

## PROIECT DE HOTĂRÂRE

**Privind aprobarea documentației P.U.Z. și a R.L.U. - proiect nr .1529/2021  
„Elaborare PUZ -Reglementare urbanistică detaliată-zona de dezvoltare industrială a  
Municipiului Sebeș, cu introducere parțială în intravilan,, Beneficiar Municipiul Sebeș:  
Lancrăm-Șirinii Lancrămului**

**Consiliul Local al Municipiului Sebeș,**  
Întrunit în ședința publică ordinară din data de .....

### **Având în vedere:**

- H.C.L.127/2000 de aprobare PUG și H.C.L. 392/2018 privind aprobarea prelungirii valabilității P.U.G., conform cu Art. III, din O.U.G. 51/2018 pentru modificarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și pentru prorogarea unor termene;
- Cererea depusă de Municipiul Sebeș-prin primar Dorin Nistor, înregistrată la Primăria Municipiului Sebeș sub nr. 88149/26.11.2021
- Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, a Municipiului Sebeș nr. 90015/08.12.2021
- Avizul prealabil de oportunitate nr.21/12.11.2021, al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului ;
- Aviz ANIF nr.81/13.12.2021
- H.C.L 126/2011 privind Regulamentul Local pentru Informarea și Consultarea Publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism modificată prin H.C.L. 250 / 2014;
- Raportul Informării și Consultării Publicului, precum și Referatul cu privire la calendarul desfășurării etapei de informare și consultare a publicului pentru P.U.Z

**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. 129, alin 2 lit c și alin.6, lit.c din O.U.G. nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ  
**În temeiul:** art. 196 alin 1 lit a coroborat cu prevederile art. 139 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se aprobă documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U: - proiect nr .1529/2021  
„Elaborare PUZ -Reglementare urbanistică detaliată-zona de dezvoltare industrială a  
Municipiului Sebeș, cu introducere parțială în intravilan,, Beneficiar Municipiul Sebeș:  
Lancrăm-Șirinii Lancrămului

**Art.2 -Asigurarea căilor de acces și utilităților:** Se va face, pe bază de proiecte de specialitate întocmite de specialiști cu respectarea prevederilor legale în vigoare și ulterior autorizate, iar cheltuielile necesare pentru toate aceste documentații și execuție vor fi suportate de beneficiarii P.U.Z.

**Art.3 Documentația se aprobă cu principalii indicatori:**

PUZ ul propune parcelarea terenului înscris în CF 91691 în suprafață de 228121 mp, teren intravilan și parțial extravilan reglementarea parcelelor , realizarea tramei stradale, a acceselor pe parcele , stabilirea indicatorilor urbanistici și a două stații pentru mijloacele de transport în comun.PUZ-ul se aprobă cu indicatori urbanistici maximali.

P.O.T.-maxim propus -75%

C.U.T.-maxim propus-4,5

**Art.4** Se însușește Raportul privind Informarea și Consultarea Publicului, unde nu au fost înregistrate observații, propuneri, sugestii referitoare la inițierea de elaborare P.U.Z.

**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 inițiatorii P.U.Z., Arhitectul Șef prin Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Autorizare și Disciplină în Construcții.

Beneficiariul documentației P.U.Z. este. Municipiul Sebeș, prin primar Dorin Nistor, cu sediul în Sebeș, P-ța Primăriei, nr.1 jud. Alba..

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.DC..*
- *Compartimentului Relații Publice, Comunicare și Informatică*
- *Aparatului permanent al Consiliului local*
- *Birou C.C.B.*
- *Beneficiarul P.U.Z.-Municipiul Sebeș, P-ța Primăriei, nr.1 Sebeș, jud. Alba*

PROIECT,  
inițiator

Primar

Dorin Nistor



Avizat

Secretar Municipiu

Elena Cristina Vlad

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Elena Cristina Vlad.



## REFERAT DE APROBARE

**Privind aprobarea documentației P.U.Z. și a R.L.U. - proiect nr .1529/2021  
„Elaborare PUZ -Reglementare urbanistică detaliată-zona de dezvoltare industrială a  
Municipiului Sebeș, cu introducere parțială în intravilan,, Beneficiar Municipiul Sebeș:  
Lancrăm-Șirinii Lancrămului**

Având în vedere prevederile Ordonanței de Guvern nr. 27/27.08.2008 pentru modificarea și completarea Legii nr.350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, prin care în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, autoritatea publică are dreptul să respingă solicitarea, să solicite elaborarea unui P.U.Z. în urma obținerii Avizului Prealabil de Oportunitate sau să solicite elaborarea unui P.U.D.

Având în vedere Avizul Prealabil de Oportunitate nr. 21/12.11.2021 și „ Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, exprimat în Procesul Verbal nr. 90015/08.12.2021, care în urma analizei documentației P.U.Z și R.L.U., proiect nr .1529/2021 „Elaborare PUZ -Reglementare urbanistică detaliată-zona de dezvoltare industrială a Municipiului Sebeș, cu introducere parțială în intravilan,, Beneficiar Municipiul Sebeș: Lancrăm-Șirinii Lancrămului , consideră oportune Reglementările Urbanistice Propuse și se înaintează Consiliului Local al Municipiului Sebeș pentru o competentă soluționare.

Inițiator  
Primar  
Dorin Niștor

ROMÂNIA  
MUNICIPIUL SEBEȘ  
Comp. U.A.D.C.  
NR.8/15.12.2021

## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Care fundamentează decizia Consiliului Local al Municipiului Sebeș de aprobarea documentației P.U.Z. și a R.L.U.- proiect nr .1529/2021 „Elaborare PUZ -Reglementare urbanistică detaliată-zona de dezvoltare industrială a Municipiului Sebeș, cu introducere parțială în intravilan,, Beneficiar Municipiul Sebeș: Lancrăm-Șirinii Lancrămului

În vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general, întocmit în baza ORDINULUI MINISTERULUI DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI TURISMULUI Nr. 2701 din 30.12. 2010 și a REGULAMENTULUI LOCAL PRIVIND IMPLICAREA PUBLICULUI ÎN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISMULUI în municipiul Sebeș, aprobat cu H.C.L. nr. 126/31.05.2011și H.C.L. nr. 250/2014

-Elaborarea documentației de urbanism după eliberarea Certificatului de urbanism nr. 443/29.09.2021

-Beneficiarul : documentației P.U.Z. este Municipiul Sebeș-prin primar Dorin Nistor, cu sediul în Sebeș, str. P-ța Primăriei, nr.1, jud. Alba

-Etapa de consultare a populației s-a demarat în conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/30.12.2010 publicat în MONITORUL OFICIAL Nr. 47/19.01.2011, prin:

-Raport cu privire la calendarul desfășurării etapei de consultare a populației .- proiect nr .1529/2021 „Elaborare PUZ -Reglementare urbanistică detaliată-zona de dezvoltare industrială a Municipiului Sebeș, cu introducere parțială în intravilan,, Beneficiar Municipiul Sebeș: Lancrăm-Șirinii Lancrămului

- afișarea la sediul Municipiului Sebeș a planșei cu reglementări propuse prin Procesul verbal de afișare 81946/04.11.2021

-calendarul procesului de informare și consultare a publicului, în perioada

-prin înștiințarea persoanelor direct învecinate terenului care a generat P.U.Z. și a R.L.U. - .- proiect nr .1529/2021 „Elaborare PUZ -Reglementare urbanistică detaliată-zona de dezvoltare industrială a Municipiului Sebeș, cu introducere parțială în intravilan,, Beneficiar Municipiul Sebeș: Lancrăm-Șirinii Lancrămului

-Au fost contactați vecinii directi ai amplasamentului care a generat PUZ-ul. La dosar se află declarațiile notariale ale vecinilor: Romaqua Group SA, Mercur SRL, Macarie Vasile, Algabeth Com SRL

-prin personalul de specialitate s-a pus la dispoziție conținutul documentației de urbanism: piese scrise, piese desenate , pozele după panoul afișat în teren la parcela care a generat P.U.Z. și R.L.U.- proiect nr .1529/2021 „Elaborare PUZ -Reglementare urbanistică detaliată-zona de dezvoltare industrială a Municipiului Sebeș, cu introducere parțială în intravilan,, Beneficiar Municipiul Sebeș: Lancrăm-Șirinii Lancrămului.

Comp. UADC  
Țîmpea Georgeta



ROMANIA  
MUNICIPIUL SEBEȘ  
JUDEȚUL ALBA  
COMPARTIMENT U.A.D.C.  
NR.8/15.12.2021

## REFERAT

CU PRIVIRE LA CALENDARUL DESFĂȘURĂRII ETAPEI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI PENTRU APROBAREA DOCUMENTAȚIEI P.U.Z. și a R.L.U. - proiect nr .1529/2021 „Elaborare PUZ -Reglementare urbanistică detaliată-zona de dezvoltare industrială a Municipiului Sebeș, cu introducere parțială în intravilan,, Beneficiar Municipiul Sebeș: Lancrăm-Șirinii Lancrămului

Conform ORDINULUI MINISTERULUI DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI TURISMULUI Nr. 2701 din 30.12. 2010 și a REGULAMENTULUI LOCAL PRIVIND IMPLICAREA PUBLICULUI ÎN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISMULUI în municipiul Sebeș, aprobat cu H.C.L. nr. 126/31.05.2011 și H.C.L. nr. 250/30.10.2014, consultarea populației este etapa în care, colectivitatea locală își exprimă punctul de vedere asupra propunerilor reglementate în documentația P.U.Z. și a R.L.U. - proiect nr .1529/2021 „Elaborare PUZ -Reglementare urbanistică detaliată-zona de dezvoltare industrială a Municipiului Sebeș, cu introducere parțială în intravilan,, Beneficiar Municipiul Sebeș: Lancrăm-Șirinii Lancrămului

Documentația P.U.Z. și a R.L.U; a cărui inițiator este Municipiul Sebeș prin primar Dorin Nistor, cu sediul în Sebeș, str. P-ța Primăriei, nr.1, jud. Alba

-afișarea la sediul Municipiului Sebeș a planșei cu reglementări propuse.

-amplasarea pe terenu studiat a unui panou publicitar pentru consultarea populației

-publicarea în ziarul local în data de 26.11.2021, anunțul privind intenția de elaborare a PUZ-lui

-Publicarea pe pagina de internet a Primăriei Sebeș în data de 25.11.2021, a anunțului de dezbatere publică

-dezbaterea publică în data de 03.12.2021, care nu a avut loc din motive tehnice:

-dezbaterea publică în data de 09.12.2021, în urma căruia s-a încheiat procesul

96185/09.12.2021

-prin personalul de specialitate s-a pus la dispoziție conținutul documentației de urbanism: piese scrise, piese desenate

-la data întocmirii raportului nu sunt consemnate propuneri sau sesizări referitoare la

reglementările urbanistice propuse în documentația P.U.Z. și a R.L.U. - proiect nr .1529/2021

„Elaborare PUZ -Reglementare urbanistică detaliată-zona de dezvoltare industrială a

Municipiului Sebeș, cu introducere parțială în intravilan,, Beneficiar Municipiul Sebeș:

Lancrăm-Șirinii Lancrămului

Comp. UADC  
Țîmpea Georgeta



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ALBA  
MUNICIPIUL SEBEȘ  
COMPARTIMENT PATRIMONIU SI TRANSPORT  
Nr. 97510/15.12.2021

### RAPORT DE SPECIALITATE

**La proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației P.U.Z. și a R.L.U. - proiect nr .1529/2021 „Elaborare PUZ -Reglementare urbanistică detaliată-zona de dezvoltare industrială a Municipiului Sebeș, cu introducere parțială în intravilan,, Beneficiar Municipiul Sebeș: Lancrăm-Șirinii Lancrămului**

Văzând:

- proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației P.U.Z. și a R.L.U. - proiect nr .1529/2021 „Elaborare PUZ -Reglementare urbanistică detaliată-zona de dezvoltare industrială a Municipiului Sebeș, cu introducere parțială în intravilan,, Beneficiar Municipiul Sebeș: Lancrăm-Șirinii Lancrămului,
  - H.C.L.127/2000 de aprobare PUG și H.C.L. 392/2018 privind aprobarea prelungirii valabilității P.U.G., conform cu Art. III, din O.U.G. 51/2018 pentru modificarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și pentru prorogarea unor termene;
  - Cererea depusă de Municipiul Sebeș-prin primar Dorin Nistor, înregistrată la Primăria Municipiului Sebeș sub nr. 88149/26.11.2021,
  - Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, a Municipiului Sebeș nr. 90015/08.12.2021,
  - Avizul prealabil de oportunitate nr.21/12.11.2021, al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului,
  - Aviz ANIF nr.81/13.12.2021,
  - H.C.L 126/2011 privind Regulamentul Local pentru Informarea și Consultarea Publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism modificată prin H.C.L. 250 / 2014,
  - Raportul Informării și Consultării Publicului, precum și Referatul cu privire la calendarul desfășurării etapei de informare și consultare a publicului pentru P.U.Z,
- Ținând cont de necesitatea dezvoltării din punct de vedere economico-social a Municipiului Sebeș și de faptul că zona aflată în discuție, teren aflat în Șirinii Lancrămului, identificat cu CF 91691, categoria de folosință curți construcții, aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș nu era pusă în valoare,

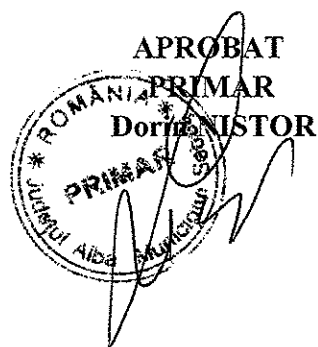
Și apreciind că toate condițiile necesare aprobării proiectului de hotărâre sunt îndeplinite, propunem Consiliului Local aprobarea proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației P.U.Z. și a R.L.U. - proiect nr .1529/2021 „Elaborare PUZ -Reglementare urbanistică detaliată-zona de dezvoltare industrială a Municipiului Sebeș, cu introducere parțială în intravilan,, Beneficiar Municipiul Sebeș: Lancrăm-Șirinii Lancrămului

Coordonator CPT

Felix Ekart



**MUNICIPIUL SEBEȘ**  
**Comp. PATRIMONIU și TRANSPORT**  
**Nr. 97504/ 15.12.2021**



**Referat**

**Privind urgența discutării în ședința CL Sebeș din data de 17.12.2021, a proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației P.U.Z. și a R.L.U. - proiect nr .1529/2021 „Elaborare PUZ -Reglementare urbanistică detaliată-zona de dezvoltare industrială a Municipiului Sebeș, cu introducere parțială în intravilan,, Beneficiar Municipiul Sebeș: Lancrăm-Șirinii Lancrămului**

Luând în considerare necesitatea aprobării în Consiliul Local a proiectului de hotărâre mai sus menționat, văzând contractul de prestări servicii nr. 148/68049/10.09/2021 și ținând cont de data calendaristică în care ne aflăm, propun discutarea în ședința extraordinară cu convocare de îndată a Consiliului Local Sebeș din data de 17.12.2021 a proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației P.U.Z. și a R.L.U. - proiect nr .1529/2021 „Elaborare PUZ -Reglementare urbanistică detaliată-zona de dezvoltare industrială a Municipiului Sebeș, cu introducere parțială în intravilan,, Beneficiar Municipiul Sebeș: Lancrăm-Șirinii Lancrămului. Prin acest demers, rămâne timpul necesar îndeplinirii formalităților pentru ducerea la îndeplinire a contractului de prestări servicii nr. 148/68049/10.09/2021

Coordonator CPT

Felix Ekart

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Felix Ekart", is written over the printed name.



