTOASA/TARE

STUDIU GEOTEHNIC

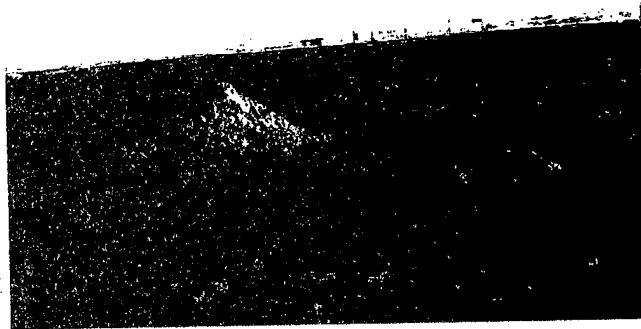
LUCRAREA GEOTEHNICĂ F2-

COORDONATE: X=497819,122 Y=396500,635

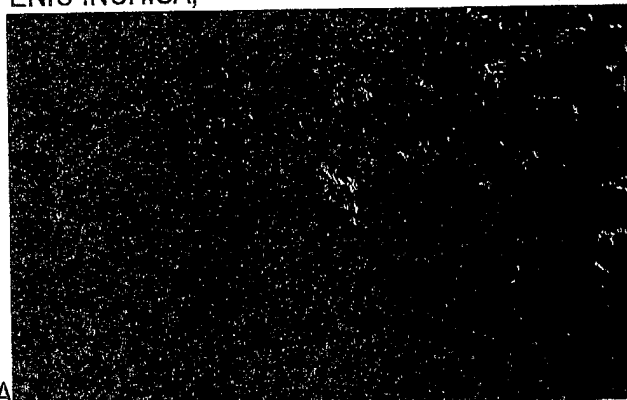
Lucrarea geotehnică executată a pus în evidență următoarea succesiune de strate :



0.0 – 0,50 m sol vegetal

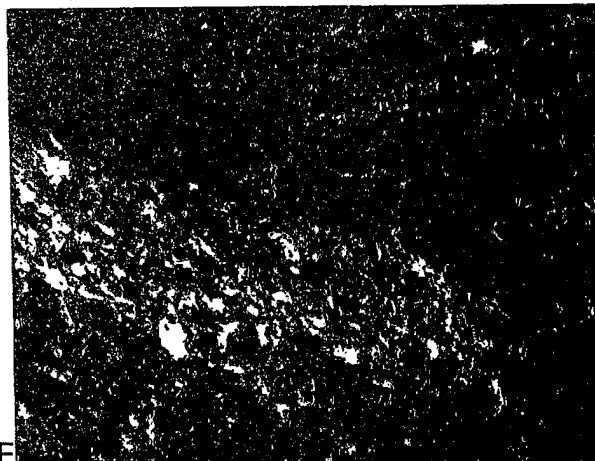


0,50 – 1,00 m STRATUL ce APARTINE DOMENIULUI sisaCI : ARGILA NISIPOASA
PRAFOASA - CAFENIU ÎNCHISA,



SFĂRÂMICIOASA

1,00– 2,50 m STRATUL ce APARTINE DOMENIULUI sisaCI : ARGILA NISIPOASA
PRAFOASA - CAFENIE, PLASTIC

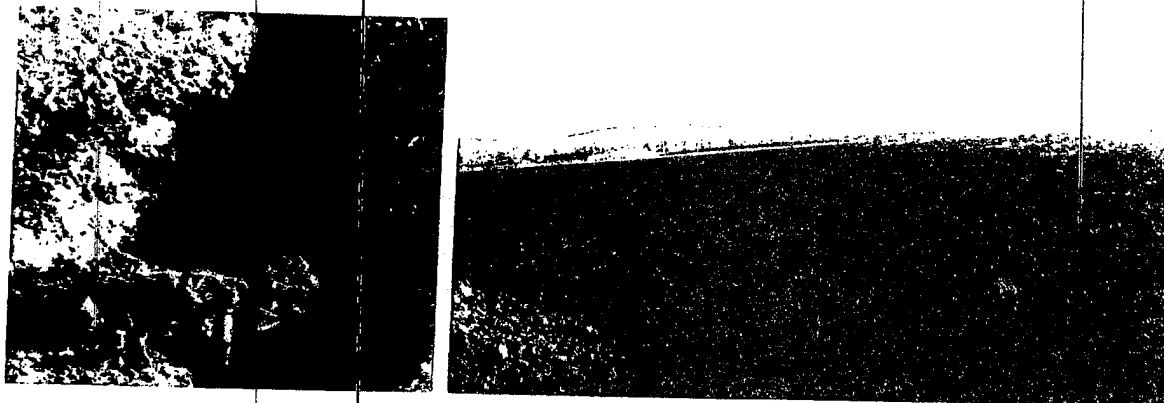


VÂRTOASA/TARE

STUDIU GEOTEHNIC

LUCRAREA GEOTEHNICĂ F3-
COORDONATE: X=497877,340 Y=386570,219

Lucrarea geotehnică executată a pus în evidență următoarea succesiune de strate :



0.0 – 0,60 m sol vegetal

0,60 – 2,50 m STRATUL ce APARTINE DOMENIULUI sisaCI : ARGILA NISIPOASA
PRAFOASA - CAFENIE, PLASTIC



VĂRTOASA/TARE

STUDIU GEOTEHNIC

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

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

**3.7. DENUMIREA LABORATORULUI AUTORIZAT CARE A EFECTUAT
INCERCARILE/ANALIZELE PAMANTURILOR SI A APEI , CU PREZENTAREA IN COPIE A
AUTORIZATIEI LABORATORULUI SI A ANEXEI CU INCERCARILE DE LABORATOR
AUTORIZATE/ACREDITATE – S.C. SoilTesting S.R.L. Laborator de analize si incercari in
constructii – Grad II – Autorizație nr. 3150/19.05.16 , Str. Donath, nr. 114, 4009001 Cluj-
Napoca, Tel. 0758655552.**

