ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL ALBA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.158/2026

Privind aprobarea documentației P.U.Z. și RLU proiect nr. 12/2025 „ Construire sală multifuncțională gimnastică"-Lancrăm, extravilan jud. Alba; Beneficiar: Ordean Vasile Alin și Ordean Ionela Paraschiva

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud. Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de 30.06.2026, ora 14,00;

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației P.U.Z. și RLU proiect nr. 12/2025 „ Construire sală multifuncțională gimnastică"-Lancrăm, extravilan jud. Alba; Beneficiar: Ordean Vasile Alin și Ordean Ionela Paraschiva;

Văzând:

- H.C.L. 127/2000 de aprobare a P.U.G-lui și H.C.L. 407/2023 privind aprobarea prelungirii valabilității P.U.G., conform Art. III din O.U.G.51/2018 pentru modificarea Legii 350/2001privind amenajarea teritoriului și urbanismul ;
- Cererea depusă de Ordean Vasile-Alin la Primăria Municipiului Sebeș cu nr. 33631/14.05.2026.
- Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Sebeș, nr. 37101/27.05.2026.
- Avizul prealabil de oportunitate nr. 11/30.09.2025;
- 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. nr.3/17.06.2026;
- referatul de aprobare nr.42706/22.06.2026 al inițiatorului la proiectul de hotărâre;
- raportul de specialitate comun nr.42707/22.06.2026 al Compartimentului Autorizări și Disciplina în Construcții și Compartimentul Cadastru și Sistem Informatic Geografic din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;
- procesul verbal de afișare nr.34205/15.05.2026;
- Certificatul de Urbanism nr.60/26.02.2025;

Având avizul nr.498/2026 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină, avizul nr.511/2026 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, lucrări publice, administrarea domeniului public și privat și avizul nr.513/2026 al Comisiei pentru agricultură, silvicultură, protecție mediu, monumente naturale și turism din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

În temeiul:
- prevederilor art.2 (2), art.23 din Legea 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată cu modificările şi completările ulterioare, de art.25 (1), art.47, alin,1,2,3,5 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul;
-prevederile secţiunii a- 6- a, art. 57-61, din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul;
-prevederile art.10, 11, secţiunea a 3 a şi a 4 c, anexa 1 din Ordinul 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism;
- art.129, alin.2 lit. b, coroborat cu alin. 7, lit. k, art.139, alin.3 lit. e, art. 154 alin.1 şi art.196 alin.1 lit. a din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare:
- art.129, alin.2 lit. c şi alin 6, lit. e din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ;

În baza art. 139 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. **Se însuşeşte** raportul consultării populaţiei, în conformitate cu prevederile art. 12 din Ordinul nr. 2701/2010, însoţit de punctul de vedere al structurii de specialitate din cadrul autorităţii publice locale .

Art. 2 Se aprobă documentaţia de urbanism **P.U.Z. şi RLU proiect nr. 12/2025 „ Construire sală multifuncţională gimnastică"-Lancrăm, extravilan jud. Alba; Beneficiar: Ordean Vasile Alin şi Ordean Ionela Paraschiva,** pentru terenul în suprafaţă de 3839 mp , identificat cu CF 96027,nr. cad.96027 şi CF 100651, nr. cad. 10065.

Art. 3. **-Asigurarea căilor de acces şi utilităţilor:**
Toate lucrările de utilităţi şi acces la drumurile publice se vor face pe cheltuiala beneficiarului P.U.Z.-lui, administraţia publică neasumându-şi vreo obligaţie în vederea asigurării utilităţilor şi căilor de acces pentru zona studiată. Se va acorda o atenţie deosebită managementului apelor pluviale rezultate de pe platformele betonate şi clădiri, acestea colectându-se pe terenul proprietate privată.

Art.4. **Documentaţia se aprobă cu principalii indicatori:**
Obiectivul P.U.Z-lui constă în introducerea in intravilan a terenului din CF 96027 şi CF 100651, alipirea celor două CF-uri şi definirea reglementărilor pentru ZM -zonă mixtă (comerţ,servicii, locuire), în vederea construirii unei săli multifuncţionale de gimnastică , cu implementarea următoriilor indicatori urbanistici:

- POT max propus -40%
- CUT max propus -1,20
-Regim maxim de înălţime propus: D+P+2 niveluri, dar nu maim ult de 12,0 m la coamă.

Art.5 .Prezenta documentaţie de urbanism are valabilitate de 36 luni de la data aprobării acesteia în Consiliul Local al Municipiului Sebeş

Art. 6. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de iniţiatorul P.U.Z., Arhitectul Sef prin Compartimntul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Autorizari şi Disciplina în Construcţii.

Prezenta hotărâre va fi afişată se va publica pe site-ul primăriei şi în monitorul oficial al Municipiului Sebeş şi se va comunica:

- Instituţiei Prefectului Judeţului Alba
- Primarului Municipiului Sebeş;
- Viceprimarului Municipiului Sebeş;
- Arhitectului Şef;
- Direcţiei Venituri;
- Compartimentului Relaţii Publice, Comunicare, Informatică, Digitalizare şi Monitor Oficial Local;
- O.C.P.I. Alba;
- Beneficiarului P.U.Z.-lui.

Sebeş la 30.06.2026

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Consilier local, LUPU OVIDIU CĂTĂLIN

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeş
VLAD CRISTINA ELENA

Total consilieri locali	19
Prezenţi	19
Pentru	19
Împotrivă	-
Abţineri	-
Neparticipare la vot	-

ANEXA LA HCL NR 158/2026

26-33631-PMS Primaria Sebes 14.05.2026

CĂTRE CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SEBEȘ

Subsemnatul **Ordean Vasile - Alin**
cu domiciliul în județul **ALBA**, municipiul/orașul/comuna **Sebeș**, satul . . . . . ., sectorul . . . . . ., cod poștal, str.**Nouă** nr. 12, bl. .-. . . . . ., sc. . . . . ., et. . . . ., ap. . . . . ., telefon/fax . **0752 625 339**, email **karina@mkgdesign.ro**,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, solicit emiterea Avizului Arhitectului Sef – COMISIA DE URBANISM pentru documentația Plan urbanistic ~~DE DETALIU~~ / ZONAL: **Elaborare PUZ pentru Construire sală multifuncțională gimnastică**
generat de imobilul situat în **localitatea Lancrăm, mun Sebeș, extravilan**
înscris în CF.96027 și CF 100651
Anexez la prezenta cerere:

a) Certificatul de urbanism nr. **60 din 26/02/2025**(copie)

b) Dovada titlului asupra imobilului - teren și/sau construcții/extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi (copie)

c) Avizele / acordurile / studiile solicitate prin certificatul de urbanism (copie)

d) Documentația de urbanism PUD / PUZ întocmită pe suport topografic actualizat, vizat OCPI, cu respectarea prevederilor art. 48^1 al Legii nr. 350/2001, precum și în conformitate cu conținutul cadru aprobat prin Ordinul MLPAT GM010 sau GM009 (după caz)

e) Dovada achitării taxei RUR;

f) Avizul Arhitectului Sef.

Am luat la cunoștință că informațiile din prezenta cerere vor fi prelucrate conform Regulamentului (UE) nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE.

Data 13.05.2026

Semnătura
Ordean Alin

MUNICIPIUL SEBEŞ
ROMÂNIA, 515 800 SEBEŞ, judeţul ALBA
Piaţa Primăriei, nr. 1
Tel.: +4 / 0258 731004, 731006 / Fax: +4 / 0258 734187
E-mail: secretariat@primariasebes.ro

26-34205-PMS Primaria Sebes 15.05.2026

Proces verbal de afişare

Încheiat azi 15.05.2026, la sediul Municipiului Sebeş, cu ocazia afişării planşei de reglementări pentru P.U.Z. „Construire sală multifuncţională gimnastică".

Propus pentru a fi amplasat pe strada Extravilan, Nr. FN, Lancrăm, Jud. Alba, CF 96027.

Beneficiar: Ordean Vasile Alin, Ordean Ionela Paraschiva.

Proiectant de specialitate: S.C. MKG ARH Design Office S.R.L.

Compartimentul Relaţii Publice, Comunicare,
Informatică, Digitalizare şi Monitor Oficial Local

Adamii Martina

ROMÂNIA
MUNICIPIUL SEBEŞ
COMPARTIMENT UADC
NR.37101/27.05.2026

VIZAT,
PRIMAR,
DORIN NISTOR

PROCES - VERBAL

AL COMISIEI TEHNICE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ŞI URBANISM A MUNICIPIULUI SEBEŞ DIN DATA DE 20-21.05.2026

Comisia Tehnică Municipală de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism, constituită conform, art. 37, alin (1) din Legea 350/2001, privind Amenjarea Teritoriului şi Urbanismul, cu completările şi modificările ulterioare, apobată prin HCL nr. 116/2025, s-a întrunit în şedinţa în perioada 20-21.05.2026, la care au participat din cadru C.T.U.A.T.:Arh.Miron Cosmin, Arh.Iviniş Liana, arh.Drăgan Mirel, arh Mirea Iulian, arh. Budrală Ovidiu, ing.Gavrilă Florin, ing.Dumitraş Marian,, ing. Oaidă Alexandru, au fost prezenţi 8 membri, comisia fiind legal constituită.

Pe ordinea de zi au fost următoarele puncte:

I AVIZ DE OPORTUNITATE

12 **1.„Desfinţare construcţie provizorie sală de şedinţe, Construire locuinţă familială şi împrejmuire"-Sebeş, extravilan, beneficiar: Euro Ştefan SRL şi Eker SRL**

13 **2.„Construire loc de joacă"-Lancrăm extravilan, beneficiar: Municipiul Sebeş-prin S.P.A.P.**

8 **3.„Construire locuinţe colective cu apartamente,amenajare parcări şi realizare împrejmuire"-Sebeş,str. Progresului 5-7, beneficiar: One Muhlbach Residence SRL**

9 **4.„Elaborare PUZ în scopul-parcelare teren în vederea construirii de locuinţe şi realizare drum acces"-Petreşti, str.8 Martie, beneficiar: Pfaff Octavian, Mărginean Finias Lucian**

7 **5.„Amenajare zonă mixtă agrement şi servicii"-Petreşti, extravilan, beneficiar: Lincoln Plus SRL**

10 **6.„Construire ansamblu locuinţe individuale cu regim de înălţime redus, funcţiuni complementare, amenajare accese, drumuri interioare, reţele tehnico-edilitare"-Petreşti, Valea Sebeşului, 57; beneficiar:S.C. Alp Bob Invest SRL.**

11 **7.„ Introducere în intravilan şi reglementare zonă mixtă, realizare infrastructură rutieră şi utilităţi (construire locuinţe individuale şi hale depozitare)"-Sebeş, extravilan, beneficiar:Avram Daniel**

II P.U.Z

1.„Construire locuință familială, anexe și împrejmuire"-Petreşti 8 Martie, nr.15, Beneficiar: Bîrsan Marin Ovidiu

2.„Construire sală multifuncțională gimnastică"-Lancrăm, extravilan, beneficiar: Ordean Vasile Alin

3.„Elaborare PUZ-construire garaje"-Sebeș, Abatorului, FN, beneficiar:Moguț Daniel, Oltean Adrian, Cibu Andrei

4.„Elaborare PUZ în vederea parcelării pentru construire locuințe și spațiu cu funcțiune mixtă"-Petreşti, Mihai Eminescu 93, beneficiar:Iosa Nicolae.

I AVIZ DE OPORTUNITATE

1. Desfințare construcție provizorie sală de ședințe, Construire locuință familială și împrejmuire"-Sebeș, extravilan, beneficiar: Euro Ștefan SRL și Eker SRL„Elaborare PUZ în vederea construirii de locuințe"

- aviz favorabil – 8 membri:

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

2.„Construire loc de joacă"-Lancrăm extravilan, beneficiar: Municipiul Sebeș-prin S.P.A.P.

membrii comisiei au analizat documentația și au acordat:

- aviz favorabil –8 membri:

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

3.„Construire locuințe colective cu apartamente,amenajare parcări și realizare împrejmuire"-Sebeș,str. Progresului 5-7, beneficiar: One Muhlbach Residence SRL

membrii comisiei au analizat documentația și au acordat:

- aviz favorabil –4 membri:

-aviz favorabil condiționat: 4 membri, din care: 2-aviz orange, gaz
1-corelare nr. locuri parcare cu nr.apartamente
1-prezentarea documente acces „ Canalul Morii"

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

4.„Elaborare PUZ în scopul-parcelare teren în vederea construirii de locuințe și realizare drum acces"-Petreşti, str.8 Martie, beneficiar: Pfaff Octavian, Mărginean Finias Lucian

membrii comisiei au analizat documentația și au acordat:

- aviz favorabil –2 membri:
-aviz favorabil condiționat: 6 membri, din care: 2-aviz orange, gaz
1-se va respecta prevederile SR 10144/2024, profiluri de strazi
3-rezolvare servitute lot 3, atenție la distanța construcției din lot 2 față de lot 3

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

5.„Amenajare zonă mixtă agrement și servicii"-Petrești, extravilan, beneficiar: Lincoln Plus SRL

membrii comisiei au analizat documentația și au acordat:
- aviz favorabil –7 membri:
- aviz favorabil condiționat: 1 membru-reglementare drum acces conform SR 10144/2024

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

6.„Construire ansamblu locuințe individuale cu regim de înălțime redus, funcțiuni complementare, amenajare accese, drumuri interioare, rețele tehnico-edilitare"-Petrești, Valea Sebeșului, 57; beneficiar:S.C. Alp Bob Invest SRL.

membrii comisiei au analizat documentația și au acordat:
- aviz favorabil –4 membri:
- aviz favorabil condiționat: 4 membri, din care:2-se va respecta prevederile ISU-P118, cu privire la ansamblu de locuințe, se va respecta prevederile SR10144/2024

-2 membri-aviz orange, aviz gaz

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

7.„ Introducere în intravilan și reglementare zonă mixtă, realizare infrastructură rutieră și utilități (construire locuințe individuale și hale depozitare)"-Sebeș, extravilan, beneficiar:Avram Daniel

membrii comisiei au analizat documentația și au acordat:
- aviz favorabil –4 membri:
- aviz favorabil condiționat: 4 membri, din care:1-se va respecta prevederile ISU-P118, cu privire la ansamblu de locuințe, se va respecta prevederile SR10144/2024

-3 membri-reprezentarea drum exploatare la profil str.cat IV, minim. 10 m

Punctul de vedere al membrilor comisiei a fost acelaşi cu cel din adresă-avizând proiectul cu condiţiile de mai sus.

II P.U.Z

1.„Construire locuinţă familială, anexe şi împrejmuire"-Petreşti Martie, nr.15, Beneficiar: Bîrsan Marin Ovidiu 8

membrii comisiei au analizat documentaţia şi au acordat:

- aviz favorabil –5 membri:
- aviz favorabil condiţionat: 3 membri, din care: 2-aviz orange, gaz
  1-amânare

Punctul de vedere al membrilor comisiei a fost acelaşi cu cel din adresă-avizând proiectul cu condiţiile de mai sus.

2.„Construire sală multifuncţională gimnastică"-Lancrăm, extravilan, beneficiar: Ordean Vasile Alin

membrii comisiei au analizat documentaţia şi au acordat:

- aviz favorabil –6 membri:
- aviz favorabil condiţionat: 2 membri, din care: -aviz orange, gaz

Punctul de vedere al membrilor comisiei a fost acelaşi cu cel din adresă-avizând proiectul cu condiţiile de mai sus.

3.,Elaborare PUZ-construire garaje"-Sebeş, Abatorului, FN, beneficiar:Moguţ Daniel, Oltean Adrian, Cibu Andrei

membrii comisiei au analizat documentaţia şi au acordat:

- aviz favorabil –5 membri:
- aviz favorabil condiţionat: 1 membri-aviz gaz
- abţinere: 2 membrii

Punctul de vedere al membrilor comisiei a fost acelaşi cu cel din adresă-avizând proiectul cu condiţiile de mai sus.

4.„Elaborare PUZ în vederea parcelării pentru construire locuinţe şi spaţiu cu funcţiune mixtă"-Petreşti, Mihai Eminescu 93, beneficiar:Iosa Nicolae.

membrii comisiei au analizat documentaţia şi au acordat:

- aviz favorabil –5 membri:
- aviz favorabil condiţionat: 1 membri-aviz gaz
  1membru- se va respecta prevederile ISU-P118, cu privire la ansamblu de locuinţe, se va respecta prevederile SR10144/2024

-abținere: 1 membru

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

Arhitect Șef,
Miron Marius Cosmin

Compartimen ADC
Țîmpea Georgeta

ROMÂNIA
Judeţul **Alba**
Municipiul **Sebeş**
[autoritatea administraţiei publice emitente*)]
Nr. **60** din **26.02.2025**

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 60 din 26.02.2025

în scopul: Construire sală multifuncţională gimnastică**)

Ca urmare a Cererii adresate de[1] **Ordean Vasile-Alin şi Ordean Ionela-Paraschiva** cu domiciliul[2] în **judeţul Alba, localitatea Lancrăm, cp. 515801, strada Nouă, nr. 12, bl. -, sc. -, et. -, ap. -,** telefon/fax _____, e-mail _____ înregistrată la nr. **11863** din **18.02.2025**.

Pentru imobilul — teren şi/sau construcţii —, situat în **judeţul Alba, localitatea Lancrăm, cp. 515800, strada Extravilan, nr. F.N., bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sector -,** C.F.: **96027 Sebeş, 100651 Sebeş** , Nr. topo./cad. **96027, 100651** sau identificat prin[3]
- **Extras CF.**
- **Extras CF.**

În temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr **4400** din **2000**, faza **P.U.G.**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Judeţean/Local **Sebeş** nr. **127** din **2000**.

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

SE CERTIFICĂ:

1. **REGIMUL JURIDIC:**
   - **Teren extravilan.**
   - **Proprietate privată: Ordean Vasile-Alin şi Ordean Ionela-Paraschiva conform C.F. nr. 96027, nr. cad. 96027 şi C.F. nr 100651, cad. 100651.**
   - **Imobilul nu este înscris în lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zonă de protecţie a acestora.**

2. **REGIMUL ECONOMIC:**
   - **Folosinţa actuală: arabil, neproductiv.**
   - **Destinaţia prin PUG: extravilan.**

---

1) Numele şi prenumele solicitantului
2) Adresa solicitantului
3) Date de identificare a imobilului – teren şi/sau construcţii – conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

3. **REGIMUL TEHNIC:**

- **Teren extravilan.**
- **Nu se prevede POT şi CUT.**
- **Fără utilităţi.**

Prezentul certificat de urbanism **poate** fi utilizat în scopul declarat[4)] **pentru:**
Construire sală multifuncţională gimnastică

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

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4. **OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii — de construire/de desfiinţare — solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI ALBA
STR. LALELELOR, NR. 7 B, COD 510217, MUN. ALBA – IULIA, JUD ALBA, TEL: 0258/813290
(autoritatea competentă pentru protecţia mediului, adresa)
(Denumirea şi adresa acesteia se personalizează prin grija autorităţii administraţiei publice emitente.)

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

în aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

în vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluarii iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. **CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE va fi însoţită de următoarele documente:**

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentaţia tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D ☐ D.T.O.E.

d) avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi 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 şi acorduri privind:

☒ prevenirea şi stingerea incendiilor	☐ apărarea civilă	☐ protecţia mediului
☒ sănătatea populaţiei	☒ aviz Adm. de Drumuri	☐ aviz S.G.A
☐ aviz Comisia de Circulaţie din cadrul Primăriei	☒ aviz Adm. Naţională a Îmbunătăţirilor Funciare	☐ aviz de principiu pentru lucrări de săpătură pe domeniul public

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

- **Hotarâre Consiliul Local Sebeș pentru aprobare P.U.Z.**

Alte avize:

- **Acordul vecinilor în formă legalizată.**
- **Documentaţia depusă spre avizare (3 exemplare), se va prezenta şi pe suport electronic.**
- **Aviz de oportunitate conform Legii 350; Art. 32; alin (3).**
- **Direcţia Judeţeană de Agricultura Alba - Scoatere din circuit agricol.**
- **AVIZ A.N.I.F. - Administraţia Naţională a Îmbunătăţirilor Funciare.**
- **Aviz MApN.**

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

- **Studiu geotehnic.**

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

f) se va respecta Codul Civil în vigoare;

g) se va respecta Ordinul 119/04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei;

h) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecţilor 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 autorităţii administraţiei publice emitente****)*
Primar Dorin Nistor
(funcţia, numele, prenumele şi semnătura)

L.S.

Secretar general/Secretar,
Cristina Elena Vlad
(numele, prenumele şi semnătura)

*Arhitect-şef*****),*
Marius-Cosmin Miron
(numele, prenumele şi semnătura)

Achitat taxa de: **49,26** lei, conform Chitanţei nr **4103** din **18.02.2025**

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

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

se prelungeşte valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

*Conducătorul autorităţii administraţiei publice emitente****),*
Primar _____
(funcţia, numele, prenumele şi semnătura)

L.S.

Secretar general/Secretar,
_____
(numele, prenumele şi semnătura)
Arhitect-şef,
_____
(numele, prenumele şi semnătura)

Data prelungirii valabilităţii: _____

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

Transmis solicitantului la data de _____ **direct**.

---

*) Se completează, după caz:
- consiliul judeţean;
- Primăria Municipiului Bucureşti
- Primăria Sectorului ..... al Municipiului Bucureşti
- Primăria Municipiului .....
- Primăria Oraşului .....
- Primăria Comunei .....

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

***) Se completează, după caz:
- preşedintele Consiliului Judeţean
- primarul general al municipiului Bucureşti
- primarul sectorului.... al municipiului Bucureşti
- primar

****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-şef sau „pentru arhitectul-şef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului

DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului înscris.

ROMÂNIA BELDEAN GHEORGHE-NOTAR PUBLIC SEBEŞ

CONTRACT DE VÂNZARE

I. PĂRŢILE CONTRACTULUI:

- Subscrisa **Municipiul Sebeş,** cu sediul în Sebeş, str. Piaţa Primăriei nr.1, jud. Alba, cod fiscal 4331201 reprezentată de primar **NISTOR DORIN GHEORGHE**, prin delegat - **FULEA LUCIA-CODRUŢA,** cetăţean român, CNP 2750125011090, domiciliată în mun. Alba Iulia, str. Vînătorilor, nr. 6, bl. VI13, ap. 4, jud. Alba, consilier juridic în cadrul Primăriei Sebeş, jud. Alba, numită în baza împuternicirii nr. 85363 din data de 08.10.2024 emisă de către Primarul Municipiului Sebeş, **în calitate de VÂNZĂTOR** pe de o parte, şi

şi

- **ORDEAN VASILE-ALIN,** cetăţean român, CNP 1740603014321, domiciliat în mun. Sebeş, loc. Lancrăm, str. Nouă, nr. 12, jud. Alba, şi soţia, ----------

- **ORDEAN IONELA-PARASCHIVA**, cetăţean român, CNP 2780307014308, născută Lupu, domiciliată în mun. Sebeş, loc. Lancrăm, str. Nouă, nr. 12, jud. Alba, căsătoriţi sub regimul comunităţii legale de bunuri, în calitate de **CUMPĂRĂTORI**, pe de altă parte, ----------

Având în vedere Hotărârea nr. 254 din data de 29.08.2024 a Consiliului Local al Municipiului Sebeş, jud. Alba, privind aprobarea vânzării prin licitaţie publică a imobilului situat administrativ în extravilanul mun. Sebeş, loc. Lancrăm, în vecinătatea Râului Sebeş, jud. Alba, înscris în **Cartea Funciară nr. 96027 – Sebeş, cu nr cad. 96027**, bun aparţinând domeniului privat al Municipiului Sebeş, şi luând în considerare că licitaţia a fost câştigată de către **Ordean Vasile Alin,** conform procesului verbal nr. 83220 din data de 01.10.2024, precum şi Raportul procedurii de licitaţie nr. 83242 din data de 01.10.2024, întocmit în vederea vânzării. ----------

A intervenit prezentul contract de vânzare în următoarele condiţii:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Obiectul contractului îl constituie vânzarea de către vânzător, în favoarea cumpărătorilor **ca bun comun, a terenului** situat administrativ în extravilanul mun. Sebeş, loc. Lancrăm, în vecinătatea Râului Sebeş, jud. Alba, înscris în **Cartea Funciară nr. 96027 – Sebeş, teren** de sub A1, **cu nr. cadastral 96027 neproductiv în suprafaţă de 939 mp.**

Părţile, în nume propriu şi prin reprezentant legal, declară că terenul ce face obiectul prezentului act este proprietatea tabulară a Municipiului Sebeş – domeniu privat – în cotă de 1/1 părţi, fiind dobândit prin lege, în baza actelor administrative nr. Hotărârea nr. 142 din data de 12.06.2023, emis de Consiliul Local al mun. Sebeş, jud. Alba, al actului nr. 38026 şi actului nr. 41186 din data de 03.07.2023, emise de Primăria mun. Sebeş, intabulat cu încheierea nr. 16068/05.07.2023. ----------

Subscrisa vânzătoare, prin reprezentant, declar pe propria răspundere cunoscând consecinţele penale ale unei declaraţii nesincere conform art. 326 Cod penal, că terenul extravilan vândut prin prezentul act nu se supune prevederilor Legii 17/2014, referitoare la exercitarea dreptului de preempţiune, conform art. 20 (3) întrucât dispoziţiile prezentei legi nu se aplică în cadrul procedurilor de executare silită şi contractelor de vânzare încheiate ca urmare a îndeplinirii unor formalităţi de licitaţie publică, cum este cazul celor realizate în cadrul procedurii de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă sau ca urmare a apartenenţei imobilului la domeniul privat de interes local sau judeţean al unităţilor administrativ-teritoriale. ----------

III. PREŢUL CONTRACTULUI.

Preţul vânzării este în sumă de **74.000,00 lei** (şaptezecişipatrumiilei), fără TVA, respectiv suma de **88.060,00 lei** (optzecişioptmiişaizecilei), cu TVA de 19% care a fost **achitat integral** de către cumpărător, prin virament bancar **din** contul cu cod IBAN nr. RO12.RZBR.0000.0600.1225.9134 deschis la Raiffeisen Bank S.A., pe numele cumpărătorului Ordean Vasile Alin, **în** contul cu cod IBAN nr. RO59.TREZ.0055.0220.5X00.2493 deschis la Trezoreria mun. Sebeş, pe numele vânzătoarei Municipiul Sebeş, CUI 4331201, conform ordinului de plată din data de 03.10.2024. ----------

Părţile, în nume propriu şi prin reprezentant legal, menţionăm că am luat la cunoştinţă de art. 1504 Cod civil, potrivit căruia ordinul de plată semnat de debitor şi vizat de instituţia de credit plătitoare prezumă efectuarea plăţii, până la proba contrară. Cumpărătorii vor putea solicita oricând instituţiei de credit a vânzătorului o confirmare, în scris, a efectuării plăţii prin virament, această confirmare făcând dovada plăţii. ----------

IV. DISPOZIŢII FINALE.

Subscrisa vânzătoare, prin reprezentant legal, consimt ca dreptul de proprietate asupra terenului vândut să se intabuleze în Cartea Funciară ca bun comun în favoarea cumpărătorilor în cotă de 1/1 părţi, pe care îi garantez împotriva oricăror evicţiuni totale sau parţiale şi declar că acest teren nu a fost scos din circuitul civil, aflându-se în stăpânirea mea în mod continuu, nu constituie obiectul vreunei înstrăinări prin act sub semnătură privată sau alt act neoperat în Cartea Funciară. ----------

Terenul nu este grevat de sarcini şi nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasului de Carte Funciară pentru autentificare nr. 23785 din data de 09.10.2024, eliberat de Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Sebeş. ----------

Subsemnaţii cumpărători declarăm că suntem căsătoriţi sub regimul comunităţii legale de bunuri şi cumpărăm ca bun comun, terenul descris în prezentul act, cu preţul prevăzut în prezentul contract şi intrăm în stăpânirea de drept şi de fapt, a acestuia începând cu ziua de azi, de când vom suporta toate taxele şi impozitele aferente.-

Totodată subsemnaţii cumpărători, declarăm că avem cunoştinţă de situaţia de fapt şi de drept a terenului, înţelegând să îl dobândim în actuala lui situaţie juridică şi cerem ca dreptul de proprietate să se intabuleze în C.F. în favoarea noastră **ca bun comun**. ----------

Impozitele şi taxele de orice natură vor fi preluate începând cu data de azi, şi achitate de către cumpărători, care vor suporta şi onorariul pentru autentificarea contractului şi taxa de intabulare în Cartea Funciară a prezentului contract. ----------

Transmiterea dreptului de proprietate şi **predarea în posesie** a terenului în favoarea cumpărătorilor **se face astăzi**, data semnării prezentului contract. ----------

Subsemnaţii cumpărători declarăm că ni s-a pus în vedere, de către notarul public instrumentator, obligaţia ca în termen de 30 de zile de la data semnării prezentului act, să prezentăm la Primăria mun. Sebeş – Direcţia Venituri - Birou Colectare Creanţe Bugetare, prezentul contract de dobândire în vederea înregistrării pe rolul fiscal. ----------

Subsemnatele părţi contractante, în nume propriu şi prin reprezentant legal declarăm că ni s-a pus în vedere de către notarul public prevederile Legii nr. 241/2005 privind evaziunea fiscală şi prevederile Codului Fiscal, am luat cunoştinţă de dispoziţiile Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea şi combaterea spălării banilor şi finanţării terorismului, precum şi ale Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operaţiunile de încasări şi plăţi în numerar şi pentru modificarea şi completarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată, cu modificările şi completările ulterioare şi ni s-a pus în vedere obligaţia notarului public instrumentator de a depune spre intabulare prezentul contract la Cartea Funciară. ---------

Subsemnatele părți, în nume propriu şi prin reprezentant legal declarăm că, în conformitate cu cerințele Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor-RGPD) și ale Legii notarilor publici și activității notariale nr. 36/1995 republicată, am luat cunoștință că notarul public, în calitate de operator de date cu caracter personal, are obligația legală de a ne administra, prelucra și porta în condiții de siguranță, inclusiv prin accesarea registrelor notariale și a celorlalte registre publice prevăzute de lege și numai pentru scopurile prevăzute de legislația în vigoare, datele noastre personale pe care le furnizăm sau pe care le furnizează, după caz, un membru al familiei noastre ori o altă persoană și suntem de acord cu acestea. ----------

Subsemnatele părți, în nume propriu şi prin reprezentant legal, declarăm că înainte de semnarea prezentului act ni s-a citit de către notarul public instrumentator cuprinsul acestuia, constatând că el corespunde voinței şi condițiilor stabilite de noi, părțile, de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos. ----------

Redactat şi listat azi, data autentificării, la sediul Societății Profesionale Notariale Beldean și Oană din mun. Sebeş, Bld. Lucian Blaga, nr. 50, jud. Alba, într-un exemplar. ----------

VÂNZĂTOR:
MUNICIPIUL SEBES – domeniu privat
Prin reprezentant legal –
Primar NISTOR DORIN GHEORGHE
Prin delegat - **FULEA LUCIA-CODRUŢA**

CUMPĂRĂTORI:
ORDEAN VASILE-ALIN

ORDEAN IONELA-PARASCHIVA

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

Licența de funcționare nr. 218/03.07.2024, C.I.F. RO 25931233
Bulevardul Lucian Blaga, nr. 50, Sebeș, cod 515800, județ Alba, România
Tel: +(40)258-733.714, Tel: +(40)258-733.768, Email: notariatbeldean@yahoo.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 3364
Anul 2024, luna Octombrie, ziua 15

În fața mea **BELDEAN GHEORGHE,** notar public, la sediul Societății Profesionale Notariale Beldean și Oană din mun. Sebeș, Bld. Lucian Blaga, nr. 50, jud. Alba, s-au prezentat:

1. FULEA LUCIA-CODRUȚA, cetățean român, CNP 2750125011090, domiciliată în mun. Alba Iulia, str. Vînătorilor, nr. 6, bl. VI13, ap. 4, jud. Alba, legitimată cu CI seria AX nr. 664799/22.02.2017, eliberată de SPCLEP Alba Iulia, în nume propriu, **în calitate de reprezentant legal - vânzătoarei U.A.T. Municipiul Sebeș** cu sediul în Sebeș, str. Piața Primăriei nr.1, jud. Alba, cod fiscal 15752540, numită în baza împuternicirii nr. 41089 din data de 01.07.2024 emisă de către Primarul Municipiului Sebeș.