## **PROCES - VERBAL**

### **AL COMISIEI TEHNICE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM A MUNICIPIULUI SEBEȘ DIN DATA DE 06.12.2021**

Comisia Tehnică Municipală de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, constituită conform, art. 37, alin (1) din Legea 350/2001, privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu completările și modificările ulterioare, apobată prin HCL nr. 84/2013, întrunită în ședința din 06.12.2021 la care au participat din cadru CTUAT: Arh.Miron Cosmin,, Budrală Ovidiu, Arh. Străjan Ioan, Arh. Străjan Vlad, Ar. Iviniș , Șerbănescu Radu,, Gavrilă Florin, Oaidă Alexandru, Borz Radu, arh. Drăgan Mirel, arh. Mirea iulian a fost legal constituită. Din totalul de 17 membri ai comisiei, au fost prezenți 11 membri.

Pe ordinea de zi au fost următoarele puncte:

#### **I P.U.Z.**

- 1. PUZ-Reglementare urbanistică detaliată-zona de dezvoltare industrială a Municipiului Sebeș, cu introducerea parțială în intravilan,,Lancrăm-Șirinii Lancrămului; beneficiar municipiul Sebeș**
- 2. PUZ-Construire locuință unifamilială, anexe și împrejmuire. Răhău, extravilan, beneficiar Furdui Monica**
- 3. PUZ-amenajare spațiu destinat serviciilor producție, logistică, realizare traumă stradală și reparcelare. Sebeș-extravilan: beneficiar - SC TA-Rod Alex SRL**

La punctul 1 pe ordinea de zi la „ **PUZ-Reglementare urbanistică detaliată-zona de dezvoltare industrială a Municipiului Sebeș, cu introducerea parțială în intravilan,,Lancrăm-Șirinii Lancrămului; beneficiar municipiul Sebeș** membri comisiei au analizat documentația și au acordat:

- aviz favorabil – 9- membrii:
- abțineri - 2- membri- sunt proiectanții

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

La punctul 2 pe ordinea de zi „ **Construire locuință unifamilială, anexe și împrejmuire. Răhău, extravilan, beneficiar Furdui Monica** membri comisiei au analizat documentația și au acordat:

- aviz favorabil – 11membrii:

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

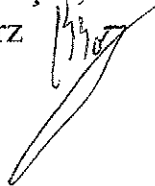
La punctul 3 pe ordinea de zi ,, **PUZ-amenajare spațiu destinat serviciilor producție, logistică, realizare traumă stradală și reparcelare. Sebeș-extravilan: beneficiar -SC TA-Rod Alex SRL**

membri comisiei au analizat documentația si au acordat:

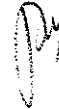
- aviz favorabil – 8membrii:
- aviz favorabil cu condiții –1membru- se va elimina suprafața perimetrală peste parcela adiacentă accesului la DJ 704A, sau servitute de trecere.
- abțineri-2 membrii-proiectantii.

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

Pentru Arhitect Șef,  
Radu Borz



Compartimen UADC  
Țimpea Georgeta





Nr. 81946 / 04-11-2021

## Proces verbal de afișare

Încheiat azi 04.11.2021, la sediul Municipiului Sebeș.

Cu ocazia afișării următoarelor documente:

**Reglementări urbanistice:** Elaborare PUZ – Zona de dezvoltare industrială a Municipiului Sebeș, cu introducere parțială în intravilan - Șirinii Lancrămului, Sebeș, CF 80600, CF 79629 Alba

**Beneficiar:** Municipiul Sebeș prin primar Dorin Nistor

**Proiectant general:** SC Biroul de proiectare Străjan SRL

Compartimentul Relații Publice, Comunicare,  
Informatică și Monitor Oficial Local

Consilier

Tabal Romana



21-88149-PMS Primaria Sebes 26.11.2021

SEBES  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ALBA IULIA

Subsemnatul NISTOR DORIN (Mou. Sebes)

domiciliat in ALBA IULIA, str. P-ta Primarului, nr. 1  
bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_  
telefon \_\_\_\_\_

va rog sa-mi avizati/aprobati ~~Planul Urbanistic de Detaliu~~ / Planul Urbanistic Zonal :

REGLEMENTARE URBANISTICA DETALIATA

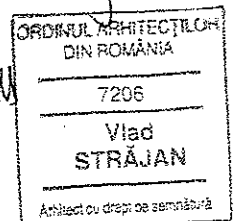
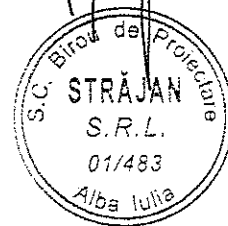
DOUA DE DEZVOLTARE IUNOSIE A MUN SEBES CU NOTR  
PARTIALA IN INTRAVILAN  
pentru imobilul situat in LANORAM zona SIRIU

str \_\_\_\_\_ nr \_\_\_\_\_  
inscris in CF nr. 00600 79629  
nr Cad/top 00600 79629

Data 26.11.2021

Semnatura

Art. Vlad Strajan



ROMANIA  
MUNICIPIUL SEBEȘ  
ARHITECT ȘEF  
NR.97467/15.12.2021

## RAPORT DE SPECIALITATE

**Privind aprobarea documentației P.U.Z. și a R.L.U. - proiect nr .1529/2021 „Elaborare PUZ -Reglementare urbanistică detaliată-zona de dezvoltare industrială a Municipiului Sebeș, cu introducerea parțială în intravilan,, Beneficiar Municipiul Sebeș: Lancrăm-Șirinii Lancrămului**

Având în vedere că documentația înregistrată cu nr. 88149/26.11.2021 solicită derogări de la prevederile P.U.G nr. 4400/2000 avizat și aprobat prin H.C.L. 127/2000, în baza art. 32 din Legea 350/2001 modificată cu completările ulterioare, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism întrunită în data de 06.12.2021 a avizat favorabil .- proiect nr .1529/2021 „Elaborare PUZ -Reglementare urbanistică detaliată-zona de dezvoltare industrială a Municipiului Sebeș, cu introducerea parțială în intravilan,, Beneficiar Municipiul Sebeș: Lancrăm-Șirinii Lancrămului.

### **REGLEMENTĂRI OBLIGATORII ȘI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:**

- Terenul studiat se află în intravilanul localității Lancrăm și parțial în extravilanul localității Lancrăm, în partea de nord a localității Lancrăm.
- Zona care face obiectul prezentului PUZ se învecinează:
  - la nord- teren aferent investitorilor privați
  - la vest- drumul european E 81 și terenuri aferente investitorilor privați
  - la sud- curți construcții aferente investitorilor privați
  - la est – terenuri proprietăți private.
- Zona studiată și reglementată prin PUZ este amplasată în proximitatea autostrăzii A1 și este adiacent drumului european E81.
- Zona studiată este formată dintr-o singură parcelă având CF 91691 și o suprafață de 228121 mp. Prezenta documentație stabilește realizarea tramei stradale, reparcelarea, stabilirea suprafețelor de edificabil, a aliniamentelor stradale, a acceselor pe parcele, a indicatorilor urbanistici și a două stații pentru mijloace de transport în comun, racordarea parcelelor propuse la rețelele edilitare existente ale orașului.
- Asigurarea 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 P.U.Z. , municipiul Sebeș.
- Autorizația de construire se va obține de către beneficiari, pe cheltuielile integrale a acestora.
- Rețelele edilitare, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică, conform art. 29 din H.G. nr. 525 /1996\*\*\* republicată.

## DOCUMENTAȚIA SE APROBĂ CU INDICATORII:

-Zona este reglementată urbanistic prin PUG Municipiul Sebeș ca UTR A 1—parcuri de activități, zona de activități productive și de servicii.

-Coeficienții urbanistici maxim admiși :

POT maxim-75%, CUT maxim-4,5

regim de înălțime maxim va fi :P cu Hmax-12,50m, cu posibilitatea de a realiza clădiri cu înălțime maxima de 16,00 m în cazul special al unor necesități tehnice, dar cu elaborarea unui P.U.D. în care suplimentarea regimului de înălțime să fie explicat din considerente legale (studiu de însorire, zone de protecție, etc.)

-Aliniamentele sunt reglementate prin P.U.Z, respectiv cu o retragere de minim 10,00 m față de strazile principale. Retragerile obligatorii față de limitele laterale nu va fi mai mică de 6,00m.

-Circulațiile carosabile vor avea un profil stradal de 10 m-din care 3 m va fi reprezentat de circulația pietonală (2x1,5m), iar circulația auto de 7 m(2x3,5 m), cu rezolvarea curbilor/racordurilor conform normelor și normativelor în vigoare. Acest sistem de circulație va fi prevăzut de asemenea cu două stații pentru mijloacele de transport în comun, care vor deservi întreaga zonă.

-Colectarea deșeurilor menajere se face în europubele în locuri special amenajate în incinta, iar evacuarea acestora se va face prin contracte cu firme specializate.

-Alimentarea cu apă este asigurată prin racordare construcțiilor existente la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a județului, iar canalizarea se vor face prin prelungirea rețelelor existente în zonă, însă până la realizarea și darea în folosință se propune realizarea unor puțuri forate absorbante, aprobate conform legiilor în vigoare.

-Alimentarea cu energie electrică a zonei studiate se va face prin racordarea construcțiilor la rețeaua publică de energie electrică a județului.

-Terenul liber ramas în afara circulațiilor auto, parcajelor și trotoarelor va fi înierbat și plantat cu pomi decorativi.

-Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcările publice amenajate.

-Împrejmuirile spre stradă se recomandă a fi semi-transparente, iar dacă se optează pentru împrejmuire opacă se impune respectarea unei opacități de max.70%. Înălțimea împrejmuirilor va fi de minim 1,80 m din care un soclu de 0,60 m. Limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de minim 2,00m și vor fi construite de la limita de aliniere a construcțiilor pe lot.

-Sunt admise activități productive din domeniul de vârf, servicii conexe, cercetare-dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți. (hală prelucrare, sediu administrativ și anexe destinate personalului, exclusiv locuințe cu excepția locuințelor de serviciu, depozite, comercializarea materialelor de construcții, centre de cercetare, infrastructură și spații destinate IMM-urilor, baza logistică, autobază, etc)

Nu sunt admise în zonă : colectare și depozitare fier vechi, colectarea, depozitarea și valorificarea materialelor reciclabile, dezmembrări auto, amplasarea locuințelor cu excepția celor de serviciu, activități de creștere comercială a animalelor, sau orice alte activități de creștere a animalelor.

-Autorizarea executării construcțiilor în baza prezentului regulament este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

-au front și acces direct la stradă

-front la stradă de minim 25 m

-adâncimea parcelei de minim 30m

-suprafața parcelei de minim 2000 mp

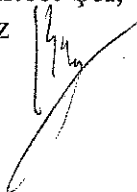
-au forma regulată

-Se permite dezbinarea sau comasarea /alipirea parcelelor în eventualitatea achiziției de două sau mai multe parcele de către același proprietar. Parcelanou creată trebuie în mod obligatoriu să respecte prevederile prezentului RLU.

-Documentația îndeplinește toate condițiile legale, motiv pentru care a obținut avizului favorabil al Arhitectului Șef și al Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

-Analizând toate documentele atașate documentației P.U.Z.- proiect nr .1529/2021 „Elaborare PUZ -Reglementare urbanistică detaliată-zona de dezvoltare industrială a Municipiului Sebeș, cu introducere parțială în intravilan,, Beneficiar Municipiul Sebeș: Lancrăm-Șirinii Lancrămului am constatat că aceasta cuprinde toate piesele scrise și desenate necesare, așa cum prevede legislația în vigoare, motiv pentru care propunem Consiliului Local aprobarea Proiectului de Hotărâre.

**Pentru Arhitect-Șef,**  
Radu Borz



**Comp. U.A.D.C.**  
Țimpea Georgeta



ROMANIA  
JUDETUL ALBA  
MUNICIPIUL SEBEȘ  
PRIMAR

NR.



21-97548-PMS Primaria Sebes 15.12.2021

CĂTRE  
COMPARTIMENT PATRIMONIU ȘI TRANSPORT

În vederea respectării prevederilor articolului 136 alin 8 și alin 10 din OUG nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, apreciem că este necesar să vă exprimați punctul de vedere, printr-un raport de specialitate în scris, cu privire la proiectul de hotărâre înregistrat în registrul special sub numărul 490/2021 inițiat de Primarul Municipiului Sebeș.

Atașăm prezentei, o copie a proiectului de hotărâre sus amintit .

PRIMARUL MUNICIPIULUI SEBES  
DORIN NISTOR



SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș  
VLAD CRISTINA ELENA

Prenume, Nume	Functia publică	semnatura	Data	Nr.ex.
Intocmit: Carmen Galață	consilier		15.12.2021	2

## PLAN URBANISTIC ZONAL ( Memoriu Tehnic )

PROIECT: ELABORARE P.U.Z.  
REGLEMENTARE URBANISTICA DETALIATA -  
ZONA DE DEZVOLTARE INDUSTRIALA A MUN.  
SEBES, CU INTRODUCERE PARTIALA IN  
INTRAVILAN

ADRESA: JUD. ALBA, MUNICIPIUL SEBES

BENEFICIAR: MUNICIPIUL SEBES prin PRIMAR DORIN  
NISTOR  
JUDETUL ALBA LOCALITATEA ALBA IULIA STRADA PIATA  
PRIMARIEI NR. 1

NUMAR PROIECT 1529 / 2021

PROIECTANT

BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE

Arhitectura:

Urbanism:

Instalatii:

Structura / Drumuri

Project Manager:

arh. Ioan STRAJAN

arh. Vlad STRAJAN

urb. Bianca IVASCU

ing. Bogdan MONDOC

S.C. INSTADOC S.R.L.

ing. Florin GAVRILA

S.C. VIADROMOS S.R.L.

ing. Silviu STRAJAN

S.C. STUDIO FX S.R.L.