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

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

• natura materialului analizat :

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

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

)

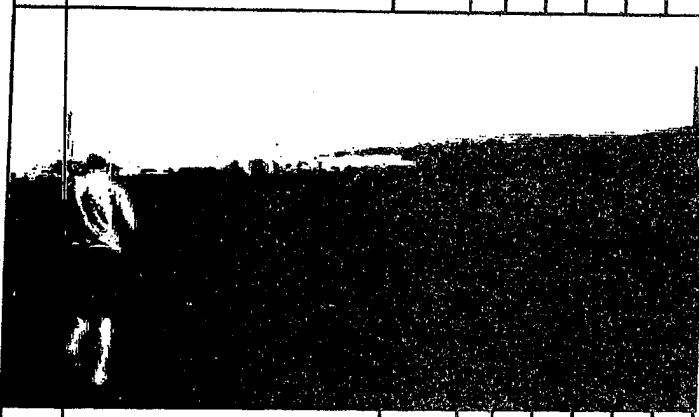
STUDIU GEOTEHNIC

3.9. FISE SINTETICE PENTRU FIECARE FORAJ IN PARTE -

Anexa 1

UNITATEA EXECUTANTA : S.C. MEL - DAR GEOTOP S.R.L.
 INVESTITOR : INTERNATIONAL ALEXANDER REAL ESTATE S.R.L. OBIECTIV : DATA INCEPERII SONDAJULUI: 05.05.2018
 CONSTRUIRE INCINTA DEPOZIT LOGISTIC, ORGANIZARE DE SANTIER, DRUM DE DATA YERMINARII SONDAJULUI: 08.05.2018
 LEGATURA SI IMPREJURIRE, LOCALITATEA SEBES, NR. CAD. 88285, JUDEȚUL ALBA
 LUCRAREA GEOTEHNICA F1-

m	Cota absolută înălțime	m	Adâncimea	m	Gresiunea	Profund. hidrogeol.	Nivel. apă subterană	EXECUTAT PANA DE MARGINEA DOMINIULUI DE EXPLOATARE COORDONATE: X=497731,781 Y=380462,517	PROBA		GRANULOSITATEA					Cant. de apă		
									Nivelul probei	ALGHEM	DISTRIBUTIA PROCENTUALA					Cant. de apă	Limitare cunoscută	Cantitatea în lit. de câmp
											Argila	P. și	MSB	MSB	MSB			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16			
								SOL VEGETAL										
	0.50	0.50						STRATUL de APARTINE DOMINIULUI de sol: ARGILA MUSCOASA PRAFOSA - CAFENIU ÎNCHISA, SPĂRȚIAT CĂȘI										
	1.20	0.70						STRATUL de APARTINE DOMINIULUI de sol: ARGILA MURICOSA PRAFOSA - CAFENIE PLASTIC VĂRTOȘĂTARE										
	2.80	1.30																



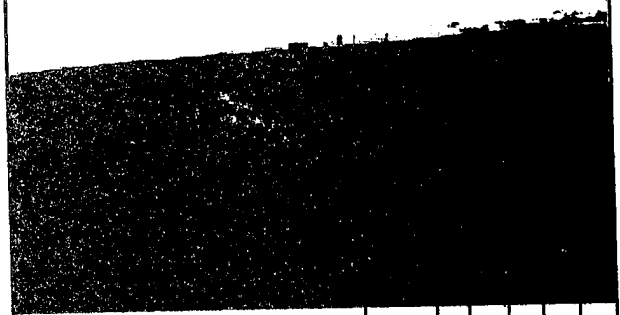
STUDIU GEOTEHNIC

Anexa 2

UNITATEA EXECUTANTA : S.C. IAL - DAR GEOTOP S.R.L.
 INVESTITOR : INTERNATIONAL ALEXANDER REAL ESTATE S.R.L. OBIECTIV :
 CONSTRUIRE INCINTA DEPORT LOGISTIC, ORGANIZARE DE SANTIER, ORAM DE
 LEGATURA SI DAPREJAUINE, LOCALITATEA SEDEA, NR. CAD. 05230, JUDEUL ALBA.
 DATA INCEPERII SONDAJULUI: 05.05.2018
 DATA TERMINARII SONDAJULUI: 02.05.2018

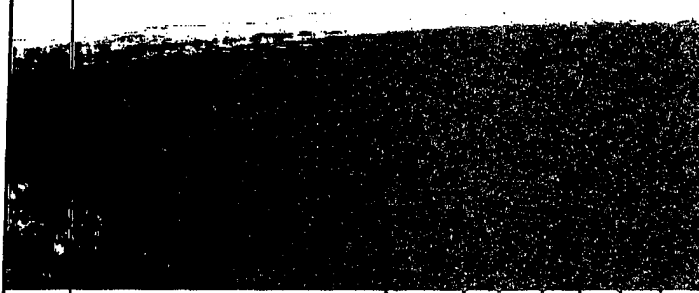
LUCRAREA GEOTEHNICA F2-

					COORDONATE: X=497819,122 Y=696014,639	PROBA		GRANULIZITATEA								
					DESCRIEREA STRATULUI	Nr. test proba	Adancime	DISTRIBUTIA PROCENTUALA						Grad de plasticitate	Umiditate naturala (%)	Umiditate la lim. de capete (%)
Culoare aparenta	Adancime	Circumferinta	Presiune	Pond. apa sirolata				Argila	Fulgi	Marp.	Frac.1	Frac.2	Frac.3			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
					SOL VEGETAL											
	0.50	0.50			STRATUL ca APARTINE DOMENIULUI argilii: ARGILA NISIPOSA PRAFOASA - CAFENIU INCHISA, S-FARMICOLASA											
	1.00	0.50			STRATUL ca APARTINE DOMENIULUI argilii: ARGILA NISIPOSA PRAFOASA - CAFENIU PLASTIC VARTOASATARE											
	2.50	1.50														