2. ORDEAN VASILE-ALIN, CNP 1740603014321, cetățean român, domiciliat în mun. Sebeș, loc. Lancrăm, str. Nouă, nr. 12, jud. Alba, legitimat cu CI seria AX nr. 750424/10.07.2019, eliberată de SPCLEP Sebeș, în nume propriu, **în calitate de cumpărător,**

3. ORDEAN IONELA-PARASCHIVA, CNP 2780307014308, cetățean român, domiciliată în mun. Sebeș, loc. Lancrăm, str. Nouă, nr. 12, jud. Alba, legitimată cu CI seria AX nr. 742122/23.04.2019, eliberată de SPCLEP Sebeș, în nume propriu, în nume propriu, **în calitate de cumpărătoare,**

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

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

S-a perceput **Onorariu** în sumă de **1.666,00 lei** (TVA 19% inclus), achitat cu bon fiscal nr. 27 /2024, din care suma de 17,85 lei (TVA 19% inclus), reprezintă tarif pentru inregistrarea/verificarea registrelor INFONOT și suma de 53,55 lei (TVA 19% inclus), reprezintă tarif pentru administrarea, gestionarea, păstrarea și arhivarea actelor și documentației acestora, precum și a dosarelor privind procedurile notariale).

S-a perceput **Taxă O.C.P.I.** în sumă de **111,00 lei**, achitată cu chitanță nr. AB 0344868 /2024.

Pmm

NOTAR PUBLIC
BELDEAN GHEORGHE

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 exemplare de **BELDEAN GHEORGHE**, notar public, astăzi data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

NOTAR PUBLIC,
BELDEAN GHEORGHE

ROMÂNIA BELDEAN GHEORGHE-NOTAR PUBLIC SEBEȘ

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

Cod verificare
100205919442

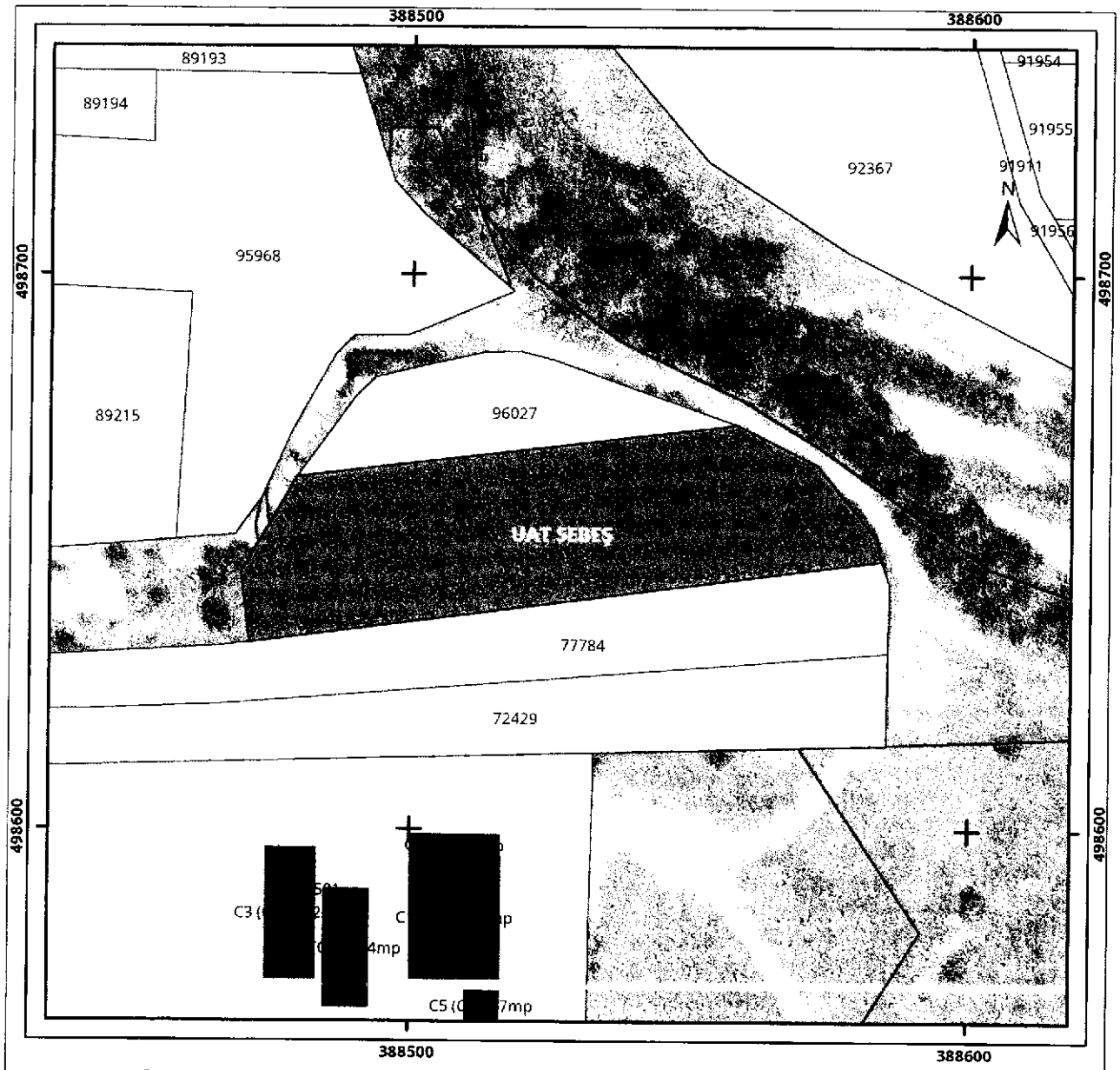
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **100651**, UAT Sebeș / ALBA, -

Nr.cerere	14128
Zlua	07
Luna	04
Anul	2026

Teren: 2.900 mp
Teren: Extravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 2900mp

Plan detaliu



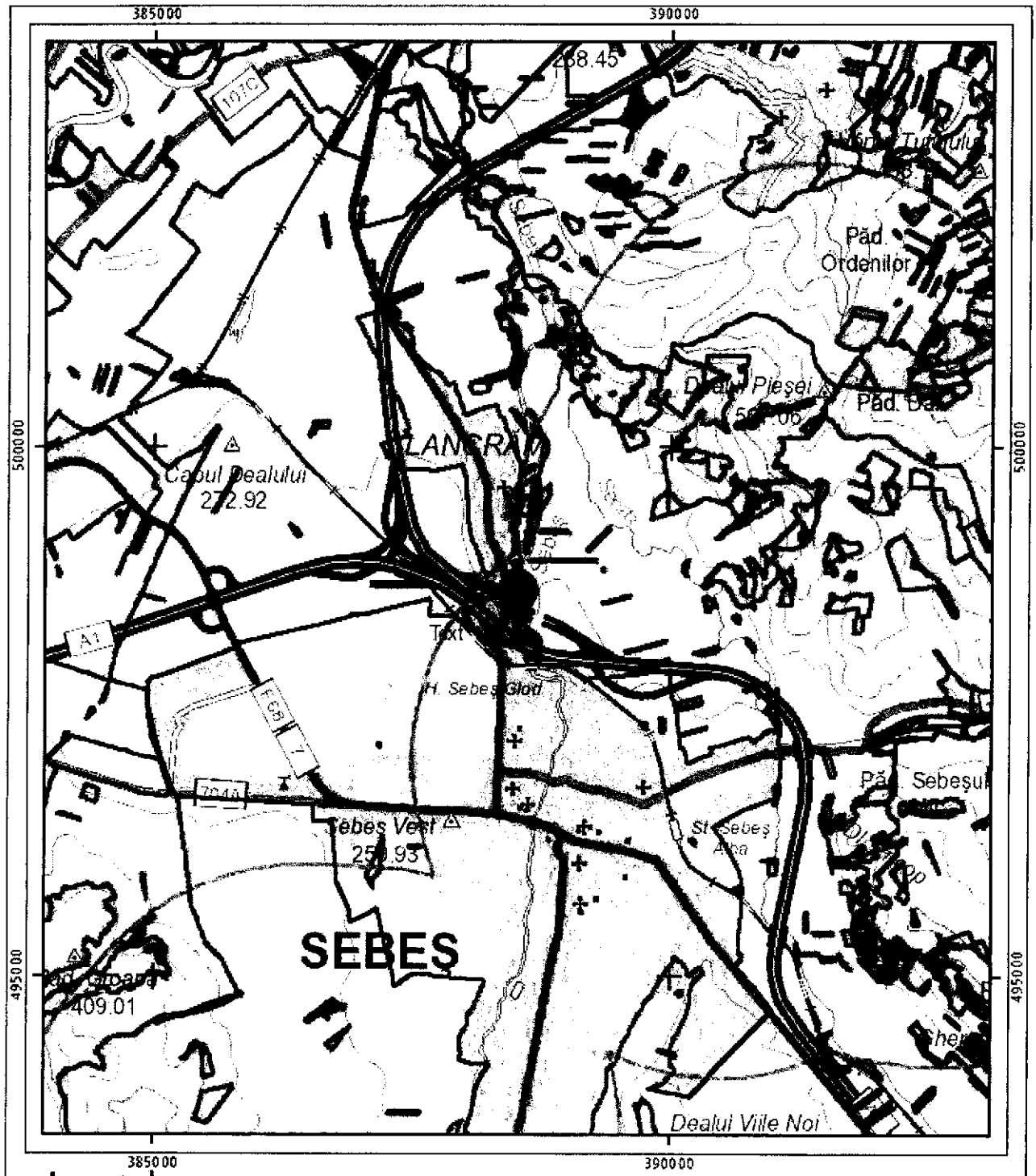
Legenda

Intravilan
Legea 5
Legea 17
Legea 165

0 12.5 25 50 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☑

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 20-08-2024
Data și ora generării: 07-04-2026 07:52

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

Nr. cerere	6704
Ziua	20
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare
100187604155

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 96027 Sebeş

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeş

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	96027	939	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
16068 / 05/07/2023		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 142/2023, din 12/06/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeş; Act Administrativ nr. 38026, din 15/06/2023 emis de Primăria Municipiului Sebeş; Act Administrativ nr. 41186, din 03/07/2023 emis de Primăria Municipiului Sebeş;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea 17/2014.	A1
24463 / 18/10/2024		
Act Notarial nr. 3364, din 15/10/2024 emis de Beldean Gheorghe;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu cumpărare bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **ORDEAN VASILE ALIN**, şi soţia 2) **ORDEAN IONELA PARASCHIVA**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

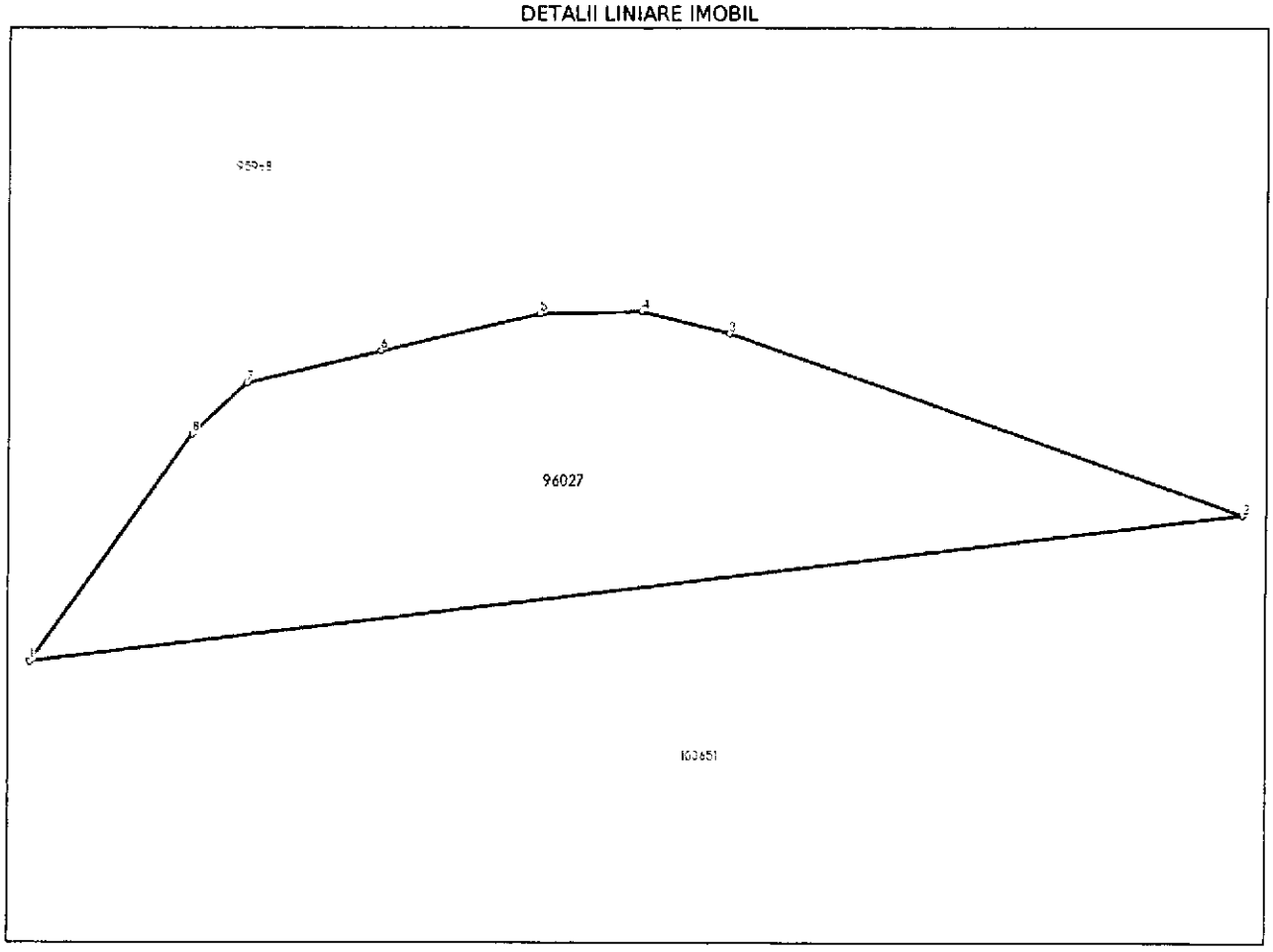
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
96027	939	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	neproductiv	NU	939	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	79.74
2	3	35.492
3	4	5.981
4	5	6.649
5	6	10.612
6	7	8.964

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	4.856
8	1	18.14

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
20/03/2025, 09:00

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

Nr. cerere	14127
Ziua	07
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare
100205925778

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100651 Sebeş

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeş

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	100651	2.900	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
19422 / 02/09/2024		
Act Notarial nr. 2866, din 30/08/2024 emis de Beldean Gheorghe;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu cumpărare, bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **ORDEAN VASILE ALIN**, căsătorit cu 2) **ORDEAN IONELA PARASCHIVA**, născută LUPU	
4332 / 18/02/2026		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. documentatie, din 18/02/2026 emis de Rasinariu Avram Florin; Act Administrativ nr. adeverinta nr. 4327, din 29/01/2026 emis de Mun. Sebes; Inscris Sub Semnatura Privata nr. A.16, din 18/02/2026 emis de Rasinariu Avram-Florin;		
B9	Imobil aflat sub incidenţa Legii 17/2014 art 3 alin 1	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

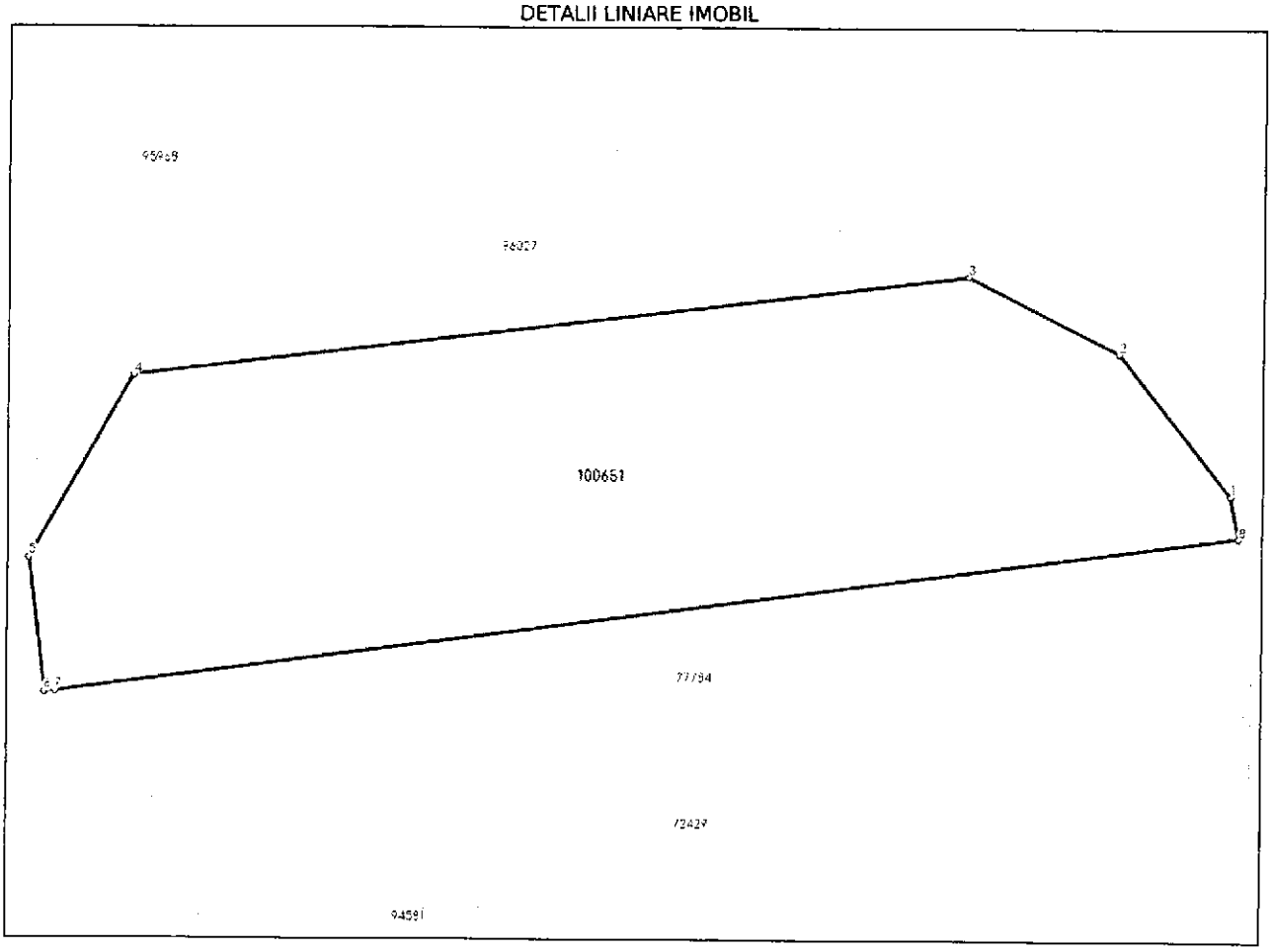
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
100651	2.900	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	2.900	-	1585/9	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (≈ (m)
1	2	17.067
2	3	16.009
3	4	79.74
4	5	19.863
5	6	12.796
6	7	1.035

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	113.285
8	1	4.09

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
07/04/2026, 07:51

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

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

APROBAT
PRIMAR
DORIN JURJIUTOR

AVIZ DE OPORTUNITATE nr.1/30.09.2025

Elaborare PUZ pentru Construire sală multifuncțională

1. **CADRUL LEGAL ÎNTOCMIRII AVIZULUI DE OPORTUNITATE**
Prezentul Aviz Prealabil de Oportunitate se întocmește în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată și completată ulterior.

2. **EXPUNEREA DE MOTIVE**
Prezentul Aviz de Oportunitate se eliberează ca urmare a cererii înregistrate la Primăria Municipiului Sebeș sub nr.57385/08.08.2025, în conformitate cu cerința certificatului de urbanism nr 60/26.02.2025, în vederea intocmirii documentației Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a precizării datelor temei de proiectare pentru PUZ.
Solicitantii cererii: **Ordean Vasile-Alin și Ordean Ionela-Paraschiva,** cu sediul/domiciliul în Lancrăm, str. Nouă, nr.12, jud. Alba, urmărește să inițieze prin aport propriu întocmirea documentației P.U.Z și să o înainteze spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Sebeș.
Prevederile prezentului Aviz de oportunitate constituie elemente minime ce trebuiesc respectate pe tot parcursul elaborării și avizării acestuia.
Opțiunea pentru inițierea P.U.Z. nu conduce automat la vreo obligație din partea Consiliului Local în a aproba documentația în alte condiții decât cele strict legale în vigoare.
Durata de valabilitate a P.U.Z. lui este de 36 luni

3. **DATE DE IDENTIFICARE PENTRU PUZ-UL CE SE VA ÎNTOCMI:**
Denumirea proiectului: În scopul corectei identificări a zonei studiate, în toate piesele scrise și desenate, precum și în cadrul procedurilor de avizare și aprobare documentația va purta titlul :
„ Construire sală multifuncțională gimnastică"
Inițiatorul: se va înscrie pe piesele scrise și desenate ale proiectului numele/denumirea inițiatorului, a persoanelor fizice sau juridice care dispun pe propria cheltuială și răspundere de întocmirea și supunerea spre avizare și aprobare a documentației P.U.Z.
Beneficiarul : documentația devine bun public după aprobarea prin Hotărârea Consiliului Local
Faza de întocmire: Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z) și R.L.U. (regulamentul local de urbnism). nu reprezintă o fază sau etapă din cadrul procedurii de autorizare a investiției, ea reprezintă documentația de reglementare urbanistică.

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

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

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

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

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

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

Obiect: P.U.Z. are ca obiect construirea unui corp de clădire pentru o sală multifuncțională gimnastică, investitie implementată pe 2 CF-uri., introducerea în intravilan și alipire celor două CF -uri

Amplasament : Terenul studiat se află în extravilanul municipiului Sebeș, localitatea Lancrăm, in partea de est

Limita terenului studiat: Zona studiată are următoarele vecinătăți:

-la nord N.E, (partial) -drum acces

-la vest V (parțial) și S – proprietăți private.

Încadrarea în localitate : Zona studiată și reglementată prin P.U.Z. este amplasată în extravilanul Municipiului Sebeș, localitatea Lancrăm. Imobilele care au generat PUZ-ul se identifică prin CF 96027, nr. cad.96027, în suprafață de 939 mp și CF 100651, nr.cad.100651, în suprafață de 2900 mp, terenuri aflate în proprietatea lui Ordean Vasile Alin și Ordean Ionela Paraschiva.

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

Ocuparea terenului : Amplasamentul analizat este situat în extravilanul municipiului Sebeș și are categoria de folosință teren arabil și neproductiv.

Echiparea edilitară: Toate utilitățile se vor realiza pe cheltuiala integrală a beneficiarului documentației PUZ..

Indici urbanistici propuși:

Terenul studiat este format din două parcele, de 939 mp, respectiv 2900 mp. Funcțiunea dominantă a zonei studiate se încadrează in caracterul zonei mixte -ZM, care permit utilizări din sfera serviciilor, comerțului și activităților conexe, în asociere cu locuirea.

-POT maxim propus-60%

-CUT maxim propus-2,4

-Regim de înălțime pentru obiectivul propus -P, maxim 6,00 m de la cota terenului sistematizat

Amplasarea față de aliniament și retrageri în interiorul parcelei:
Amplasarea construcțiilor propuse prin PUZ în interiorul parcelei se va face cu respectarea aliniamentului, a retragerilor minime obligatorii față de limitele parcelelor, conform RGU, a prevederilor Ordinului 119/04.02.2014, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate a populației, completat cu Ordinul 994/2018, a normelor P.S.I. în vigoare și a prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină.
-față de aliniament -minim 6,00 m
-față de limitele laterale și posterioare -3,00 m, dar nu mai puțin din ½ din înălțimea la cornișă a construcției.
Asigurarea prin proiect a calității mediului și a premizelor de dezvoltare durabilă
În perioada de execuție a lucrărilor se va asigura colectarea, depozitarea și evacuarea în condiții de siguranță a deșeurilor, conform HCL 391/2021, referitoare la aprobarea Regulamentului privind gestionarea deșeurilor din construcții și demolări îm municipiul Sebeș.
Planul de reglementării urbanistice și regimul juridic al terenurilor vor avea în mod obligatoriu suportul topo cadastral realizat în coordonate Stereo 1970 la zi cu vecinătățile reale, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, anexat la documentație P.U.Z.

6. **REGLEMENTĂRI OBLIGATORII ȘI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:**
Asigurarea căilor de acces și utilităților: se va face pe bază de proiecte de specialitate întocmite de specialiști și ulterior autorizate. Cheltuielile necesare pentru toate aceste documentații și execuție sunt suportate de beneficiarii/beneficiarul PUZ - ului
Autorizația de Construire:, se va obține de către beneficiarii/beneficiar, pe cheltuiala integrală a acestuia, administrația publică neasumându-și vreo obligație în vederea asigurării utilităților și căilor de acces pentru zona studiată.

7. **CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI**
Conform PROCESULUI VERBAL: nr. 66230/17.09.2025, în urma analizei documentației de memebrii Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, din cele 9 voturi prezente,
- 5 membii au dat aviz favorabil
- 4 membru au sat aviz condiționat-reglementare acces la drum public

Documentația se va trimite obligatoriu pe site-ul avizare@orange.com, de la care se va primii răspuns.

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

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

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

Aprobarea Avizului de Oportunitate nu obligă Autoritatea Publică Locală și Consiliul Local implicit, la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism P.U.Z.
Nu pot fi aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a construcțiilor edificate fără autorizație de construire.

În vedera 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 documantației 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 intenperii în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ, afișarea în teren pe panouri conforme cu modelele prevăzute în anexa Ordinului nr. 2701/2010.

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

Prezentul Aviz de Oportunitate s-a eliberat în baza Legii 350/2001, privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al C.T.A.T.U din cadrul Primăria Municipiului Sebeș.
În urma consultării publicului soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul proceduri de avizare și aprobare a P.U.Z.-ului.
Hotărârea privind aprobarea P.U.Z. aparține Consiliului Local al Municipiului Sebeș conform competențelor stabilite de lege.

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

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

Nume, Prenume	Funcția publică	Semnătura	Data	Nr .ex .
Verificat:Miron Cosmin	Arhitect-Șef			
Întocmit: Țîmpea Georgeta	Inspector		30.09.2025	2

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
„UNIREA" AL JUDEŢULUI ALBA

NESECRET
Nr. 267951
din 19.06.2026
Se transmite prin e-mail

Către ,

Domnul Vasile Alin Ordean
- mun. Sebeş, loc. Lancrăm, str. Nouă, nr. 12, jud. Alba -

Urmare a cererii dumneavoastră înregistrată la instituţia noastră cu nr. 267951 din data de 18 iunie 2026, vă comunicăm punctul de vedere favorabil pentru proiectul Plan Urbanistic Zonal având destinaţia „ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE SALĂ MULTIFUNCŢIONALĂ GIMNASTICĂ", situat în mun. Sebeş, loc. Lancrăm, nr. FN, CF 96027 şi 10065, judeţul Alba.

Cu stimă,
INSPECTOR ŞEF
Colonel
COSTEA Ovidiu Nicolae
PRIM-ADJUNCT
AL INSPECTORULUI ŞEF
Locotenent Colonel
CÎMPEAN CRISTIAN IOAN

C.A.A./Ş.T.V.