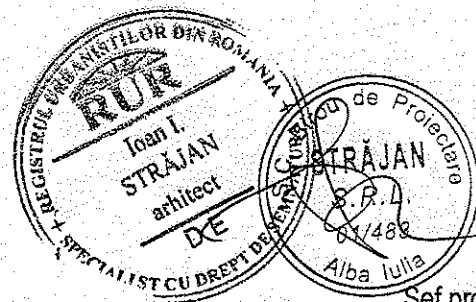
## BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

### PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE
3. MEMORIU DE PREZENTARE

### PIESE DESENATE

1. PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU	SC ---	U00
2. PLAN DE SITUATIE EXISTENT	SC. 1:2000	U01
3. POSIBILITATE DE MOBILARE	SC. 1:400	U02
4. REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1:2000	U03
5. REGIM JURIDIC EXISTENT	SC. 1:2000	U04
6. REGIM JURIDIC PROPU	SC. 1:2000	U05
7. PLAN COORDONATOR REELE	SC. 1:2000	U06
8. PLANSA SUPTOR PENTRU INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI	SC. 1:2000	U08



Sef proiect:  
Arh. Ioan Strajan  
Elaborat :  
Urb. Bianca IVASCU

## MEMORIU DE PREZENTARE

**Observatie:** Prezentul memoriu de prezentare a fost întocmit conform Continutului Cadru al PUZ aferent Ordin GM 010-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal.

### CAP. 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1.DENUMIREA OBIECTIVULUI:	<b>ELABORARE P.U.Z. REGLEMENTARE URBANISTICA DETALIATA – ZONA DE DEZVOLTARE INDUSTRIALA A MUN. SEBES, CU INTRODUCERE PARTIALA IN INTRAVILAN</b>
1.2. BENEFICIAR	MUNICIPIUL SEBES prin PRIMAR DORIN NISTOR
1.3. PROIECTANT	BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L. ALBA IULIA
1.4. AMPLASAMENT :	JUDETUL ALBA, MUNICIPIUL SEBES, LOCALITATEA LANCRAM, STRADA INTRAVILAN – SIRINII LANCRAMULUI
1.5.DATA ELABORARII:	SEPTEMBRIE 2021

Proiectul s-a întocmit în baza comenzii beneficiarului, a temei de proiectare, si a actelor doveditoare asupra proprietatii imobilului.

Pe amplasamentul dat se propune:

- Realizare trama stradala;
- Introducerea in intravilan a suprafetelor de teren studiate;
- Reparcelare;
- Stabilirea suprafetelor de edificabil, a aliniamentelor stradale, a acceselor pe parcele, a zonelor destinate atat serviciilor, cat si echipamentelor tehnice aferente retelelor edilitare; stabilirea indicatorilor urbanistici si a doua statii pentru mijloacele de transport in comun;
- Amenajarea spatiilor verzi de-a lungul strazilor, respectiv insulelor noi create;
- Racordarea parcelelor propuse la retelele edilitare existente ale orasului;
- Realizarea cadrului urbanistic pe baza caruia se vor realiza ulterior constructiile conform R.L.U. aferent prezentei documentatii;

## CAP.2. INCADRAREA IN ZONA

### 2.1. Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu P.U.Z.

#### 2.1.1. Amplasamentul obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/ subzonei in care acesta este inclus

Zona Studiata se afla in momentul actual in perimetrul extravilanului Mun. Sebes, dar conform PUG-ului Mun. Sebes actual aflat in proces de actualizare, aceasta zona se propune a intra complet in perimetrul intravilan al municipiului. Zona este situata in proximitatea autostrazii A1 si este adiacenta drumului european E81, avand folosinta actuala economica de curti constructii. Perimetrul studiat are forma poligonala si este situat in imediata vecinatate a zonei industriale Sebes.

Planul Urbanistic General al Mun. Sebes, care la data prezentei documentatii se afla in procedura de aprobare, prevede intreaga suprafata situata in partea de vest a Mun. Sebes, ca fiind introdusa in intravilan – si are utilizare industriala ;

#### Vecinatati :

NORD	-	terenuri aferente investitorilor privati ;
SUD	-	curti constructii aferente investitorilor privati;
VEST	-	drumul european E81 si terenuri aferente investitorilor privati ;
EST	-	terenuri proprietati private;

#### 2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona vizata :

Zona este reglementata urbanistic prin « PUG Municipiul Sebes » ca UTR : A1 – parcuri de activitati; zona de activitati productive si de servicii (insa documentatia nu a fost inca aprobata cu HCL, pana la obtinerea ultimelor avize solicitate prin CU);

Avand urmatoorii indicatori urbanistici:

- A1 - P.O.T. maxim 40%
- A1 - CUT maxim = 4,5

#### 2.1.3. Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate / aprobate anterior

Conform RLU aferent « PUG Municipiul Sebes 2018 » ; amplasamentul se afla in UTR : A1 – parcuri de activitati ; zona de activitati productive si de servicii.

### 2.2. Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu P.U.Z.

In zona nu au fost realizate documentatii care sa includa suprafata de teren ce face obiectul studiului.

### **CAP. 3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE**

#### ▪ **Situatia existentă:**

#### **REGIMUL JURIDIC:**

- Teren intravilan si partial o suprafata foarte mica extravilan.
- Proprietate privata: Municipiul Sebes conform C.F. 80600 – Sebes; nr. cad./top. 80600, conform C.F. 79629 – Sebes; nr. cad./top. 79629

#### **REGIMUL ECONOMIC:**

- Folosinta actuala: curti constructii

#### **REGIMUL TEHNIC:**

- Teren intravilan si partial o suprafata foarte mica extravilan conform PUG 4400/2000 aprobat prin HCL 127/200.
- Nu se prevede POT si CUT;
- Fara utilitati
- Se va intocmi PUZ conform Ghid indicativ GM 010-2000

#### **3.1 Accesibilitatea la caile de comunicatie :**

Terenul are deschidere la sistemul viar pe laturile :

- de Sud (la un drum de folosinta locala) ;
- de Est (la drumul european E81) ;
- de Vest (la un drum de folosinta locala).

Si este situat in proximitatea Autostrazii A1; aceste aspecte conferindu-i avantaje din punctul de vedere al accesibilitatii, deoarece pe viitor, va capta fluxuri din ce in ce mai mari, putand dobandi astfel caracter de zona intens tranzitata.

#### **3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati :**

Terenul studiat are o suprafata de 227.997 mp – aproximativ 23 ha, si este liber de constructii, actualmente avand folosinta de curti constructii.

#### **3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere :**

Terenul studiat are suprafata masurata de 227.997 mp – aproximativ 23 ha, pe care nu este amplasata in momentul actual nicio cladire.

DOCUMENTE DE PROPRIETATE	
Extras CF	80600
S din Extras CF :	118.518
Extras CF	79629
S din Extras CF :	109.603

### 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

In prezent, spatiul ce face obiectul studiului se prezinta sub forma unei parcele cu folosinta: curti constructii; care in cadrul sistemului urban al Municipiului Sebes, este pozitionat din punct de vedere cardinal in partea de Nord a judetului, in localitatea Lancram, mai exact, intr-o zona ce va dobandi pe viitor un puternic caracter industrial.

In ce priveste accesibilitatea acestuia, spatiul ce face obiectul studiului este tangent unei artere importante de circulatie pe latura de Est (drum European E81), artera ce face principala legatura cu orasul Sebes (Sud) si orasul Alba Iulia (Nord). Acest aspect ii acorda o accesibilitate ridicata intr-un cadru mai larg, la nivel macro, dobandind astfel si potential de dezvoltare in acest sens.

Spatiul studiat nu poseda un caracter arhitectural anume, deoarece este caracterizat de spatii deschise, lipsite de cladiri, insa contextul posedea specificitate industrială;

### 3.5. Destinatia admisa a cladirilor propuse in zona:

Sunt permise constructii care prin natura lor nu prejudiciaza atat mediul, cat nici vecinatatile acestora, dar care insa prezinta functiune de activitati productive sau complementare acestuia ;

**PROPUS:** Realizare trama stradala, reparcelare, stabilirea suprafetelor de edificabil, a aliniamentelor stradale, a acceselor pe parcele, a indicatorilor urbanistici si a doua statii pentru mijloacele de transport in comun; amenajarea spatiilor verzi de-a lungul strazilor, respectiv insulelor noi create; racordarea parcelelor propuse la retelele edilitare existente ale orasului.

### 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate Suprafata totala masurata a perimetrului studiat este de : 227.997 mp

### 3.7. Concluziile studiului geotehnic

A se consulta studiul geotehnic atasat prezentei documentatii.

### 3.8. Accidente de teren

Nu este cazul, caci nu exista riscuri naturale sau antropice in cadrul parcelelor studiate.

### 3.9. Adancimea apei subterane

A se consulta studiul hidrografic – elaborat de S.C. HIDROSTEF S.R.L.

### 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform Normativ P100 – 1/2013, coeficient  $ag=0.10g$  ,  $T_c = 0,7$  sec

### 3.11. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare, etc)

Spatiul studiat face parte dintr-o tipologie de parcelar in care suprafetele acestora sunt generoase si sunt adiacente unor strazi principale – la care au si deschidere, fiind lipsite de constructii.

### 3.12. Echiparea edilitara existenta

Spatiul studiat se va racorda la toate retelele publice edilitare stradale existente in zona – Gaze Naturale (S.C. DEL GAZ GRID S.R.L.), Apa Menajera (S.C. Apa CTTA S.A.), Energie Electrica (SDEE Distributie). Se doreste extinderea retelei de canalizare menajera a Mun. Sebes, inasa pana la realizarea si darea lui in folosinta, se propune realizarea atat a unor puturi forate absorbante, cat si a unei statii de epurare aprobate in conditiile legii, respectand toate normativele, normele si avizele in vigoare.

Se va realiza o zona destinata echipamentelor tehnice si o zona destinata serviciilor.

Toate extinderile retelelor edilitare se vor realiza pe cheltuiiala exclusiva a beneficiarului, daca institutiile ce detin aceste retele nu au planuri de extindere aprobate si bugetate in baza hotararilor interne;

## CAP. 4. REGLEMENTARI URBANISTICE

### 4.1 Obiective noi solicitate prin tema-program:

#### Se propune:

- Introducerea in intravilan a suprafetelor de teren studiate;
- Realizarea tramei stradale care sa deserveasca insulele noi create - trama stradala ce va fi prevazuta cu vegetatie de aliniament, trotuare pentru tranzitul pietonal si doua statii pentru mijloacele de transport in comun; interventii prin care se vor crea fluxuri noi atat auto cat si pietonale si se vor spori cele existente;
- Reparcelare si ulterior identificarea suprafetelor de edificabil, a aliniamentelor stradale si a acceselor pe parcele;
- Racordarea parcelelor propuse la retelele edilitare existente ale orasului;
- Stabilirea arealelor destinate atat serviciilor/dotarilor, a spatiilor destinate activitatilor de loisir, cat si a suprafetelor destinate echipamentelor tehnice aferente retelelor edilitare;
- Stabilirea indicatorilor urbanistici si a cadrului urbanistic pe baza caruia se vor realiza ulterior constructiile conform R.L.U. aferent prezentei documentatii;

Regimul de inaltime propus va fi de Parter cu  $H_{max} = 12,50$  m; cu posibilitate de a realiza cladiri cu inaltime maxima de 16,00 m in cazul special al unor necesitati tehnice, dar cu elaborarea unui P.U.D. in care suplimentarea regimului de inaltime sa fie explicat din considerente legale (ex. studiu de insorire, zone de protectie s.a.m.d.);

La realizarea constructiilor propuse se vor respecta legislatia in vigoare si normele impuse prin: PUG Municipiul Sebes 2018; Legea 350 / 2001; Legea 50/ 1991; Legea 10/1991.

#### 4.2 Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Perimetrul studiat va avea deschidere catre o artera majora de circulatie (la Vest – drum european E81) si catre doua drumuri de folosinta locala la Sud si la Est. Date fiind aceste conditii, accesele principale se vor realiza din partea de Vest, mai specific dintr-o bretea ocolitoare, paralela cu E81. Suprafata edificabilului a fost stabilita prin retrageri conform plansei U03 (Reglementari Urbanistice), iar tipul de construire va fi izolat; fiecare parcela propusa dispunand de propriul acces, atat auto cat si pietonal. Este interzisa categoric pozitionarea cladirilor pe limitele de proprietate, creandu-se astfel calcane vizibile.

Din punctul de vedere al conformarii constructiilor, acestea vor fi subordonate arhitecturii de tip industrial, cu cladiri monobloc, impreuna cu toate cladirile anexe (cu rol de infrastructura tehnica si functionala pentru cladirea deservita/ principala). Cladirile ulterioare propuse se vor prezenta sub forma unor poligoane retrase de la limite astfel incat sa poata fi utilizat intreg perimetrul constructiei, atat din punct de vedere functional cat si din punct de vedere al protectiei impotriva incendiilor; propunandu-se in acest sens si trotuare de garda, perimetral fata de acestea; si vor avea un singur registru – privat – parter. Deschiderile (traveile) vor fi mari, specifice arhitecturii industriale; iar volumetria cladirilor va fi obtinuta prin multiplicarea acestor structuri (travei), denotand masivitate - care la nivel mai larg, vor juca rol de repere.

Din punct de vedere estetic, propunerile se vor realiza tinand cont de reglementarile impuse prin PUZ si RLU aferent.

#### 4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata

- S totala masurata teren 227.997 mp

POT max : 75 %

CUT max : 4,5

#### 4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

Constructiile noi vor respecta prevederile din reglementarile PUG si RLU aferent privind functiunea, amplasamentul in parcela, relatiile cu existentul, aspect exterior, indicii maximali de ocupare si utilizare teren. In ceea ce priveste alinierea obligatorie la strada, este de mentionat faptul ca noile cladiri propuse se vor retrage in mod obligatoriu cu 10 m fata de strazile principale.

#### 4.5 Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente:

Toate constructiile vor fi subordonate morfostilistic arhitecturii industriale ;

#### 4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente:

Nu este cazul.

#### 4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Atat accesele pietonale cat si cele auto se vor face prin racordarea la drumurile existente, tinand seama de proprietatile vecine existente si intabulate actual.