STUDIU GEOTEHNIC

Anexa 3

UNITATEA EXECUTANTA : S.C. MEL - DAR GEOTOP S.R.L. INVESTITOR : INTERNATIONAL ALEXANDER REAL ESTATE S.R.L. OBIECTIV : DATA INCERPERII SONDAJULUI: 09.05.2018 CONSTRUIRE INCINTA DEPOZIT LOGISTIC, ORGANIZARE DE SANTIER, DRUM DE DATA TERMINARII SONDAJULUI: 05.03.18 LEGATURA SI IMPREJURARE, LOCALITATEA SEBES, AVL. CAD. 85238, JUDETEL ALBA LUCRAREA GEOTEHNICA F3- COORDONATE: X=497877,340 Y=396370,210																
Cota absolută relativă	Altețime	Cota relativă	Profundime	Pondaj	Măsur. apă subterană	DESCRIEREA STRATULUI	PROBA		GRANULOSITATEA					Grad de reamă	Umiditate naturală	Umiditate la 60°C
							Măsur. probă	Lățime	DISTRIBUȚIA PROCENTUALĂ							
									Argilă	Făină	Măd	Pieris	Bătărie			
m	m	m	m	m	m	m	m	%	%	%	%	%	%	%	%	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
						6										
		0.80	0.80			SOL VEGETAL										
		2.80	1.80			STRATUL DE APARTINE DOMENIULUI DE ACȚIUNE: ARGILA MURCIASA PRUNDASA - CĂPENE, PLASTIC MĂRTOASĂTARE										
																

STUDIU GEOTEHNIC

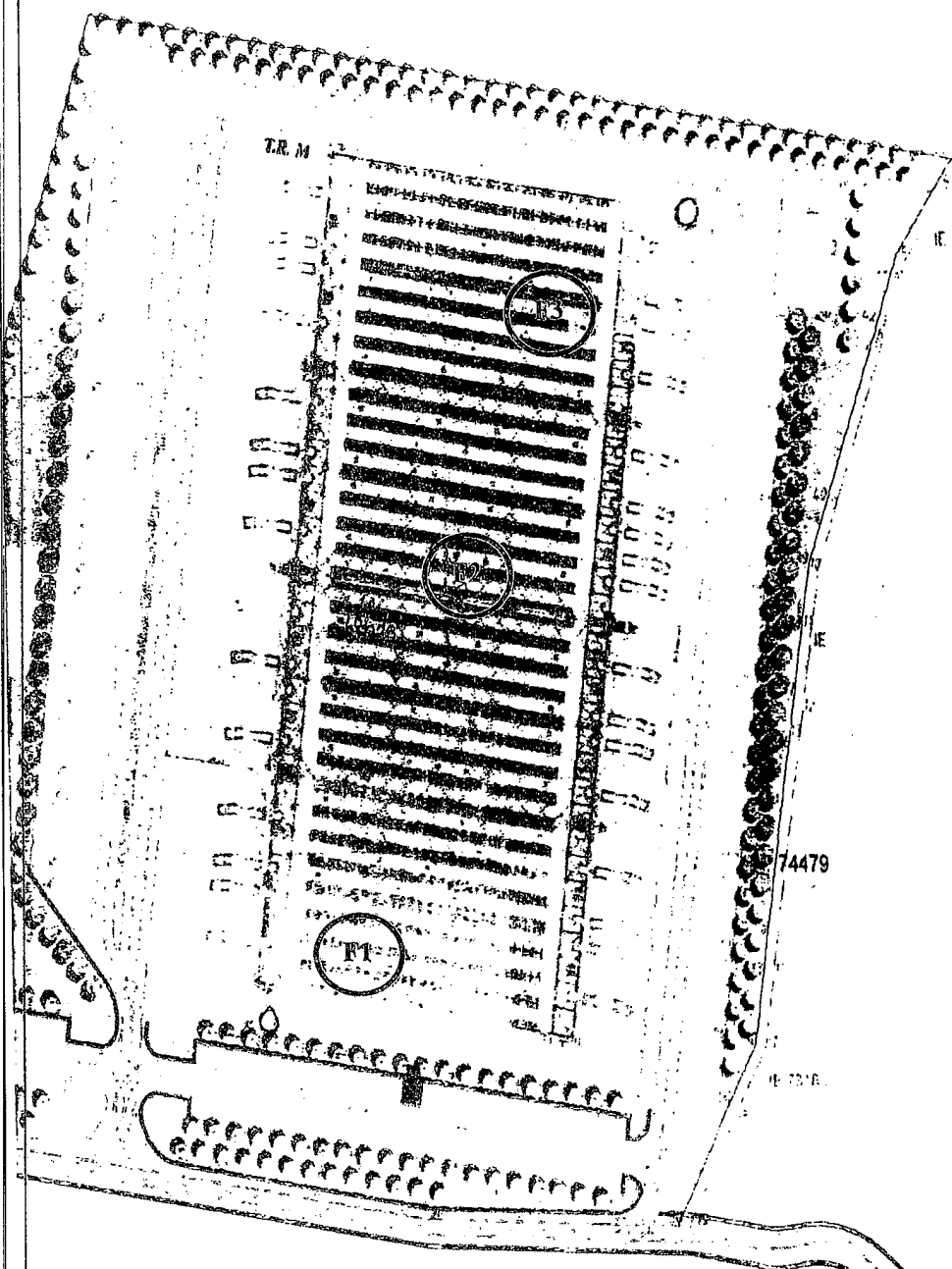
3.10. RELEVEELE SONDAJELOR DESCHISE Nu este cazul .