Digitally signed by ISU
Date: 2026.06.19 13:3
EEST

Str. A.I. Cuza, nr. 10, Alba Iulia, jud. Alba,
Telefon 0258.810.411, Fax 0258.810.425 , Email isujab@isualba.ro

S.C.GEO EXPERT PLUS S.R.L.
ROMANIA,510149,ALBA IULIA,str.L. BLAGA,nr.15,Jud.Alba
Nr.ord.reg.com./an:J01/796/2004,C.U.I.:16631679
Tel: 0760066117; 0765901127

STUDIU GEOTEHNIC

Construire SALA MULTIFUNCTIONALA GIMNASTICA, LOCALITATEA LANCRAM,JUDETUL ALBA

FAZA: D.T.A.C.

TEODORA-MONICA EFTENIE

Digitally signed by TEODORA-MONICA EFTENIE
Date: 2025.11.26 15:56:27 +02'00'

PR. NR. 12/2025

BENEFICIAR:

ORDEAN VASILE-ALIN

ORDEAN IONELA-PARASCHIVA

NOIEMBRIE 2025

FOAIE DE SEMNATURI

Responsabil lucrari de teren	dipl.geol.Teodora (Bardan) Eftenie
Intocmit	dipl.geol.Teodora (Bardan) Eftenie
Verificator Af	TEODORA-MONICA EFTENIE Digitally signed by TEODORA-MONICA EFTENIE Date: 2025.11.26 15:54:05 +02'00'

Cuprins :

TOTAL 26 pag.

STUDIU GEOTEHNIC

1.DATE GENERALE

1.1.NORMATIVE

Prezentul studiu se intocmeste in conformitate cu normele in vigoare :

- indicativul NP 074/2022 – NORMATIV PRIVIND DOCUMENTAȚIILE GEOTEHNICE PENTRU CONSTRUCȚII ,
- HG 28/2008 - HOTĂRÂRE nr. 28 din 9 ianuarie 2008 PRIVIND APROBAREA CONTINUTULUI-CADRU AL DOCUMENTATIEI TEHNICO-ECONOMICE AFERENTE INVESTITIILOR PUBLICE, PRECUM SI A STRUCTURII SI METODOLOGIEI DE ELABORARE A DEVIZULUI GENERAL PENTRU OBIECTIVE DE INVESTITII SI LUCRĂRI DE INTERVENTII ,
- indicativul NP 112 – 2014- NORMATIV PRIVIND PROIECTAREA FUNDAȚIILOR DE SUPRAFAȚĂ ,
- STAS 6054/77 – ADANCIMEA DE INGHET IN ROMANIA
- normativul P 100 - 1/2013 COD DE PROIECTARE SEISMICĂ– PARTEA I – PREVEDERI DE PROIECTARE PENTRU CLĂDIRI .
- SR EN 1997-2:2007 - Eurocod 7: PROIECTAREA GEOTEHNICĂ. PARTEA 2: INVESTIGAREA ŞI ÎNCERCAREA TERENULUI
- SR EN 1997-1:2004 - Eurocod 7: PROIECTAREA GEOTEHNICĂ PARTEA 1: REGULI GENERALE
- LEGEA Nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, Publicată în: Monitorul Oficial Nr. 726 din 14 noiembrie 2001
- SR EN ISO – 14688 – 1 – noiembrie 2004 – IDENTIFICAREA SI CLASIFICAREA PĂMÎNTURILOR . Partea 1 : Identificare si descriere .
- SR EN ISO – 14688 – 2 – septembrie 2005 – IDENTIFICAREA SI CLASIFICAREA PĂMÎNTURILOR . Partea 2 : Principii pentru o clasificare (din punct de vedere granulometric).

1.2.TEMA

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului, care, prin tema de proiectare și contractul de subproiectare incheiat între cele două societăți , se solicită întocmirea unui studiu geotehnic în vederea proiectării obiectivului: **CONSTRUIRE SALĂ MULTIFUNCȚIONALĂ GIMNASTICĂ,LOCALITATEA LANCRĂM,JUDEȚUL ALBA, în etapa S.G. pentru fazele de proiectare D.T.A.C**

În aceste conditii cercetarile de teren au ca scop urmărirea următoarelor :

- Stabilirea stratificației terenului ;
- Stabilirea adâncimi de fundare minime ;
- Stabilirea presiunii de fundare ;
- Clasificarea pământurilor și a altor roci dezagregate , dupa natura lor, dupa proprietatile lor coezive și modul de comportare la săpat ;
- Stabilirea nivelului hidrostatic interceptat şi stabilizat .

➢ Nerespectarea întocmirii studiilor geotehnice în fazele urmatoare , deroga executantul prezentului studiu geotehnic de orice responsabilitate .

1.3. ÎNCADRAREA LUCRĂRII ÎN CATEGORIA GEOTEHNICĂ

Condiții de teren	Terenuri bune	Punctaj : 2 pct
Apa subterană	Fără epuizmente	Punctaj : 1 pct
Clasificarea construcției după clasa de importanță	Normala	Punctaj : 3 pct
Vecinătăți	Fără riscuri	Punctaj : 1 pct
Zona seismica	ag< 0,15g	Punctaj : 1 pct
	Punctaj total = 8 pct	

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

2.1.BENEFICIAR : ORDEAN VASILE-ALIN și ORDEAN IONELA-PARASCHIVA

2.2.PROIECTANT GENERAL: S.C. MKG ARH DESIGN OFFICE S.R.L

2.3.PROIECTANTUL DE SPECIALITATE PENTRU STUDIUL GEOTEHNIC: dipl.geol. EFTENIE BARDAN TEODORA

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

➢ Laboratorul care a efectuat analizele de laborator generale este **DMC SOILTEST S.R.L.** Municipiul Targoviste, Judetul Dambovita, LABORATOR ANALIZE SI INCERCARI IN CONSTRUCTII GRAD I, Autorizație NR. 3529/01.10.2019, O.R.C. J15/728/27.03.2019; CUI: 40857041-pentru analiza probelor de pamant (tulburate si netulburate).

➢ Elaboratorul prezentului studiu geotehnic **S.C. GEO EXPERT PLUS S.R.L. prin dipl. geol. Eftenie Bardan Teodora,** cu sediul in Romania, 510149, Alba Iulia,str. L. Blaga , nr.15 jud. Alba , Nr. ord. reg.com./an :J01/796/2004; C.U.I.:16631679,tel.0760066117;0765901127

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

- Proiectantul a pus la dispozitia elaboratorului prezentului studiu planul de situatie al obiectivului ce urmeaza a fi realizat,certificat de urbanism Nr. 60 din 26.02.2025 și plan de situația cu poziționarea obiectivului propus.

3.DATE PRIVIND TERENUL STUDIAT

3.1. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI A OBIECTIVELOR

Investiția ce urmează a fi realizată se află în România, Regiunea de dezvoltare: CENTRU, Județul Alba, localitatea Lancrăm,extravilan, nr.F.N.

Categoria de importanță conform H.G. 766/97 este " C " – normală .

Clasa de importanță, conform normativ P100/1-2013 este " III ".

Grad de rezistență la foc " II ".

Amplasamentul obiectivului se poate urmări mai jos :

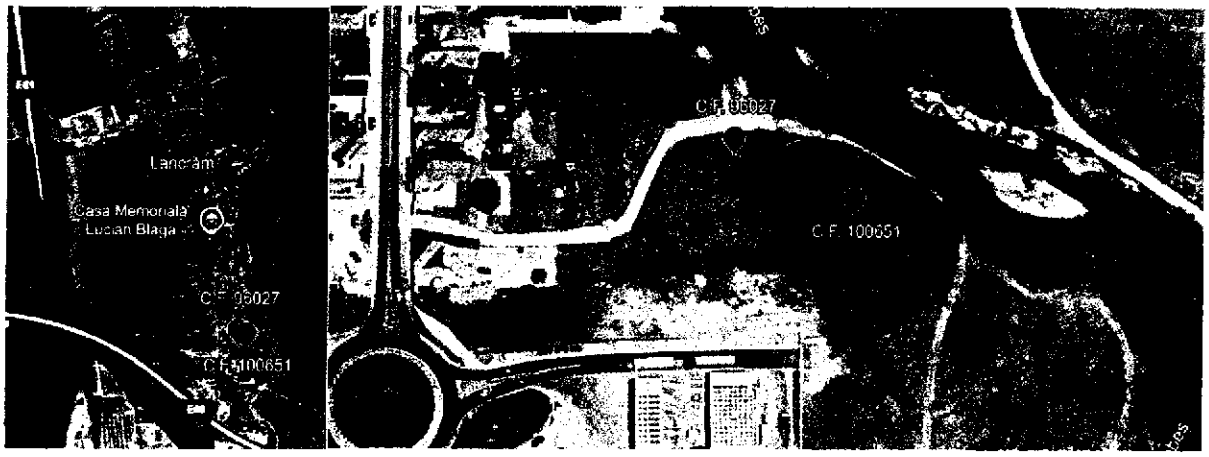


Fig.1 Localizare(https://earth.google.com/web/search/lancrăm)

Terenul studiat se află în partea nordică a municipiului,intravilan și se identifică prin C.F. NR.96027 respectiv C.F. NR.100651.

Din punct de vedere morfologic terenul studiat se situează în zona de terasă a râului Sebeș cu altitudini medii de 239.50. Teren în suprafață de 3839 mp.

Terenul are formă poligonală neregulată .

Fig.2 Perimetrul cercetat

3.2.DATE PRIVIND ZONAREA SEISMICA

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

Zona seismică : F

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

Perioada de colt **Tc= 0,7**

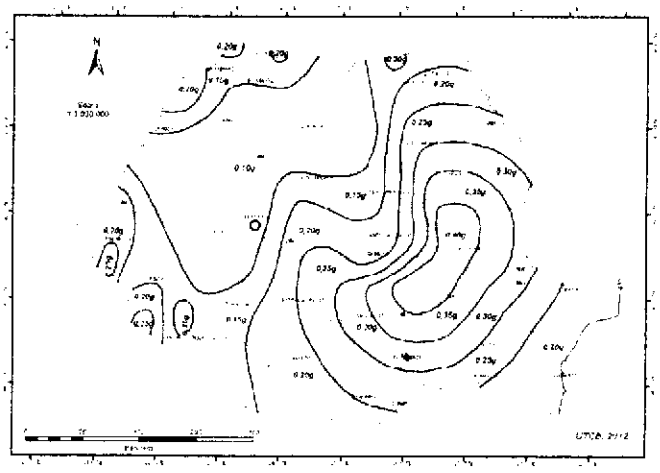


Figura 2 România - Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare *a*g cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

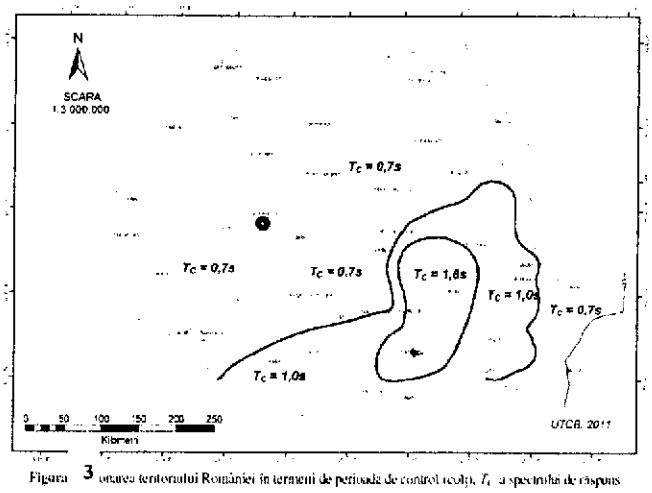


Figura 3 Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colț), T_C a spectrului de răspuns

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

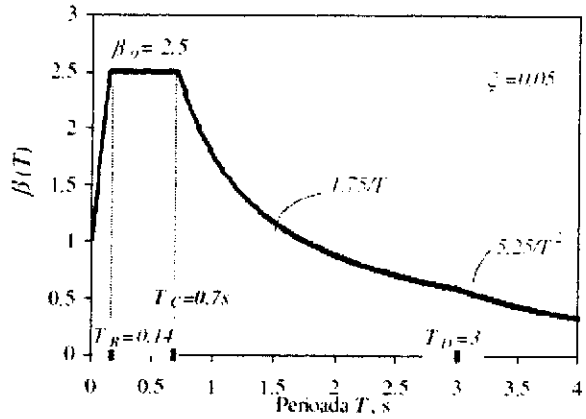


Fig.4. Spectrele normalizate de raspuns elastic ale acceleratiilor absolute

3.3.ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ

Conform STAS 6054/77, adâncimea de înghet în zona cercetată este de – 0.80 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Toate adâncimile de fundare trebuie să depășească această cotă, deoarece, datorită fenomenului de înghet – dezghet, terenul se degradează, micșorându-și considerabil capacitatea portantă.

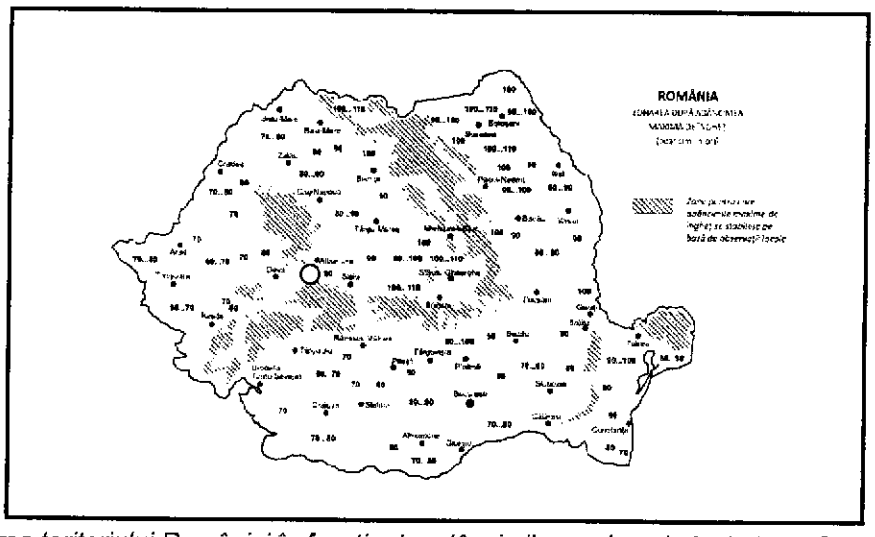


Fig. 5. Zonarea teritoriului României în funcție de adâncimile maxime de înghet, conform STAS 6054(sursa NP 112-2014)

3.4.DATE GEOLOGICE GENERALE

Zona cercetata se înscrie pe rama sud-vestică a Bazinului Transilvaniei.Aceasta s-a format in urma prabusirilor din interiorul arcului carpatic in timpul miscarilor geotectonice din faza laramica (finele mezozoicului – inceputul neozoicului).

Dupa depunerea formatiunilor neogene reprezentate prin marnele vargate (care constituie fundamentul de suprafata al bazinului) isi aduce aportul perioada Cuaternara cand se dispun,discordant,aluviunile fine si grosiere din zonele de lunca si de terasa , reprezentate

prin argile , prafuri, nisipuri argiloase, respectiv nisipuri fine si grosiere,pietrisuri si bolovanisuri. Varsta acestor formatiuni este Holocen.

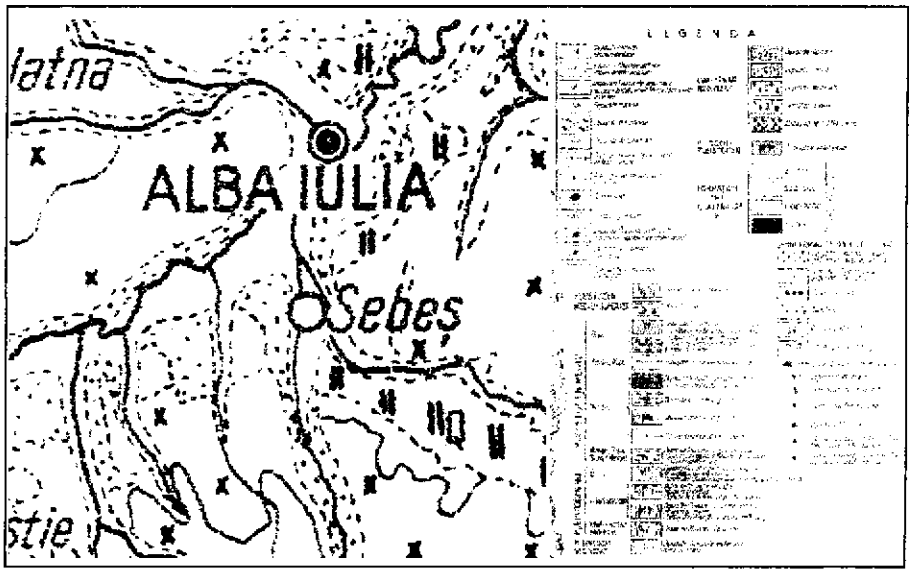


Fig.7. Harta geologica in Cuaternar(sursa : V.Mutihac-1974)

3.5.GEOMORFOLOGIA

Localitatea Lancrăm este situată într-o zonă depresionară aflată la contactul Dep. Apoldului cu unitatea culoarul Mureşului şi înconjurată în sud de culmile marginale ale Munților Cibinului şi Şureanu, iar în nord-vest de versanții abrupți ai Pod. Secaşelor (Dl.Pripoc, Dl.Pleşu, Râpa Roşie). Denivelarea între zona de luncă şi Dealurile Pod. Secaşelor este în jur de 200-350 m., fapt ce accentuează caracterul depresionar al zonei. Ca vechime depresiunea este de vârstă cuaternară, sculptura ei fiind o urmare a adâncirii Mureşului în zona Deva-Ilia, adâncire ce a determinat o reactivare as eroziunii regresive de către afluenții râului Sebeş şi Secaş şi formarea teraselor şi cuestelor.

Terasele apar în lungul râului Sebeş bine evidențiate în dreptul localității Petreşti. Pe dreapta râului se dezvoltă o terasă joasă de luncă şi două terase mai înalte. Terasa superioară prezintă o înclinare spre nord, pentru ca în nord-est să aibă loc confluența teraselor Sebeşului cu o terasă a râului Secaş. În sud terasa are 70 m, iar iar în zona de confluență terasa Secaşelor coboară până la 30-40 m altitudine relativă. Frunțile teraselor înalte prezintă glacisuri înierbate. Terasele de pe malul stâng se dezvoltă sub un interfluviu deluros al Pianului spre vestul depresiunii.

Din punct de vedere morfologic perimetrul cercetata se inscrie In zona de terasa fluviatilă,bine dezvoltată şi individualizată a râului Sebeș.

Zona este plană fără denivelări importante,stabilă,fără urme sau forme de degradare prin alunecare.

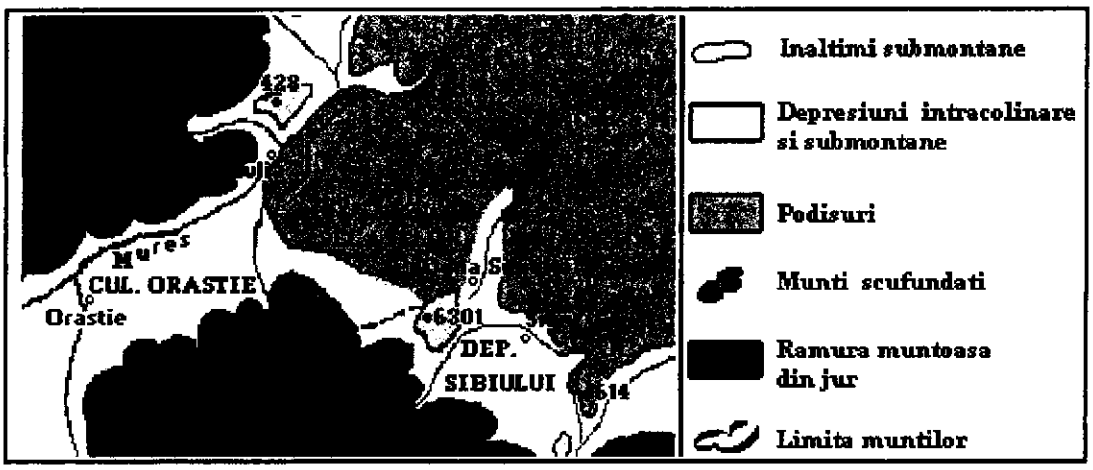


Fig. 8. Harta morfologică a zonei (sursa:net)

3.6.HIDROGRAFIA SI HIDROGEOLOGIA

Ape de suprafață

Principalele cursuri de apă permanente sunt: râul Sebeş, al cărui debit este menținut constant prin acumularea hidrotehnică de la Petreşti şi Valea Secaşului, cu un curs meandrat şi adâncime mică a talvegului ce poate produce în perioadele bogate în precipitații, inundații în zona de luncă.

Principalii lor afluenți cu curs semipermanent sunt în strânsă legătură cu regimul pluviometric local. Dintre aceştia amintim: pârâul Daia, Valea Netotului, Valea Caselor, Valea Sfântă (localitatea Răhău), Valea Halinga, Valea cu Fîneață (localitatea Petreşti). Aceste cursuri de apă devin active în perioada topirii zăpezilor şi a ploilor abundente.

De remarcat că în 1998 în perioada inundațiilor au fost inundate cca 380 ha în teritoriul administrativ al oraşului Sebeş.

Prevenirea acestor fenomene se face în mod normal prin reglarea debitului pe râul Sebeş din acumularea hidrotehnică de la Petreşti.

Apele subterane

Acviferele freatice cu nivel liber sunt cantonate în formațiunile nisipoase din zona de luncă şi interceptate la adâncimi variabile 0,80 -1,50 m,între 1.00 – 3,00 m (zona de terasă inferioară) cu ridicare ascensionară a nivelului apei în perioadele de precipitații bogate şi peste 4.00 m în zona de terasă.

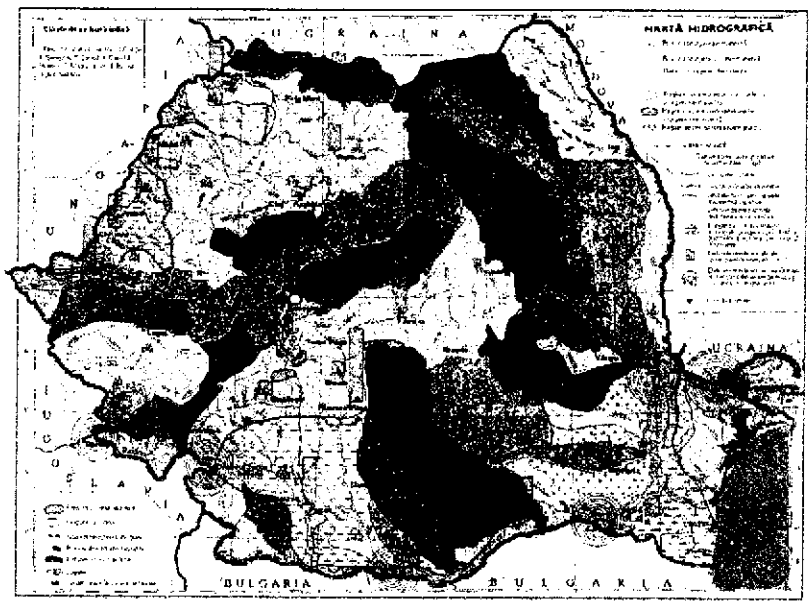


Fig.8. Harta hidrografica a Romaniei (sursa Apele Romane)

3.7.CLIMA

Regimul termic este strict legat de altitudine şi circulația maselor de aer, influențele sud-vestice fiind legate de masele de aer care pătrund dinspre culoarul Mureşului, pe versanții nordici temperaturile fiind mai scăzute. Iarna, temperaturile multianuale oscilează în jurul valorii de – 2^{0}C.

Invaziile de aer maritim produc creşteri uşoare de temperaturi.

Primăvara temperaturile medii lunare sunt mai ridicate cu 6 – 12^{0}C, iar toamna mai coborâte 5 – 9^{0}C.Variabilitatea anuală a temperaturii are caracter neperiodic 2 – 4^{0}C.

Cele mai mari abateri ale mediilor lunare se înregistrează iarna şi primăvara, datorate circulației atmosferice mai intense.

Temperatura minimă absolută – 25^{0}C, iar maxima 39^{0}C spre culoarul Mureşului.

Numărul mediu al zilelor cu temperaturi sub 0^{0}C – 30 zile, iar temperaturi cu peste 250C – 60 zile. Nebulozitatea 0,65 – 0,75 iarna, 0,60 zecimi – vara.

Cer senin 80 – 100 zile/an, cer noros 100 zile/an.

Durata strălucirii soarelui 1700 – 1900 ore/an, atingând maximum în septembrie – octombrie.

Regimul precipitațiilor se caracterizează prin cantități modeste 500 – 600 mm/an, strâns legat de circulația atmosferică a maselor de aer. Trecerea fronturilor atmosferice peste lanțurile muntoase generează ploi abundente sub formă de averse, cu maxime care ajung la 10 – 30 mm în zece minute.

Primele ninsori sunt la începutul lui noiembrie, ultimele semnalându-se la sfârşitul lui martie.

Indicele de ariditate se înscrie în jurul valorii de 50 – 60‰.

Regimul eolian – suferă modificări locale după orientarea culmilor şi văilor. Vânturile dominante sunt cele de vest. Viteza medie este de 6,5 m/s.

Localitatea Lancrăm se încadreaza zonei climatice III de iarnă , caracterizată de o temperatură exterioară convenţională de calcul de -18 grade C.

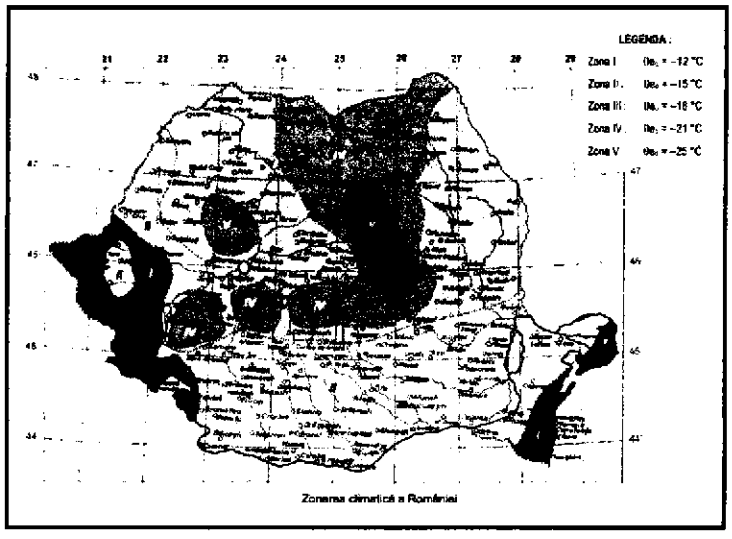


Fig.9.Zonarea climatică a Romaniei (sursa: Apele Romane)

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

Incadrarea zonei in P.A.T.N. – **PLANULUI DE AMENAJARE A TERITORIULUI NAȚIONAL**

In conformitate cu LEGEA Nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural, Publicată în: Monitorul Oficial Nr. 726 din 14 noiembrie 2001 zonele care prezinta un potențial de 12 roducer a unor fenomene 12roduce distructive se analizeaza si se incadreaza .

În înțelesul prezentei legi, zone de risc natural sunt arealele delimitate 12roducer12c, în interiorul cărora există un potențial de producere a unor fenomene distructive, care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural şi cel construit şi pot produce pagube şi 12roduc umane .

1.Cutremurele de pamant: zona de intensitate seismica pe scara MSK este 7_1, cu o perioada de revenire de cca. 100 ani. (conf.SR 11100/1-92).

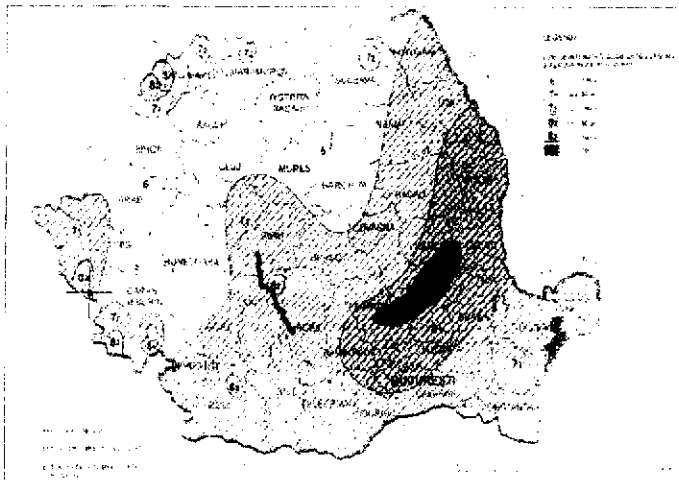


Fig.10.Harta seismica(Zone de intensitate seismica pe scara MSK conform Legii 575/2001)

2.Inundații: aria studiată se încadrează în zone cu precipitații medii anuale între peste 600 mm /an , fără arii afectate de inundații, datorate revarsării acestui curs de apă.

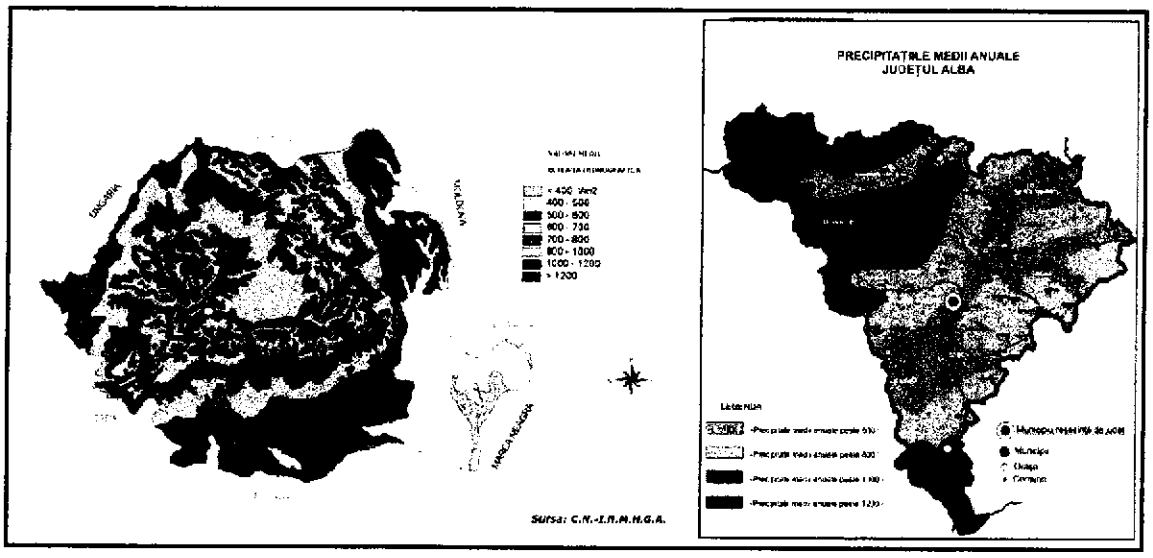


Fig.11. A.Harta precipitațiilor medii anuale, B Harta precipitatiilor-județul Alba
(Zone de intensitate seismica pe scara MSK conform Legii 575/2001 anexa 5)

3.Alunecari de teren:zona studiata se incadreaza in zone cu potential de producere a alunecarilor mediu-ridicat, conform P.A.T.N.–vol.5-ZONE DE RISC NATURAL.