Circulatiile carosabile vor avea un profil stradal de 10 m – din care 3 m ( 2 x 1.5 m ) va fi reprezentat de circulatia pietonala, rezultand o deschidere de 7 m destinata circulatiilor auto ( 2 x 3.50 m / directie ); cu rezolvarea curbilor/racordurilor conform normelor si normativelor in vigoare.

**Nota: Toate cele mentionate anterior in cadrul acestui aliniament (4.7.), vor face obiectul UTR-ului T.I., pentru care au fost mentionate specificatii in cadrul Regulamentului aferent.**

#### **4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural**

Cadrul natural va fi valorificat prin amenajarea unor noi spatii verzi in lungul circulatiilor carosabile sub forma aliniamentelor stradale. Acestea vor fi compuse din vegetatie inalta dispusa perimetral insulelor propuse, iar acest aspect va fi imperativ pentru asigurarea unei calitati ridicate a viitoarei zone. Acestea vor functiona de asemenea ca o „zona tampon” fata de contextul exterior parcelei. Se propune ca pentru fiecare pastila de vegetatie de aliniment sa fie plantat un copac din speciile indigene.

#### **4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta**

Nu este cazul.

#### **4.10. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarii poluarii (dupa caz)**

Se vor asigura spatii verzi in concordanta cu functiunea si modul de ocupare al terenurilor; Problemele legate de poluarea atmosferică în Municipiul Sebes nu afectează teritoriul studiat prin prezentul PUZ.

Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe si nu aduc niciun prejudiciu mediului.

#### **4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului**

Se propune crearea a doua statii destinate transportului in comun, ce vor intra in circuitul municipal cotidian (a se consulta plansa U03\_Reglementari Urbansitice);

Se propune crearea unei parcele ce va dobandi folosinta publica si in cadrul careia se vor propune constructii cu caracter public, sau spatii amenajate pentru viitorii angajati ce vor tranzita zona, cu functiuni de loisir, pentru petrecere a timpului liber.

Se propune crearea unei parcele destinate echipamentelor edilitare pe care se va amplasa o statie de epurare (a se consulta plansa U03\_Reglementari Urbanistice).

#### **4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**

Spatiile verzi ce sunt incluse in suprafata zonei studiate, vor fi organizate sub forma aliniamentelor stradale – se vor folosi arbori inalti din speciile: Betula Pendula (Mesteacan Argintiu), Tilia (Tei), specii indigene.

Deseurile se vor colecta si se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protectia mediului.

#### **4.13. Profiluri transversale caracteristice**

In incinta se vor realiza trasee auto si pietonale de dimensiuni dupa cum urmeaza: circulatiile auto vor avea o deschidere de 7 m, iar cele pietonale de 3 m (1,50 m pe fiecare latura a strazii). Acest sistem de circulatii va fi prevazut de asemenea cu doua statii pentru mijloacele de transport in comun, care vor deservi intreaga zona.

#### **4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala**

Nu sunt necesare lucrari semnificative pentru nivelarea terenului.

Se pastreaza suprafata de teren cat mai aproape de calitatea naturala, urmand ca pentru respectarea normelor si prevederilor in vigoare sa fie realizate toate lucrarile de sistematizare verticala cu aplicabilitate locala.

Pământul rezultat din săpături va fi împrăștiat pe restul suprafeței de teren, astfel încât cota de calcare să crească cu 3 – 5 cm. În cazul în care va exista pământ surplus ce nu va putea fi nici împrăștiat, va fi evacuat și depozitat în locuri special amenajate.

Este interzis categoric ca prin sistematizările verticale locale (în cadrul unei parcele private), să se aducă prejudicii parcelelor vecine (ex: scurgerea apelor pe proprietatea vecină);

#### **4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)**

- Aliniament: obiectivele se vor amplasa în perimetrul insulelor propuse, cu o retragere de 10 m de la strada principală, conform planșei U03 – Reglementări Urbanistice;
- Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 12,50 m, cu posibilitate de a ajunge până la înălțimi de 16,00 m în cazul unor situații tehnice speciale.
- Regimul de înălțime pentru unitățile productive propuse va fi de Parter. Se acceptă ca în cadrul înălțimii maxime propuse pentru activitățile industriale să fie amenajate zone administrative cu mai mult de un nivel suprateran, însă fără a se depăși înălțimea maximă admisă (ex.: cu o înălțime de 4.00 m a nivelului administrativ, compartimentul TESA va putea avea un regim de înălțime de P+2, și uneori în funcție de înălțimea liberă, P+3);
- Aspect exterior - volumetria, proporțiile și tratarea fațadelor vor urmări îmbunătățirea confortului vizual, prin folosirea unor finisaje de calitate superioară și care se încadrează în prevederile PUG și RLU aferent.
- POT propus = 75 %

#### **4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor**

CUT propus = 4,5 %

#### **4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)**

Este asigurată racordarea construcțiilor existente la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă a județului (SC. Apa CTTA S.A.).

Este asigurată racordarea construcțiilor existente la rețeaua publică de energie electrică a județului (SDEE Distribuție).

Se dorește extinderea rețelei de canalizare menajeră a Mun. Sebes, însă până la realizarea și darea lui în folosință, se propune realizarea unor puturi forate absorbante, aprobate în condițiile legii, respectând toate normativele, normele și avizele în vigoare;

Toate extinderile rețelelor edilitare se vor realiza pe cheltuielă exclusivă a beneficiarului, dacă instituțiile ce dețin aceste rețele nu au planuri de extindere aprobate și bugetate în baza hotărârilor interne ;

Colectarea deșeurilor menajere se face în containere sau pubele, amplasate în cadrul parcelelor propuse, prin contract cu o regie de specialitate. Remedierea eventualelor degradări ale rețelelor stradale datorate execuției se vor suporta de către investitor.

4.18. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

Bilant teritorial P.U.Z. ZONA DE DEZVOLTARE INDUSTRIALA A MUN. SEBES					
EXISTENT			PROPOS		
DENUMIRE	Suprafata (mp)	%	DENUMIRE	Suprafata (mp)	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE	227.996,92	100	SUPRAFATA ZONEI STUDIATE	227.996,92	100
Alei Carosabile + Parcaje (UTR T.I.)	0	0	Alei Carosabile + Parcaje (UTR T.I.)	18.312,64	8,03
Alei Pietonale (UTR T.I.)	0	0	Alei Pietonale (UTR T.I.)	6.284,39	2,76
Zona in Edificabil Destinata Serviciilor + Dotarilor	0	0	Zona in Edificabil Destinata Serviciilor + Dotarilor	6.067,94	2,66
Zona Spatii Verzi Amenajate	0	0	Zona Spatii Verzi Amenajate	1.083,32	0,48
Teren Needificabil	0	0	Teren Needificabil	57.256,16	25,11
Suprafata Edificabilului (excluzand zonele destinate serviciilor)	0	0	Suprafata Edificabilului (excluzand zonele destinate serviciilor)	139.015,78	60,97
	POT Admis	40%		POT Propus	75%
	POT Existent	0%		CUT Propus	4,5
	CUT Admis	4,5			
	CUT Existent	0			

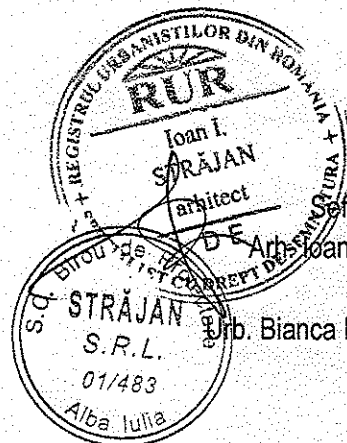
Cap. 5. CONCLUZII

- prezentul PUZ releva compatibilitatea functiunii propuse cu zona si cadrul existent si faptul ca amplasarea acestui obiectiv nu creeaza servituti sau prejudicii pentru dezvoltarea urbanistica viitoare;
- Respecta tendinta de dezvoltare urbanistica a zonei, fapt confirmat si de UTR propus prin P.U.G. Mun. Sebes ;
- Regim de Inaltimi unitati propuse : P ( compartimentele productive si depozitare ) P+3 pentru zonele administrative ale spatiilor industriale (birouri).

**REGIMUL DE CONSTRUIRE** - conditiile de construire si amplasare se vor stabili conform planului urbanistic zonal, a cerintelor din certificatul de urbanism, cu respectarea conditiilor din avize.

**AUTORIZAREA** executarii constructiei se va face cu avizul organelor administratiei locale.

**Observatie:** Prezentul memoriu de prezentare a fost intocmit conform Continutului Cadru al PUZ aferent Ordin GM 010-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal”.



Sef proiect:  
Arh. Ioan Strajan  
Intocmit

Arh. Bianca IVASCU



**BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN**

B-dul Ferdinand I, Nr. 68; Alba Iulia, jud. Alba;

Tel: 0258 / 810.123; Fax: 0258 / 810.777

office@bpstrajan.ro

www.bpstrajan.ro

**NUMAR PROIECT**

**1529/ 2021**

**DENUMIRE PROIECT:**

**ELABORARE P.U.Z.  
REGLEMENTARE URBANISTICA DETALIATA – ZONA  
DE DEZVOLTARE INDUSTRIALA A MUN. SEBES, CU  
INTRODUCERE PARTIALA IN INTRAVILAN**

**ADRESA:**

**JUD. ALBA, MUNICIPIUL SEBES**

**BENEFICIAR:**

**MUNICIPIUL SEBES prin PRIMAR DORIN  
NISTOR**

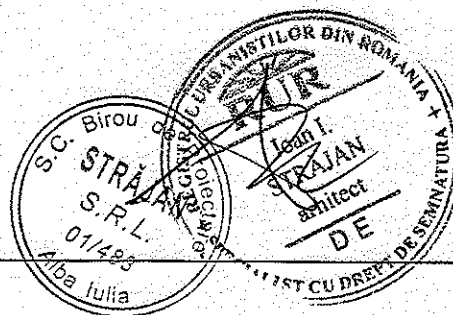
JUDETUL ALBA LOCALITATEA ALBA IULIA STRADA PIATA  
PRIMARIEI NR. 1

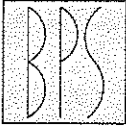
**FAZA:**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

**PROIECTANT:**

**BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.**





## BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN

B-dul Ferdinand I, Nr. 68; Alba Iulia, jud. Alba;

Tel: 0258 / 810.123; Fax: 0258 / 810.777

office@bpstrajan.ro

www.bpstrajan.ro

A. FOAIE DE CAPAT

B. BORDEROU DE PIESE SCRISE

C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții generale

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

III. Zonificarea functionala

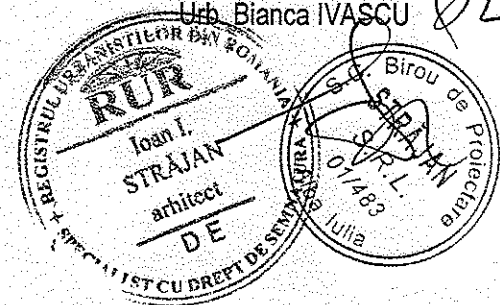
IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Sef proiect:

Arh. Ioan Strajan

Elaborat :

Urb. Bianca IVASCU



---

## C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

---

### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z**

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal - **ELABORARE P.U.Z. REGLEMENTARE URBANISTICA DETALIATA – ZONA DE DEZVOLTARE INDUSTRIALA A MUN. SEBES, CU INTRODUCERE PARTIALA IN INTRAVILAN**

Însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.

1.2. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

1.3. Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism detaliază propunerile P.U.G. existent respectiv P.U.G. actualizat în curs de actualizare și ale Regulamentului aferent

#### **2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism**

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative și normativelor în vigoare.

#### **3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism**

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.

3.2. Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

### II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

#### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural, construit**

4.1. Autorizarea amplasării de construcții se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, limbajului arhitectural, în zona studiată.

#### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public**

5.1. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică
- alimentarea cu apă potabilă
- gaz
- telecomunicații

-colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcaj .

5.3. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- carosabilul si trotuarele
- zonele verzi

### **6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii pentru parcele**

6.1. Amplasarea construcțiilor

izolat sau extinderi ale construcțiilor existente, cu respectarea prevederilor legale ;

### **7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

7.1. Accesul la toate construcțiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcelele construite

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

7.3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

7.4. Zonele pietonale aflate la cote diferite vor avea rezolvate accese pietonale pe scări și rampe.

7.5. Se va asigura accesul mașinilor speciale la platforma gospodărească pentru ridicarea pubelelor.

### **8.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare existente.

8.2. Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice.

8.3. Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.

8.4. Dacă fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea găteii.

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

9.1. Dimensiunea loturilor pentru care se emite autorizația de construire este stabilită prin planșa de reglementare corelată cu POT maxim admis.

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

10.1. Terenul liber rămas în afara circulațiilor auto, parcajelor și trotuarelor va fi înierbat și plantat cu pomi decorativi.

## **III. ZONIFICAREA FUNCționalĂ**

Regulamentul Local de Urbanism va fi întocmit în corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000. Amplasamentul studiat este reglementat prin Plan Urbanistic General al Municipiului Sebes 2018.

#### IV.PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

##### **Conținutul regulamentului**

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice pe articole grupate în trei secțiuni :

(I) **utilizare funcțional**, (II) **condiții de amplasare și conformare a cladirilor**, (III) **posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**.

Generalitati : **Caracterul zonei :**

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție“concretă” incluzand toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzand activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile diferite sau în profile de servicii pentru producție, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Aceasta se compune din:

Conform « **P.U.G. Mun. Sebes 2018** »

Existent: **UTR : A1** – **parcuri de activitati ; zona de activitati productive si de servicii**.

Propus : **UTR : T.I.** – **terenuri pentru transporturi rutiere industriale si constructiile aferente**

##### **SECTIUNEA I : Utilizare functionala :**

#### **UTR : A1 – PARCURI DE ACTIVITATI; ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE SI DE SERVICII**

##### **ARTICOLUL 1**

##### **UTILIZARI ADMISE:**

Sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.