3.11. BULETINE SAU CENTRALIZATOARE PENTRU ANALIZELE CHIMICE

Nu au fost prelevate analize chimice de apa sau de pamant deoarece nu a fost interceptata apa subterana.

3.12. PLANURI DE SITUATIE CU AMPLASAREA LUCRĂRILOR DE INVESTIGAȚII, HĂRȚI CU PARTICULARITĂȚILE ZONEI – DACA E CAZUL

Anexa 4 - Amplasarea lucrarilor geotehnice pe PROPUNEREA de PLAN URBANISTIC ZONAL



STUDIU GEOTEHNIC

Anexa 5 - Amplasarea lucrărilor geotehnice pe plan

Carte Funciară Nr. 85451 Comuna/Oraș/Municipiu: Sebes

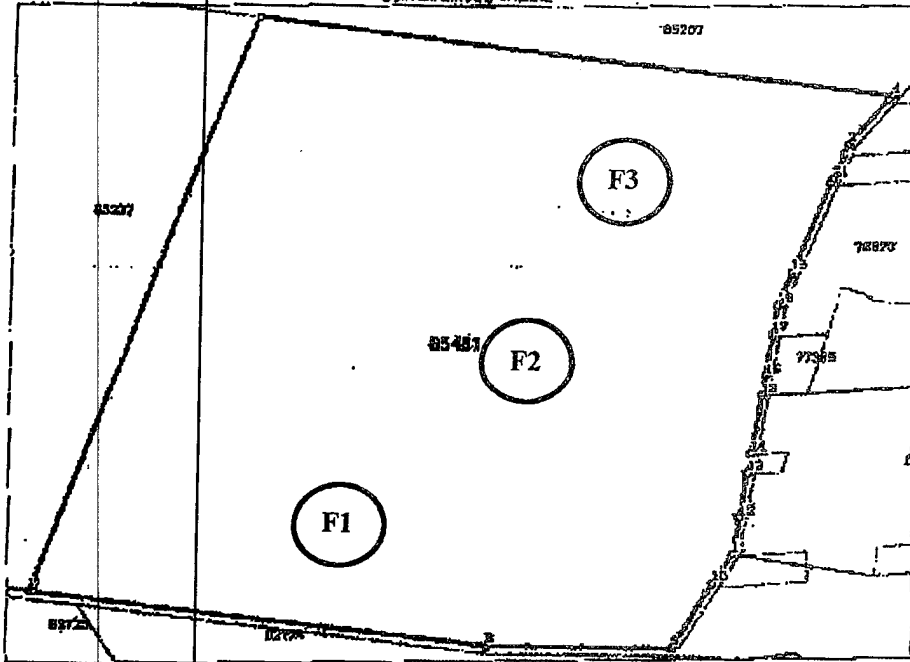
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
85451	59.202	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Sberco 70.

DETALIUL TERENULUI



Date referitoare la teren

Nr. Ot	Categorie foloasă	Intenț. / Plan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	arabil	NU	59.202	-	-	-	-

Lungime segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	4.57	2	3	25.386
3	4	2.746	4	5	265.912
5	6	270.727	6	7	1.785
7	8	190.443	8	9	78.246
9	10	33.355	10	11	15.773
11	12	16.882	12	13	20.102

Document care contine date cu caracter personal, protejate de procedura Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

Sursose pentru informarea utilizatorilor: adresa e-mail: ancp176

Formular versiunea 1.1

STUDIU GEOTEHNIC

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

3.14. ALTE DATE ALE REZULTATELOR INTREPRINSE – nu este cazul

4. EVALUAREA INFORMATIILOR GEOTEHNICE

4.1. ÎNCADRAREA LUCRĂRII ÎN CATEGORIA GEOTEHNICĂ

Factorii avuți în vedere sunt :

Condiții de teren	Terenuri bune	Punctaj : 2 pct
Apa subterană	Fara epuismențe	Punctaj : 1 pct
Clasificarea construcției după clasa de importanță	Normala	Punctaj : 3 pct
Vecinătăți	Fara risc	Punctaj : 1 pct
Zona seismică	un punct pentru zonele cu $a_g < 0,15g$	Punctaj : 1 pct
Punctaj total = 8 pct		

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

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

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

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

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

STUDIU GEOTEHNIC

S.C. SoilTesting S.R.L. Laborator de analize si incercari in constructii – Grad II

Autorizație nr. 3150/19.05.16
 Str. Donath, nr. 114, 4009001 Cluj-Napoca, Tel. 0758655552
 E-mail: ali_soiltesting@yahoo.com
 RO21BTRI.RONCRTOV40708501
 C.R.C. J 12/1478/2007 Cod de înregistrare în scopuri TVA: RO21457430



Atestări:
 A.N.C.F.D. – Agregate naturale pentru studii de CF și drumuri
 G.T.F. – Geotehnică și teren de fundare
 M.B.M. – Materiale pentru betoane și mortare

Raport de încercare nr. 857 / 16.05.2018

Beneficiar: S.C. MEL-DAR GEOTOP S.R.L.