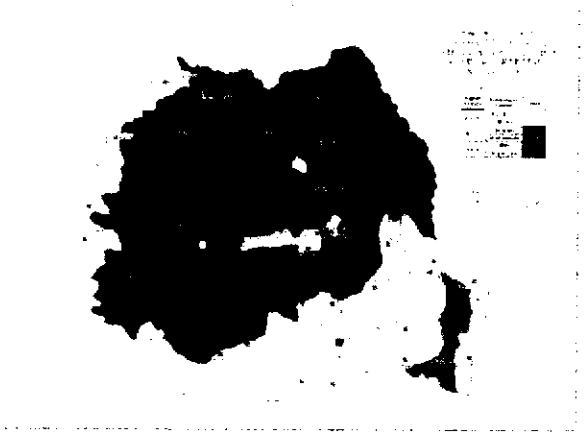


Fig.12. Harta cu potentialul de producere a alunecarilor de teren

In conformitate cu anexele din lege, zona localității Lancrăm se incadreaza în zone cu potențial mediu de producere al alunecărilor de teren.

Terenul cercetat se prezinta stabil , fără urme sau forme de degradare prin alunecare la data executarii pezentului studiu geotehnic , neexistand pericole iminente de degradare prin declansarea sau reactivarea lor si/sau a altor fenomene geodinamice distructive : prabusiri de teren, eroziuni etc.

3.9. ISTORICUL AMPLASAMENTULUI

Folosința actuală este arabil neproductiv.

4.PREZENTAREA INFORMATIILOR GEOTEHNICE

4.1PREZENTAREA LUCRARILOR DE TEREN EFECTUATE

Prezenta documentatie a fost realizata pe baza a doua etape distincte , prima fiind de cercetare a zonei , care s-a facut pe baza unei documentari din literatura de specialitate si au fost consultate documente din arhiva personala a firmei, iar a doua etapa a constat in executarea unui sondaj geotehnic , de tipul foraj geotehnic mecanic (Fg), cu adâncimea maximă de -6.00 m față de la CTN .

4.2.METODE , UTILAJE SI APARATURA FOLOSITE

Forajele au fost executate cu Instalație de sondare dinamică LMSR-Vk tip Nordmeyer GEOTOOL.

Fig.13. Utilaj folosit

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

- Forajul a fost executat în data de 14.11.2025
- Analizele de laborator din probe de pământ prelevate din sondaje au fost executate în perioada 20.11.2025 și au fost finalizate în data de 25.11.2025

4.4.STRATIFICATIA TERENULUI

Prezentam in continuare descrierea stratificatiei sondajelor geotehnice executate :

Tabel 1

Nr. Crt.	Nr. sondaj	Cota	Adâncime sondaj (m)	NHI (m)
1.	Fg	239.50	-6.00	-5.50

NOTA: Cota sondajelor geotehnice este aproximativa, prin interpolarea a trei cote,cele mai apropiate de sondaje.

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

- Metode de cercetare:

STAS 1242/4-85 - Teren de fundare. Cercetări geotehnice prin foraje executate în pământuri

- Natura materialului analizat :

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

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

În urma executării forajului, a analizelor şi a prelucrării datelor, pe amplasamentul cercetat a fost pusă în evidenţă o stratificaţie a cărei succesiune pe verticală se prezintă astfel:

Fg

- +/-0.00 m – 0.20 m – sol vegetal cafeniu;
- -0.20 m – 0.80 m – s-a interceptat depozit necoeziv ce apartine domeniului –siSa- nisip prăfos cafeniu-gălbui, depozit aluvionar
- -0.80 m – 6.00 m – s-a interceptat depozit necoeziv ce apartine domeniului –saGr- pietriş cu nisip cafeniu-gălbui,depozit aluvionar

4.5.NIVELUL APEI SUBTERANE SI CARACTERUL STRATULUI ACVIFER

Apa subterană cu nivel liber a fost interceptată în toate forajul executat, la adâncimea de -5.50 m faţă de cota terenului natural (CTN). Apa subterană este cantonată în depozite necoezive, constituite predominant din pietrişuri cu nisip cu o permeabilitate ridicată.

Mentionam ca nivelul hidrostatic este influențat de regimul pluviometric local putând prezenta creșteri sau scăderi de nivel.

Nivelul maxim absolut poate fi indicat doar in urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza observatiilor asupra fluctuatilor niveluilui acviferului subteran, de-a lungul unei perioade indelungate de timp.

În ce privește agresivitatea, zona Sebeş-Lancrăm apele subterane nu prezintă un caracter agresiv față de elementele din beton/beton armat cu care vin în contact.

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

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

- natura materialului analizat :

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

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

- Granulometrie

  STAS 1913/5-1985

- umiditatea materialului : – W nat % determinat in conformitate cu :

  STAS – 1913/1-82 DETERMINAREA UMIDITATII

- structura materialului analizat determinat conform :

STAS – 1913/2-76 DETERMINAREA DENSITATII SCHELETULUI PAMINTURILOR

Fig.14. Probă recoltată din forajul executat de la -2.00 m

SOILTEST

LABORATOR DE ANALIZE SI INCERCĂRI IN ACTIVITATEA DE CONSTRUCTII – AUTORIZATIE NR. 4016 / 19.04.2023
Punct de lucru: Targoviste, Strada Poza Sapca, Nr. 59A, Jud. Dambovita
O.R.C. J15/728/27.03.2019; CUI: RO40857041
e-mail: dmoso-lsit@gmail.com / Telefon: 0726) 337 079

RAPORT DE ÎNCERCĂRI NR. 19526 / 25.11.2025
Determinarea parametrilor fizici ai pământurilor

Client: GEO EXPERT PLUS, STRADA LUCIAN BLAGA, NR.15, LOC. ALBA IULIA, JUD. ALBA
Număr comandă / data: 1590 / 20.11.2025
Număr comandă client / data: 174 / 19.11.2025
Data recepție probă: 19.11.2025
Perioada realizare încercări: 20 - 25.11.2025

Tip proba: pământ
Esantionare de catre: client
Cod probă: 19526

Elemente identificare probă:
Obiectiv investiție*: Construire sală multifunctională gimnastică
Beneficiar Proiect: Ordean Vasile Alin si Ordean Ionela Paraschiva
Locație eșantionare*: loc. Lancrăm-Sebeș, extravilan, F.N, Jud. ALBA
Nr. foraj / Nr. probă / Adâncime prelevare (m)*: FG / P1 / 2.00
Dată prelevare*: 14.11.2025

Nr. crt.	Denumire încercare:	Simbol	Valoare determinată	U.M.	Document de referință	Procedură internă
1	**Determinarea umidității:**	W	**1.27**	%	*STAS 1913/1-82*	*PSL-01*
2	**Determinarea granulozității:**					
	argilă (d<0.002 mm)	*mp*	**0.00**	%		
	praf (0.002<d<0.063 mm)	*mp*	**5.76**	%	*STAS 1913/5-85*	*PSL-05*
	nisip (0.063<d<2 mm)	*mp*	**36.76**	%		
	pietriș (2<d<63 mm)	*mp*	**57.48**	%		
3	**Determinarea limitelor de plasticitate:**					
	limita inferioară	W_p		%		
	limita superioară	W_l		%	*STAS 1913/4-86*	*PSL-04*
	indice de plasticitate	I_p		%		
	indice de consistență	I_c				
	indice de lichiditate	I_l				
4	**Determinarea densității pământurilor**	ρ		g/cm³	*STAS 1913/3-76*	*PSL-03*
5	**Determinarea umflării libere**	U_L		%	*STAS 1913/12-88*	*PSL-06*

Tip de pamânt (SR EN 14688-1:2018 / NP 074 - 2022): Pietris cu nisip (saGr)

1. [illegible]
2. [illegible]
3. [illegible]
4. [illegible]
5. [illegible]

* [illegible]

Elaborat:
Specialist laborator
[illegible]

Verificat/Aprobat:
Sef laborator, Ing. Geolog
FLORIN BOGDAN SABOU
[illegible]

Cod: F-15-1/6

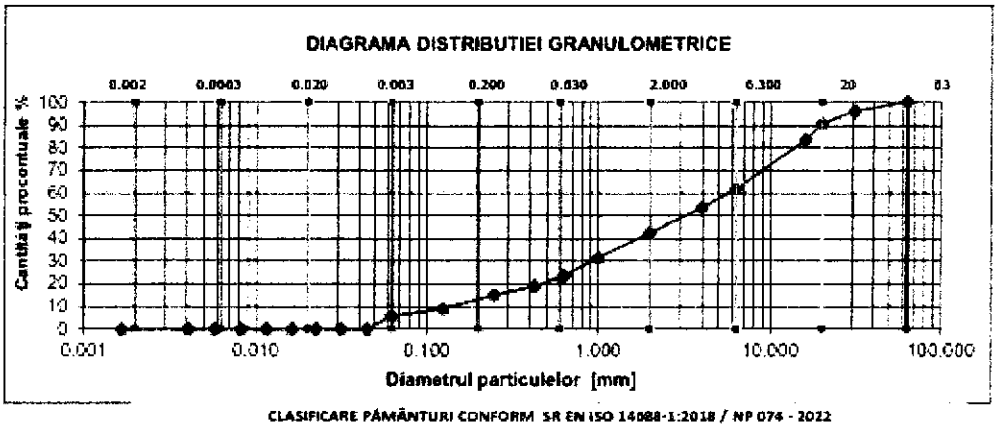
Pag. 1 din 1

DMC SOILTEST

LABORATOR DE ANALIZE SI ÎNCERCĂRI IN ACTIVITATEA DE CONSTRUCTII
Punct de lucru: Târgoviste, Strada Popa Sapca Nr. 39A, Jud. Dâmbovita
O.R.C. J15/726/27.03.2018, C.U.I. RO40857041
e-mail: dmcsoiltest@gmail.com / Telefon: (0726) 137 079

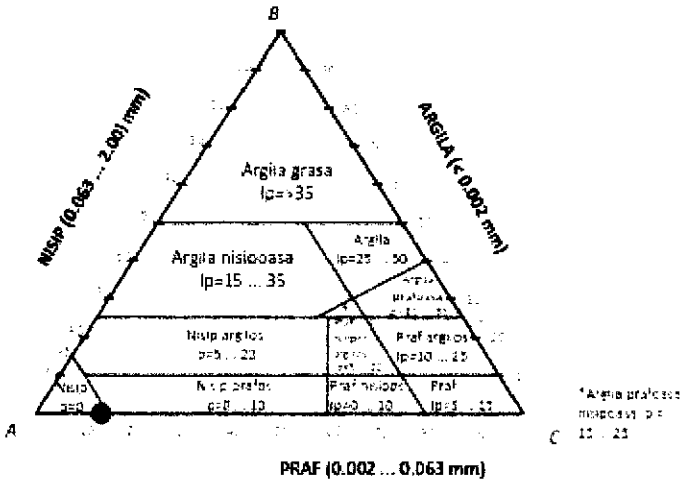
ANEXA LA
RAPORT DE ÎNCERCĂRI NR. 19526 / 25.11.2025

Nr. crt.	*Parametri adiționali (informativi); formula de calcul*	Valoare calculata	U.M.
1	Greutate volumică aparentă: $\gamma = 9.81 * \rho$		kN/m³
2	**Greutate volumică uscată: $\gamma_d = \gamma / (1 + W/100)$**		kN/m³
3	Indicele porilor: $e = (\gamma_s - \gamma_d) / \gamma_d$		
4	**Porozitate: $n = 100 * e / (e+1)$**		%
5	Grad de umiditate: **$Sr = (W * \rho_s)/(100 * e * \rho_w)$**		
6	**Greutate specifică absolută: γ_s** *(valoare estimata)*		kN/m³
7	Indice de activitate $I_A = Ip / (\%$ particule avand $d < 0.002$ mm$)$		



CLASIFICARE PĂMÂNTURI CONFORM SR EN ISO 14688-1:2018 / NP 074 - 2022

Cl % = 0.0
FSi % = 0.0
MSi % = 0.0
CSi % = 5.8
FSa % = 9.43
MSa % = 8.36
CSa % = 18.97
FGr % = 19.30
MGr % = 28.98
CGr % = 9.20
TOTAL % = 100



4.7.FIȘA SINTETICĂ A FORAJULUI EXECUTAT

Obiectiv:CONSTRUIRE SALĂ MULTIFUNCȚIONALĂ GIMNASTICĂ,LOCALITATEA LANCRĂM,JUDEȚUL ALBA

Instalația de foraj: foraj geotehnic mecanic
Tip foraj: Geotehnic
Data Forajelor: 14.11.2025
Adancimea nivelului apei (t.n.): - 5.50m
Adancimea forajului (CTN): - 6.00
Locatie: conf. plan sit.
Cota aproximativa: 239.50

FIȘA FORAJ
n°Fg

G E D

Adancime m	Descrierea litologică +/-0.00 m	Coloana stratigrafica	Adancime (m)	Grosime (m)	% Recuperaj	% RQD	Probe Netulburate m	Probe Tulburate m	Adancime SPT m	Test de penetrare (de buzunar) (kg/cm2)		Coloana de tubaj m
	SOL VEGETAL		0.20	0.20	100							
1.00	NISIP PRĂFOS, CAFENIU-GĂLBUI; siSa- denumire in acord cu SR EN ISO 14688-1-2004		0.80	0.60	100							
2.00								PT1 2.00				
3.00												
4.00	PIETRIȘ CU NISIP, CAFENIU saGr- denumire in acord cu SR EN ISO 14688-1-2004											
5.00											NHI -5.50	
6.00			6.00	5.20	100							
7.00												
8.00												
9.00												
10.00												

TEODORA-MONICA EFTENIE

Digitally signed by TEODORA-MONICA EFTENIE
Date: 2025.11.26 15:54:43 +02'00'

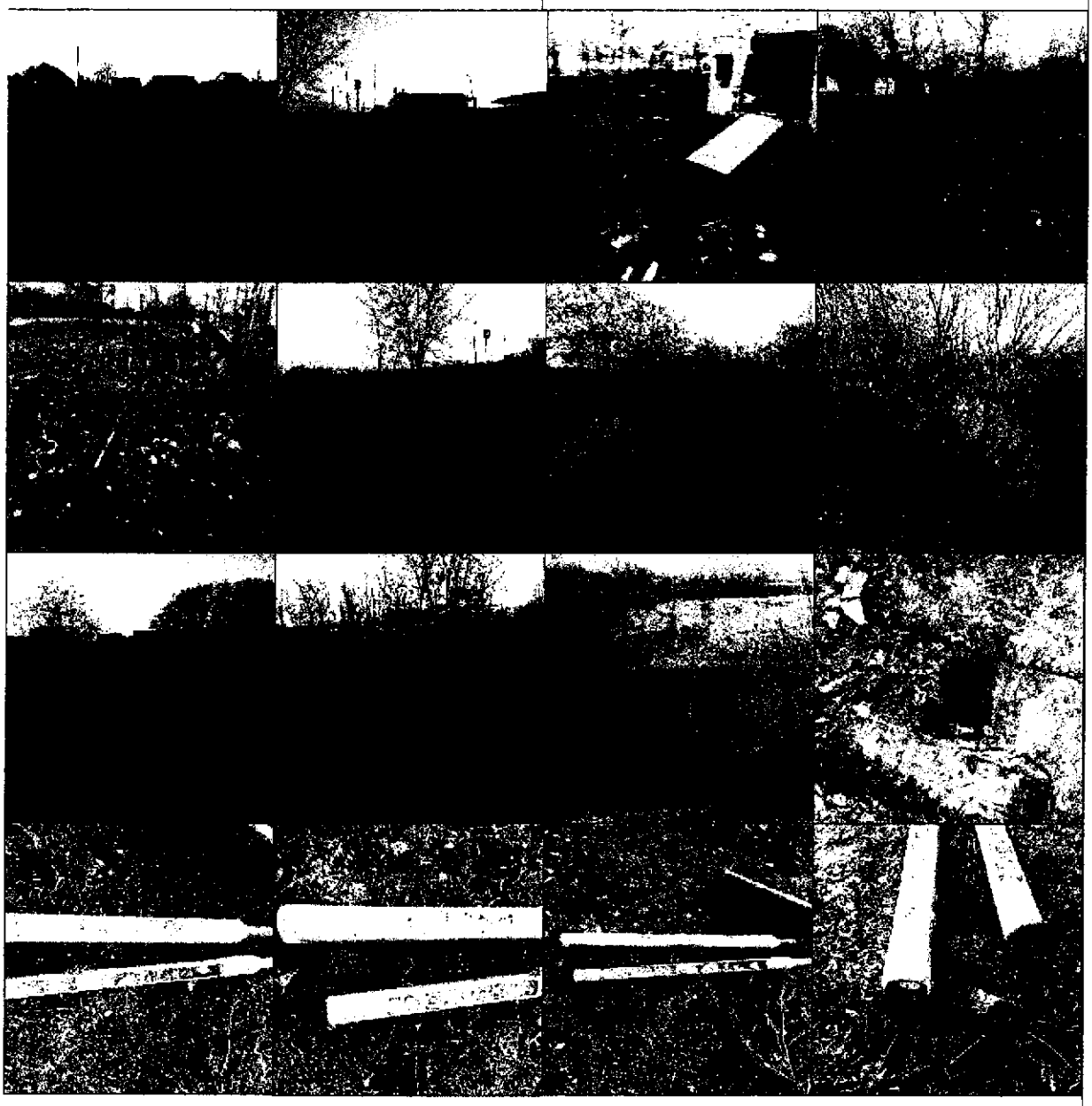
Întocmit: geol. T. Bardan Eftenie

Obiectiv:CONSTRUIRE SALĂ MULTIFUNCȚIONALĂ GIMNASTICĂ,LOCALITATEA LANCRĂM,JUDEȚUL ALBA

Fg

Adancimea forajului (CTN): - 6.00

Cota aproximativa: 239.50



4.8.PLANURI DE SITUATIE CU AMPLASAREA LUCRARILOR DE INVESTIGATII , HARTI CU PARTICULARITATILE ZONEI

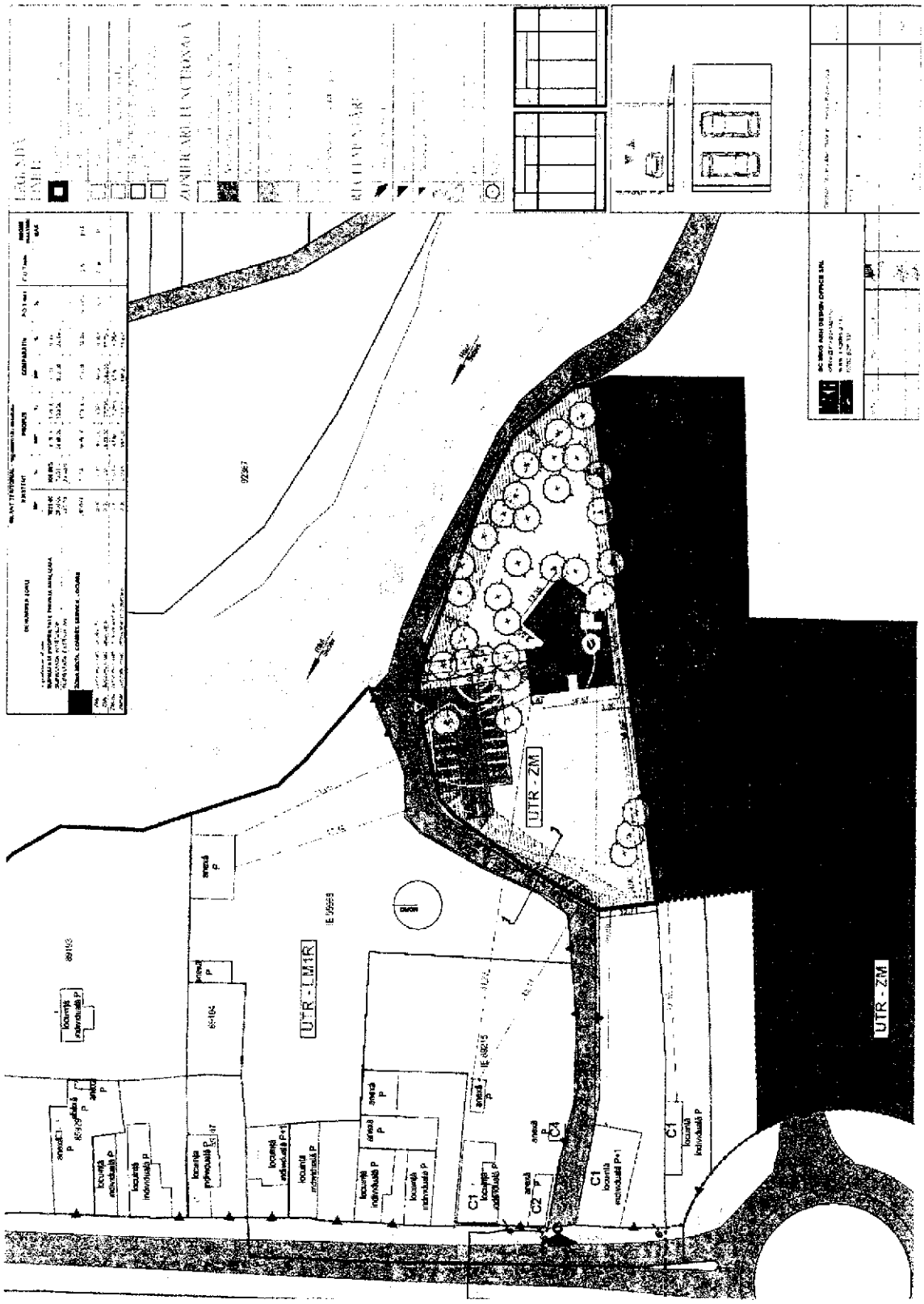


Fig.15. Plan cu locația sondajelor

4.9.ALTE DATE ALE REZULTATELOR INTREPRINSE

La sapaturi stratele de pamant se vor incadra astfel :

Tabel 2

Nr. Crt	Denumirea pamanturilor	Proprietati coezive	Categoria de teren dupa modul de compartare la sapat				Greutatea medie in situ (in sapatura) kg/m³	Afanarea dupa executatea sapaturii %
			Manual		Mecanizat			
			Cu lopata, cazma, tarnacop, rangă	Excavator cu lingure sau echipament de draglină	Buldozer, autogrei-der, grader cu tractor	Moto-screper cu tractor		
1	Argilă prăfoasă	Coeziune mijlocie	Tare	II	II	II	1800-2000	24-30%
2	Argilă	Foarte coeziv	Foarte tare	II	II	-	1800-2000	24-30%
3	Argilă nisipoasă	Coeziune mijlocie	Tare	I	I	I	1800-2000	26-32%
4	Praf argilos nisipos (loess)	Slab coeziv	mijlociu	I	I	I	1700-1850	14-25%
5	Praf nisipos	Slab coeziv	mijlociu	I	I	I	1500-1700	14-25%
6	Nisip mijlociu	Necoeziv	usor	I	II	II	1600-1850	8-17%
7	Nisip mare	Necoeziv	usor	I	II	II	1600-1850	8-17%
8	Nisip prăfos	Slab coeziv	mijlociu	I	II	II	1500-1700	8-17%
9	Nisip argilos	Slab coeziv	mijlociu	I	I	I	1500-1700	8-17%

- nisip prăfos, săpătura manuală - teren mijlociu , sapatura mecanizata **I-II**

Tabelul 3

Pietris cu nisip	Slabe	Tare	II	II	-	1750 - 2000	14 - 28

4.10.INDICAȚIE ORIENTATIVĂ ASUPRA NECESITĂȚII IMBUNĂTĂȚIRII / CONSOLIDĂRII TERENULUI DE FUNDARE

- NU ESTE CAZUL

5.EVALUAREA INFORMATIILOR GEOTEHNICE

5.1.ÎNCADRAREA PREALABILĂ A LUCRĂRII ÎN CATEGORIA GEOTEHNICĂ

Tabelul 4

Factorii avuți în vedere sunt :

Condiții de teren	Terenuri bune	Punctaj : 2 pct
Apa subterană	Fără epuizmente	Punctaj : 1 pct
Clasificarea construcției după clasa de importanță	Normala	Punctaj : 3 pct
Vecinătăți	Fără riscuri	Punctaj : 1 pct
Zona seismica	ag< 0,15g	Punctaj : 1 pct
		Punctaj total = 8 pct

În conformitate cu tabelul de mai sus **categoria geotehnică este 1** .

5.2. MODELUL GEOTEHNIC

Modelul geotehnic general al zonei cercetate

Tabel nr.5

Nr. Crt.	Denumire	U/M	Valori/Notatii	Normativ
1.	**Tip relief**	-	**terasă**	NP 074/2022
2.	**Zonare climatică**	-	**III**	NP 074/2022
3.	**Tip climatic**	-	**I**	STAS 1709/1-90
4.	**Zonare seismică**	-	**F**	P 100 - 1/2013
5.	**Încadrare seismică**	MSK	**7_1**	575/2001
6.	**Adâncime îngheț**	m	**-0.80**	STAS 6054/77
7.	**Denumire pământ**	-	**Pietriș cu nisip**	NP 074/2022
8.	**Tip pământ**	-	**Necoeziv**	SR EN ISO 14688-1-2004
9.	**Indice consistență**	-	**-**	STAS 1913/4-86
10.	**Presiunea convențională**	KPa	**350**	NP 112-2022
11.	**Risc geotehnic**	-	**scazut**	NP 074/2022
12.	**Categoria geotehnică**	-	**1**	NP 074/2022

Modelul geotehnic pe amplasamentul obiectivului proiectat

Pentru obiectivul proiectat pot fi considerate terenuri bune de fundare , următoarele depozite interceptate :

Pietriș cu nisip

Fig.16. Pietriș cu nisip -probat între metrul 2.00 și 3.00

Granulometrie - A: 0 %, P:6 %, N: 37%, P: 57

Umiditatea naturala - W: 1.27%

*Coeficient de pat K_s (kN/m^3)- 25.000-72.000

*Unghi de frecare internă Φ=35^0 -38^0

*Coeziunea = 0 Kpa

Depozitul necoeziv, alcătuit din pietriș cu nisip, este un teren bine sortat și foarte permeabil, cu caracteristici geotehnice foarte bune pentru fundare directă.

Acest strat se poate considera teren bun de fundare, cu capacitate portantă ridicată și compresibilitate redusă.

Nu sunt necesare măsuri de îmbunătățire a terenului în zona acestui nivel, fiind suficientă o compactare ușoară a suprafeței naturale expuse.

Adâncimea minima de fundare: Df> **-0.80 m** cu incastrarea fundatiei 0,20 m in terenul bun de fundare

Presiunea convențională : **350 K**pa - presiune dată în conformitate cu NP112/2014, anexa C, tabel C.2.

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

**-valori din literatura de specialitate sau din arhiva personală a firmei pe probe de pământ identice.*

5.3. RECOMANDĂRI

- Funcție de caracteristicile stratelor interceptate prin sondajele geotehnice executate, obiectivul proiectat se poate funda direct în depozitul dat ca teren bun de fundare și se recomanda acelasi strat de fundare sub toată talpa fundatiei pentru fiecare obiectiv.
- Teren bun de fundare este: -Pietriș cu nisip .
- Terenul de fundare natural este acoperit de un strat de nisip prăfos, cu grosimi de 0.60 m, neadecvat pentru fundare directă deoarece fundarea nu ar respecta adâncimea de îngheț. Se recomandă îndepărtarea acestui strat și realizarea fundațiilor pe terenul natural consistent.
- Nivelul freatic a fost măsurat la −5.50 m față de CTN și este un orizont freatic regional stabil. Depozitele purtătoare identificate sunt necoezive (pietriş cu nisip), cu permeabilitate ridicată; acestea oferă condiții bune pentru fundare directă, dar pentru execuția "în uscat" a fundațiilor aflate sub nivelul freatic se recomandă realizarea unui sistem de epuizment temporar.
- Nivelul apei subterane poate prezenta scăderi sau creșteri față de cota măsurată în funcție de regimul pluviometric local.
- In zonele la care la cota de fundare apar strate moi sau umpluturi locale , acestea se vor excava integral pana se ajunge la stratul bun pentru fundare.
- Sapaturile ce depasesc 2.00 m adâncime vor necesita sprijiniri de maluri.

- La proiectare se vor avea in vedere normativele actuale privind incadrarea amplasamentului referitor la adancimea de inghet (NP 100-1/2013) si seismicitate (P 100-1/2013).

- In proiectare si executie se vor respecta standardele, normativele si normele in vigoare inclusiv P.S.I.
  - Lucrările de săpături,sprijiniri,umpluturi se vor executa cu respectarea normativelor în vigoare cu privire la aceste lucrări (C169-88,TS , etc.)
  - Înainte de turnarea betonului în fundații, se va curăți talpa fundației de materialele căzute în timpul procesului de săpare.
  - Dupa executarea săpăturilor și înainte de începerea lucrărilor se va chema geotehnicianul pentru examinarea și avizarea stratului de fundare prin întocmirea - PROCESULUI VERBAL- NATURA TEREN DE FUNDARE(P.V.N.T.F.)
  - Orice nepotrivire se va constata față de cele expuse în prezentul studiu privind natura terenului de fundare se va aduce la cunoștinta proiectantului pentru examinare și avizare în consecință.
  - Recomandările prezentate în acest studiu sunt aplicabile doar acestui amplasament.