- Hală de producție, prelucrare sau asamblare;
- Sediul administrativ, spații și anexe destinate personalului (exclus locuințe cu excepția locuințelor de serviciu);
- Depozit, centru de distribuție;
- Comercializare materiale de construcții;
- Centru de cercetare și formare profesională;
- Incubator de afaceri;
- Parc de activități;
- Infrastructură și spații destinate IMM-urilor;
- Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri;
- Instalații de transfer intermodal de mărfuri;

- Autoservice, spălătorie auto;
- Sedii ale serviciilor comunitare de utilități publice;
- Stație de combustibili cu servicii aferente.
- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

## ARTICOLUL 2

### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- se admit numai activități care se situează în zona tehnologiilor de vârf;
- activități industriale neproductive și de servicii, cu profil nepoluant depozite industriale;
- funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public;
- instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să nu producă un nivel de zgomot mai mare decât cel permis prin legislație și să nu fie vizibile din domeniul public;
- se recomandă amplasarea stațiilor de alimentare cu gaz natural comprimat și a stațiilor de încărcare a mașinilor electrice, respectând legislația în vigoare;
- indiferent de ce activitate se va desfășura pe parcelele din zonă, depozitarea utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse / echipamente, se va face în interiorul parcelei, în spații amenajate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public;
- clădiri subordonate educației, altele decât cele destinate personalului angajat; respectiv creșă/grădiniță;

## ARTICOLUL 3

### UTILIZARI INTERZISE:

- orice utilizări, altele decât cele admise la Articolul 1 și Articolul 2
- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu;
- lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- lucrări de parcelare în loturi neconstruibile care au ca scop evitarea cererii acordului vecinilor pentru noile dezvoltări;
- depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc., în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare;
- activități de creștere comercială a animalelor, sau orice alte activități de creștere a animalelor;
- colectare și depozitare fier vechi;
- colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile;
- activități chimice și activități care se subordonează industriei chimice.

## SECȚIUNEA II : Condiții de amplasare și conformare a clădirilor:

### ARTICOLUL 4

#### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- 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:

- au front și acces direct la stradă;
- front la stradă de minimum 25 m;
- adâncimea parcelei de minimum 30 m.
- suprafața parcelei de minimum 2 000 mp;
- au forma regulată.

- sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile art. 1;

- construcțiile de pe parcelele de colț vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere).

- se permite dezbinarea sau comasarea/ alipirea parcelelor în eventualitatea achiziției de două sau mai multe parcele de către același proprietar. Parcela nou creată trebuie în mod obligatoriu să respecte prevederile prezentului RLU.

#### **ARTICOLUL 5**

##### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- în sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- pentru zonele neconstruite, prin planșele desenate U03 Reglementari Urbanistice se vor stabili retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, care vor fi însă obligatoriu mai mari sau cel puțin egale cu: 10,00 metri pe străzile de categoria a III-a (colectoare);

- se impune respectarea coerenței și caracterului fronturilor stradale noi create

- regimul de construire poate fi izolat

- pentru parcelele de colț, alinierea construcțiilor se va realiza față de ambele aliniamente.

- amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, accesul persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public. În aceste situații este obligatorie elaborarea de Planuri Urbanistice de Detaliu care să detalieze parcela.

#### **ARTICOLUL 6**

##### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI**

- retragerea obligatorie față de limitele laterale va fi egală cu jumătate din înălțimea maximă la cornișă a construcției, însă nu mai puțin de 6,00 m.

**Nota:** în cazul special al unor necesități tehnice în care se permite realizarea de construcții de tip izolat cu înălțimi ce vor depăși 12,50 m – retragerea față de limitele laterale va fi exclusiv jumătate din înălțimea maximă la cornișă a construcției ( $H/2$ );

- retragerea obligatorie față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6 m.

#### **ARTICOLUL 7**

##### **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă (streașină) sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00 m.

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- funcțiunile care aparțin aceluiași agent economic se vor amplasa pe cât posibil grupate în cadrul aceleiași clădiri, în scopul asigurării utilizării cât mai favorabile a terenului;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice;
- amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă, va ține cont concomitent și de regulile de amplasare și conformare a clădirilor din punct de vedere ISU – conform Tabelului 2.2.2. "Distanța de siguranță" pag. 17 din "Normativul de siguranță la foc a construcțiilor" indicativ P119 – 99.

## ARTICOLUL 8

### CIRCULAȚII ȘI ACCESE :

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică având o lățime de minim 9.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- se vor prevedea accese pietonale, carosabile și tehnologice de acces pe lot și la garaje/parcaje;
- în zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă;
- pentru dotările de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități;
- accesul în incintă se realizează din stradazile existente de rang II și III;
- pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor folosi materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice;

## ARTICOLUL 9

### STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR :

- parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcarile publice amenajate;
- numărul locurilor de parcare din incinte va ține cont de numărul personalului angajat, astfel încât parcarile acestora să poată fi asigurate de societatea angajatoare: se va asigura un minim de 1 loc parcare / 4 angajați;
- parcajele vor dispune de un arbore la 4 locuri de parcare;
- în ce privește mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele - sunt interzise manevrele de andocare/staționare ale acestora pe domeniul public; toate aceste manevre vor fi realizate exclusiv în interiorul incintelor, pe terenul proprietate privată.
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-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;

## ARTICOLUL 10

### INALȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR :

- în conformitate cu PUZ, cu următoarele condiționări:
- înălțimea maximă a clădirilor va fi parter (pentru hale), regim de înălțime specific construcțiilor de producție și servicii, dar nu va depăși 12.50 metri;
- se accepta ca în cadrul înălțimii maxime propuse pentru activitățile industriale să fie amenajate zone administrative cu mai mult de un nivel suprateran (realizarea de construcții cu înălțime maximă P+3), însă fără a se depăși înălțimea maximă admisă;

- se permite realizarea anumitor exceptii – a cladirilor cu inaltime maxima de 16.00 m in cazul special al unor necesitati tehnice, dar cu elaborarea unui P.U.D. in care suplimentarea regimului de inaltime sa fie explicat din considerente legale (ex. studiu de insorire, zone de protectie s.a.m.d.); a se consulta nota din cadrul art. 6.
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

## ARTICOLUL 11

### ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul.
- 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)
- volumele construite vor fi simple, de factura contemporana și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- se interzice realizarea de pașișe arhitecturale;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45 de grade. Se recomandă de asemenea realizarea de construcții cu sistem de acoperire tip terasă, ori specifice halelor industriale.
- este permisă volumetrizarea invelitoarelor cu luminatoare de tip semicerc/ dom/ triunghi – specific cladirilor industriale cu suprafete foarte mari;
- pentru a determina o imagine unitară, pe fațade se vor utiliza într-un mod cât mai discret materialele de finisaj: tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală sau tencuieli pentru socluri, lemn natur, confecții metalice din oțel vopsit, și se vor evita materialele cu texturi neadecvate (polycarbonat, marmură, piatră lăcuită, inox, faianță, gresie etc.)
- culorile folosite pentru construcții vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, nuanțe de gri, nuanțe de crem, culoarea naturală a pietrei, culoarea naturală a lemnului). Se interzice folosirea culorilor vii, saturate, stridente sau închise.
- pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre) se permite utilizarea tâmplăriei PVC în culori neutre (alb, gri, texturi lemn). Pentru elementele de sticlă este permisă doar utilizarea sticlei transparente sau mate incolore, fiind interzisă utilizarea de sticlă reflexivă tip oglindă, geamuri bombate, imitații de vitralii, aplicarea de folii colorate.
- aspectul construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași construcții având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- se va recurge la soluții de construcție ecologice.

## ARTICOLUL 12

### CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA :

- autorizarea executării construcțiilor în zonele de dezvoltare este permisă numai după realizarea și recepția lucrărilor de rețele tehnico-edilitare și circulații.

- se dorește extinderea rețelei de canalizare menajera a municipiului, însă până la realizarea și darea lui în folosință, se propune realizarea unor puturi forate absorbante, aprobate în condițiile legii, respectând toate normativele, normele și avizele în vigoare;
- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici din legislația în vigoare.
- echiparea edilitară în sistem centralizat pentru noile zone de dezvoltare va respecta normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.
- autorizarea racordării la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul centralizat de colectare a apelor menajere uzate.
- racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai pe cheltuiala beneficiarului/proprietarului/ investitorului.
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se vor dirija apele meteorice către zonele verzi din interiorul parcelelor și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare etc.)
- se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public;
- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet);
- se interzice dispunerea supraterană a rețelelor de distribuție gaz și a racordurilor la acestea
- fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor menajere, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei.

### ARTICOLUL 13

#### SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE :

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel utilizată și amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- în cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 20%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă);
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 50% formand de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.
- în locurile ramase libere care sunt adiacente limitelor incintei, se vor prevedea plantații înalte de-a lungul acestora, în special a celor care sunt totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință, care să formeze o perdea de protecție;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;
- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, atât pentru o mentenanță redusă cât și pentru aclimatizarea speciilor.

## **ARTICOLUL 14**

### **IMPREJMUIRI :**

- împrejmuirile spre stradă se recomandă a fi semi-transparente; însă dacă se optează pentru împrejmuire opacă, se impune respectarea unei opacități de maxim 70% din suprafața acesteia. Înălțimea împrejmuirilor va fi de minim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,60 m.
- gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de minim 2,00 m și vor fi construite de la limita de aliniere a construcțiilor pe lot.
- împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică și materialele conforme cu arhitectura contemporană (se vor utiliza materiale precum piatră, beton, lemn și metal);
- tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmuirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU. Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.
- se interzice utilizarea de elemente prefabricate din plastic, tablă, beton decorativ sau amprentat în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public;

### **SECȚIUNEA III : Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.**

## **ARTICOLUL 15**

### **PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT - %) :**

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 75%

## **ARTICOLUL 16**

### **COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT – MP.ADC/MP.TEREN) :**

Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 4,5

## **UTR : T.I. – TERENURI PENTRU TRANSPORTURI RUTIERE INDUSTRIALE SI CONSTRUCTIILE AFERENTE**

### **CARACTERISTICI**

- zona cuprinde ampriza, faziile de siguranță și faziile de protecție din lungul drumurilor europene, naționale, județene, comunale existente și propuse precum și podurile rutiere aferente zonelor industriale;

### **CONDITIONARI**

- modernizarea și completarea rețelei existente de transport rutier pentru creșterea accesibilității și a siguranței circulației;
- protejarea capacității de transport pe DN/E prin asigurarea accesului la funcțiunile industriale din bretele locale;
- asigurarea pistelor pentru bicicliști în lungul drumurilor care leagă municipiul Sebes cu zona industrială;

## BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN

B-dul Ferdinand I, Nr. 68; Alba Iulia, jud. Alba;

Tel: 0258 / 810.123; Fax: 0258 / 810.777

office@bpstrajan.ro

www.bpstrajan.ro

- cresterea sigurantei transporturilor si a calitatii zonei prin refacerea treptata in timp a plantatiilor din lungul DNE;
- introducerea unor criterii de control a imaginii oferite de curti si incinte catre drumurile publice;
- imbunatatirea signalisticii;
- se recomanda amplasarea statiilor de alimentare cu gaz natural comprimat si a statiilor de incarcare a masinilor electrice, respectand legislatia in vigoare;
- asigurarea a minim doua statii de transport public care sa deserveasca un areal de 25 – 30 ha, respectiv cate una pe fiecare sens;
- este permisa realizarea oricarei lucrari tehnice menite sa confere siguranta si sa imbunatateasca calitatea zonei (ex.: canale, rigole etc);
- toate circulatiile tip T.I. aferente, vor avea obligatoriu capacitate portanta si tehnica care sa sustina transportul autovehiculelor de dimensiuni mari, cu greutate de peste doua tone (ex.: a camioanelor si a autotrenurilor);
- este permisa amplasarea de mijloace publicitare specifice, conform regulamentelor, normelor si normativelor in vigoare.

### RESTRICTII

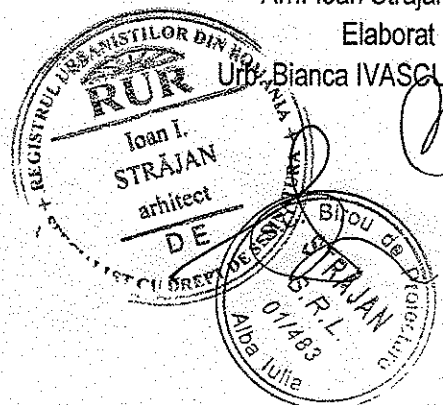
- se interzice in mod provizoriu, pana la aprobarea studiilor de fezabilitate, realizarea oricaror constructii definitive pe traseele viitoarelor drumuri, precum si pe o fasie de teren de 100 metri rezervata pentru drumul expres;
- se interzice in mod categoric realizarea oricarui tip de constructii pe suprafata destinata acestui UTR;
- se interzice in mod categoric stationarea autovehiculelor (autoturisme, autocamioane etc) pe suprafata destinata circulatiilor carosabile.