Locație: Zona Campul Vintului, Municipiul Sebes, jud. Alba

Foraj: F1

Adâncimea: 1.50 m

Nr probei: P1

Nr. Comandă: 307

Denumirea probei (conform SREN 14 688-2:2005): argila nisipoasa prafoasa

Data prelevării probelor: 08 mai 2018

Data recepției probelor: 14 mai 2018

Perioada încercărilor: 14 mai 2018 – 15 mai 2018

Prelevator probă: S.C. MEL-DAR GEOTOP S.R.L.

Nr.	Denumire analiză	Valoare determinată	STAS	Procedura
1.	Umiditate naturală W (%)	21.13	1913/1-82	P.S.-FMP-15
2.	Greutate volumică aparentă γ (kN/m^3)	18.47	1913/3-76	P.S.-FMP-22
3.	Greutate specifică absolută γ_s (kN/m^3)	26.68	1913/2-76	P.S.-FMP-21
4.	Granulozitate %		1913/5-85	P.S.-FMP-16
	- argilă $d < 0.002$ mm	20.68		
	- praf $0.002 < d < 0.0063$ mm	38.47		
	- nisip $0.0063 < d < 2$ mm	40.86		
	- pietriș $2 < d < 63$ mm	0.00		
	- grad de neuniformitate $U_n = d_{60}/d_{10}$	-		
5.	Plasticitate		1913/4-86	P.S.-FMP-23
	- indice de plasticitate I_p	19.92		
	- indice de consistență I_c	0.93		
	- limita inferioară de plasticitate W_p %	19.69		
	- limita superioară de plasticitate W_L %	39.62		
	- indicele de lichiditate I_L	-		
6.	Umflare liberă U_L %	70	1913/12-88	P.S.-FMP-26
7.	Conținut de humus (%)	-	7107/1-76	
8.	Greutatea volumică uscată γ_d (kN/m^3)	15.25	1913/3-76	P.S.-FMP-28
9.	Porozitate n (%)	36	1913/3-76	P.S.-FMP-28
10.	Indicele porilor e	0.56	1913/3-76	P.S.-FMP-28
11.	Grad de umiditate S_r (%)	1.00	1913/1-82	P.S.-FMP-28
12.	Unghiul de frecare ϕ (grade)	21	3300/1/85	P.S.-FMP-27
13.	Coeziunea c (kPa)	24	3300/1-85	P.S.-FMP-27

Inginer Ali Ghbech

STUDIU GEOTEHNIC

S.C. SoilTesting S.R.L. Laborator de analize și încercări în construcții – Grad II

Autorizație nr. 3150/19.05.16
 Str. Donath, nr. 114, 4009001 Cluj-Napoca, Tel. 0758655552
 E-mail: ali_soiltesting@yahoo.com
 RO21B1RLRONCRT0V40708501
 O.R.C. J 12/1478/2007 Cod de înregistrare în scopuri TVA: RO21457430



Atestări:
 A.N.C.F.D. – Agregate naturale pentru studii de CF și drumuri
 G.T.F. – Geotehnică și teren de fundare
 M.B.M. – Materiale pentru bctoare și mortare

Raport de încercare nr. 858 / 16.05.2018

Beneficiar: S.C. MEL-DAR GEOTOP S.R.L.

Locație: Zona Campul Vintului, Municipiul Sebes, jud. Alba

Foraj: F1

Adâncimea: 2.30 m

Nr probei: P2

Nr. Comandă: 307

Denumirea probei (conform SR EN 14 688-2:2005): Argila nisipoasa prafoasa

Data prelevării probelor: 08 mai 2018

Data recepției probelor: 14 mai 2018

Perioada încercărilor: 14 mai 2018 – 15 mai 2018

Prelevator probă: S.C. MEL-DAR GEOTOP S.R.L.

Nr.	Denumire analiză	Valoare determinată	STAS	Procedura
1.	Umiditate naturală W (%)	26.11	1913/1-82	P.S.-FMP-15
2.	Greutate volumică aparentă γ (kN/m^3)	18.17	1913/3-76	P.S.-FMP-22
3.	Greutate specifică absolută γ_s (kN/m^3)	26.68	1913/2-76	P.S.-FMP-21
4.	Granulozitate %		1913/5-85	P.S.-FMP-16
	- argilă $d < 0.002$ mm	19.54		
	- praf $0.002 < d < 0.0063$ mm	43.03		
	- nisip $0.0063 < d < 2$ mm	37.43		
	- pietriș $2 < d < 63$ mm	0.00		
	- grad de neuniformitate $U_n = d_{60}/d_{10}$	-		
5.	Plasticitate		1913/4-86	P.S.-FMP-23
	- indice de plasticitate I_p	21.17		
	- indice de consistență I_c	0.95		
	- limita inferioară de plasticitate W_p %	25.11		
	- limita superioară de plasticitate W_L %	46.88		
	- indicele de lichiditate I_L	-		
6.	Umflare liberă U_L %	70	1913/12-88	P.S.-FMP-26
7.	Conținut de humus (%)	-	7107/1-76	
8.	Greutatea volumică uscată γ_d (kN/m^3)	14.41	1913/3-76	P.S.-FMP28
9.	Porozitate n (%)	37	1913/3-76	P.S.-FMP28
10.	Indicele porilor e	0.58	1913/3-76	P.S.-FMP28
11.	Grad de umiditate S_r (%)	1.20	1913/1-82	P.S.-FMP28
12.	Unghiul de frecare ϕ (grade)	17	3300/1/85	P.S.-FMP27
13.	Coeziunea c (kPa)	53	3300/1-85	P.S.-FMP27