- Prezentul studiu geotehnic nu poate fi reprodus , copiat sau imprumutat integral sau partial , in mod direct sau indirect sau extins înafara amplasamentului specificat.

CONSTRUIRE SALĂ MULTIFUNCȚIONALĂ GIMNASTICĂ,LOCALITATEA LANCRĂM,JUDEȚUL ALBA

Întocmit : dipl. geol. EFTENIE BARDAN TEODORA

TEODORA -MONICA EFTENIE

Digitally signed by TEODORA-MONICA EFTENIE
Date: 2025.11.26 15:55:55 +02'00'

Ministerul Sănătății
Direcția de Sănătate Publică a județului Alba
B-dul. Revoluției 1989, Nr. 23, Alba Iulia
Tel.: 0258/835243, Fax : 0258/834600
E-mail : sanatate_publica@dspalba.ro
Website: www.dspalba.ro

Nr. 394 din 17.10.2025

NOTIFICARE

Asistenţa de specialitate de sănătate publică

Către,
ORDEAN VASILE ALIN

Ca urmare a solicitării dumneavoastră înregistrate la Direcția de Sănătate Publică a județului Alba cu nr. 394 din data 09.10.2025, privind asistența de specialitate de sănătate publică pentru proiectul obiectivului: **ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE SALĂ MULTIFUNCȚIONALĂ GIMNASTICĂ,** localitatea LANCRĂM- SEBEȘ, CF NR.96027, 100651,jud. Alba .

Vă comunicăm: Proiectul nr. -/2025 întocmit de S.C. MKG ARH DESIGN OFFICE SRL **se conformează** la normele de igienă și sănătate publică și/sau alte reglementări legale: ORD. M.S.119/2014 Actualizat.

Conformitățile la reglementările sanitare în vigoare sunt menționate în Referatul de evaluare pentru asistența de specialitate de sănătate publică nr. 1909 din data de.14.10.2025

DIRECTOR EXECUTIV ,

EC. SINEA DUMITRU - ALEXANDRU

MINISTERUL SĂNĂTĂȚII Direcția de Sănătate Publică a jud. Alba ALBA 1

	Numele și prenumele	Funcție	Semnătura
Avizat	Dr.Mihaela Milles	Medic Sp. M.M.	
Întocmit	As.Ana Suciu	Asistent principal igienă	

Tehnoredactat: as.A.S., azi: 14.10.2025 în 1 ex.

MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCIARE
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCIARE ALBA
Str.Alexandru Ioan Cuza nr.4, Alba Iulia, jud.Alba, România
CIF 29487193
www.anif.ro
Tel. 0258.81.31.48
Fax. 0258.81.31.49
alba@anif.ro

Nr. 18 / 13.03.2026

Către: Ordean Vasile Alin, Ordean Ionela Paraschiva

Referitor: Aviz ANIF pentru PUZ.

Stimate domn,Stimată doamnă

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, cu nr. 18 din 26.02.2026, prin care solicitați avizul pentru **PLANUL URBANISTIC ZONAL - *„Construire sală multifuncțională gimnastică"***, în vederea construirii în suprafață de 3.839,00 mp, în extinderea intravilanului localității Lancrăm (Mun. Sebeș), jud. Alba, conform C.U. nr. 60/26.02.2025, parcela cu CF nr. 96027, nr. cad. 96027, CF nr. 100651, nr. cad. 100651, se constată următoarele :

a. terenul luat în studiu în cadrul proiectului **PLANUL URBANISTIC ZONAL - *„Construire sală multifuncțională gimnastică "*** conform PUG avizat cu HCL Sebeș, cu nr. 127/2000, în suprafață totală de 3.839,00 mp din teritoriului administrativ al localității Lancrăm (Mun. 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 **PLANUL URBANISTIC ZONAL - *„Construire sală multifuncțională gimnastică ".***

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii până la recepția lucrărilor,numai pentru soluțiile și amplasamentele prezentate în proiectul nr. 12/2025, proiectant **S.C. MKG ARH DESIGN OFFICE 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
Ildikó STEOP

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCIARE
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCIARE ALBA
Str.Alexandru Ioan Cuza nr.4, Alba Iulia, jud. Alba Iulia, România
Tel. 0258.81.31.48

MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCIARE
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCIARE ALBA
Str.Alexandru Ioan Cuza nr.4, Alba Iulia, jud.Alba, România
CIF 29487193
www.anif.ro
Tel. 0258.81.31.48
Fax. 0258.81.31.49
alba@anif.ro

Nr. 118 / 19.12.2025

Către: Ordean Vasile Alin,Ordean Elena Paraschiva

Referitor: Aviz ANIF pentru PUZ.

Stimate domn,Stimată doamnă

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, cu nr. 118 din 18.12.2025, prin care solicitați avizul pentru **PLANUL URBANISTIC ZONAL** - ***„Construire sală multifuncțională gimnastică"***, în vederea construirii în suprafață de 939,00 mp, în extinderea intravilanului localității Lancrăm (Mun. Sebeș), jud. Alba, conform C.U. nr. 60/26.02.2025, parcela cu CF nr. 96027, nr. cad. 96027, se constată următoarele :

a. terenul luat în studiu în cadrul proiectului **PLANUL URBANISTIC ZONAL** - ***„Construire sală multifuncțională gimnastică "*** conform PUG avizat cu HCL Sebeș, cu nr. 127/2000, în suprafață totală de 939,00 mp din teritoriului administrativ al localității Lancrăm (Mun. 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 **PLANUL URBANISTIC ZONAL** - ***„Construire sală multifuncțională gimnastică "***.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii până la recepția lucrărilor,numai pentru soluțiile și amplasamentele prezentate în proiectul nr. 12/2025, proiectant **S.C. MKG ARH DESIGN OFFICE 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,
Laura Delia SORESCU

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCIARE
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCIARE ALBA
Str.Alexandru Ioan Cuza nr.4, Alba Iulia, jud. Alba Iulia, România
Tel. 0258.81.31.48
Fax. 0258.81.31.49; E-mail: alba@anif.ro

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

Sebeş, Str. Aviator Gh. Oltenu, nr. 9, cod poştal 515800
Tel. 0258-731128, 0258-731336 Fax. 0258-731127
E-mail: sucursala.sebes@apaalba.ro
CUI: RO1755482, cod sucursală 24264336
Registrul comerţului J2008000946014
Cont:RO95RNCB0003021182930010 BCR Alba

Nr. 2368 / 13.10.2025

Către,
ORDEAN VASILE-ALIN şi ORDEAN IONELA-PARASCHIVA
loc. Lancrăm, str. Nouă, nr. 12, jud. Alba

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

în vederea: **" Construire sală multifuncţională gimnastică "** în localitatea Lancrăm, str. Extravilan, nr.F.N. , nr. CF 96027, 100651 - Sebeş, nr. CAD 96027, 100651 conform certificat de urbanism nr. 60 din 26.02.2025 emis de Primăria Municipiului Sebeş şi a planului de situaţie anexat.

SC APA C.T.T.A. SA – Sucursala Sebeş nu deţine reţele pe amplasamentul viitoarei construcţii.

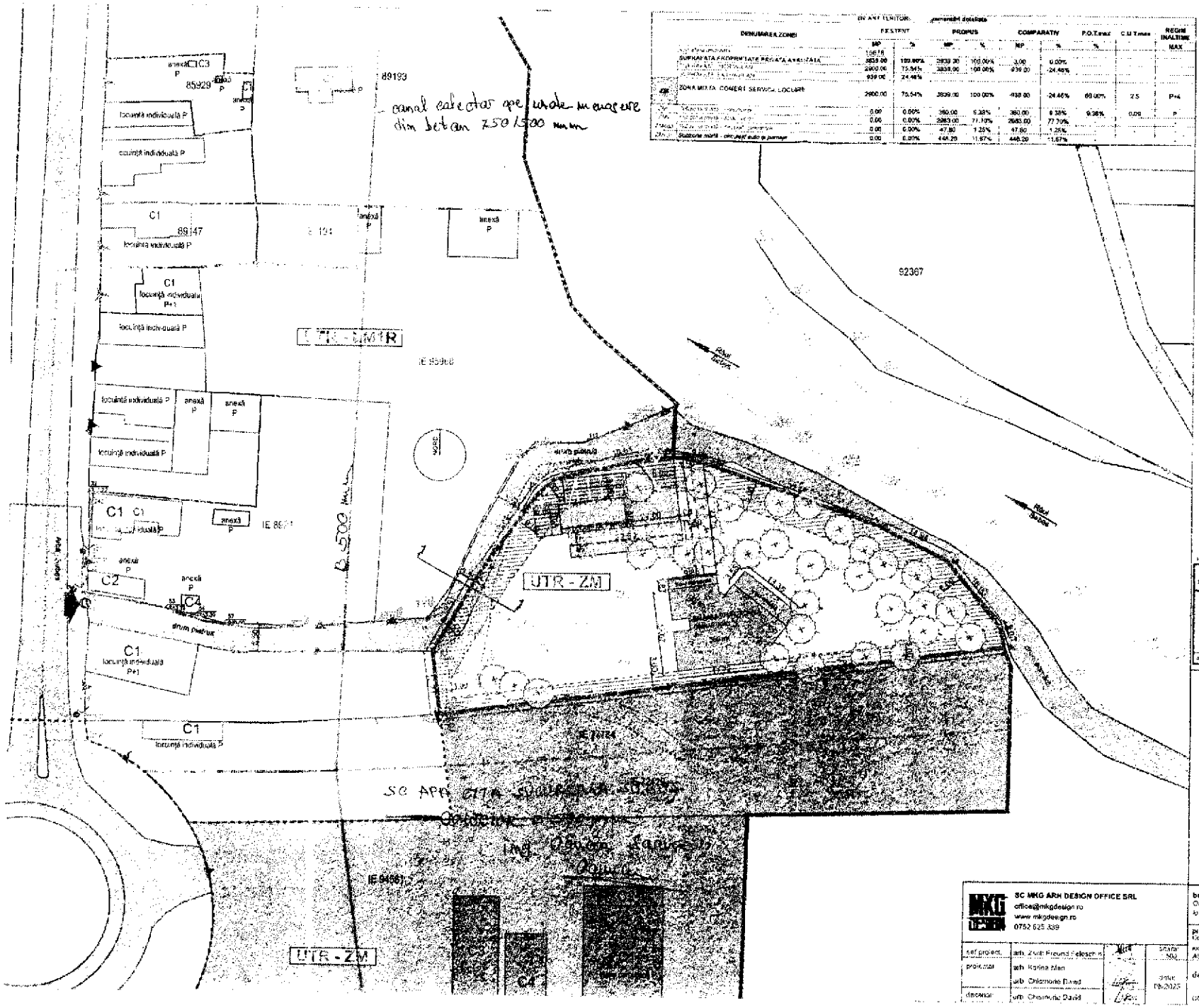
Menţionăm faptul că, în proximitatea imobilului mai sus menţionat, la distanţa de 17m, există canalul colector ape uzate menajere din beton cu diametrul 750/500 mm, la adâncimea de 3.50 – 4.00 m, care nu generează restricţii.

Avizul este condiţionat de: respectarea amplasamentului precizat în planul de situaţie prezentat.

Prezentul aviz este valabil pe perioada de valabilitate a certificatului de urbanism.

ŞEF SUCURSALĂ
ing. ŞERBĂNESCU RADU-CĂLIN

BIROU TEHNIC
ing. Oancea Ioana-Elena



DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUS		COMPARATIV		P.O.T.max	C.U.T.max	REGIM INALTIME MAX
	mp	%	mp	%	mp	%	%		
[illegible]	1067.8								
SUPRAFATA ÎNCORPORATE PRIVATA AMENAJATA	3839.00	100.00%	3839.00	100.00%	0.00	0.00%			
[illegible]	2900.00	75.54%	3839.00	100.00%	-939.00	-24.46%			
[illegible]	939.00	24.46%							
ZONA MIXTA COMERT SERVICII LOCUINTE	2900.00	75.54%	3839.00	100.00%	-939.00	-24.46%	60.00%	2.5	P+4
[illegible]	0.00	0.00%	360.00	9.38%	360.00	9.38%	9.38%	0.09	P
[illegible]	0.00	0.00%	2963.00	77.10%	2963.00	77.10%			
[illegible]	0.00	0.00%	47.80	1.25%	47.80	1.25%			
Suprafete mari - circulatii auto si parcaje	0.00	0.00%	448.20	11.67%	448.20	11.67%			

LEGENDĂ

LIMITE

- Limită intravilan conform P.U.G.
- Limită zonă studiu PUZ
- Limita U.T.R.
- Limită imobil ce a generat PUZ
- Limită imobile din baza de date O.C.P.I.
- Construcții existente din baza de date O.C.P.I.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Zonă locuire regim mic de înălțime
- Zonă instituții publice și servicii
- Terenuri agricole extravilan
- Zonă căi de comunicație rutieră
- Zonă căi de comunicație pietonală
- Apă
- Spații plantate, agrement, sport

REGLEMENTĂRI

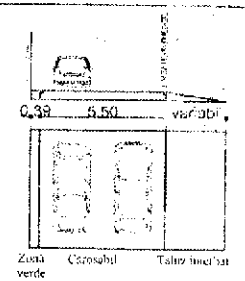
- Accese principale în zonă
- Accese carosabile
- Accese carosabile imobil PUZ
- Nonaedificandi - zonă retragere față de limite
- Edificabil maximal propus
- Vegetație

Parcel (IE 85068)

No. PCT.	Coordonate punct colț X [m]	Y [m]	Lungime laturi [m]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Parcel (IE 84061)

No. PCT.	Coordonate punct colț X [m]	Y [m]	Lungime laturi [m]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]



PROFIL PROPUS

SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL office@mkgdesign.ro www.mkgdesign.ro 0752 625 339			
ref. proiect:	arh. Zsolt Freund Felecan	Nord	scara: 500
proiectat:	arh. Karina Alan		
	arh. Chismariu David		data: 09.2025
desenat:	arh. Chismariu David		

beneficiar:
Ordean Vasile - Alin, Ordean Ionela - Parascheva
loc. Lancrăm, str. Nouă, nr. 12, jud. Alba

proiect:
Construire unif. locuințe și spațiu comercial
loc. Lancrăm, mun. Sebeș str. Eminescu, nr. F.N., jud. Alba, CF 36027

denumire planșa:
CONCEPT PROPUS

faza: Avt. de oportunitate

nr. proiect: 12/2025

planșa nr.: L02

MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ JUDEȚEANĂ ALBA
Nr. 2224
anul 2026 luna 05 ziua 13

AVIZ

Nr. 203 din 13.05.2026

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

având în vedere solicitarea Direcției pentru Agricultură Județeană Alba cu nr. 2046 din 09.04.2026, înregistrată la Direcția Îmbunătățiri Funciare și Fond Funciar din cadrul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale sub nr. 258145 din 17.04.2026,

În baza următoarelor documente:

1.Cererea beneficiarilor **ORDEAN VASILE-ALIN** și **ORDEAN IONELA-PARASCHIVA**, având domiciliul în Localitatea Lancrăm, Municipiul Sebeș, Str. Nouă Nr. 12, Județul Alba; înregistrată la Direcția pentru Agricultură Județeană Alba cu nr. 2046 din 06.04.2026, pentru emiterea avizului privind clasa de calitate necesar introducerii în intravilan prin studiu urbanistic de P.U.Z., a terenului cu suprafața de **2.900,00 mp**, categoria de folosință arabil, clasa a IV-a de calitate, înscris în cartea funciară nr. 100651, tarla -, parcela 1585/9, număr cadastral 100651, teren liber de construcții, situat în extravilanul Municipiului Sebeș, Județul Alba;
2.Certificatul de Urbanism nr. 60 din 26.02.2025, emis de Primăria Municipiului Sebeș;
3.Studiul urbanistic P.U.Z. și Regulamentul local urbanistic aferent P.U.Z.;
4.Studiul pedologic și agrochimic nr. 45 din 23.02.2026, întocmit de Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice al Județului Alba;
5.Avizul tehnic nr. 18 din 13.03.2026, pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberat de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Alba;
6.Nota de calcul nr. 2157 din 09.04.2026 privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, întocmit de Direcția pentru Agricultură Județeană Alba;
7.Procesul-verbal de verificare în teren nr. 27 din 08.04.2026, întocmit de către reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județene Alba.

În scopul introducerii în intravilan a terenului agricol în baza studiului urbanistic P.U.Z., în vederea realizării obiectivului de investiții: *„Construire sală multifuncțională gimnastică"*, de către beneficiarii **ORDEAN VASILE-ALIN** și **ORDEAN IONELA-PARASCHIVA**, pe terenul situat în extravilanul Municipiului Sebeș, Județul Alba, în suprafață de **2.900,00 mp**, categoria de folosință arabil, clasa a IV-a de calitate, înscris în cartea funciară nr. 100651, tarla -, parcela 1585/9, număr cadastral 100651, teren liber de construcții;

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenului agricol, în baza studiului urbanistic P.U.Z., cu suprafață de 2.900,00 mp, categoria de folosință arabil, clasa a IV-a de calitate, înscris în cartea funciară nr. 100651, tarla -, parcela 1585/9, număr cadastral 100651, teren liber de construcții, situat în extravilanul Municipiului Sebeș, Județul Alba, în vederea realizării obiectivului de investiții: *„Construire sală multifuncțională gimnastică"*.

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

secretariat.difff@madr.ro;www.madr.ro

-art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
-art. 100 din *Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

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

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

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

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

Beneficiarul obiectivului de investiție își asumă întreaga răspundere cu privire la consecințele ulterioare ale localizării incerte înscrise în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, respectiv posibilitatea schimbării amplasamentului ocupat în prezent, modificarea geometriei, modificarea dimensiunilor laturilor și a suprafeței terenurilor pe care va fi amplasată investiția.

Prezentul aviz este valabil numai pentru această intervenție *„Construire sală multifuncțională gimnastică"*, dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în prezenta documentație. În situația în care se modifică destinația obiectivului de investiție ce face obiectul acestei documentații, prezentul aviz este lovit de nulitate.

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

II.Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea în cazul neadoptării hotărârii de aprobare a introducerii terenului în intravilan, a anulării acesteia sau a oricărui document care a stat la baza emitereii prezentului aviz.

Elena FILIP
Director,

secretariat.difff@madr.ro;www.madr.ro

Distribuție Energie Electrică Romania
Sucursala Alba

Distribuție Energie Electrică Romania - Sucursala Alba
Piața Consiliul Europei, Nr. 1, 510096, Alba Iulia, jud. Alba

Tel: +40258805999 **C.I.F. DEER/C.U.I. Suc.** RO 14476722 / 14519580

Fax: +40258812410 **R.C. DEER/Suc.** J2002000352121 / J2002000121013
office.alba@distributie-energie.ro www.distributie-energie.ro

Către VASILE ALIN ORDEAN,

Referitor la **cererea de aviz de amplasament,** înregistrată cu nr. 7040260100231 / 11.01.2026 pentru **obiectivul** : **Elaborare PUZ pentru construire sala multifunctionala gimnastica**
de la **adresa**: **SEBES,** sat -, strada **NOUA**, nr. **CF 100651**, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal **515800**, numar cadastral -, judeţul **Alba**.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7040260100231 / 21.01.2026

cu urmatoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranţă a reţelelor electrice de distribuţie publică şi se încadrează în distanţele normate faţă de acestea.

2. În zonă **Nu exista** reţea electrică de distribuţie de - -.

3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obţinerea acestuia, în vederea racordării la reţeaua electrică de distribuţie a obiectivului sau creşterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitaţi la OD (operatorul de distribuţie) avizul tehnic de racordare.
Prin cererea de aviz de amplasament aţi solicitat racordarea obiectivului la reţeaua electrică de distribuţie publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.

4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 26.02.2027**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilităţii Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizaţiei de construire, cu condiţia de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.

5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. - şi a Certificatului de urbanism nr. **60 / 26.02.2025**

6. Tariful de emitere a avizului de amplasament este în valoare de **95.00** lei, fara TVA.

7. Instalaţiile de distribuţie aparţinând operatorului de distribuţie au fost trasate orientativ pe planul de situaţie anexat.

8. În zonă **Nu exista** instalatii electrice ce nu aparţin OD (operatorului de distribuţie) este necesar sa vă adresaţi deţinătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alţi deţinători) - în vederea obţinerii avizelor de amplasament.

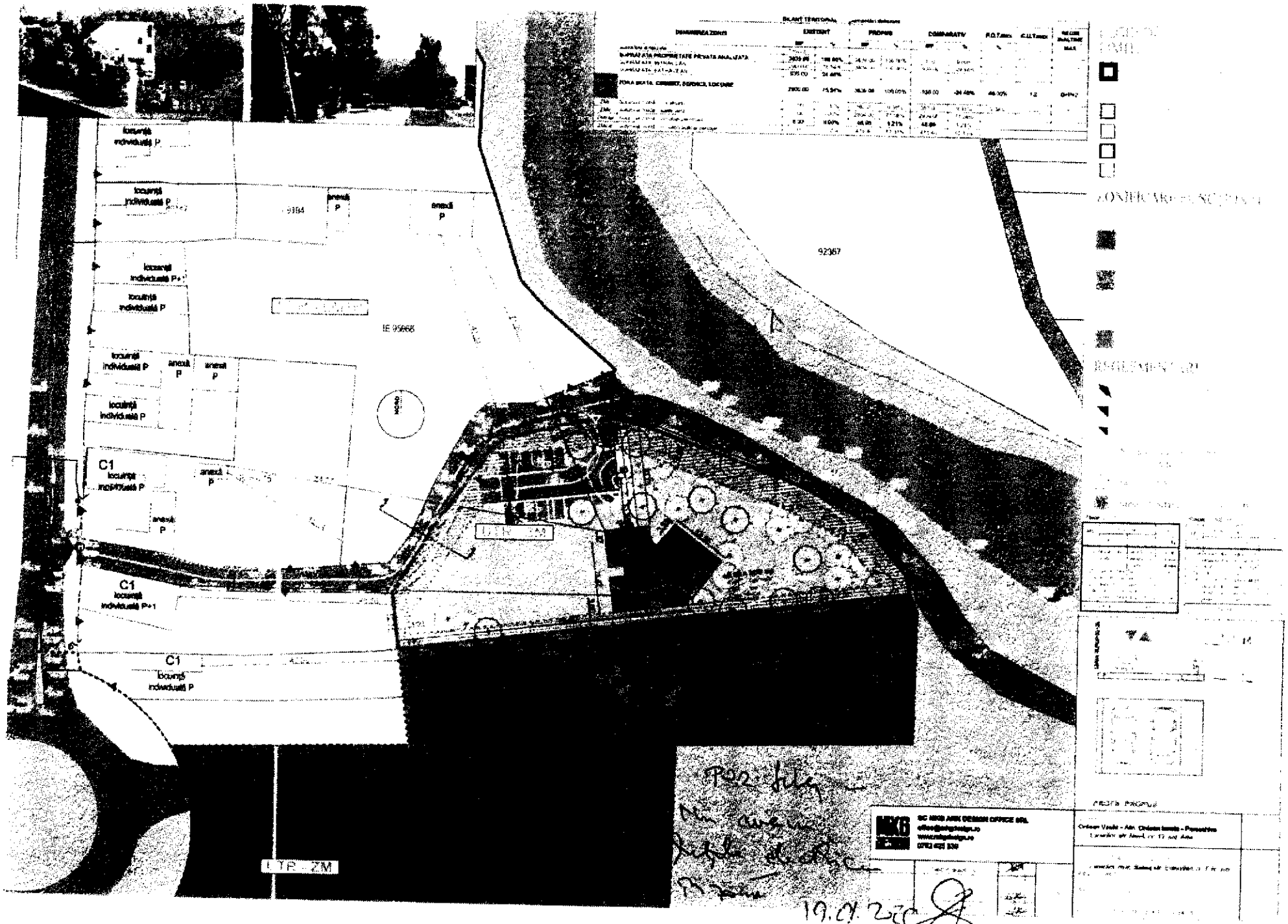
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistenţă tehnică din partea operatorului de distribuţie.

10. Executarea lucrărilor în apropierea instalatiilor operatorului de distribuţie se va face cu respectarea strictă a condiţiilor din prezentul aviz, precum şi a normelor tehnice de protecţia muncii specifice. Beneficiarul lucrării,

respectiv executantul, sunt răspunzători şi vor suporta consecinţele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalaţiilor şi/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menţionate.

11. Alte precizări în funcţie de specificul obiectivului şi amplasamentul respectiv:
DEER Sucursala Alba nu detine instalatii electrice de joasa si medie tensiune in zona.
***Eventualele protejari, refaceri sau devieri ale instalatiilor noastre afectate de lucrarea dv. se vor face printr-o firma atestata ANRE in baza unui contract de reglementare retele electrice, ce se va incheia la S. Acces Retea a DEER Sucursala ALBA.**
***Orice activitate sub sau in apropierea instalatiilor electrice se va desfasura cu respectarea normelor de protectie a muncii specifice-NPSM. In caz contrar, beneficiarul (sau executantul, dupa caz) va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica.**
***Se va respecta: Ordinul ANRE nr.239/2019 « Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice»**

Director Sucursala	Sef S.A.R. / Coordonator Compartiment **ALBA**	Intocmit
ALBA **Ing. Alexandru-Aurel PERJU**	**Gheorghe DAMIAN-FILIP**	**Mihaela Corpade**
ALEXANDRU-AUREL PERJU Semnat digital de ALEXANDRU-AUREL PERJU Data: 2026.01.26 14:48:48 +02:00	Gheorghe Damian-Filip Semnat digital de Gheorghe Damian-Filip Data: 2026.01.22 15:45:05 +02:00	


BILANT TERITORIAL
DENUMIREA ZONEI
EXISTENT
PROPUS
COMPARATIV
SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA ANALIZATA
TOTAL BRUT CLADIRI, DEPOZITE, LOCUINTE
locuință individuală P
locuință individuală P+1
anexă P
C1
IE 95668
92367
LTP - ZM
ZONE CARE NECESITĂ
REGLEMENTĂRI
PROPUS
SC NKB ARK DESIGN OFFICE SRL
office@nkbarkdesign.ro
www.nkbarkdesign.ro
0762 425 330
Ordonanța Vasile - Adr. Ordonanța Vasile - Pensiunea
19.01.2026

231

DELGAZ grid

ORDEAN VASILE ALIN SI ORDEAN IONELA PARASCHIVA

Departament Acces la Retea

Delgaz Grid SA
Alba Iulia, Olteniei, 21A

AVIZ DE AMPLASAMENT
388286845/16.10.2025
Stimate domnule/doamnă ORDEAN VASILE ALIN SI ORDEAN IONELA PARASCHIVA,

Urmare a solicitării dumneavoastră nr 215191197 din data de **09.10.2025**, pentru lucrarea **CONSTRUIRE SALA MULTIFUNCTIONALA GIMNASTICA, LANCRAM, IDENTIFICAT PRIN CF 96027, JUD. ALBA**

În urma analizării documentației depuse vă comunicăm **avizul favorabil cu condiții.**

Solicitantul va suporta cheltuielile aferente realizării lucrărilor și este obligat să asigure îndeplinirea următoarelor condiții:

A. Condiții tehnice:

1. La execuția lucrărilor care fac obiectul documentației pentru care ați solicitat avizul, constructorul este obligat să asigure distanțele minime între rețelele de gaze naturale și alte instalații, construcții sau obstacole subterane conform tabelului 1 din Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate prin Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 462/05.06.2018.

2. Totodată se va ține cont de lucrările Delgaz Grid S.A. de modernizare rețea gaze naturale aflate în derulare, în vederea corelării acestora cu lucrările ce fac obiectul prezentului aviz.

3. Se vor respecta cu strictețe prevederile art. 93 alin (1) din Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate prin Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 462/05.06.2018, privind conductele de încălzire, apă, canalizare și cabluri electrice pozate direct în pământ sau canale de protecție și se vor lua măsuri de etanșare a acestora la intrarea în subsolurile clădirilor, chiar dacă acestea nu sunt racordate la gaz. Măsurile de protecție a rețelelor și branșamentelor se vor stabili de către proiectant cu consultarea în prealabil a Delgaz Grid S.A. - Centrul Operațiuni Rețea Gaz Alba și vor fi incluse în documentația elaborată de acesta. Se va respecta art.190 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012.

4. La execuția lucrărilor se vor respecta prevederile NTPEE-2018 privind distanțele de securitate între rețelele de distribuție sau instalațiile de utilizare subterane a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații învecinate:

a. Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	PE - OL 1.0-2.0m
b. Clădiri fără subsoluri	0.5-1.5m
c. Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice	0.5-1.5m
d. Conducte de canalizare	1.0-1.0m

e. Conducte de apă, cabluri de forţă, cabluri telefonice mont. direct în sol, sau căminele acestor instalaţii 0.5-0.6m
f. Cămine pt. reţele termice, telefonice şi de canalizare, staţii sau cămine subterane în construcţii independente 0.5-1.0m
g. Copac 0.5-1.5m
h. Stâlpi 0.5-0.5m

Notă: Distanţele, exprimate în metri, se măsoară în proiecţie orizontală între limitele exterioare ale conductelor şi construcţiile sau instalaţiile subterane.

Intersecţia traseelor reţelelor de distribuţie a gazelor naturale cu traseele altor instalaţii şi construcţii subterane sau supraterane se face cu avizul unităţilor deţinătoare şi se realizează la cel puţin 200 mm deasupra celorlalte instalaţii.

Pentru evitarea pătrunderii în clădiri a eventualelor scăpări de gaze, se prevăd măsuri de etanşare la trecerile instalaţiilor de orice utilitate (încălzire, apă, canalizare, cabluri electrice, telefonice, televiziune etc.) prin pereţii subterani şi prin planşeele subsolurilor clădirilor, la toate clădirile amplasate în localităţi în care există reţele de gaze naturale,indiferent dacă clădirile sunt sau nu alimentate cu gaze naturale.