Sef proiect:

Arh. Ioan Strajan

Elaborat :

Urta Bianca IVASCU



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 91691 Sebeș



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	91691	228.121	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>39113 / 16/11/2021</b>		
Act Administrativ nr. 255/2020, din 26/11/2020 emis de MUNICIPIUL SEBEȘ;		
B1	Se infiinteaza cf. 91691 a imobilului cu nr. cad. 91691/Sebeș ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.79629\cf.79629; -- nr.cad.80600\cf.80600;	A1
Hotarare nr. 43/2003 emis de Consiliul Local Sebeș;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) <b>MUNICIPIUL SEBEȘ</b> , CIF:4331201, domeniul privat <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 80600/Sebeș, inscrisa prin incheierea nr. 3657 din 16/03/2015; pozitie transcrisa din CF 79629/Sebeș, inscrisa prin incheierea nr. 2034 din 12/02/2014;</i>		

**C. Partea III. SARCINI .**

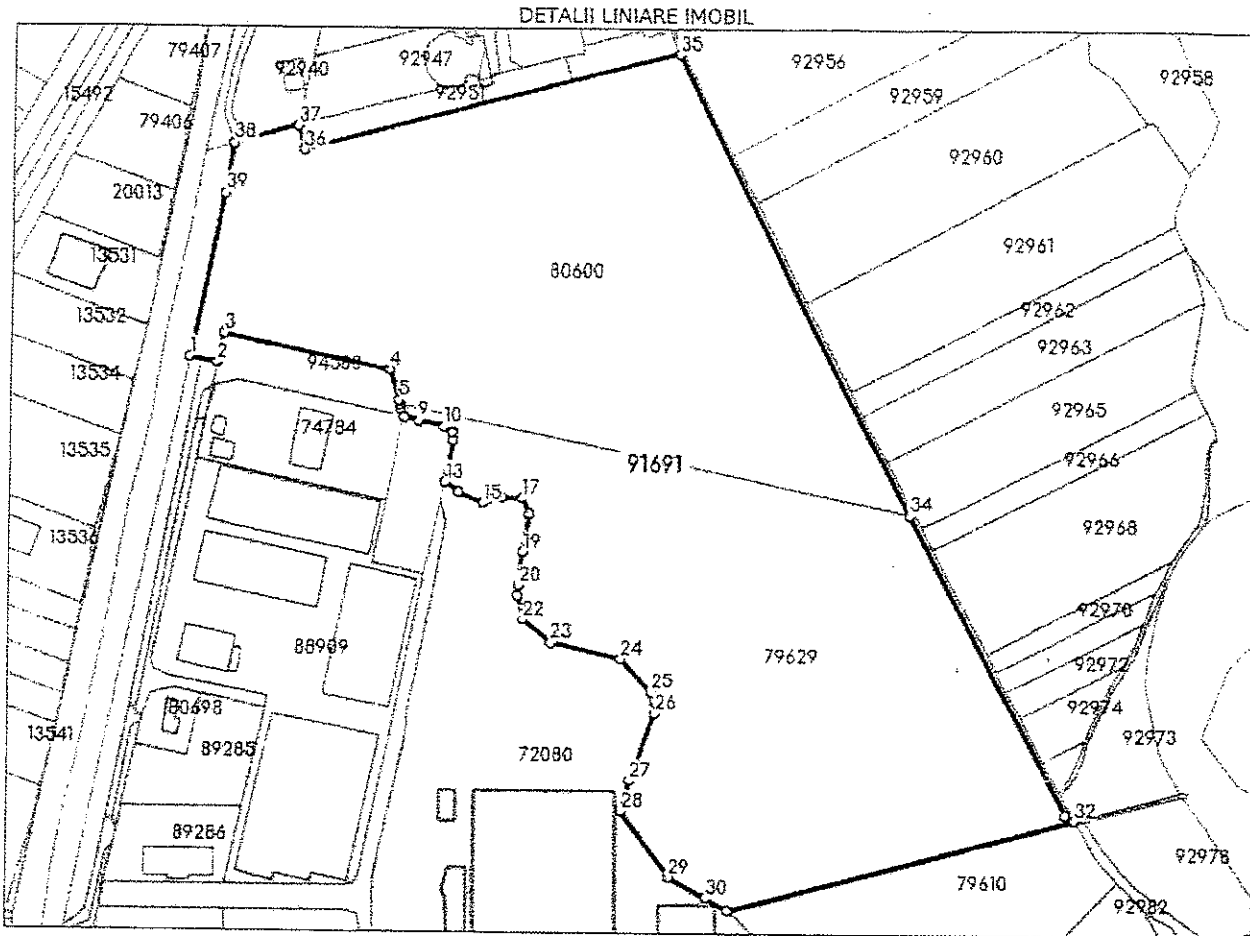
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
91691	228.121	

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



Date referitoare la teren

Nr. Cr.	Categorie folosință	Intra viilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	NU	109.603	-	-	-	teren construit
2	curți construcții	NU	118.518	-	-	-	NEIMPREJMUIT

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	23.07
3	4	136.934
5	6	3.041
7	8	7.427
9	10	21.483

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	24.698
4	5	25.345
6	7	4.005
8	9	12.216
10	11	7.653

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
11	12	7.276	12	13	34.219
13	14	13.624	14	15	22.225
15	16	15.993	16	17	16.154
17	18	14.676	18	19	31.641
19	20	26.897	20	21	7.729
21	22	20.352	22	23	29.12
23	24	58.01	24	25	36.42
25	26	18.109	26	27	59.104
27	28	25.915	28	29	66.15
29	30	34.675	30	31	20.421
31	32	288.937	32	33	7.773
33	34	276.297	34	35	411.942
35	36	313.762	36	37	20.002
37	38	53.089	38	39	40.694
39	1	132.69			

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,  
23-11-2021

Data eliberării,

*[Signature]*

Asistent Registrator,  
CLAUDIU ALIN BRINCEANU

*[Signature]*  
(parafă și semnătură)

Referent,

*[Signature]*  
(parafă și semnătură)  
**BADAU  
ADRIAN**





DECIZIE DE ÎNCADRARE  
Nr. 9757/16.11.2021

a Planului Urbanistic Zonal pentru "**Reglementari urbanistice detaliate zona de dezvoltare industriala a Municipiului Sebes cu introducere partiala in intravilan**" cu amplasamentul in loc. Lancram, str Sirinii Lancramului intravilan CF 80600-Sebes, 79629-Sebes, jud. Alba.

Ca urmare a notificării adresate de către Municipiul Sebes prin primar Dorin Nistor cu domiciliul in jud. Alba, loc. Sebes str Piata Primariei nr 1 inregistrata la nr. 9757 din 05.10.2021, in baza **Hotărârii de Guvern numărul 1076/2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe; **Hotărârii de Guvern numărul 1000/2012** privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a institutiilor publice aflate in subordinea acesteia, cu modificarile și completările ulterioare,  **Agenția pentru Protecția Mediului Alba decide**, ca urmare a consultarilor desfasurate in cadrul sedintei C.S.C. din data de 26.10.2021, ca acest plan **nu se supune evaluării de mediu**.

Motivele care au sta la baza deciziei conform Anexei nr. 1 din HG nr. 1076/2004 sunt urmatoarele :

**1. Caracteristicile Planului Urbanistic Zonal cu privire in special la:**

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

Zona studiata se afla in perimetrul intravilanului mun. Sebes, adiacent drumului european E 81 și in apropierea autostrazii A1 avand folosinta actuala economica de curti constructii. Prezentul plan propune realizare trama stradala, reparcelare, stabilirea suprafetei edificabila pentru construire spatii industriale, realizare trama stradala, a acceselor pe parcele, a indicatorilor urbanistici și a doua statii pentru mijloacele de transport in comun, amenajarea spatiilor verzi de-a lungul strazilor, respectiv racordarea parcelelor propuse la retelele edilitare din zona. Regimul de inaltime a cladirilor propuse va fi de parter cu H Max =12,50 m, cu posibilitate de a realiza cladiri cu inaltime maxima de 16,00 m in cazul special al unor necesitati tehnice.

Accesul la amplasament se realizeaza prin intermediul E81.

Vecinatati :S-E- domeniul public, DJ 107C ; N-V- domeniul public , drum ; S-V și N-E- domeiul privat particular persoane fizice

Alimentarea cu apa ,canalizare , alimentare cu energie electrica : se realizeaza prin extinderea retelelor existente in zona

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

Planul "**Reglementari urbanistice detaliate zona de dezvoltare industriala a Municipiului Sebes cu introducere partiala in intravilan**" integreaza considerentele de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltarii durabile.

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



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ALBA

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

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

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





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

d) *Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu - s-au luat în considerare prevederile:*  
Reglementările propuse ale planului analizat se vor realiza implementând legislația națională și comunitară de mediu.

**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 și pentru mediu.

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

Amplasamentul se afla în loc. Lancram, str. Sirinii Lancramului intravilan. Suprafața studiată = 227.997 mp.

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

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

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

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

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

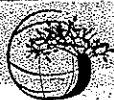
Amplasamentul nu se află situat în rețeaua națională de arii protejate de interes comunitar.

**Obligațiile titularului:**

- Se va notifica Agenția pentru Protecția Mediului Alba în situația în care intervin modificări de fond care au stat la baza emiterii prezentei decizii.
- Se vor respecta prevederile certificatului de urbanism nr. 443/29.09.2021.

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

- Notificarea pentru declanșarea etapei de încadrare înregistrată cu nr. 9757/05.10.2021, cu completările ulterioare.
- Ordin de plată 321/05.10.2021.
- Proces verbal al ședinței CSC din 26.10.2021.
- Adresa APM Alba privind decizia de încadrare și necesitatea mediatizării anunțului public de încadrare a proiectului.
- Publicarea anunțului public privind încadrarea proiectului în ziarul Unirea din 04.11.2021.





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



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

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

- Anunțurile publicate în ziarul Unirea în data de 05.10.2021 și data de 08.10.2021 privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu privind depunerea solicitării de emitere a 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 04.11.2021
- 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 BARBAT

*Barbat*



Întocmit, Claudia TOMA

*TOMA*



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ALBA

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

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

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

ROMÂNIA  
Județul Alba  
Municipiul Sebes  
[autoritatea administrației publice emitente<sup>1)</sup>]  
Nr. 443 din 29.09.2021

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 443 din 29.09.2021

în scopul: Reglementări urbanistice detaliate zona de dezvoltare industrială a Municipiului Sebes cu introducere parțială în intravilan<sup>\*\*</sup>)

Ca urmare a Cererii adresate de<sup>1)</sup> Municipiul Sebes prin Primar Dorin Nistor cu sediul<sup>2)</sup> în județul Alba, municipiu Sebes, strada Piata Primăriei, nr. 1, telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_ înregistrată la nr. 71914 din 28.09.2021.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Alba, localitatea Lancram, strada intravilan - Sirinii Lancrămului, CF 80600 - Sebes, 79629 - Sebes, Nr. topo. 80600, 79629 sau identificat prin<sup>3)</sup> - extras CF - plan de situație.

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

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

### SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Teren intravilan si partial o suprafata foarte mica extravilan.
- Proprietate privată: Municipiul Sebes conform C.F.. 80600-Sebes; nr.cad./top.80600, conform C.F. 79629 - Sebes ; nr.cad./top 79629

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală : curți constructii.

---

1) Numele și prenumele solicitantului

2) Adresa solicitantului

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

### 3. REGIMUL TEHNIC:

- Teren intravilan si partial o suprafata foarte mica extravilan conform PUG 4400/2000 aprobat prin HCL 127/2000.
- Nu se prevede POT și CUT
- Fără utilități
- Se va întocmi PUZ conform Ghid indicativ GM 010-2000

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat<sup>4)</sup> pentru:  
Reglementări urbanistice detaliate zona de dezvoltare industrială a Municipiului Sebes cu introducere parțială în intravilan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

D.T.A.C.     D.T.A.D     D.T.O.E.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

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).

- Documentația depusă spre avizare se va prezenta ÎN 3 exp. și pe suport magnetic. .

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

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

f) se va respecta Codul Civil în vigoare;

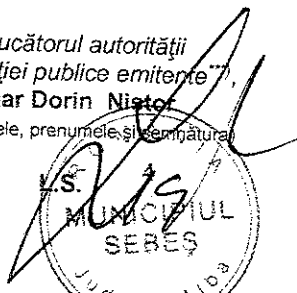
g) se va respecta Ordinul 119/04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

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

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

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

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



Secretar general/Secretar,

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

pentru Arhitect-șef

**Radu Borz**  
(numele, prenumele și semnătura)

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

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

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

**se prelungește valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

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

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

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

**L.S.**

Secretar general/Secretar,

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

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

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

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

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

\*) Se completează, după caz:

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

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

\*\*\*) Se completează, după caz:

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

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

ROMÂNIA  
Județul Alba  
Municipiul Sebes  
[autoritatea administrației publice emitente<sup>3)</sup>]  
Nr. 87 din 25.02.2021

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 87 din 25.02.2021

în scopul: PARCELARE MAI MULT DE TREI PARCELE\*\*)

Ca urmare a Cererii adresate de<sup>1)</sup> Municipiul Sebes prin Primar Dorin Nistor cu domiciliul<sup>2)</sup> în județul Alba, localitatea Alba Iulia, strada Piata Primăriei, nr. 1, telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_ înregistrată la nr. 17322 din 24.02.2021.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Alba, localitatea Lancram, strada Extravilan - Sirinii Lancrămului, CF 80600 - Sebes, 79629 - Sebes, Nr. topo. 80600, 79629 sau identificat prin<sup>3)</sup> - extras CF - plan de situație.

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

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

### SE CERTIFICĂ:

**1. REGIMUL JURIDIC:**

- Teren extravilan.  
- Proprietate privată: Municipiul Sebes conform C.F. 80600-Sebes; nr.cad./top.80600, conform C.F. 79629 - Sebes ; nr.cad./top.79629

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

- Folosința actuală : curți construcții.

1) Numele și prenumele solicitantului

2) Adresa solicitantului

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

### 3. REGIMUL TEHNIC:

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat<sup>4)</sup> pentru:  
**PARCELARE MAI MULT DE TREI PARCELE**

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 emittente.)

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

D.T.A.C.     D.T.A.D     D.T.O.E.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

Alte avize/acorduri:

alimentare cu apă

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

prevenirea și stingerea incendiilor

apărarea civilă

protecția mediului

sănătatea populației

aviz Adm. de Drumuri

aviz S.G.A.

aviz Comisia de Circulație din cadrul Primăriei

aviz Adm. Națională a Îmbunătățirilor Funciare

aviz de principiu pentru lucrări de săpătură pe domeniul public

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

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

Alte avize:

- Acordul vecinilor în formă legalizată.

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

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

- Documentația depusă spre avizare se va prezenta ÎN 3 exp. și pe suport magnetic.

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

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

f) se va respecta Codul Civil în vigoare;

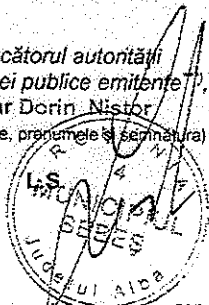
g) se va respecta Ordinul 119/04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

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

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

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

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



Secretar general/Secretar,

Cristina Elena Vlad  
(numele, prenumele și semnătura)

Arhitect-șef

Virgil Olteanu  
(numele, prenumele și semnătura)

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

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

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

**se prelungește valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

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

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

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

L.S.

Secretar general/Secretar,

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

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

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

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

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

\*) Se completează, după caz:

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

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

\*\*\*) Se completează, după caz:

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

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

-DUPLICAT-

S-a cerut autentificarea prezentului înscris.