Inginer Ali Ghbech

STUDIU GEOTEHNIC

S.C. SoilTesting S.R.L. Laborator de analize și încercări în construcții -- Grad II

Autorizație nr. 3150/19.05.16
 Str. Donath, nr. 114. 4009001 Cluj-Napoca, Tel. 0758655552
 E-mail: ali_soiltesting@yahoo.com
 RO21BTRI.RONCRT0V40708501
 C.R.C. J 12/1478/2007 Cod de înregistrare în scopuri TVA: RO21457430



Atestări:
 A.N.C.F.D. – Agregate naturale pentru studii de CF și drumuri
 G.T.F. – Geotehnică și teren de fundare
 M.B.M. – Materiale pentru betoane și mortare

Raport de încercare nr. 859 / 16.05.2018

Beneficiar: S.C. MEL-DAR GEOTOP S.R.L.

Locație: Zona Campul Vintului, Municipiul Sebes, jud. Alba

Foraj: F2

Adâncimea: 1.30 m

Nr probei: P1

Nr. Comandă: 307

Denumirea probei (conform SR EN 14 688-2:2005): Argila prafoasa nisipoasa

Data prelevării probelor: 08 mai 2018

Data recepției probelor: 14 mai 2018

Perioada încercărilor: 14 mai 2018 – 15 mai 2018

Prelevator probă: S.C. MEL-DAR GEOTOP S.R.L.

Nr.	Denumire analiză	Valoare determinată	STAS	Procedura
1.	Umiditate naturală W (%)	21.30	1913/1-82	P.S.-FMP-15
2.	Greutate volumică aparentă γ (kN/m^3)	17.17	1913/3-76	P.S.-FMP-22
3.	Greutate specifică absolută γ_s (kN/m^3)	26.68	1913/2-76	P.S.-FMP-21
4.	Granulozitate % - argilă $d < 0.002$ mm - praf $0.002 < d < 0.0063$ mm - nisip $0.0063 < d < 2$ mm - pietriș $2 < d < 63$ mm - grad de neuniformitate $U_n = d_{60}/d_{10}$	16.57	1913/5-85	P.S.-FMP-16
		43.41		
		40.03		
		0.00		
		-		
5.	Plasticitate - indice de plasticitate I_p - indice de consistență I_c - limita inferioară de plasticitate W_p % - limita superioară de plasticitate W_L % - indicele de lichiditate I_L	18.85	1913/4-86	P.S.-FMP-23
		0.96		
		20.52		
		39.38		
		-		
6.	Umflare liberă U_L %	90	1913/12-88	P.S.-FMP-26
7.	Conținut de humus (%)	-	7107/1-76	
8.	Greutatea volumică uscată γ_d (kN/m^3)	15.52	1913/3-76	P.S.-FMP-28
9.	Porozitate n (%)	42	1913/3-76	P.S.-FMP-28
10.	Indicele porilor e	0.71	1913/3-76	P.S.-FMP-28
11.	Grad de umiditate S_r (%)	0.80	1913/1-82	P.S.-FMP-28
12.	Unghiul de frecare ϕ (grade)	19	3300/1/85	P.S.-FMP-27
13.	Coeziunea c (kPa)	16	3300/1-85	P.S.-FMP-27

Inginer Ali Ghbech

STUDIU GEOTEHNIC

S.C. SoilTesting S.R.L. Laborator de analize și încercări în construcții - Grad II

Autorizație nr. 3150/19.05.16
 Str. Donath, nr. 114, 4009001 Cluj-Napoca, Tel. 0758655552
 E-mail: ali_soiltesting@yahoo.com
 RO21BTRI.RONCRT0V40708501
 O.R.C. J 12/1478/2007 Cod de înregistrare în scopuri TVA: RO21457430



Atestări:
 A.N.C.F.D. – Agregate naturale pentru studii de CF și drumuri
 G.T.F. – Geotehnică și teren de fundare
 M.B.M. – Materiale pentru betoane și mortare

Raport de încercare nr. 860 / 16.05.2018

Beneficiar: S.C. MEL-DAR GEOTOP S.R.L.

Locație: Zona Campul Vintului, Municipiul Sebes, jud. Alba

Foraj: F2

Adâncimea: 2.00 m

Nr probei: P2

Nr. Comandă: 307

Denumirea probei (conform SR EN 14 688-2:2005): Argila prafoasa nisipoasa

Data prelevării probelor: 08 mai 2018

Data recepției probelor: 14 mai 2018

Perioada încercărilor: 14 mai 2018 – 15 mai 2018

Prelevator probă: S.C. MEL-DAR GEOTOP S.R.L.