Dacă este cazul realizării unor lucrări de subtraversare a reţelelor de gaze naturale, se vor lua măsuri de protecţie stabilite de comun acord cu delegatul Delgaz Grid SA, în conformitate cu prevederile legale in vigoare;

Dacă lucrările menţionate impun modificarea/relocarea conductelor şi branşamentelor de gaze naturale, modificările se realizează în conformitate cu prevederile din Legea energiei electrice şi a gazelor naturale, nr.123/2012, art. 190, cu aducerea adâncimii de pozare a reţelelor de gaze naturale la min. 0,9 m raportată la cota finală a drumului, în baza unei documentaţii tehnice avizată conform legii şi evaluată de Delgaz Grid SA.

B. Condiţii generale:

1. Se va solicita în scris participarea unui reprezentant al Delgaz Grid S.A. la predarea de amplasament şi asistenţă tehnică ori de câte ori este nevoie pe perioada derulării lucrărilor, din partea Delgaz Grid S.A. - Centru Operaţiuni Reţea Gaz Alba în vederea identificării, vizionării, marcării traseului reţelelor de distribuţie (în cazul în care se impune şi pe tronsoane stabilite de comun acord). Solicitările scrise pentru prezenţa reprezentantului Delgaz Grid vor fi transmise înainte cu minimum 2 zile lucrătoare. Adâncimea de pozare a reţelelor subterane trasate este cuprinsă între 0,5-0,9 m.

2. În cazul în care s-a produs o deteriorare a reţelei de gaz, astfel încât, au apărut scurgeri de gaz, se va anunţa imediat **Dispeceratul de Urgenţă** al Delgaz Grid S.A., la numerele de telefon **0800-800.928** şi **0265-200.928**, şi vor fi luate, totodată, primele măsuri, pentru a împiedica producerea unui eveniment (incendiu, explozie), până la sosirea echipei de intervenţie. Dacă prin săpătură a fost afectată izolaţia reţelei de gaz (atingere izolaţie, rupere izolaţie, rupere fir trasor, rupere bandă avertizoare etc.), respectiv reţeaua de gaz- prin atingere, lovire sau orice altă acţiune mecanică, se va opri imediat lucrarea şi se va solicita prezenţa reprezentantului Delgaz Grid S.A., pentru remedierea defecţiunii provocate şi/sau constatate.

Deteriorarea izolaţiei atrage după sine corodarea materialului tubular şi apariţia defectelor de coroziune, greu de depistat, care pot avea urmări grave (explozii); în cazul în care se produce un asemenea eveniment, având ca şi cauză deteriorarea izolaţiei în timpul execuţiei lucrării avizate de către Delgaz Grid S.A. izolaţie care n-a fost refăcută, datorită faptului că executantul nu a anunţat

reprezentantul Delgaz Grid S.A., beneficiarul avizului va fi direct responsabil de producerea evenimentului.

În cazul avarierii sau deteriorării conductelor şi instalaţiilor aflate în exploatarea Delgaz Grid S.A.- Centru Operaţiuni Reţea Gaz Alba, beneficiarul va suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a pierderilor de gaze naturale şi de restabilire a funcţionalităţii elementelor afectate.

3. Săpătura din zona de protecţie a reţelelor de gaze naturale, aşa cum este aceasta definită de legislaţia în vigoare, se va realiza în mod obligatoriu, manual, pentru a nu afecta izolaţia, materialul tubular, sau alte elemente de construcţie a reţelei de gaz (fir trasor, bandă avertizoare etc.).

4. În mod obligatoriu, reţelele de gaze naturale - a căror acoperire e afectată de lucrarea de construcţie, vor fi aşezate, respectiv acoperite cu un strat de nisip de granulaţie 0,3-0,8 mm, cu grosimea de minimum 10 cm, de la generatoarea inferioară şi superioară a conductei şi pe o lăţime de 20 cm, de la generatoarele exterioare ale conductei.

5. În zona de protecţie a reţelelor de gaze naturale, aşa cum este aceasta definită de legislaţia în vigoare, compactarea se va realiza obligatoriu manual, astfel încât să nu se deterioreze reţelele de gaz, pe o înalţime de minim 30 cm (inclusiv stratul de nisip), măsurată de la generatoarea superioară a conductei.

6. În cazul în care lucrarea de construcţii afectează răsuflătorile şi/sau căminele, atunci acestea vor fi reamplasate obligatoriu pe poziţia iniţială. Se impune, de asemenea, reamplasarea capacelor de răsuflatori, a capacelor de cămine, a tijelor de acţionare etc.

7. Cu minimum 5 zile înainte de recepţia la terminarea lucrărilor, se va informa în scris Delgaz Grid S.A., Centru Operaţiuni Reţea Gaz Alba asupra datei la care e programată recepţia.

8. Prezentul aviz îşi păstrează valabilitatea până la recepţia la terminarea lucrărilor sau până la finalizarea executării lucrărilor corespunzătoare pentru care a fost eliberat, respectiv până la încheierea procesului-verbal de recepţie finală corespunzător.

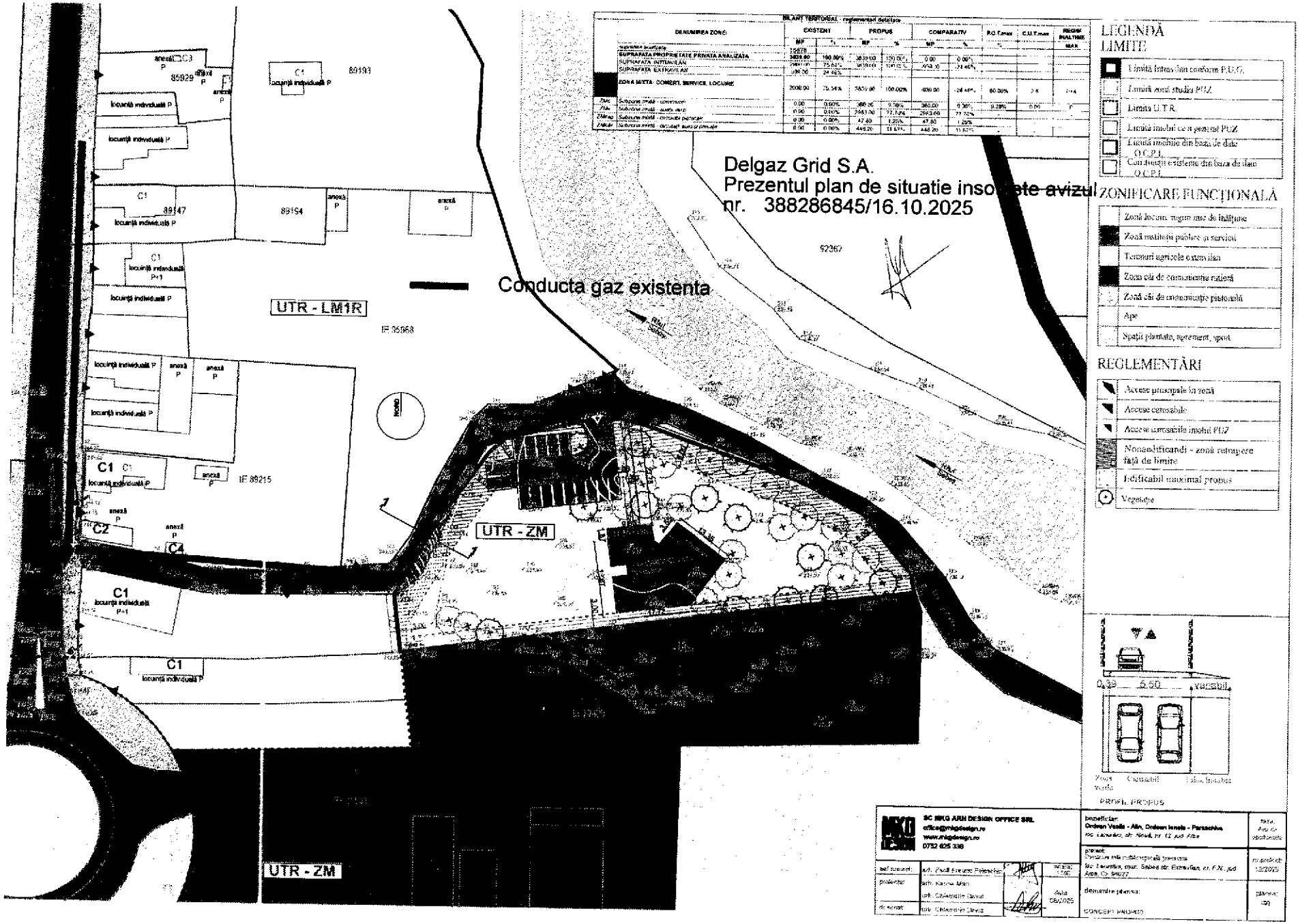
9. Prevederile art. 8 sunt valabile dacă nu intervin elemente noi sau nu se modifică condiţiile care au stat la baza emiterii avizului, respectiv: soluţii tehnice modificate la faza de documentaţie tehnică pentru obţinerea autorizaţiei de construire sau până la finalizarea executării lucrărilor, respectiv până la încheierea procesului-verbal de recepţie finală.

10. În cazul în care încetează convenţia tehnică pentru modificare traseu reţele / dezafectare, încheiată anterior eliberării avizului, iar lucrările aferente Convenţiei nu au fost finalizate, prezentul avizul de amplasament îşi pierde valabilitatea.

Cu respect,

Babes Florin
Coordonator Echipa Acces la Retea Alba

Mertan-Pacurar Diana-Laura
Manager Racordare


Delgaz Grid S.A.
Prezentul plan de situatie insoteste avizul
nr. 388286845/16.10.2025
Conducta gaz existenta
UTR - LM1R
UTR - ZM
UTR - ZM
BILANT TERITORIAL - reglementari detaliate
DENUMIREA ZONEI
EXISTENT
PROPUS
COMPARATIV
P.O.T.max
C.U.T.max
REGIM INALTIME MAX.
SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA ANALIZATA
SUPRAFATA INTRAVILAN
SUPRAFATA EXTRAVILAN
ZONA MIXTA - COMERT, SERVICE, LOCUINE
LEGENDĂ
LIMITE
Limită intravilan conform P.U.G.
Limită zonă studiu PUZ
Limita U.T.R.
Limită imobile ce fac obiectul PUZ
Limită imobile din baza de date O.C.P.I.
Construcții existente din baza de date O.C.P.I.
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
Zonă locuințe regim mic de înălțime
Zonă instituții publice și servicii
Terenuri agricole extravilan
Zonă căi de comunicație rutieră
Zonă căi de comunicație pietonală
Ape
Spații plantate, agrement, sport
REGLEMENTĂRI
Acces principale la zonă
Acces carosabile
Acces carosabile imobil PUZ
Nonaedificandi - zonă retragere față de limite
Edificabil maximal propus
Vegetație
PROFIL PROPUS
SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL
office@mkgdesign.ro
www.mkgdesign.ro
0732 625 338
Beneficiar:
Ordean Vasile - Alin, Ordean Ionela - Persachiva
proiect:
Construire cele mai mici grupuri sanitare
Nr. proiect: 12/2025
denumire planșa:
CONCEPT PANOURI
data: 08/2025

ROMÂNIA
MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE
Statul Major al Apărării
Nr. DT1-77
27.04.2026
București

Exemplarul nr. 2

26-30775-PMS Primaria Sebes 05.05.2026

Către

ORDEAN VASILE-ALIN

AVIZ NR. DT-77

La Certificatul de Urbanism nr. 60/26.02.2025;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare* și Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil, PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul situat în localitatea Lancrăm, CF 100651, jud. Alba, în vederea realizării obiectivului de investiții **„Construire sală multifuncțională gimnastică"**, conform documentației de urbanism depuse.

Avizul este condiționat de:

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

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

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

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

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

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515„D" BUCUREȘTI

Orange România SA
Tandem Building
Str. Matei Millo Nr.5,
Sector 1, Bucuresti,
România
Phone: 203 30 00
www.orange.ro

Aviz

To:	Alin Ordean	From:	Orange Romania
Fax:		Telefon	2033000
Telefon:	0752625339	Pagini, inclusiv aceasta:	4
Date:	09-03-2026	Referinta	AFO408041/39313/39574

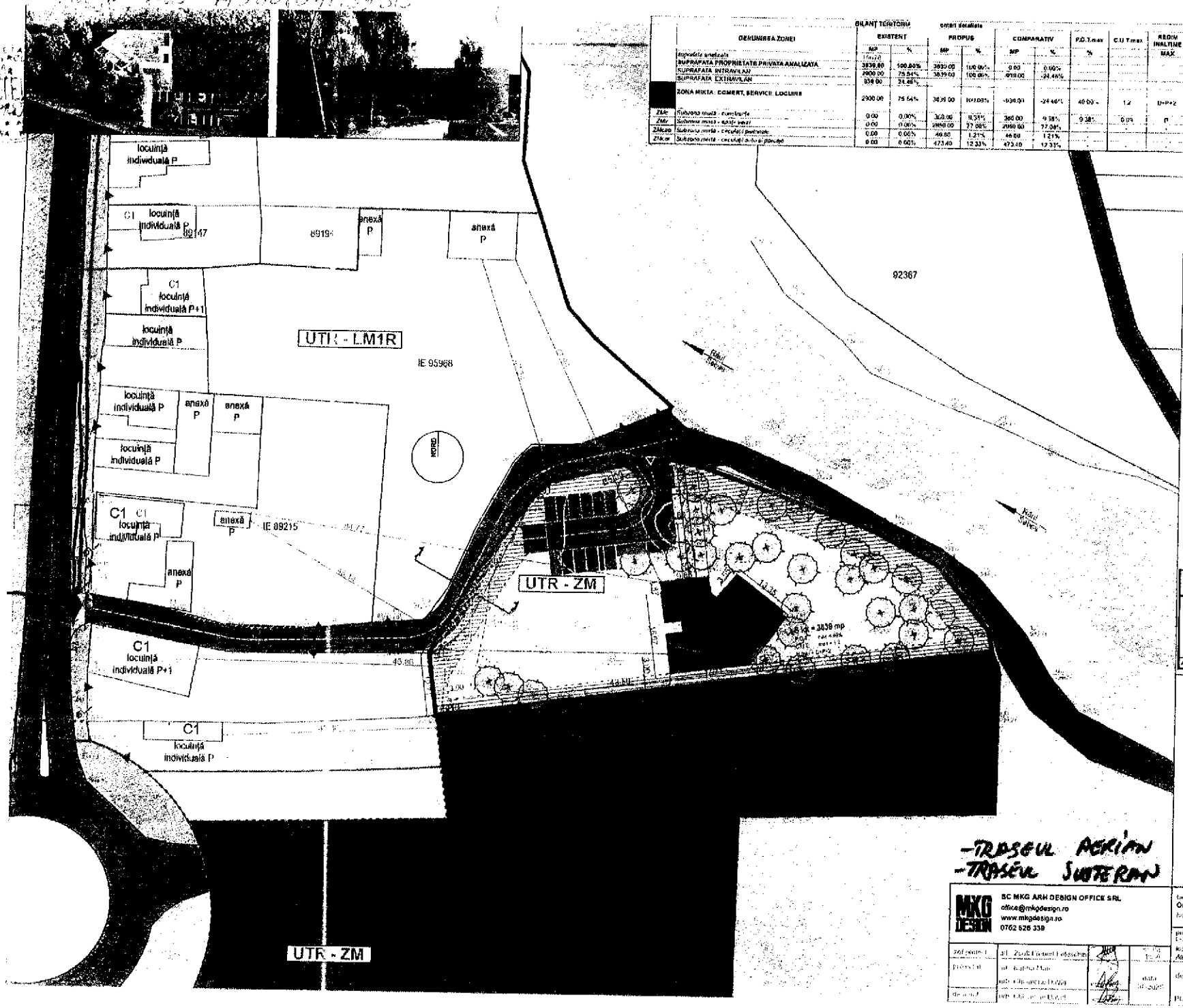
Referitor la cererea dvs. din data de **11-01-2026** prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE SALĂ MULTIFUNCȚIONALĂ GIMNASTICĂ** in **Sebes**, jud.**Alba**, va comunicam:

aviz pozitiv

Prezentul aviz este valabil doar insotit de Conditiile Tehnice avand aceeasi **referinta** ca prezentul document, emise de SC Protelco SA si atasate.

ORANGE ROMANIA S.A. 162 BUCURESTI

ORANGE Romania S.A.



BILANȚ TERITORIU
suprafețe detaliate

DESFĂȘURAREA ZONEI	EXISTENT MP	EXISTENT %	PROPUS MP	PROPUS %	COMPARATIV MP	COMPARATIV %	P.O.T.max %	C.U.T.max	REGIM INALTIME MAX
suprafața totală (ha)	3,839								
SUPRAFAȚA PROPRIETATE PRIVATA ANALIZATA	3839.00	100.00%	3839.00	100.00%	0.00	0.00%			
SUPRAFAȚA INTRAVILAN	2900.00	75.54%	3839.00	100.00%	939.00	+24.46%			
SUPRAFAȚA EXTRAVILAN	939.00	24.46%							
ZONA MIXTA: COMERT, SERVICII, LOCUINTE	2900.00	75.54%	3839.00	100.00%	+939.00	+24.46%	40.00 -	1.2	D+P+2
ZMc Subzona mixtă - construcții	0.00	0.00%	360.00	9.38%	360.00	9.38%	9.38%	0.09	P
ZMv Subzona mixtă - spații verzi	0.00	0.00%	2960.00	77.08%	2960.00	77.08%			
ZMcce Subzona mixtă - circulații pietonale	0.00	0.00%	46.60	1.21%	46.60	1.21%			
ZMcar Subzona mixtă - circulații și parcări	0.00	0.00%	473.40	12.33%	473.40	12.33%			

LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriului studiat a PUZ
- Limita zonei studiate PUZ
- Limita U.T.R.
- Limite, inclusiv cu organizare PUZ
- Limita unității de date din baza de date O.C.P.I.
- Construcții existente din baza de date O.C.P.I.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Zona locuințe individuale de mică înălțime
- Zona unității publice și servicii
- Terenuri agricole extravilan
- Zona căi de comunicație rutieră
- Zona căi de comunicație pietonală
- Ape
- Spații plantate, amenajări sport

REGLEMENTĂRI

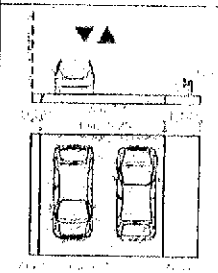
- Acces principale în zonă
- Acces carabile
- Acces carabile nedef PUZ
- Neutralizare - Zona organizare fâșie de limite
- Edificiul maximal propus
- Punct de colectare selectivă de deșeuri

Acces rutier

Nr. Pct.	Coordonate stereo 70 X [m]	Y [m]	Lungime laturi [m]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Suprafața totală a parcelei: [illegible] ha			

Acces pietonal

Nr. Pct.	Coordonate stereo 70 X [m]	Y [m]	Lungime laturi [m]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Suprafața totală a parcelei: [illegible] ha			



PROFIL PROPUS

MKG DESIGN
SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL
office@mkgdesign.ro
www.mkgdesign.ro
0762 526 339

beneficiar: Ordean Vasile - Alin, Ordean Ionela - Florachiva
loc. Lunca, str. Nouă, nr. 12, jud. Alba

proiectant: [illegible]
loc. Lunca, nr. [illegible] str. Principală, nr. [illegible], jud. Alba, CF [illegible]

denumire planșa: POSIBILITATE DE MOBILARE URBANĂ

planșa: 5

S.C. PROTELCO S.A.
Reg. com.: J29/977/1996;CIF:RO8606690
Adresa: STR.ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud.PRAHOVA
IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051
Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

Data: **09-03-2026**
Referinta: **AFO408041/39313/**39313

Catre:

Alin Ordean
Conform Certificat de Urbanism nr.60 din 26.02.2025

In atentia,
Alin Ordean

CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO408041/39313 din data 11-01-2026

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea
ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE SALĂ MULTIFUNCȚIONALĂ GIMNASTICĂ, Conform Certificat de Urbanism nr.60 din 26.02.2025, Alba, Sebes
va comunicam urmatoarele:

CONDITII TEHNICE

privind respectarea urmatoarelor masuri, menite a proteja instalatiile de telecomunicatii aflate in exploatare, executia lucrarilor proiectate (mai jos sunt enumerate conditiile impuse).

Nu este afectat traseul Orange.

Mentionam ca nerespectarea conditiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de catre Orange România S.A. si suportarea de catre cei vinovati a tuturor consecintelor ce decurg din aceasta.

Prezentul document insoteste avizul si este valabil un an de zile de la data eliberarii.

In cazul avarierii instalatiilor de comunicatii veti suporta contravaloarea pagubelor rezultate si valoarea lucrarilor de restabilire a functionalitatii lor, conform reglementarilor tehnice in vigoare si legii specifice in vigoare.

Este interzisa folosirea informatiilor referitoare la instalatiile de telecomunicatii, pentru alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.
Masurile suplimentare impuse de lucrarea dumneavoastra sunt prezentate pe verso, facand parte integranta din avizul de principiu conditionat emis de Orange România S.A.

DIRECTOR OPERATIUNI
Ing. Patrașca Constantin

COORDONATOR COMPARTIMENT
Ing. Serban Ionel

INTOCMIT
State Anelice-Mariana

S.C. PROTELCO S.A.
Reg. com.: J29/977/1996;CIF:RO8606690
Adresa: STR.ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud.PRAHOVA
IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051
Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

CONDITII SPECIALE

Nu este cazul.

Solicitantul prezentelor conditii tehnice raspunde conform legii, de respectarea conditiilor generale si speciale cu privire la proiectarea si executarea de lucrari **IN ZONA DE PROTECTIE A RETELELOR DE TELECOMUNICATII.**

• REALIZAREA INVESTITIEI DUMNEAVOASTRA SE EFECTUEAZA FARA A AFECTA RETEAUA EXISTENTA A ORANGE. PE PLANURILE DE SITUATIE PREZENTATE DE PETENT NU EXISTA ELEMENTE DE REȚEA DE TELECOMUNICAȚII APARTINAND ORANGE ROMÂNIA S.A.

Constructorul este OBLIGAT SA COMUNICE IMEDIAT LA ORANGE ROMÂNIA S.A., telefon nr. 0374443275, 0374744741, email : NSG2@orange.ro, orice deteriorare (sau afectare) a retelei de telecomunicatii din zona lucrarilor.

COORDONATOR COMPARTIMENT
Ing. Serban Ionel

INTOCMIT
State Anelice-Mariana

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE

INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ALBA
SERVICIUL RUTIER

Operator de date cu caracter personal

Nesecret
Alba Iulia
Nr. 6160/295 din 24.12.2025

Ex. nr. 1/2

Către,

ORDEAN VASILE ALIN
Localitatea Lancrăm, strada Nouă, nr. 12, jud. Alba.

Ca urmare a solicitării dumneavoastră adresată unității noastre de poliție, privind obiectivul *„Construire sală multifuncțională gimnastică"*, beneficiari Ordean Vasile-Alin și Ordean Ionela-Paraschiva, proiect care implică crearea accesului rutier pentru imobilele nr. F.N., înscrise în Cartea Funciară nr. 96027 și 100651, mun. Sebeș, județul Alba, aspecte ce conduc la modificarea modului de desfășurare a traficului rutier, vă comunicăm că **emitem avizul** nostru în vederea aprobării planului urbanistic zonal, în conformitate cu prevederile *art. 105 pct. 26* din *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice*, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prealabil începerii execuției obiectivului, respectiv la faza D.T.A.C., beneficiarul are obligația de a solicita avizul poliției rutiere, ocazie cu care vor fi analizate modul de amenajare a accesului și semnalizarea rutieră aferentă acestuia.

Documentația va conține în mod obligatoriu următoarele documente:

- *memoriu de prezentare* - care să cuprindă pozițiile kilometrice și metrice ale amplasamentului sau adresa imobilului, descrierea sumară a activității ce urmează a se desfășura și implicația asupra traficului rutier, descrierea amenajării accesului la drumul public, modul de amplasare a semnalizării rutiere, numărul și modul de asigurare a locurilor de parcare (inclusiv cele destinate persoanelor cu dizabilități);

- *planuri de situație* - la scara 1:250, 1:500, 1:1000, după caz, care să cuprindă semnalizarea rutieră aferentă proiectului respectiv elementele geometrice ale drumului (lățimea benzilor de circulație și razele de racordare), figurarea indicatoarelor rutiere cu specificarea simbolurilor și a marcajelor rutiere, modul de amenajare a accesului la

510118, Alba Iulia, str. Piața Ion I.C.Brătianu, nr.1B, jud.Alba, tel. 0258/806161, fax 0258/810683, mail: relatiipublice@ab.politiaromana.ro

drumul public, amplasamentul construcțiilor din incinta obiectivului și a locurilor de parcare, modul de organizare a circulației prin semnalizarea rutieră verticală și orizontală;

- *referat privind verificarea de specialitate la cerintele A4, B2, D2* ale proiectului, întocmit de către un verificator de proiecte de drumuri atestat M.L.P.A.T.;

- *punct de vedere*, în scris, al proiectantului drumului, privind modul în care terenul este sau nu afectat de lucrările prevăzute a se executa în cadrul viitorului proiect, în cazul realizării accesului rutier la un obiectiv social-economic pe un sector de drum aflat în curs de reabilitare sau în vecinătatea traseului unui drum viitor (autostradă, drum national, expres).

Cu stimă,

ȘEFUL INSPECTORATULUI
Comisar-șef de poliție
ILEA CONSTANTIN

ȘEFUL SERVICIULUI
Comisar-șef de poliție
DAVIDAȘ DORIN

510118, Alba Iulia, str. Piața Ion I.C.Brătianu, nr.1B, jud.Alba, tel. 0258/806161, fax 0258/810683, mail: relatiipublice@ab.politiaromana.ro

ANCPI

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

Dosarul nr. 4332 / 18-02-2026

INCHEIERE Nr. 4332

Registrator: LILIANA SICOE
Asistent: DORIN CÂMPEAN

Asupra cererii introduse de ORDEAN IONELA PARASCHIVA privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:
-Inscris Sub Semnatura Privata nr.A.16/18-02-2026 emis de Rasinariu Avram-Florin;
-Inscris Sub Semnatura Privata nr.documentatie/18-02-2026 emis de Rasinariu Avram Florin;
-Act Administrativ nr.adeverinta nr. 4327/29-01-2026 emis de Mun. Sebes;

tariful achitat in suma de 75 lei, cu documentul de plata:
-Dovada plata card online nr.16710/18-02-2026 in suma de 75
pentru serviciul avand codul 263
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 100651, inscris in cartea funciara 100651 UAT Sebeș avand proprietarii: ORDEAN VASILE ALIN, ORDEAN IONELA PARASCHIVA in cota de 1/1 de sub B.7;
- În baza documentației cadastrale avizată de OCPI Alba și a adeverinței nr 4327/2026 emisă de primăria Sebeș, se notează trecerea imobilului cu nr cadastral 100651 din intravilan în extravilanul localității Lancrăm conform PUG 4400/2000 aprobat prin HCL 127/2000. asupra A.1 sub B.8 din cartea funciara 100651 UAT Sebeș;
- Imobil aflat sub incidența Legii 17/2014 art 3 alin 1 asupra A.1 sub B.9 din cartea funciara 100651 UAT Sebeș;

Prezenta se va comunica părţilor:
ORDEAN VASILE ALIN
ORDEAN IONELA PARASCHIVA
RASINARIU AVRAM-FLORIN

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

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
10-03-2026	LILIANA SICOE	DORIN CÂMPEAN

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28^1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

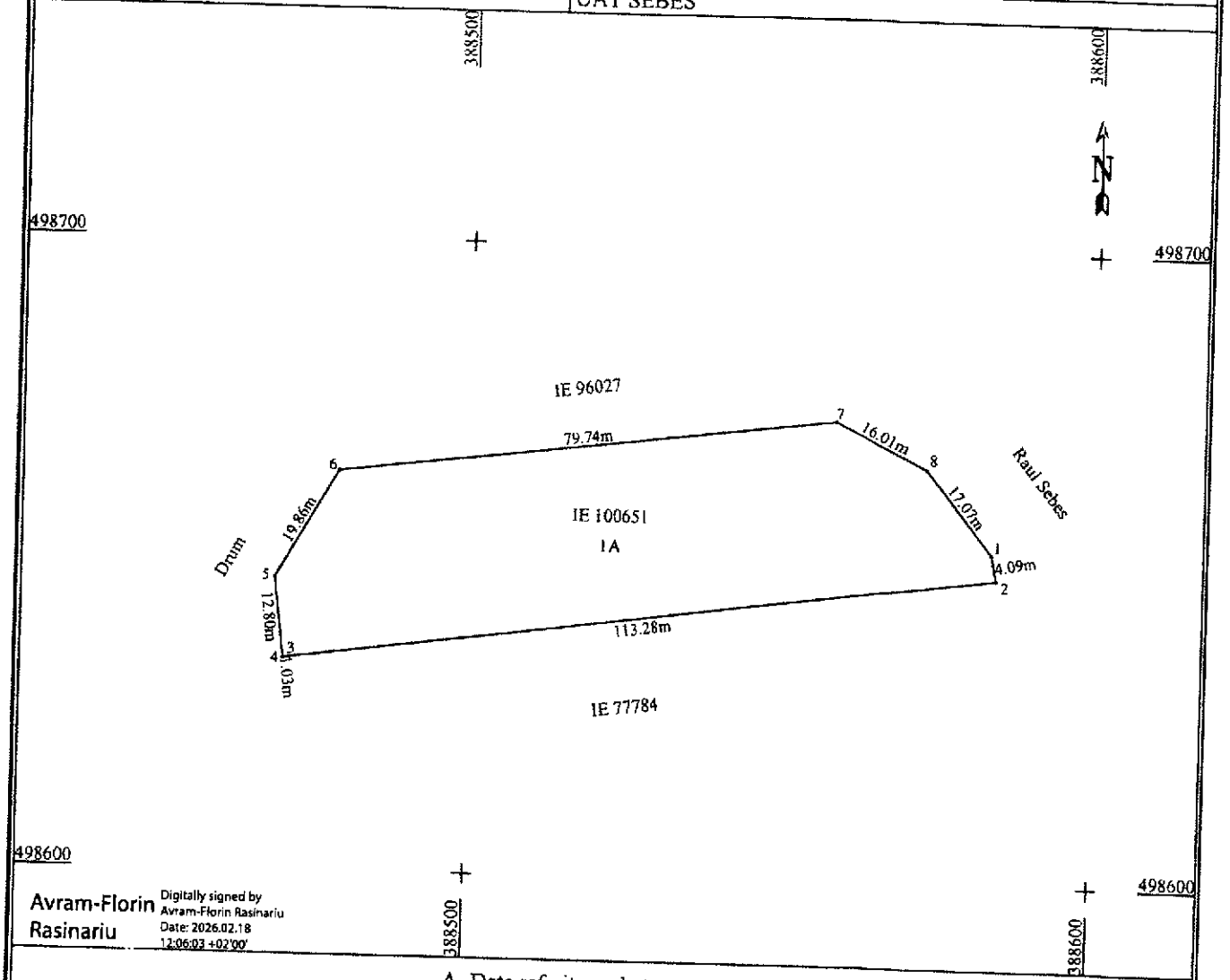
**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*

Plan de amplasament şi delimitare a imobilului

Scara 1:1000

ANEXA NR. 16

Nr. cadastral:	Suprafaţa măsurată (mp)	Adresa imobilului
100651	2900	Extravilan UAT. Sebes, jud. Alba.
Nr. Carte funciară: 100651		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		UAT SEBES



Avram-Florin Rasinariu Digitally signed by Avram-Florin Rasinariu Date: 2026.02.18 12:06:03 +02'00'

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinţa	Suprafaţa (mp)	Menţiuni
1	arabil	2900	Imobil neîmprejmuit
Total		2900	

B. Date referitoare la construcţii

Cod	Destinaţie	Suprafaţa construită la sol (mp)	Menţiuni
Total			

Suprafaţa totală măsurată a imobilului = 2900mp

Suprafaţa din act = 2900mp

Executant: MERCURY GEOSYSTEMS SRL
ING. RASINARIU AVRAM FLORIN

Confirm executarea măsurătorilor în teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren.