## DECLARAȚIE

Subscrisa **ROMAQUA GROUP S.A.**, cu sediul în Orașul Borsec, str. Carpați, nr. 46, jud. Harghita, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J19/297/17.03.2008, având CUI: **RO 402911/09.12.1992**, reprezenată de **LĂZĂROIU FLORIN – RĂDUCU**, cetățean român, având **CNP 1700515191321**, cu domiciliul în Orș. Borsec, Ale. Jókai Mór, nr.19, județul Harghita, posesor al CI, seria HR, nr.392389, eliberat de SPCLEP Toplița, la data de 16.08.2012, în calitate de Director General, prin împuterniciți **DĂSCĂLESCU CORINA**, cetățean român, având CNP 2781223250576, domiciliată în Mun. Alba Iulia, str. Mușetelului, nr.2, ap.27, județul Alba, posesoare a CI seria AX, nr.694921, eliberat de SPCJEP ALBA, la data de 12.12.2017 și pe domnul **ZLĂGNEAN MARIUS**, cetățean român, având CNP 1741002010011, domiciliat în Mun. Sebeș, str. Șurianu, nr.20, județul Alba, posesor al CI seria AX, nr.791553, eliberat de SPCLEP Sebeș, la data de 24.09.2020, numiți în baza procurii speciale autentificată sub nr. 2509/13.12.2021 de notar public Vasilahe Tamara, din Toplița, jud. Harghita, în calitate de **declarantă** -----

Declar în nume propriu următoarele:

În calitate de vecin cu terenul situat administrativ în intravilanul mun. Sebeș, în locul numit "Șirinii Lancrămului" jud. Alba, înscris în CF nr. 80600 – Sebeș și nr. 79269 – Sebeș, proprietate atabulară a Municipiului Sebeș, -----

Sunt de acord cu realizarea obiectivului "Elaborare PUZ – Reglementari Urbanistice Detaliat- Zona De Dezvoltare Industrială a Mun. Sebeș, cu Introducere Parțială în Intravilan", pentru terenul situat administrativ în intravilanul mun. Sebeș, în locul numi "Șirinii Lancrămului" jud. Alba, înscris în CF nr. 80600 – Sebeș și nr. 79269 – Sebeș, prevăzut în certificatul de urbanism nr. 443 din data de 29.09.2021 emis de primăria mun. Sebeș, jud. Alba, și cu **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** în localitatea Sebeș, județul Alba, studiu privind zona de dezvoltare industrială a municipiului Sebeș. Amplasamentul studiat are o suprafață totală de 227.997 mp. Suprafața menționată mai sus urmează a fi parcelată în 19 parcele a căror suprafețe sunt cuprinse între 5.000 mp și 20.000 mp; Destinația acestor parcele va fi de spații industriale, a căror înălțime să aibă maxim 12,50 m, cu posibilitatea de a realiza clădiri cu înălțime de maxim 16 m, în cazul special al unor necesități tehnice; -----

De asemenea menționăm că este exclus ca domeniul de activitate al viitorilor proprietari de parcele să fie cu caracter poluant sau recuperare materiale reciclabile. -----

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

**DECLARANTĂ,**  
**ROMAQUA GROUP S.A.,**  
prin mandatar  
**DĂSCĂLESCU CORINA**

**ZLĂGNEAN MARIUS**



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



Licența de funcționare nr. 167/07.06.2021, C.I.F. RO 25931233  
strada Piața Primăriei, nr. 3, cod 515800, Sebeș, județ Alba, România  
Tel: +(40)258-733.714, Tel/Fax: +(40)258-733.768, Email: notariatbeldean@yahoo.com

**ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 4632**  
**Anul 2021, luna decembrie, ziua 13**

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

1. **DĂSCĂLESCU CORINA**, cetățean român, având CNP 2781223250576, domiciliată în Mun. Alba Iulia, str. Mușeteșului, nr. 2, ap.27, județul Alba, legitimată cu CI seria AX, nr.694921, eliberat de SPCJEP ALBA, la data de 12.12.2017, în calitate de mandată a reprezentantului Directorului General **LĂZĂROIU FLORIN – RĂDUCU** al declarantei **ROMAQUA GROUP S.A.**, cu sediul în Orașul Borsec, str. Carpați, nr. 46, jud. Harghita, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J19/297/17.03.2008, având CUI: RO 402911/09.12.1992,

2. **ZLĂGNEAN MARIUS**, cetățean român, având CNP 1741002010011, domiciliat în Mun. Sebeș, str. Șurianu, nr.20, județul Alba, legitimat cu CI seria AX, nr.791553, eliberat de SPCLEP Sebeș, la data de 24.09.2020, în calitate de mandatat a reprezentantului Directorului General **LĂZĂROIU FLORIN – RĂDUCU** al declarantei **ROMAQUA GROUP S.A.**, cu sediul în Orașul Borsec, str. Carpați, nr. 46, jud. Harghita, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J19/297/17.03.2008, având CUI: **RO 402911/09.12.1992**,

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

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

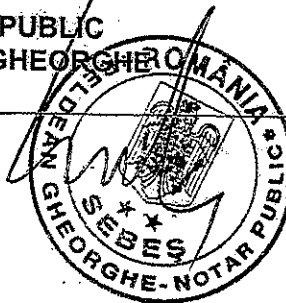
S-a perceput Onorariu (TVA inclus) de 59,50 lei, achitat cu bon fiscal nr. 13 / 13.12.2021.

Pmm

**NOTAR PUBLIC**  
**BELDEAN GHEORGHE**

PREZENTUL DUPLICAT S-A ÎNTOCMIT ÎN 3 EXEMPLARE DE BELDEAN GHEORGHE, NOTAR PUBLIC, ASTĂZI, DATA AUTENTIFICĂRII, ȘI ARE ACEEAȘI FORȚĂ PROBANTĂ CA ORIGINALUL.

**NOTAR PUBLIC**  
**BELDEAN GHEORGHE**



-DUPLICAT-

S-a cerut autentificarea prezentului înscris.



## DECLARAȚIE

Subscrisă **MERCUR SRL**, cu sediul în mun. Alba Iulia, Piața Iuliu Maniu, nr. 20, jud. Alba, înregistrată la ORC Alba sub nr. J01/375/1991, având CIF: **RO1758420**, reprezentată de **MACARIE VASILE**, CNP 1620417011111, domiciliat în mun. Alba Iulia, str. Dr. Aurel Vlad, nr. 33, jud. Alba, posesor al CI seria AX nr. 695888/22.12.2017, eliberat de SPCJEP Alba, în calitate de **declarant** -----

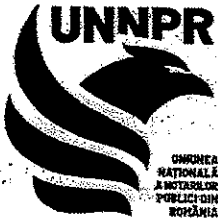
Declar în nume propriu următoarele:

În calitate de vecin cu terenul situat administrativ în intravilanul mun. Sebeș, în locul numit "Șirinii Lancrămului" jud. Alba, înscris în CF nr. 80600 – Sebeș și nr. 79269 – Sebeș, proprietate atabulară a Municipiului Sebeș, -----

Sunt de acord cu realizarea obiectivului "Elaborare PUZ – Reglementari Urbanistice Detaliat- Zona De Dezvoltare Industrială a Mun. Sebes, cu Introducere Parțială în Intravilan", pentru terenul situat administrativ în intravilanul mun. Sebeș, în locul numi "Șirinii Lancrămului" jud. Alba, înscris în CF nr. 80600 – Sebeș și nr. 79269 – Sebeș, prevăzut în certificatul de urbanizm nr. 443 din data de 29.09.2021 emis de primăria mun. Sebeș, jud. Alba.

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

**DECLARANTĂ,  
MERCUR SRL  
prin reprezentant  
MACARIE VASILE**



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



Licența de funcționare nr. 167/07.06.2021, C.I.F. RO 25931233  
strada Piața Primăriei, nr. 3, cod 515800, Sebeș, județ Alba, România  
Tel: +(40)258-733.714, Tel/Fax: +(40)258-733.768, Email: notariatbeldean@yahoo.com

**ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 4647**

Anul 2021, luna decembrie, ziua 14

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

**1. MACARIE VASILE**, CNP 1620417011111, domiciliat în mun. Alba Iulia, str. Dr. Aurel Vlad, nr. 33, jud. Alba, legitimat cu CI seria AX nr. 695888/22.12.2017, eliberat de SPCJEP Alba, în calitate de reprezentant al declarantei **MERCUR SRL**, cu sediul în mun. Alba Iulia, Piața Iuliu Maniu, nr. 20, jud. Alba, înregistrată la ORC Alba sub nr. J01/375/1991, având CIF: RO1758420,

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

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

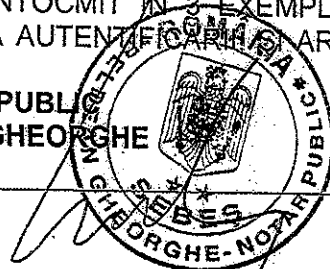
S-a perceput Onorariu (TVA inclus) de 59,50 lei, achitat cu bon fiscal nr. 4 / 14.12.2021.

Pmm

**NOTAR PUBLIC  
BELDEAN GHEORGHE**

PREZENTUL DUPLICAT S-A ÎNTOCMIT ÎN 3 EXEMPLARE DE BELDEAN GHEORGHE, NOTAR PUBLIC, ASTĂZI, DATA AUTENTIFICĂRII ARE ACEEAȘI FORȚĂ PROBANTĂ CA ORIGINALUL.

**NOTAR PUBLIC  
BELDEAN GHEORGHE**



-DUPLICAT-

S-a cerut autentificarea prezentului înscris.



## DECLARAȚIE

Subsemnații:

- **MACARIE VASILE**, CNP 16204170111111, domiciliat în mun. Alba Iulia, str. Dr. Aurel Vlad, nr. 33, jud. Alba, posesor al CI seria AX nr. 695888/22.12.2017, eliberat de SPCJEP Alba, în calitate de **declarant** -----

- **MACARIE EMILIA**, CNP 2680310011126, domiciliată în mun. Alba Iulia, str. Dr. Aurel Vlad, nr. 33, jud. Alba, posesoare a CI seria AX nr. 695889/22.12.2017, eliberat de SPCJEP Alba, în calitate de **declarantă** -----

Declarăm în nume propriu următoarele:

În calitate de vecini cu terenul situat administrativ în intravilanul mun. Sebeș, în locul numit "Șirinii Lancrămului" jud. Alba, înscris în CF nr. 80600 – Sebeș și nr. 79269 – Sebeș, proprietate atabulară a Municipiului Sebeș, -----

Sunt de acord cu realizarea obiectivului "Elaborare PUZ – Reglementari Urbanistice Detaliat - Zona De Dezvoltare Industrială a Mun. Sebeș, cu Introducere Parțială în Intravilan", pentru terenul situat administrativ în intravilanul mun. Sebeș, în locul numi "Șirinii Lancrămului" jud. Alba, înscris în CF nr. 80600 – Sebeș și nr. 79269 – Sebeș, prevăzut în certificatul de urbanism nr. 443 din data de 29.09.2021 emis de primăria mun. Sebeș, jud. Alba.

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

**DECLARANȚI,**

**MACARIE VASILE**

**MACARIE EMILIA**



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



Licența de funcționare nr. 167/07.06.2021, C.I.F. RO 25931233  
strada Piața Primăriei, nr. 3, cod 515800, Sebeș, județ Alba, România  
Tel: +(40)258-733.714, Tel/Fax: +(40)258-733.768, Email: notariatbeldean@yahoo.com

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 4646**

**Anul 2021, luna decembrie, ziua 14**

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

1. **MACARIE VASILE**, CNP 1620417011111, domiciliat în mun. Alba Iulia, str. Dr. Aurel Vlad, nr. 33, jud. Alba, legitimat cu CI seria AX nr. 695888/22.12.2017, eliberat de SPCJEP Alba, în nume propriu, **în calitate de declarant**,
2. **MACARIE EMILIA**, CNP 2680310011126, domiciliată în mun. Alba Iulia, str. Dr. Aurel Vlad, nr. 33, jud. Alba, legitimată cu CI seria AX nr. 695889/22.12.2017, eliberat de SPCJEP Alba, în nume propriu, **în calitate de declarantă**,

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

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

S-a perceput Onorariu (TVA inclus) de 59,50 lei, achitat cu bon fiscal nr. 3 / 14.12.2021.

Pmm

**NOTAR PUBLIC  
BELDEAN GHEORGHE**

PREZENTUL DUPLICAT S-A ÎNTOCMIT ÎN 3 EXEMPLARE DE BELDEAN GHEORGHE, NOTAR PUBLIC, ASTĂZI, DATA AUTENTIFICĂRII, ȘI ARE ACEEAȘI FORȚĂ PROBANTĂ CA ORIGINALUL.

**NOTAR PUBLIC  
BELDEAN GHEORGHE**



-DUPLICAT-

S-a cerut autentificarea prezentului înscris.



## DECLARAȚIE

Subscrisa **ALGABETH COM S.R.L.** cu sediul social în comuna Brazi, sat Popești, Str. Parului, Nr.82, Jud. Prahova, înregistrat în Registrul Comerțului sub nr.J29/1056/1997, CUI RO 9801703, reprezentată de administrator **DRĂGHICI GABRIEL-IOAN**, CNP 1760331293137, prin împuternicit **APOSTOIU FLORINA-ALEXANDRA-ELIANA**, CNP 2810328295916, domiciliat în mun. Ploiești, Ale. Cimbrului, nr. 1A, bl. 18A, sc. A, et. 1, ap. 6, jud. Prahova, numită în baza procurii speciale autentificată sub nr. 1764 din data de 13.12.2021, de notar public Cîlin Mirela, din com. Brazi, jud. Prahova, în calitate de **declarantă** -----

Declar în nume propriu următoarele:

În calitate de vecin cu terenul situat administrativ în intravilanul mun. Sebeș, în locul numit "Șirinii Lancrămului" jud. Alba, înscris în CF nr. 80600 – Sebeș și nr. 79269 – Sebeș, proprietate atabulară a Municipiului Sebeș, -----

Sunt de acord cu realizarea obiectivului "Elaborare PUZ – Reglementari Urbanistice Detaliat- Zona De Dezvoltare Industrială a Mun. Sebes, cu Introducere Parțială în Intravilan", pentru terenul situat administrativ în intravilanul mun. Sebeș, în locul numi "Șirinii Lancrămului" jud. Alba, înscris în CF nr. 80600 – Sebeș și nr. 79269 – Sebeș, prevăzut în certificatul de urbanism nr. 443 din data de 29.09.2021 emis de primăria mun. Sebeș, jud. Alba.

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

**DECLARANTĂ,**  
**ALGABETH COM S.R.L**  
prin împuternicit  
**APOSTOIU FLORINA-ALEXANDRA-ELIANA**



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



Licența de funcționare nr. 167/07.06.2021, C.I.F. RO 25931233  
strada Piața Primăriei, nr. 3, cod 515800, Sebeș, județ Alba, România  
Tel: +(40)258-733.714, Tel/Fax: +(40)258-733.768, Email: notariatbeldean@yahoo.com

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 4634**

**Anul 2021, luna decembrie, ziua 13**

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

1. **APOSTOIU FLORINA-ALEXANDRA-ELIANA**, CNP 2810328295916, domiciliat în mun. Ploiești, Ale. Cimbrului, nr. 1A, bl. 18A, sc. A, et. 1, ap. 6, jud. Prahova, legitimat cu Ci seria AX nr. 695888/22.12.2017, eliberat de SPCJEP Alba, în calitate de mandatară a reprezentantului **DRĂGHICI GABRIEL-IOAN**, CNP 1760331293137 al declarantei **ALGABETH COM S.R.L.** cu sediul social în comuna Brazi, sat Popești, Str. Parului, Nr.82, Jud. Prahova, înregistrat în Registrul Comerțului sub nr. J29/1056/1997, CUI RO 9801703,

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

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

S-a perceput Onorariu (TVA inclus) de 59,50 lei, achitat cu bon fiscal nr. 19 / 13.12.2021.