Nr.	Denumire analiză	Valoare determinată	STAS	Procedura
1.	Umiditate naturală W (%)	20.59	1913/1-82	P.S.-FMP-15
2.	Greutate volumică aparentă γ (kN/m^3)	17.05	1913/3-76	P.S.-FMP-22
3.	Greutate specifică absolută γ_s (kN/m^3)	26.68	1913/2-76	P.S.-FMP-21
4.	Granulozitate %	18.03	1913/5-85	P.S.-FMP-16
	- argilă $d < 0.002$ mm	43.70		
	- praf $0.002 < d < 0.0063$ mm	38.27		
	- nisip $0.0063 < d < 2$ mm	0.00		
	- pietriș $2 < d < 63$ mm	-		
5.	Plasticitate	21.30	1913/4-86	P.S.-FMP-23
	- indice de plasticitate I_p	0.92		
	- indice de consistență I_c	18.89		
	- limita inferioară de plasticitate W_p %	40.19		
	- limita superioară de plasticitate W_L %	-		
6.	Umflare liberă U_L %	90	1913/12-88	P.S.-FMP-26
7.	Conținut de humus (%)	-	7107/1-76	
8.	Greutatea volumică uscată γ_d (kN/m^3)	15.42	1913/3-76	P.S.-FMP28
9.	Porozitate n (%)	42	1913/3-76	P.S.-FMP28
10.	Indicele porilor e	0.72	1913/3-76	P.S.-FMP28
11.	Grad de umiditate S_r (%)	0.76	1913/1-82	P.S.-FMP28
12.	Unghiul de frecare φ (grade)	15	3300/1/85	P.S.-FMP27
13.	Coeziunea c (kPa)	35	3300/1-85	P.S.-FMP27

Inginer Ali Ghbech

STUDIU GEOTEHNIC

S.C. SoilTesting S.R.L. Laborator de analiză și încercări în construcții – Grad II



Autorizație nr. 3150/19.05.16
 Str. Donath, nr. 114. 4009001 Cluj-Napoca. Tel. 0758655552
 E-mail: ali_soiltesting@yahoo.com
 RO21BTRLRONCRT0V40708501
 O.R.C. J 12/1478/2007 Cod de înregistrare în scopuri TVA: RO21457430

Aleșări:
 A.N.C.F.D. – Agregate naturale pentru studii de CF și drumuri
 G.T.F. – Geotehnică și teren de fundare
 M.B.M. – Materiale pentru betoane și mortare

Raport de încercare nr. 861/ 16.05.2018

Beneficiar: S.C. MEL-DAR GEOTOP S.R.L.
 Locație: Zona Campul Vintului, Municipiul Sebes, jud. Alba
 Foraj: F3
 Adâncimea: 1.00 m
 Nr probei: P1
 Nr. Comandă: 307
 Denumirea probei (conform SREN 14 688-2:2005): Argila prafoasa nisipoasa
 Data prelevării probelor: 08 mai 2018
 Data recepției probelor: 14 mai 2018
 Perioada încercărilor: 14 mai 2018 – 15 mai 2018
 Prelevator probă: S.C. MEL-DAR GEOTOP S.R.L.

Nr.	Denumire analiză	Valoare determinată	STAS	Procedura
1.	Umiditate naturală W (%)	22.07	1913/1-82	P.S.-FMP-15
2.	Greutate volumică aparentă γ (kN/m^3)	17.74	1913/3-76	P.S.-FMP-22
3.	Greutate specifică absolută γ_s (kN/m^3)	26.68	1913/2-76	P.S.-FMP-21
4.	Granulozitate % - argilă $d < 0.002$ mm - praf $0.002 < d < 0.0063$ mm - nisip $0.0063 < d < 2$ mm - pietriș $2 < d < 63$ mm - grad de neuniformitate $U_n = d_{60}/d_{10}$	16.25	1913/5-85	P.S.-FMP-16
		42.46		
		41.29		
		0.00		
		-		
5.	Plasticitate - indice de plasticitate I_p - indice de consistență I_c - limita inferioară de plasticitate W_p % - limita superioară de plasticitate W_L % - indicele de lichiditate I_L	28.52	1913/4-86	P.S.-FMP-23
		0.99		
		21.83		
		50.35		
		-		
6.	Umflare liberă U_L %	50	1913/12-88	P.S.-FMP-26
7.	Conținut de humus (%)	-	7107/1-76	
8.	Greutatea volumică uscată γ_d (kN/m^3)	16.57	1913/3-76	P.S.-FMP-28
9.	Porozitate n (%)	38	1913/3-76	P.S.-FMP-28
10.	Indicele porilor e	0.60	1913/3-76	P.S.-FMP-28
11.	Grad de umiditate S_r (%)	0.98	1913/1-82	P.S.-FMP-28
12.	Unghiul de frecare ϕ (grade)	16	3300/1/85	P.S.-FMP-27
13.	Coeziunea c (kPa)	44	3300/1-85	P.S.-FMP-27

Inginer Ali Ghbech

STUDIU GEOTEHNIC

S.C. SoilTesting S.R.L. Laborator de analize și încercări în construcții – Grad II
 Autorizație nr. 3150/19.05.16
 Str. Donath, nr. 114, 4009001 Cluj-Napoca, Tel. 0758655552
 E-mail: ali_soiltesting@yahoo.com
 RO21BTRLRONCRT0V40708501
 O.R.C. J 12/1478/2007 Cod de înregistrare în scopuri TVA: RO21457430



Atestări:
 A.N.C.F.D. – Agregate naturale pentru studii de CF și drumuri
 G.T.F. – Geotehnică și teren de fundare
 M.B.M. – Materiale pentru betoane și mortare

Raport de încercare nr. 862 / 16.05.2018

Beneficiar: S.C. MEL-DAR GEOTOP S.R.L.
 Locație: Zona Campul Vintului, Municipiul Sebes, jud. Alba
 Foraj: F3
 Adâncimea: 2.50 m
 Nr probei: P2
 Nr. Comandă: 307
 Denumirea probei (conform SR EN 14 688-2:2005): Argila prafoasa nisipoasa
 Data prelevării probelor: 08 mai 2018
 Data recepției probelor: 14 mai 2018
 Perioada încercărilor: 14 mai 2018 – 15 mai 2018
 Prelevator probă: S.C. MEL-DAR GEOTOP S.R.L.