Semnatura şi ştampila

Data: 18.02.2026

Inspector:

Confirm atribuirea numărului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

Semnatura

Blaga Corina-Camelia Digitally signed by Blaga Corina-Camelia Date: 2026.02.24 12:02:08 +02'00'

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULAȚIEI RUTIERE ȘI PIETONALE DIN MUNICIPIULUI SEBEȘ

NR.13065/23.02.2026

PROCES –VERBAL

Încheiat astăzi, **17.02.2026**, orele **10^{00}**, în Sebeș, jud. Alba.

În baza Dispoziției nr.414/2025 a primarului Municipiului Sebeș s-a dispus constituirea comisiei de "sistematizare a circulației rutiere și pietonale din cadrul Municipiului Sebeș" ,comisie având ca atribuții principale, analizarea problemelor privind organizarea circulației rutiere și pietonale, instituirea unor reguli cu privire la circulația rutieră și pietonală în municipiul Sebeș.

Cu ocazia întrunirii comisiei, constituită prin Dispoziția nr. 414/2025, au fost ridicate unele probleme pe linia reglementării și organizării circulației rutiere și pietonale pe raza unității administrativ teritoriale a municipiului Sebeș.

La ședință au participat:

Albu Dorin-viceprimarul municipiului Sebeș - președintele comisiei, Secretar General municipiul Sebeș- Vlad Cristina, Miron Cosmin-Marius-arhitectul municipiului Sebeș-membru, Ordean Dorin-director S.P.A.P. Sebeș-membru, Cănija Nicolae-director executiv-Direcția Poliția Locală Sebeș - membru, Șerbănescu Radu-șef sucursală APA CTTA Sebeș-membru, Pop Cosmin- birou rutier Poliția Municipiului Sebeș-membru supleant, toți în calitate de membrii ai comisiei.

În cadrul acestei ședințe de lucru au fost ridicate următoarele aspecte care vor duce la o mai bună fluidizare pietonală și rutieră:

- montarea indicatorului „Oprirea Interzisă" atât pe partea dreaptă cât și pe partea stângă pe strada Ion Creangă din municipiul Sebeș pentru siguranța auto și pietonală -da se aprobă;
- în baza sesizării nr.566/09.02.2026 venită din partea domnului Godici Ioan, înregistrată la Serviciul Public de Administrare a Patrimoniului, dorește montarea unui limitator de viteză pentru siguranța auto și pietonală pe strada 9 Mai din municipiul Sebeș - nu se aprobă;
- montarea a două limitatoare de viteză pe strada Progresului din municipiul Sebeș pentru siguranța auto și pietonală-da se aprobă
- în baza sesizării nr.452/30.01.2026 venită din partea domnului Condrea Ioan, înregistrată la Serviciul Public de Administrare a Patrimoniului, dorește loc de parcare rezervat și semnalizat prin semn internațional pentru persoane cu handicap în municipiul Sebeș, strada Mihail Kogălniceanu, Bl.68- da se aprobă;
- dezbatere privind accesul în localitatea Lancrăm strada Nouă (E81) de pe strada fără număr situată între imobilele cu nr.4-6 unde urmează a fi amenajată/construită sală multifuncțională gimnastică;

Concluzii :

În cadrul ședinței, membrii comisiei de sistematizare a circulației rutiere și pietonale din Municipiul Sebeș, au analizat cererile venite din partea cetățenilor de pe raza municipiului Sebeș,urmând ca respectivele solicitări să fie/să nu fie trimise spre soluționare și avizare la Poliția Națională a Municipiului Sebeș-Birou Rutier.

Pentru care am încheiat prezentul proces verbal în 2 exemplare , din care un exemplar sa predat: domnului Rus Mihai-șef birou rutier Poliția Municipiului Sebeș și domnului Ordean Dorin- director S.P.A.P. Sebeș.

COMISIA:

Viceprimarul municipiului Sebeș Albu Dorin -președinte.....
Secretar General municipiul Sebeș Vlad Cristina- membru.....
Arhitectul municipiului Sebeș Miron Cosmin-Marius -membru.....
Director S.P.A.P. Sebeș Ordean Dorin-membru.....
Direcția Poliția Locală Sebeș-director executiv- Cănija Nicolae membru .....
Poliția Municipiului Sebeș- birou rutier – Pop Cosmin -membru supleant.....
APA CTTA Sebeș Șerbănescu Radu-șef sucursală -membru
Direcția Poliția Locală Sebeș-secretar comisie Lucan Felicia .....

MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

OSPA Alba

Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Alba

Nr. 45 / 23.02.2026

APROBAT,
DIRECTOR
ing. MIHAI FLOREA

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

In scopul :

CONSTRUIRE SALA MULTIFUNCTIONALA GIMNASTICA

BENEFICIAR: ORDEAN - VASILE ALIN

EXECUTAT : ing. ILIE IOAN MARIUS
ing. RUSU CRISTIAN

2026

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE SI AGROCHIMICE ALBA
Alba Iulia Calea Motilor Nr 110
Tel 0040258826833, Fax 0040258835508, E-mail ospaalba@yahoo.com

MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

OSPA Alba

Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Alba

MEMORIU TEHNIC

PRIVIND "STABILIREA CLASEI DE CALITATE A TERENULUI" situat in imobilul cu nr. topografic: 100651 din CF nr. 100651

Teritoriul cadastral : SEBES
Județul : ALBA
Suprafața: 2.900 mp.

Beneficiar: ORDEAN VASILE - ALIN

2026

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE SI AGROCHIMICE ALBA
Alba Iulia, Calea Motilor, Nr.110
Tel. 0040258826633, Fax 0040258835508, E-mail: ospaalba@yahoo.com

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE * JUD ALBA ALBA IULIA

1.INTRODUCERE SI GENERALITĂTI

Lucrarea are ca obiect de studiu elaborarea documentației pentru încadrarea terenului in clase de calitate în vederea obținerii avizului necesar introducerii in intravilan prin P.U.Z.

Terenul este situat pe teritoriul cadastral al localității SEBES și ocupă o suprafată totala de 2.900 mp., suprafață care s-a luat in studiu.

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

Acesti factori intervin în potentialul de productie al terenului studiat în mod favorabil sau restrictiv pentru folosinta ARABIL;

Ca material topografic . în teren, s-a folosit planul de încadrare în zona și planul de situatie, pentru determinarea exacta a perimetrului supus introducerii in intravilan. Pentru realizarea studiului au fost folosite si informatii din baza de date a Oficiului pentru Studii Pedologice si Agrochimice Alba.

2.CONDITII FIZICO-GEOGRAFICE

Din punct de vedere geografic , terenul este situat în Dealurile piemontane ale Muntilor Sebesului.

RELIEFUL

Altitudine : 241 m.
Forma de relief : lunca
Panta : -
Expoziția: -
Roca de solificare: nisipuri si pietrisuri

HIDROLOGIA SI HIDROGRAFIA
Ape de suprafată care drenează terenul: Raul Sebes

CLIMA
Temperatura medie multianuală : 11,33 °C
Precipitatii medii multianuale : 536 mm.

INFLUENTA ANTROPICĂ

Ameliorare: nu este cazul
Degradare: nu este cazul

SOLUL

Din punct de vedere pedologic terenul se caracterizeaza prin:

ALUVIOSOL ENTIC GLEIC

Caracterizarea morfologica si agrochimica a acestui sol este prezentata in fişa unitaţii de sol.

3. FACTORI RESTRICTIVI

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

- temperatura medie anuală (11,5) - extrem de ridicata
- precipitatii medii anuale (525) - submijlocii
- gleizarea solului (4) - gleizat puternic
- textura solului (20) - grosiera
- porozitatea solului (+15) - moderat tasat
- volum edafic (063) - milociu
- rezerva de humus (140) - moderata

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

UNITATEA DE SOL

Denumirea US: ALUVIOSOL ENTIC GLEIC
Suprafata: 2.900 mp.
Unitatea de sol se situeaza pe lunca
Cu roca mama constituita din nisipuri si pietrisuri
si apa freatica la adancime de 2 m.

Si prezinta urmatoarele caractere morfologice:

Aop 0 – 15 cm., brun deschis, astructurat, uscat, textura nisipo-lutoasa, radacini frecvente, mediu poros, mediu compact, trecere treptata;

ACGo 15 – 46 cm., galbui deschis, cu pete ruginii astructurat, textura luto-nisipoasa, gleizare slaba, reavan, prezinta pete de gleizare, radacini frecvente, mediu compact, mediu poros, trecere treptata;

CGo 46 – 65 cm., cenusiu albicios cu pete ruginii, astructurat, textura nisipoasa, gleizare medie reprezentata prin pete, reavan, porozitate medie, mediu compact;

ANALIZE FIZICE SI CHIMICE								
Orizont	Ap	ACGor	CGor					
Adancime (cm)	5-15	30-40	50-60					
pH	7.3	7.1	7.1					
$CaCO_3$ %								
Humus %	2.40	1.92	0.40					
IN	2.35	1.86	0.39					
C : N								
P ppm	36	15.5	7.5					
K ppm	57	45	35					
Cl^-								
SO_4^{2-}								
HCO_3^-								
Ca^{2+}								
Mg^{2+}mg								
Na^+mg								
Total saruri mg/100gsol								
Aluminiu mobil me%								
Densitate aparenta	1.24	1.35	1.37					
ANALIZA GRANULOMETRICA								
Schelet % 2mm								
Nisip grosier 2-0.2mm	22.4	14.7	89.3					
Nisip fin 0.2-0.02mm	45.6	46.4	7.6					
Praf 1+2 0.02-0.002 mm	20.3	22.5	0.3					
Argila 0.002 mm	11.7	14.4	2.8					
Textura	NL	LN	N					
Indice dif.texturala								

INTERPRETAREA DATELOR ANALITICE

Ap 5-15 cm., reactie slab alcalina, continut mijlociu in humus, mijlociu in azot, mijlociu in fosfor mobil, foarte mic in potasiu mobil, densitate aparenta foarte mica, textura grosiera;

ACGor 30 – 40 cm., reactie neutra, continut mic in humus, slab in azot, foarte mic in fosfor mobil, mic in potasiu mobil, densitate aparenta normala, textura grosiera;

CGor 50 – 60 cm., reactie neutra, continut foarte mic in humus, slab in azot, foarte mic in fosfor mobil, extrewm de mic in potasiu mobil, densitate aparenta foarte mica, textura grosiera :

TIPUL DE SOL : ALUVIOSOL ENTIC GLEIC

Nr. crt.	FACTORI	Nr.ind	Valoare	Cod			COEFICIENTI BONITARE GR	OR	PB	FS	CT	SF	SO	MF	A
1	Temperatura medie anuala	3c	11,33°C	11,5			1	1	1	1	08	09	09	1	
2	Precipitatii medii anuale	4c	536 mm	525			09	09	09	09	08	09	09	09	
3	Gleizare	14	GZP	4			09	09	09	09	09	09	09	09	
4	Stagnogleizare	15	ABS	0			1	1	1	1	1	1	1	1	
5	Salinizare	16	ABS	00			1	1	1	1	1	1	1	1	
6	Textura in Ap sau in primii 20 cm.	23A	NL	20			05	06	07	07	08	07	05	05	
7	Poluare	29	ABS	00			1	1	1	1	1	1	1	1	
8	Panta	33	ABS	00			1	1	1	1	1	1	1	1	
9	Alunecari	38	ABS	00			1	1	1	1	1	1	1	1	
10	Adancimea apei freatice	39	MC	02,0			1	1	1	1	1	1	1	1	
11	Inundabilitate	40	ABS	00			1	1	1	1	1	1	1	1	
12	Porozitate totala	44	MO	+15			09	09	09	09	09	09	09	09	
13	Continut de $CaCO_3$	61	ABS	00			1	1	1	1	1	1	1	1	
14	Reactia in Ap sau in primii 20 cm.	63	7,3	7,5			1	1	1	1	1	1	1	1	
15	Volum edafic	133	MO	063			08	08	07	08	09	08	08	08	
16	Rezerva de humus	144	121-160 t/ha	140			09	09	09	09	09	09	09	09	
17	Exces de apa de suprafata	181	Nul	1			1	1	1	1	1	1	1	1	
	NOTA						26	31	32	37	34	33	24	26	**30**

Nota de bonitare = **30** puncte pentru ARABIL , clasa a IV -a

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ŞI AGROCHIMICE JUD ALBA ALBA IULIA

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ŞI AGROCHIMICE
JUD. ALBA
ALBA IULIA

FISA DE CALCUL A NOTEI DE BONITARE

1. TITULARUL: **ORDEAN VASILE - ALIN**

2.ACTUL DE PROPRIETATE: **CF: 100651**

3.TERITORIUL CADASTRAL PE CARE SE AMPLASEAZA OBIECTIVUL: **SEBES**

4. CATEGORIA DE FOLOSINTA CARE ESTE AFECTATA: **ARABIL**

5. NR . TOPOGRAFIC : **100651**

6. SUPRAFATA TOTALA: **2.900 mp.**

7. SUPRAFATA LUATA IN STUDIU: **2.900 mp.**

8. NOTA DE BONITARE: **30 puncte pentru ARABIL**

9. CLASA DE CALITATE : **a IV -a pentru ARABIL**

10. GROSIMEA STRATULUI FERTIL: **15 cm.**

S.C. THEISS CONSULT S.R.L.
ADRESĂ: SAT VURPĂR NR. 117A, 517896 VINȚU DE JOS, JUD. ALBA
CUI 18253847 ATR. F RO, NR. ORD. REG. COM/AN J01/1398/2005
CONT RO89BRDE010SV11697610100, BANCA: BRD - AG. APULLUM ALBA IULIA
TEL. MOBIL: 0765801328, E-MAIL: theissconsult@gmail.com

CONSTRUIRE SALA MULTIFUNCTIONALA GIMNASTICA

PROIECT NR. 12/2025

FAZA: PUZ

BENEFICIAR: ORDEAN VASILE-ALIN SI ORDEAN IONELA-PARASCHIVA

PROIECTANT GENERAL: SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. THEISS CONSULT S.R.L.

NOIEMBRIE 2025

MEMORIU TEHNIC

1.1. Denumirea lucrării: CONSTRUIRE SALA MULTIFUNCTIONALA GIMNASTICA

1.2. Faza: PUZ, proiect nr. 12/2025

1.3. Beneficiar: Ordean Vasile-Alin si Ordean Ionela-Paraschiva

1.4. Amplasamentul: județul Alba, unitatea administrativ-teritorială Sebeș, extravilanul localității Lancrăm, str. FN, identificat cu CF nr. 96027 și 100651.

1.5. Proiectant general: SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL, Str. Calarasilor 17, Alba Iulia, jud. Alba, CUI 18574529 Atr. F RO, nr. ord. Reg. com/an J01/282/2016;

1.6. Proiectant specialitate: S.C. THEISS CONSULT S.R.L., SAT VURPĂR NR. 117 A, 517896 VINŢU DE JOS, JUD. ALBA, CUI 18253847 Atr. F RO, nr. ord. Reg. com/an J01/1398/2005; Tel. mobil: 0765801328; e-mail: theissconsult@gmail.com

2. Situația existentă

Conform certificatului de urbanism nr. 60 din 26.02.2025 emis de Municipiul Sebeș, terenul pe care se va edifica obiectivul de investiții este proprietate privată a Ordean Vasile-Alin si Ordean Ionela-Paraschiva, identificat cu CF nr. 96027 și 100651, fiind situat pe teritoriul extravilan al localității Lancrăm, ne fiind instituit un regim urbanistic special.

Folosiința actuală este arabil neproductiv iar destinația prin PUZ este extravilan.

Terenul care face obiectul prezentului proiect se învecinează:
- la nord strada domeniu public
- la vest Pakot Alexandru
- la est râul Sebeș
- la sud Popa Maria

Panta naturala a terenului este redusă, media fiind de cca. 1%, orientată de la sud spre nord.
In partea vestică există un taluz cu ialțimea variabilă dar max. 2,5 m.
Pe teren nu există construcții edificate. Terenul este neîmprejmuit

Accesul la proprietate este neamenajat și se face din strada de categoria a IV – de deservire locală, care este domeniul public și care va fi modernizată de către mun. Sebeș.

Strada are ca origine strada Principală. Intersecția dintre aceasta și strada Principală este

situată la cca. 60 m de intersecția cu sens giratoriu.

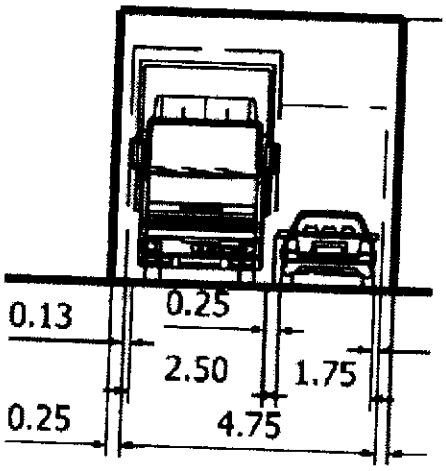
Frontul construit a străzii locale este foarte îngust fiind edificate construcții chiar pe limita de proprietate obturând inclusiv vizibilitatea în intersecție.

In zona acestei intersecții axul str. Principale este marcat cu linie continuă iar marginea carosabilului în zona accesului cu linie discontinuă.

3. Soluția proiectată. Descrierea lucrărilor proiectate.

Conform temei de proiectare emisă de către beneficiar, a solicitărilor din avizul de oportunitate și a situației în teren se propune:

- Amenajarea intersecției dintre strada Principală și strada locală. S-a propus amenajarea ca intersecție nesemaforizată în care prioritatea de circulație este reglementată prin indicatoare și marcaje. S-a propus amenajarea intersecției cu racordare la bordură arc de cerc cu raze de 3,0 m respectiv 4,6 m. Stasul prevede ca raza de racordare la bordură să fie de minim 6 m pentru strada cat. IV. Dar din cauza situației existente în teren (stâlp de curent și construcție locuință existentă) nu pot fi respectate recomandările din stas decât cu demolarea construcției existente și mutarea stâlpului de la reteaua de distribuție energie electrică. Strada are de asemenea frontul construit foarte îngust de cca. 5,29 m. S-a propus reducerea vitezei la 20 km/h pentru a permite circulația în ambele sensuri. Conform SR 10144-1/2024, avem nevoie de o lățime de min. 5,25 m pentru a permite trecerea unui autoturism și a unui autocamion unul pe lângă celălalt când circulă cu viteza < 40km/h.



- Reglemetarea circulației pe strada locală și în zona intersecției cu str. Principală. La intersecția cu str. Principală, pentru asigurarea continuității circulației pietonale s-a propus o trecere de pietoni de 3,0 m lățime, marcată și semnalizată corespunzător. Deoarece circulația prioritară este pe strada Principală în intersecție pentru fluxul care iasă de pe strada locală s-a propus indicatorul STOP - B2 și indicatorul La dreapta – D3. La acestea se adaugă și indicatoarele trecere de pietoni – G1, indicatorul Zonă rezidențială - G34 respectiv sfârsit Zonă rezidențială - G35 și indicatorul drum fara iesire. Axul străzii locale va fi marcat cu linie discontinuă.
- Amenajare acces auto spre proprietatea care a generat PUZ-ul din strada locală. S-a propus amenajarea unui acces cu racordare simplă arc de cerc cu raza de 5,0 m pe partea stângă și fară racordare pe partea dreaptă deoarece aici se termină strada locală. In zona intersecției dintre strada locală și accesul auto pe proprietate s-a propus montarea indicatorului STOP și a indicatorului obligatoriu la stânga
- Reglementarea circulației pe parcela generatoare PUZ. S-a propus separarea circulației auto de cea pietonală. Pentru circulația pietonală s-a prevăzut un trotuar de 1,80 m care permite inclusiv accesul pietonal și pentru persoanele cu dizabilități. Accesul auto are 6,00 m (2X3,0m) care permite circulația în ambele sensuri. Parcarea autovehiculelor se face pe parcelă în parcarea special amenajată având o capacitate de 15 locuri de parcare din care 2 locuri sunt pentru persoanele cu dizabilități. 13 locuri de parcare sunt amplasate la 90^0 față de calea de rulare iar dimensiunea unui loc de parcare este de 2,5 x 5,0 m iar 2 locuri de

parcare sunt amplasate în lungul căii de rulare având dimensiunea de 2,50 x 6,25 m. La intersecția cu strada locală pe proprietate s-a propus indicatorul de circulație STOP și obligatoriu la stânga.

- Structura rutieră. Pentru strada locală s-a ales următoarea structură rutieră corespunzătoare pentru clasa de trafic T4 usor și care să verifice și la acțiunea repetată îngheț-dezgheț,
    - 4 cm beton asfaltic BA 16 - strat de uzura
    - 6 cm binder de criblura BAD 22,4 - strat de legatura
    - 10 cm macadam - strat de baza
    - 15 cm piatra sparta amestec optimal - strat superior de fundatie
    - 20 cm strat de balast amestec optimal - strat inferior de fundatie

  Pentru calea de acces auto și spațiul de parcare s-a propus structura rutieră:
    - 8 cm pavele prefabricate din beton de ciment vibropresat autoblocante, culoare gri
    - 4 cm substrat de nisip
    - 15 cm piatra sparta
    - 30 cm fundatie din balast

    Delimitarea spațiului de rulare si spațiului de parcare se face prin culoarea pavajului. Delimitarea locurilor de parcare se face cu vopsea rutieră culoare albă sau pavaj culoare alba.
- Scurgerea apelor pluviale. În lungul străzii locale deoarece panta naturală a terenului este dinspre str. Principală spre râul Sebeș, s-a propus pe o parte a carosabilului lângă limita de proprietate o rigolă carosabilă care să colecteze apa pluvială și să o conducă spre emisar. Apele pluviale, prin pantele transversale și longitudinale din zona accesului și a aprcării vor fi colectate și gestionate pe parcelă.,

Indicatoare rutiere se vor confecționa și monta conform SR 1848/1-2024, SR 1848/2-2011 și SR 1848/3-2008. Indicatoarele rutiere trebuie să fie în concordanță cu marcajul orizontal pentru a nu se crea confuzii și interpretări.

Lucrările de reglementare cu indicatoare de circulație se execută cu respectarea prevederilor STAS 1848/1,2,3,7-2015 amplasarea și semnificația indicatoarelor.

Se vor folosi indicatoare realizate pe suport de tablă de oțel sau aluminiu cu folie reflectorizantă, executate de unitățile specializate, cu dotare tehnică corespunzătoare.

Marcajele rutiere se vor executa cu vopsea pentru marcaje rutiere culoare albă, se recomandă folosirea vopselelor cu microbile pentru o mai bună vizibilitate pe timp de noapte.

Toate materialele utilizate (vopsea marcaj, stâlpi, indicatoare etc.) vor fi agrementate conform HG 766/1997 și cele care nu sunt agrementate vor fi însoțite de certificate de calitate.

Intocmit,
ing. Theiss Maria

THEISS MARIA-LILIANA

Semnat digital de THEISS MARIA-LILIANA
Data: 2025.12.08 12:44:17 +02'00'

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE

INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ALBA
SERVICIUL RUTIER

Nesecret
Alba Iulia
Nr. 6160/295 din 24.12.2025

Ex. nr. 1/2

Operator de date cu caracter personal

Către,

ORDEAN VASILE ALIN
Localitatea Lancrăm, strada Nouă, nr. 12, jud. Alba.

Ca urmare a solicitării dumneavoastră adresată unității noastre de poliție, privind obiectivul *„Construire sală multifuncțională gimnastică"*, beneficiari Ordean Vasile-Alin și Ordean Ionela-Paraschiva, proiect care implică crearea accesului rutier pentru imobilele nr. F.N., înscrise în Cartea Funciară nr. 96027 și 100651, mun. Sebeș, județul Alba, aspecte ce conduc la modificarea modului de desfășurare a traficului rutier, vă comunicăm că **emitem avizul** nostru în vederea aprobării planului urbanistic zonal, în conformitate cu prevederile *art. 105 pct. 26* din *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice*, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prealabil începerii execuției obiectivului, respectiv la faza D.T.A.C., beneficiarul are obligația de a solicita avizul poliției rutiere, ocazie cu care vor fi analizate modul de amenajare a accesului și semnalizarea rutieră aferentă acestuia.

Documentația va conține în mod obligatoriu următoarele documente:

- *memoriu de prezentare* - care să cuprindă pozițiile kilometrice și metrice ale amplasamentului sau adresa imobilului, descrierea sumară a activității ce urmează a se desfășura și implicația asupra traficului rutier, descrierea amenajării accesului la drumul public, modul de amplasare a semnalizării rutiere, numărul și modul de asigurare a locurilor de parcare (inclusiv cele destinate persoanelor cu dizabilități);

- *planuri de situație* - la scara 1:250, 1:500, 1:1000, după caz, care să cuprindă semnalizarea rutieră aferentă proiectului respectiv elementele geometrice ale drumului (lățimea benzilor de circulație și razele de racordare), figurarea indicatoarelor rutiere cu specificarea simbolurilor și a marcajelor rutiere, modul de amenajare a accesului la

drumul public, amplasamentul construcţiilor din incinta obiectivului şi a locurilor de parcare, modul de organizare a circulaţiei prin semnalizarea rutieră verticală şi orizontală;

- *referat privind verificarea de specialitate la cerintele A4, B2, D2* ale proiectului, întocmit de către un verificator de proiecte de drumuri atestat M.L.P.A.T.;

- *punct de vedere*, în scris, al proiectantului drumului, privind modul în care terenul este sau nu afectat de lucrările prevăzute a se executa în cadrul viitorului proiect, în cazul realizării accesului rutier la un obiectiv social-economic pe un sector de drum aflat în curs de reabilitare sau în vecinătatea traseului unui drum viitor (autostradă, drum national, expres).

Cu stimă,

ŞEFUL INSPECTORATULUI
Comisar-şef de poliţie
ILEA CONSTANTIN

ŞEFUL SERVICIULUI
Comisar-şef de poliţie
DAVIDAŞ DORIN

[redacted]
510118, Alba Iulia, str. Piaţa Ion I.C.Brătianu, nr.1B, jud.Alba, tel. 0258/806161, fax 0258/810683, mail: relatiipublice@ab.politiaromana.ro

SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL
Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086
Nr. Reg. Com: J1/282/16.03.2016, CUI: 35810565
IBAN: RO06ING8000099990576405 8, Banca: ING Bank
+40752 625 339 www.mkgdesign.ro office@mkgdesign.ro

pr. nr. 12/2025

Raportul Informarii Si Consultarii Publicului
P.U.Z.
Elaborare PUZ pentru construire sală multifuncțională gimnastică
*loc. Lancrăm, mun. Sebeș, extravilan (*CF 96027 și CF 100651), *jud. Alba*

Beneficiar: Ordean Vasile Alin și Ordean Ionela Paraschiva

A) Tehnici și metode utilizate pentru a informa și consulta publicul:
1) Datele și locurile întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea:
- la amplasament.
2) Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații:
- Au fost prezentate planșele cu propunerile către cei 2 vecini direcți ai sitului analizat.
- A fost primită declarația notarială din partea următorilor vecini: Pakot Alexandru Ioan și Popa Maria
- Au fost afișate panouri pe amplasament
3) Localizarea rezidenților, proprietarilor și parților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise:
- Au primit notificare telefonică și în scris vecinii direcți ai amplasamentului analizat
4) Numărul persoanelor care au participat la acest proces: cei 2 vecini direcți, obținându-se declarația notarială de la ambii.

B) Prezentarea succintă a problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare:
- Pe parcursul procesului de informare și consultare a publicului nu au fost semnalate probleme privind reglementările urbanistice propuse.
1.Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public:
- Nu au fost semnalate probleme privind reglementările urbanistice propuse.
2.Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreuna cu motivația acestui lucru:
- Nu au fost semnalate probleme privind reglementările urbanistice propuse.
3. Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor:
- Nu sunt.