Pmm

**NOTAR PUBLIC  
BELDEAN GHEORGHE**

PREZENTUL DUPLICAT S-A ÎNTOCMIT ÎN 3 EXEMPLARE DE BELDEAN GHEORGHE, NOTAR PUBLIC, ASTĂZI, DATA AUTENTIFICĂRII, ȘI ARE ACEEAȘI FORȚĂ PROBANTĂ CA ORIGINALUL.

**NOTAR PUBLIC  
BELDEAN GHEORGHE**





Nr. 81/ 13.12.2021

Către: Dorin Nistor, Primar Municipiul Sebeș.

Referitor: Aviz ANIF pentru PUZ.

Stimate domn,

În urma analizării documentației depusă de d-voastră și înregistrată la ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Alba, Adresa: Municipiul Alba Iulia, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 4, jud. Alba, telefon 0258-813148, fax 0258-813149, E-mail: [alba@anif.ro](mailto:alba@anif.ro), cu nr. 81 din 10.12.2021, prin care solicitați avizul pentru **PLANUL URBANISTIC ZONAL - „Reglementări urbanistice detaliate zonă de dezvoltare industrială a Municipiului Sebeș cu introducere parțială în intravilan”**, în vederea construirii în suprafață de 227.997,00 mp, în extinderea intravilanului localității Lancrăm (municipiul Sebeș), jud. Alba, conform C.U. nr. 443/29.09.2021, parcela cu CF nr. 91691, nr. cad. 91691, se constată următoarele :

a. terenul luat în studiu în cadrul proiectului **PLANUL URBANISTIC ZONAL - „Reglementări urbanistice detaliate zonă de dezvoltare industrială a Municipiului Sebeș cu introducere parțială în intravilan”**, conform PUG avizat cu HCL Sebeș cu nr. 127/2020 în suprafață totală de 227.997,00 mp din teritoriului administrativ al localității Lancrăm (municipiul 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 **PLANUL URBANISTIC ZONAL - „Reglementări urbanistice detaliate zonă de dezvoltare industrială a Municipiului Sebeș cu introducere parțială în intravilan”**.

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii, numai pentru soluțiile și amplasamentele prezentate în proiectul nr. 1529/2021, proiectant BIROU DE PROIECTARE STRĂJAN S.R.L., orice modificare de soluție sau amplasament ducând la anularea prezentului aviz și obligativitatea solicitării unui nou aviz sau acord tehnic.

Cu stimă,

Director  
Ing. Aurel - Costică ISPAS



## AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE

nr. 21 din 12.11.2021

Având în vedere solicitarea nr. 81732/03.11.2021 a Municipiului Sebeș, prin primar Dorin Niotor, cu sediul în Sebeș, str. P-ța Primăriei, nr.1 jud. Alba, în calitate beneficiar pentru emiterea **Avizului Prealabil de Oportunitate** pentru documentația **P.U.Z. „Reglementări urbanistice detaliate de dezvoltare industrială a municipiului Sebeș cu introducerea parțială în intravilan,, teren din EXTRAVILAN situat pe partea nord a municipiului Sebeș, în localitatea Lancrăm, în suprafață de 227997 mp, teren înscris în CF nr.80600 și 79629 Sebeș, proprietatea privată a Municipiului Sebeș.**

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

Prezentul **Aviz Prealabil de Oportunitate** se va întocmi conform art.32, alin. 1 din Legea 350/2001.

### **2. EXPUNEREA DE MOTIVE**

Prezentul **Aviz Prealabil de Oportunitate**: se eliberează cu scopul precizării detaliate a regimului tehnic cerut în Certificatul de Urbanism, nr. 443/29.09.2021 pentru **ELABORARE P.U.Z. - „Reglementări urbanistice detaliate de dezvoltare industrială a municipiului Sebeș cu introducerea parțială în intravilan „Lancrăm, Șirinii Lancrămului.**

Inițierea documentației P.U.Z., se face prin aportul de capital al beneficiarului, iar aprobarea **Avizului Prealabil de Oportunitate**, nu obligă Autoritatea Publică Locală și Consiliul Local implicit, la aprobările ulterioare ale documentației P.U.Z.

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

Denumirea proiectului: **P.U.Z., „Reglementări urbanistice detaliate de dezvoltare industrială a municipiului Sebeș cu introducerea parțială în intravilan „**

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 de, „**Reglementări urbanistice detaliate de dezvoltare industrială a municipiului Sebeș cu introducerea parțială în intravilan,, Lancrăm, Șirinii Lancrămului.**

**Beneficiarul:** documentației P.U.Z. este Municipiul Sebeș prin primar Dorin Niotor, cu sediul în Sebeș, str. Piața Primăriei, nr.1

**Faza de întocmire a Planului Urbanistic Zonal:**, nu reprezintă o fază sau etapă din cadrul procedurii de autorizare a investiției, ea 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, ștampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbanistilor din România, anexându-se la documentația ce se va întocmi spre aprobare copie după Certificatul de atestare RUR.

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

**În acest sens:**, se va depune documentația în trei exemplare originale complete, pe hârtie (al treilea fiind destinat pentru afișare) și 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**

Principalul obiectiv al investiției îl reprezintă:

- realizarea tramă stradală
- introducerea în intravilan a suprafețelor de teren studiate
- reparcelarea
- stabilirea suprafețelor de edificabil, a aliniamentelor stradale, a acceselor pe parcele, a zonelor destinate atât serviciilor, cât și echipamentelor tehnice aferente rețelelor stradale
- amenajarea spațiilor verzi de-a lungul străzilor
- racordarea parcelelor propuse la rețelele edilitare existente al orașului.

Terenul nu are la bază un studiu urbanistic PUG, fiind situat în extravilanul localității Sebeș, în proximitatea autostrăzii A1 și este adiacentă drumului european E 81, având folosința actuală de curți construcții.

**Se solicită P.U.Z. - „Reglementări urbanistice detaliate de dezvoltare industrială a municipiului Sebeș cu introducerea parțială în intravilan „**

**cu următorii indicatori tehnici propuși:**

P.O.T.max 40% și C.U.T. max. 4,5. regim de înălțime -P

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

Acordul vecinilor în formă legalizată;

**Terenul care urmează a fi reglementat prin PUZ:** este situat în partea de nord a localității Sebeș, localitatea Lancrăm, Șirinii Lancrămului.

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

#### **7. CATEGORIA/CATEGORIILE FUNCTIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALELE SERVICIUTI:**

**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, indicatorii urbanistici existenți și propuși, corelate cu memoriu și Regulamentul de Urbanism, aferent 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.

**Realizarea de parcări:** se va face conform Regulamentului General de Urbanism nr. 525/1996.- Anexa 5

**Amplasarea zonei de colectare a deșeurilor:** se va face conform prevederilor legale în vigoare, conform normelor de igienă și sănătate și avizul 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 la zi 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 5% spații verzi publice conf. Legii 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 cu obligația de a aduce la cunoștința viitorilor beneficiarii la data vânzării, aceste lucruri.

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

#### **9. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR:**

**Reglementarea:** acceselor carosabile, parcajele, relația cu circulația din zonă, echiparea edilitară, alimentare cu apă, gaz, energie electrică, canalizare menajeră, se vor face în baza unor proiecte întocmite și autorizate de specialiști, conf. legislației în vigoare, iar evacuarea deșeurilor menajere solide se va face prin colectarea individuală, în pubele, transportate prin grija firmelor/firmei de salubritate. Toate se vor face pe cheltuiala integrală a beneficiarului

#### **10. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI**

**Conform PROCESULUI VERBAL:** nr. 83821/11.11.2021 în urma analizei documentației de membru Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, din cele 11 voturi prezente, -6 voturi sunt favorabile,

- 3 voturi favorabile condiționate-2 obținerea (aviz gaz și electrica), 1 vot condiționat de: La PUZ se va prezenta modul de acces într-un drum public existent, autorizat, planșa cu circulații auto, dimensiuni, căi de circulație, gabarite, intersecții, curbe. Aviz CNAIR (zona de protecție DN 1)  
- 2 voturi abținere-elaboratorii PUZ-lui

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

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

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

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

Prezentul **AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE** a fost întocmit în 2 exemplare, un ex. la beneficiar, un ex. la compartimentul Urbanism al Primăriei Municipiului Sebeș.

Nume, Prenume	Funcția publică	Semnătura	Data	Nr.ex.
Verificat : Radu Borz	Pentru Arhitect Sef			
Întocmit: Țimpea Georgeta	Inspector		12.11.2021	



## RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII POPULATIEI

**OBIECT** : Elaborare plan urbanistic zonal -REGLEMENTARI URBANISTICE DETALIATE ZONA DE DEZVOLTARE INDUSTRIALA A MUNICIPIULUI SEBES CU INTRODUCERE PARTIALA IN INTRAVILAN IN LOCALITATEA LANCRAM – SIRINII LANCRAMULUI  
Sebes - Lancram – Sirinii Lancramului FN.. Jud. Alba

**BENEFICIAR** : MUNICIPIUL SEBES prin primar DORIN NISTOR  
Sebes str. Piata Primariei nr. 1 Jud. Alba

**PROIECTANT** : Biroul de Proiectare Strajan SRL  
Alba Iulia bd. Ferdinand I nr. 68 Jud Alba

Stimate Doamne

Stimati Domni

Membri ai Consiliului Local Sebes

Avand in vedere prevederile ordinului 2701 / 30 12 2010 si ale regulamentului local de urbanism privind implicarea publicului larg in elaborarea si revizuirea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului in cazul PUZ initiate de autoritatile publice raportul de informare si consultare a populatiei prezentat cuprinde urmatoarele informatii privind tehnicile si metodele utilizate pentru informarea si consultarea populatiei.

- Aduce la cunostinta publicului intentia de elaborare a puz si obiectivele acestuia prin anunturi pe pagina proprie de internet,
- Anunturi catre proprietarii din zona
- Afisari ale anuntului in zona de studiu preconizata ,
- Dezbateri publice.
- Procedura de consultare a populatiei va incepe imediat dupa emiterea certificatului de urbanism.

Astfel,

Pentru publicul interesat :

-A fost amplasat in data de 01 10 2021 in zona studziata un panou publicitar ce contine datele unde urmeaza sa se dezvolte PUZ precum si termenul de 25 de zile pentru consultarea populatiei 01 10 2021 - 25 10 2021 .

A fost publicat in ziarul local in data de 26 11 2021 un anunt privind intentile de dezvoltare a PUZ .

A fost publicat pe pagina de internet Primaria Sebes un anunt de dezbatere Publica in data de 25 11 2021.

Dezbaterea publica are anuntate urmatoarele date de intrunire :

03 12 2021 in intervalul orar 13-15

09 12 2021 in intrevalul orar 15 17



Pentru informare se depune in cadrul biroului urbanism primaria Sebes un exemplar din planul de situatie reglementari urbanistice.

Se identifica grupul tinta de vecini .

AU FOST IDENTIFICATE URMATOARELE PROPRIETATI TANGENTE CU TERENULUI STUDIAT PRESOANE JURIDICE.CARE ALCATUIESC GRUPUL TINTA DE CONSULTARE PRIVIND INTENTILE DE DEZVOLTARE URBANISTICA A ZONEI STUDIATE.

**LA EST –**  
Municipiul Sebes

**LA VEST**

Drum National E 81

**La SUD.**

Romaqua Group SA

Algabeth Com SRL

Municipiul Sebes

**La NORD**

SC Mercur SRL

**CONCLUZIE**

Dupa realizarea integrala a procedurii de consultare a existat o intrevedere intre vecinii directii si beneficiarul PUZ in urma carora au fost redactate declaratiile notariale de accept a reglementarilor prezentate in cadrul PUZ.

Ca atare

Biroul de Proiectare Strajan SRL in calitate de proiectant al Planului Urbanistic Zonal - REGLEMENTARI URBANISTICE DETALIAE ZONA DE DEZVOLTARE INDUSTRIALA A MUNICIPIULUI SEBES CU INTRODUCERE PARTIALA IN INTRAVILAN IN LOCALITATEA LANCRAM – SIRINII LANCRAMULUI Sebes - Lancram – Sirinii Lancramului FN. Jud. Alba prezentam Consiliului Local al municipiului SEBES spre consultare documentatia PUZ : parte scrisa si parte desenata , raportul si programul privind consultarea populatiei.

Fata de cele prezentate Biroul de Proiectare Strajan SRL

Propune

Consiliului Local al Municipiului Sebes



Aprobarea

Planului Urbanistic Zonal : REGLEMENTARI URBANISTICE DETALIAE ZONA DE DEZVOLTARE INDUSTRIALA A MUNICIPIULUI SEBES CU INTRODUCERE PARTIALA IN INTRAVILAN IN LOCALITATEA LANCRAM – SIRINII LANCRAMULUI .

Biroul de Proiectare Strajan SRL

Ing.

Silviu Strajan



**DOCUMENT DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI**

Privind elaborarea unei documentatii de urbanism faza PUZ- : REGLEMENTARI URBANISTICE DETALIAE ZONA DE DEZVOLTARE INDUSTRIALA A MUNICIPIULUI SEBES CU INTRODUCERE PARTIALA IN INTRAVILAN IN LOCALITATEA LANCRAM – SIRINII LANCRAMULUI .

Beneficiar

MUNICIPIUL SEBES Piata Primariei nr. 1 Sebes jud. Alba

- m) Identificarea partilor interesate, persoane fizice sau juridice, institutii publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin planul de urbanism sau amenajare a teritoriului:
- n) Se identifica grupul tinta- vecinii tangenti PUZ

AU FOST IDENTIFICATE 4 PROPRIETATI TANGENTE TERENULUI STUDIAT PRESOANE JURIDICE.

DUPA CUM URMEAZA :



BIROUL DE  
PROIECTARE  
STRĂJAN

B-dul. Ferdinand I Nr. 68, Alba Iulia - 510114  
Tel: +4 0258 810 123; Mobil: +4 0744 525 951  
office@bpstrajan.ro • www.bpstrajan.ro

---

publicului:

r)

NUME PRENUME:

Strajan Radu Silviu.....

Adresa: Alba Iulia bd. FERDINAND 68.....

Tel: 0744525951.....

Email: silviustrajan@bpstrajan.ro.....