Nr.	Denumire analiză	Valoare determinată	STAS	Procedura
1.	Umiditate naturală W (%)	22.71	1913/1-82	P.S.-FMP-15
2.	Greutate volumică aparentă γ (kN/m^3)	17.46	1913/3-76	P.S.-FMP-22
3.	Greutate specifică absolută γ_s (kN/m^3)	26.68	1913/2-76	P.S.-FMP-21
4.	Granulozitate % - argilă $d < 0.002$ mm - praf $0.002 < d < 0.0063$ mm - nisip $0.0063 < d < 2$ mm - pietriș $2 < d < 63$ mm - grad de neuniformitate $U_n = d_{60}/d_{10}$	16.25	1913/5-85	P.S.-FMP-16
		42.46		
		41.29		
		0.00		
		-		
5.	Plasticitate - indice de plasticitate I_p - indice de consistență I_c - limita inferioară de plasticitate W_p % - limita superioară de plasticitate W_L % - indicele de lichiditate I_L	19.58	1913/4-86	P.S.-FMP-23
		0.95		
		21.83		
		41.40		
		-		
6.	Umflare liberă U_L %	50	1913/12-88	P.S.-FMP-26
7.	Conținut de humus (%)	-	7107/1-76	
8.	Greutatea volumică uscată γ_d (kN/m^3)	14.23	1913/3-76	P.S.-FMP28
9.	Porozitate n (%)	46	1913/3-76	P.S.-FMP28
10.	Indicele porilor e	0.87	1913/3-76	P.S.-FMP28
11.	Grad de umiditate S_r (%)	0.69	1913/1-82	P.S.-FMP28
12.	Unghiul de frecare ϕ (grade)	18	3300/1/85	P.S.-FMP27
13.	Coeziunea c (kPa)	14	3300/1-85	P.S.-FMP27

Inginer Ali Ghbech

STUDIU GEOTEHNIC

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

Terenul cercetat nu prezinta diferente de nivel semnificative conform ridicărilor topografice și se prezintă stabil, fără urme sau forme de degradare prin alunecare la data executării prezentului studiu geotehnic.

4.4. VALORILE PARAMETRILOR GEOTEHNICI DE PROIECTARE

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

Conform lucrărilor geotehnice executate s-a constatat următoarea caracteristică de fundare :

STRATUL DE FUNDARE : sisa CI : ARGILA NISIPOASA PRAFOASA

Presiunea convențională : **220 KPa** .

Denumirea terenului de fundare		Indicele porilor ^{b)} e	Consistența ^{a) b)}	
			$l_c = 0,5$	$l_c = 1$
		\bar{p}_{conv} , kPa		
Pământuri coezive	Cu plasticitate redusă ($I_p \leq 10\%$): nisip argilos, praf nisipos, praf	0,5	300	350
		0,7	275	300
	Cu plasticitatea mijlocie ($10\% < I_p \leq 20\%$): nisip argilos, praf nisipos argilos, praf argilos, argila prafoasa-nisipoasa, argila nisipoasa, argila prafoasa	0,5	300	350
		0,7	275	300
		1,0	200	250

4.5. NECESITATEA IMBUNATATIRII/CONSOLIDARII TERENULUI DE FUNDARE

Pentru amplasamentul cercetat nu se impune sistematizarea terenului.

Varianta de fundare va fi aleasa de proiectantul de specialitate impreuna cu investitorul.

X X

X

STUDIU GEOTEHNIC

CONCLUZII:

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

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

Nr crt.	Denumire	Proprietati coezive	Categ de teren dupa modul de comportare la sapat		Greut. Medie In situ Kg/mc	Afanarea Dupa Execut. Sapaturii%
			Manual	Mecanizat		
1.	Pamant vegetal de suprafata pana la 0.80 m grosime	Slab coezive	Usor	I	1200-1400	14 - 28%
2.	Praf argilos	Slab coeziv	mijlociu	II	1600 -1700	8 - 17%

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

5. Golurile ramase in jurul fundatiei si elevatiei vor fii bine umplute cu pamant compactat ($D > 95\%$) imediat dupa decofrarea elevatiei.

6. Ultimul strat de pământ (20cm) se va săpa imediat înaintea turnării betonului în fundații pe masura posibilitatii executiei fundatiilor pe zona respectiva. La sapaturi mai mari de 2.00 m ,se va asigura sprijinirea malurilor. Săpăturile se vor lăsa deschise timp foarte scurt, iar pământul rezultat din săpătură se va depozita la minim 1.00m de marginea săpăturii.

7. Anexele clădirilor vor fi fondate la aceeași adâncime de fundare cu construcția.

8. Toate lucrările săparea fundațiilor, turnarea tălpilor și elevațiilor, se vor executa fără intrerupere și într-un timp cât mai scurt posibil.

Prezenta documentație este valabilă numai pentru obiectivul menționat din conținut :
STUDIU GEOTEHNIC PRIVIND OBIECTIVUL – CONSTRUIRE INCINTA DEPOZIT LOGISTIC, ORGANIZARE DE SANTIER, DRUM DE LEGATURA SI IMPREJMUIRE LOCALITATEA SEBES, NR. CAD. 85236 , JUDETUL ALBA FAZA : P.U.Z.

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

INTOCMIT :

Ing. geolog EFTENIE BARDAN TEODORA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local , NISTOR PARASCHIVA



SECRETAR MUNICIPIU
VLAD CRISTINA ELENA