Șef proiect,
arh. Zsolt Freund Fleschin

Întocmit,
arh. Karina Man

DUPLICAT
DECLARATIE

Subsemnata, **POPA MARIA**, născută Dumitreasă, CNP 2670909014319, domiciliată în Sebeș, str.Avram Iancu, nr. 4, jud.Alba, în calitate de proprietar al imobilului situat administrativ în Sebeș-Lancrăm, jud.Alba, înscris în **CF nr.77784 Sebeș (CF vechi nr.27192 Sebeș, cad.vechi nr.3377), nr.crt.A1, nr.cad./nr.top.77784, nr.crt.A1.1 nr.cad./nr.top. 77784-C1**, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, în calitate de vecin direct al numiților Ordean Vasile-Alin și Ordean Ionela-Parachiva, care sunt proprietari ai terenului ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, declar că sunt de acord cu reglementările urbanistice propuse prin planul de urbanism intitulat: **Elaborare PUZ pentru construire sală multifunctională gimnastică**, proiectat de SC MKG arh design office SRL.....

Dau prezenta declarație spre a servi în procesul de informare consultare a populației, premergător avizării și aproprobării planului de urbanism în cauză.....

Am luat la cunoștință și sunt de acord cu intenția elaborării planului de urbanism.....

Redactat si dactilografiat, de către notarul public Olimpiu Burz, din cadrul Circumscripției Judecătoriei Sebeș.....

DECLARANT
POPA MARIA
LS

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

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.98
Anul 2026, luna februarie, ziua 02

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

1.POPA MARIA, CNP 2670909014319, domiciliată în Sebeș, str.Avram Iancu, nr.4, jud.Alba, identificată prin CI seria AX nr.943166/12.09.2024 eliberată de SPCLEP Sebeș, în nume propriu, în calitate de declarant, care după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

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

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a perceput onorariu plus TVA de 150,04 lei cu BF nr.3/02.02.2026.

NOTAR PUBLIC
OLIMPIU BURZ
LSS

C1

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

NOTAR PUBLIC
OLIMPIU BURZ

Notificare

- pentru Plan Urbanistic Zonal -

Către PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SEBEȘ

Vă informăm că pe terenul aflat la adresa:

Intravilan / extravilan,
localitatea Lancrăm, municipiul Sebeș, amplasament identificat prin CF 96027 și CF 100651

- cu suprafața totală de **3839** mp

- cu extras de carte funciară CF 96027 și CF 100651

aflat în imediata vecinătate a proprietății dumneavoastră, se intenționează elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, având ca denumire: ***Elaborare PUZ pentru construire sală multifuncțională gimnastică***

Beneficiar **Ordean Vasile - Alin, Ordean Ionela – Paraschiva**

Proiectant ***SC MKG arh design office SRL***

Vă rog să comunicați eventualele obiecțiuni în termen de 10 zile de la data înștiințării, în scris, către

- Primăria mun Sebeș - **secretariat@primariasebes.ro** cu mențiunea "în atenția Direcției de Urbanism"
- Proiectant general SC MKG arh design office SRL – karina@mkgdesign.ro

Am luat la cunoștință:
Sunt / ~~**Nu sunt de acord**~~ cu intenția elaborării planului de urbanism.
Mențiuni:

Data semnării 02-02-2026 Semnătura

***Notă**: În cazul obiecțiunii, notificarea va fi completată cu mențiunile privind planul de urbanism.*

Notificare COMPL.

- pentru Plan Urbanistic Zonal -

Către Municipiul Sebeș

Vă informăm că pe terenul aflat la adresa:

Intravilan / extravilan,
localitatea Lancrăm, municipiul Sebeș, amplasament identificat prin CF 96027 și CF 100651

- cu suprafața totală de **3839** mp

- cu extras de carte funciară CF 96027 și CF 100651

aflat în imediata vecinătate a proprietății dumneavoastră, se intenționează elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, având ca denumire: ***Elaborare PUZ pentru construire sală multifuncțională gimnastică***

Beneficiar **Ordean Vasile - Alin, Ordean Ionela – Paraschiva**

Proiectant ***SC MKG arh design office SRL***

Vă rog să comunicați eventualele obiecțiuni în termen de 10 zile de la data înștiințării, în scris, către

- Primăria mun Sebeș - **secretariat@primariasebes.ro** cu mențiunea "în atenția Direcției de Urbanism"
- Proiectant general SC MKG arh design office SRL – karina@mkgdesign.ro

Am luat la cunoștință:
Sunt / Nu sunt de acord cu intenția elaborării planului de urbanism.
Mențiuni:

Data semnării.....02.02.2026..... Semnătura Papa Maria

Bicoll

Notă: *În cazul obiecțiunii, notificarea va fi completată cu mențiunile privind planul de urbanism.*

DUPLICAT
DECLARATIE

Subsemnatul, **PAKOT ALEXANDRU-IOAN**, CNP 1710824014334, domiciliat în Sebeş-Lancrăm, str.Nouă, nr.4, jud.Alba, în calitate de proprietar al imobilului situat administrativ în Sebeş-Lancrăm, jud.Alba, înscris în **CF nr.80328 Sebeş (CF vechi nr.9269 Sebeş de evidenţă), nr.crt.A1, nr.cad./nr.top.7453/1, nr.crt.A1.1 nr.cad./nr.top.7453/1**, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, în calitate de vecin direct al numiţilor Ordean Vasile-Alin şi Ordean Ionela-Parachiva, care sunt proprietari ai terenului ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, declar că sunt de acord cu reglementările urbanistice propuse prin planul de urbanism intitulat: **Elaborare PUZ pentru construire sală multifunctională gimnastică**, proiectat de SC MKG arh design office SRL.....

Dau prezenta declaraţie spre a servi în procesul de informare consultare a populaţiei, premergător avizării şi aproprobării planului de urbanism în cauză.....

Am luat la cunoştinţă şi sunt de acord cu intenţia elaborării planului de urbanism.....

Redactat si dactilografiat, de către notarul public Olimpiu Burz, din cadrul Circumscripţiei Judecătoriei Sebeş.....

DECLARANT
PAKOT ALEXANDRU-IOAN
LS

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

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.112
Anul 2026, luna februarie, ziua 03

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

1.PAKOT ALEXANDRU-IOAN, CNP 1710824014334, domiciliat în Sebeş-Lancrăm, str.Nouă, nr.4, jud.Alba, identificat prin CI seria AX nr.718395/21.08.2018 eliberată de SPCLEP Sebeş, în nume propriu, în calitate de declarant, care după ce a citit actul, a declarat că i-a înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa sa, a consimţit la autentificarea prezentului înscris şi a semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12, lit.b din Legea notarilor publici şi a activităţii notariale nr.36/1995 republicată, cu modificarile şi completările ulterioare:

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

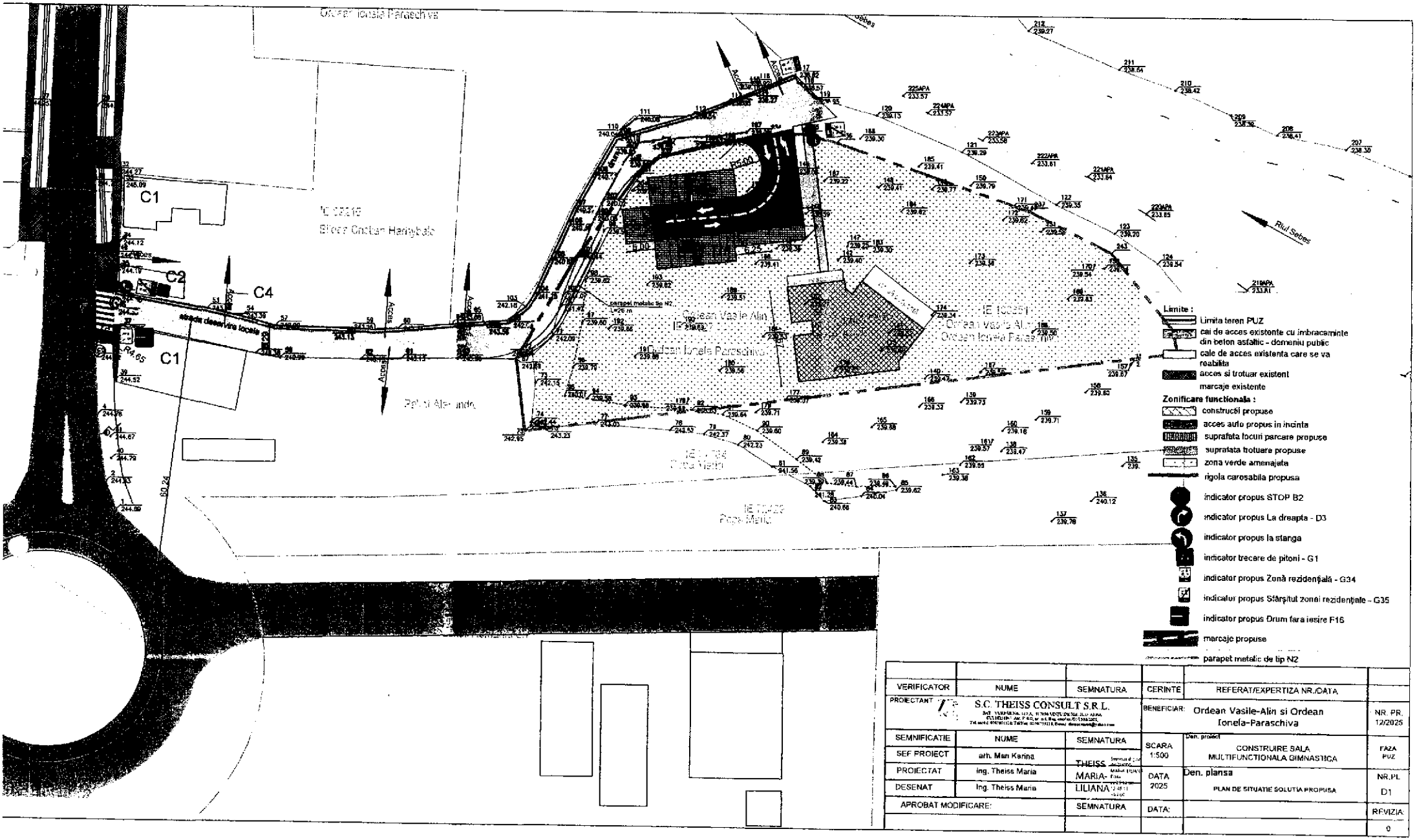
S-a perceput onorariu plus TVA de 150,04 lei cu BF nr.3/03.02.2026.

NOTAR PUBLIC
OLIMPIU BURZ
LSS

C1

Prezentul duplicat s-a întocmit în trei exemplare de Olimpiu Burz, notar public, azi data autentificării actului şi are aceeaşi forţă probantă ca originalul şi constituie titlu executoriu în condiţiile legii.

NOTAR PUBLIC
OLIMPIU BURZ



VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTE	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
PROIECTANT	S.C. THEISS CONSULT S.R.L.		BENEFICIAR:	Ordean Vasile-Alin si Ordean Ionela-Paraschiva	NR. PR. 12/2025
SEMNIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:500	Den. proiect: CONSTRUIRE SALA MULTIFUNCTIONALA GIMNASTICA	FAZA PUZ
SEF PROIECT	arh. Man Karina				
PROIECTAT	ing. Theiss Maria	THEISS MARIA	DATA 2025	Den. plansa: PLAN DE SITUATIE SOLUTIA PROPUSA	NR.PL D1
DESENAT	ing. Theiss Maria	LILIANA			
APROBAT MODIFICARE:		SEMNATURA	DATA:		REVIZIA: 0

SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL
Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086
Nr. Reg. Com: J1/282/16.03.2016, CUI: 35810565
IBAN: RO06INGB0000999905764058, Banca: ING Bank
+40752 625 339 www.mkgdesign.ro office@mkgdesign.ro

MEMORIU DE PREZENTARE

aferent Planului Urbanistic Zonal pentru

Elaborarea PUZ pentru Construire sală multifuncțională gimnastică

Conform certificat de urbanism nr. 60 din 26/02/2025

beneficiar: Ordean Vasile - Alin, Ordean Ionela - Paraschiva

Municipiul Sebeș
Județul Alba

August 2025

Borderou general

A. PARTE SCRISĂ
   1. Memoriu General
   2. Regulament Local de Urbanism

B. PARTE DESENATĂ
   0. Plan de încadrare în zonă
   1. Situația existentă
   2. Reglementări urbanistice și unități teritoriale de referință
   3. Proprietatea asupra terenurilor
   4. Rețele edilitare
   5. Posibilitate de mobilare urbană

Cuprinsul memoriului de prezentare

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Proiect nr. 12/2025

DENUMIREA LUCRĂRII: ***Elaborarea PUZ pentru Construire sală multifuncțională gimnastică***

FAZA DE PROIECTARE: Plan Urbanistic Zonal:
documentare, fundamentare, propuneri, reglementări

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: *loc. Lancrăm, mun. Sebeș, extravilan (*CF 96027 și CF 100651*), jud. Alba*

BENEFICIARI: Ordean Vasile Alin și Ordean Ionela Paraschiva

PROIECTANT GENERAL: ***SC MKG arh design office SRL***
Alba Iulia, str Călărașilor, nr 17, jud Alba

arh. Zsolt Freund Fleschin
Specialist cu drept de semnătură RUR

arh. Karina Man

urb. Almond Edgar David Chismorie

DATA ELABORĂRII: August 2025

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei-program

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

Amplasamentul pentru care este necesară elaborarea PUZ-ului este reprezentat de o suprafață de teren de **3 839 mp**, situată în loc. Lancrăm, mun. Sebeș, amplasată în: extravilan (CF 96027 și CF 100651), jud. Alba.

Conform extraselor de carte funciară anexate la tema de proiectare: *CF nr.* 96027 prezintă un teren cu categoria de folosință neproductiv și din punct de vedere a dreptului de proprietate, terenul este proprietate privată; *CF nr.* 100651 prezintă un teren cu categoria de folosință arabil și din punct de vedere a dreptului de proprietate, terenul este proprietate privată.

Se propune introducerea în intravilan a terenului CF 96027 și CF 100651, alipirea celor două CF-uri și definirea reglementărilor pentru ***ZM – Zonă mixtă (comerț, servicii, locuire)***, în vederea construirii unei săli multifuncționale pentru gimnastică.

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

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

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

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

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

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform Planului Urbanistic General, amplasamentul este situat în localitatea Lancrăm, Municipiul Sebeș, în extravilan.

1.3. Surse documentare

Certificat de urbanism nr. 60 din 26/02/2025
Extrase de carte funciară (CF-ul care a generat PUZ-ul): CF nr. 96027– 939 mp – proprietari: Ordean Vasile Alin și Ordean Ionela Paraschiva; CF nr. 100651– 2 900 mp – proprietari: Ordean Vasile Alin și Ordean Ionela Paraschiva.

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Plan Urbanistic General Municipiul Sebeș, aprobat prin H.C.L. nr. 127/2000, prelungit prin H.C.L. nr. 407/2023

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Documentație topografică
- Studiul geotehnic

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

În prezent, terenurile care fac obiectul studiului nu sunt ocupate de construcții, fiind caracterizate printr-un peisaj deschis, cu utilizare preponderent agricolă sau neproductivă. Suprafața de teren se află în extravilan.

În ultimii ani, arealul din proximitatea zonei de studiu, a înregistrat o dinamică accentuată a dezvoltării, manifestată prin extinderea treptată a zonelor de locuire spre limitele intravilanului existent și prin apariția unor investiții în diverse servicii. Această evoluție este determinată atât de proximitatea municipiului Sebeș, cât și de accesibilitatea bună oferită de infrastructură rutieră majoră (DN1 și autostrada A1), factori care favorizează atragerea de noi locuitori și investiții. În acest context, tendința de extindere a zonelor de locuire este dublată de necesitatea creării unor zone complementare de servicii și dotări, capabile să deservească noile dezvoltări și să asigure o funcționare echilibrată și sustenabilă a localității.

Parcelarul din zonă se prezintă ca vaste suprafețe destructurate, având diverse forme și dimensiuni. Terenul în studiu are o formă neregulată, specifică unei zone neurbanizate.

Conform Planului Urbanistic General, amplasamentul este situat în localitatea Lancrăm, Municipiul Sebeș, imobilul situat în extravilan.

Potențial de dezvoltare

Tema-program a PUZ-ului constă în reglementarea condițiilor de construire pentru realizarea unei săli multifuncționale de gimnastică în localitatea Lancrăm, pe un teren situat în extravilan, aflat în prezent liber de construcții. Scopul principal al documentației este stabilirea unui cadru urbanistic coerent care să permită edificarea unei construcții moderne, adaptate cerințelor actuale pentru activități sportive, educative și recreative, precum și asigurarea accesibilității și a dotărilor edilitare necesare funcționării acesteia.

Sala multifuncțională propusă, prin caracterul public și prin funcțiunile complementare propuse, va contribui la îmbunătățirea infrastructurii sportive și la diversificarea ofertei de servicii din localitatea Lancrăm.

Realizarea investiției se înscrie în contextul unei dinamici locale de dezvoltare, marcată de extinderea zonelor de locuire și de necesitatea creării unor zone de servicii și echipamente publice care să susțină calitatea vieții și coeziunea comunitară. Sala de gimnastică propusă va deveni un pol de interes local, cu rol social, educativ și recreativ, contribuind la consolidarea identității urbane a localității Lancrăm și la creșterea atractivității sale pentru locuitori și vizitatori.

Relieful plan permite o dezvoltare urbanistică eficientă, iar amplasamentul, aflat în proximitatea zonelor rezidențiale în extindere, susține oportunitatea realizării unei investiții de interes comunitar. Noua construcție va fi integrată funcțional și morfologic în țesutul local existent.

2.2. Încadrarea în localitate

Încadrare în zonă

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenul studiat este amplasat în extravilan (conform certificatului de urbanism, a Planului Urbanistic General și extrasului de carte funciară), pe teritoriul administrativ al municipiului Sebeș.

Terenul este situat la ~ 900 metri distanță față de centrul localității.

Terenul se învecinează:

- pe latura de est – drum domeniu public UAT Municipiul Sebeș - extravilan
- pe latura de nord – drum domeniu public UAT Municipiul Sebeș - extravilan/intravilan

- pe latura de sud – proprietate persoane fizice sau juridice; intravilan (ZM – Zonă mixtă (comerț, servicii, locuire)
- pe latura de vest – proprietate persoane fizice sau juridice; intravilan (LM1R – Zonă exclusiv rezidențială cu clădiri de tip rural), drum domeniu public UAT Municipiul Sebeș - intravilan

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

Relația terenului cu Lancrăm și localitățile înconjurătoare se realizează prin drumul pietruit din vestul amplasamentului și mai apoi prin Strada Principală (DN1).

Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, în proximitatea amplasamentului există toate rețelele necesare dezvoltării propunerilor (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, telecomunicații). Se vor realiza extinderile necesare în vederea realizării branșamentelor pentru obiectivul de investiții propus.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Relief

Amplasamentul se află în zona localității Lancrăm, parte a culoarului depresionar Sebeș – Alba Iulia, caracterizat prin:

- relief predominant plat, fără diferențe majore de nivel;
- încadrare în zona luncii și a teraselor inferioare ale Râului Sebeș, cu teren stabil și accesibil dezvoltării;
- lipsa formelor de teren accidentate în perimetrul studiat.

La o distanță de aproximativ 2,5 km est, se află "Rezervația geologică și floristică Râpa Roșie", o formațiune geomorfologică spectaculoasă care nu influențează direct morfologia amplasamentului, dar reprezintă un reper natural important al zonei.

Hidrografie

Hidrografic, amplasamentul aparține bazinului Râului Sebeș, curs de apă care constituie principala influență hidrologică locală. Râul Sebeș se află în apropierea localității, curgând la est/nord-est de zona studiată, reprezentând limita naturală majoră a cadrului teritorial.

În perimetrul amplasamentului nu se identifică cursuri de apă permanente, canale majore sau zone inundabile active conform documentațiilor existente.

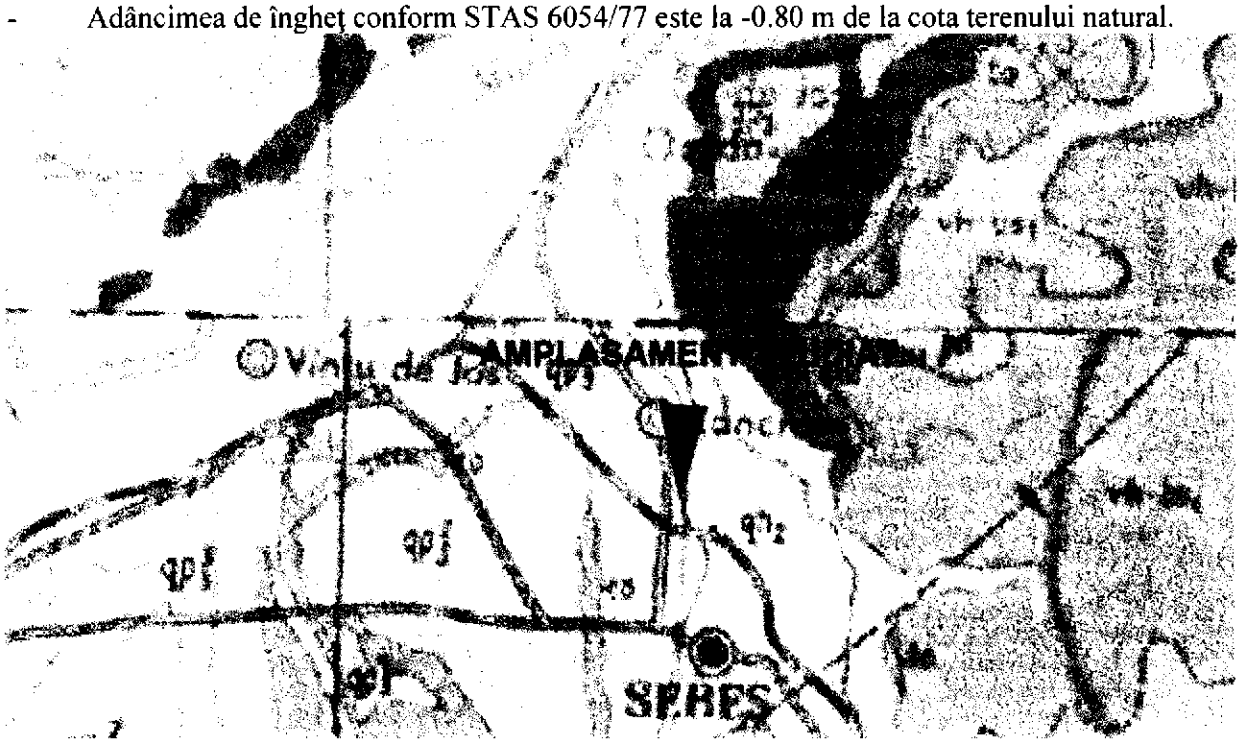
Apa subterană este prezentă sub forma pânzei freatice cu nivel liber, cantonată în depozite aluvionare și detritice specifice luncii Sebeșului.

Condiții geotehnice

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

- Zona seismică: F
- Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare *ag* cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani este: **0,10g**
- Perioada de colț **Tc= 0,7**

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



Sursa:https://geo-spatial.org/vechi/download/harta-geologica-a-romaniei-scara-1-200-000

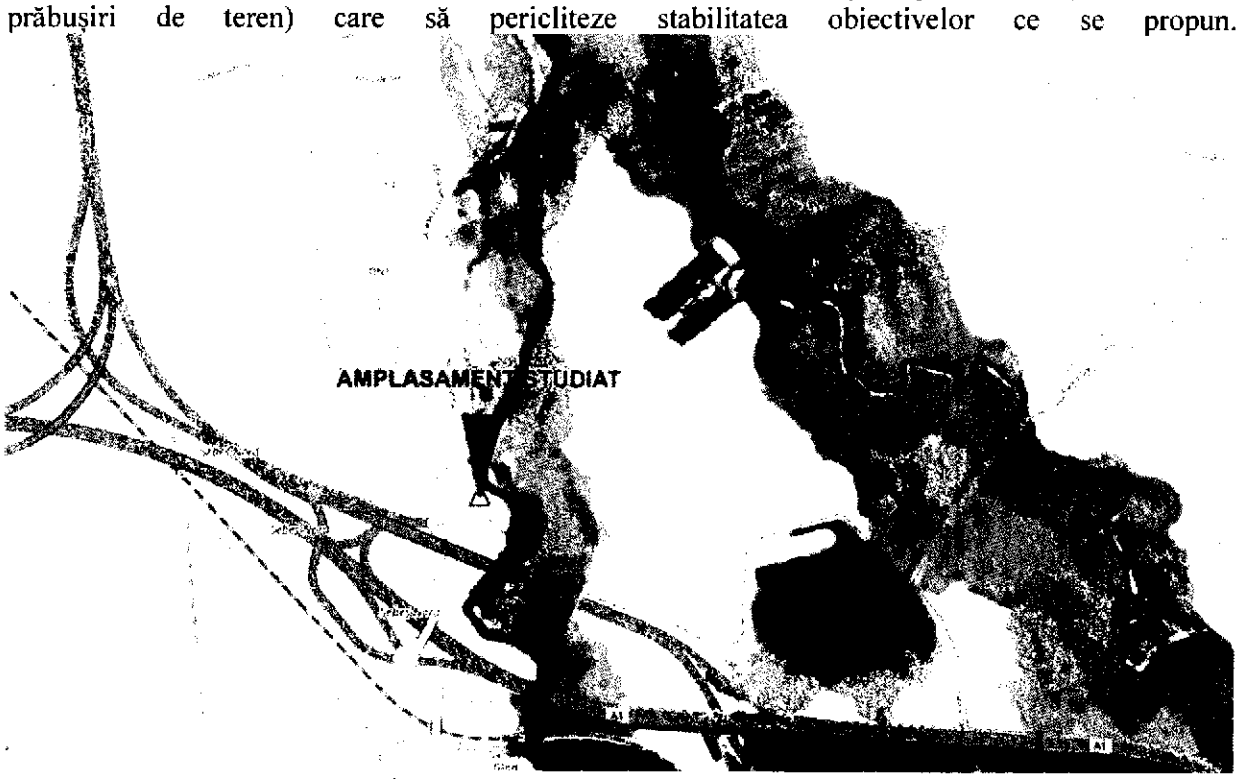
Pentru mai multe detalii se va consulta studiul geologic aferent PUZ-ului.

Riscuri naturale

Conform hărților de hazard și risc pe râul Sebeș, amplasamentul viitoarei investiții nu se află în zonă inundabilă. Prevenirea acestor fenomene se face în mod normal prin reglarea debitului pe râul Sebeș din acumularea hidrotehnică de la Petrești.

Zona este plană fără denivelări importante,stabilă,fără urme sau forme de degradare prin alunecare.

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



Sursa: Directiva Inundații 2007/60/CE https://harticiclul2.inundatii.ro/

2.4. Circulația

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

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

Circulații carosabile și pietonale

Accesul către și dinspre localitatea Lancrăm, precum și conexiunile cu localitățile adiacente, se realizează în prezent printr-un drum pietruit amplasat la vestul terenului, acesta asigurând continuitatea circulației până la Strada Principală (DN1).

Terenul beneficiază de o accesibilitate favorabilă datorită poziționării sale în proximitatea municipiului Sebeș și a axei rutiere majore DN1, care asigură legătura directă cu Alba Iulia. Amplasamentul se află, de asemenea, la o distanță redusă față de nodurile de acces la autostrada A1, ceea ce conferă zonei un potențial ridicat de integrare în fluxurile de mobilitate regională.

Funcțiunea propusă prin obiectivul de investiții este compatibilă cu nivelul de accesibilitate al amplasamentului. Pentru o bună funcționare, va fi necesară modernizarea drumului pietruit care asigură accesul, care nu are un profil stradal reglementat și care prezintă lățimi variabile ale carosabilului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenurile care fac obiectul studiului nu sunt ocupate de construcții, fiind caracterizate printr-un peisaj deschis, cu utilizare preponderent agricolă sau neproductivă.

Suprafața totală a terenurilor pentru care s-a realizat PUZ – 3 839 mp, conform CF 96027, terenul are categoria de folosință neproductiv și din punct de vedere a dreptului de proprietate, terenul este proprietate privată; conform CF 100651 terenul are categoria de folosință arabil și din punct de vedere a dreptului de proprietate, terenul este proprietate privată.

Relaționări între funcțiuni

La limita de nord și cea de vest avem prezentă funcțiunea de locuire, complementare cu funcțiunea propusă.

La limita de sud și cea de est, avem prezente terenuri lipsite de o funcțiune.

În urma analizării contextului urban, se constată compatibilitatea dintre funcțiunile rezidențiale și cea de zonă mixtă.

Funcțiunea propusă de Planul Urbanistic General și preluată de prezentul PUZ se va integra foarte bine în caracterul zonei.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul studiat este liber de construcții, fiind amplasat într-o zonă aflată în proces de dezvoltare, situată la periferia localității Lancrăm. Zona se caracterizează printr-un grad redus de ocupare, cu locuințe individuale dispersate și parcele de dimensiuni variabile, neconsolidate încă într-un front construit unitar. Comparativ cu centrul localității, densitatea construcțiilor este scăzută, iar infrastructura edilitară și rutieră este parțial dezvoltată.

La sud de amplasament se regăsesc funcțiuni comerciale și de servicii, care contribuie la conturarea unei dinamici funcționale locale și oferă premise favorabile pentru diversificarea utilizărilor terenului. Astfel, amplasamentul analizat prezintă un potențial ridicat de integrare în procesul de extindere controlată a zonelor construite din Lancrăm, prin introducerea unei funcțiuni de interes comunitar.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Deservirea cu servicii de interes public/general care ar putea fi necesare pentru desfășurarea activității este asigurată de localitatea Lancrăm și Sebeș (distanță de aproximativ 2,5 km față de centrul localității). În sudul amplasamentului, este prezentă o mare diversitate funcțională, ce poate fi complementară zonei mixte.

Asigurarea cu spații verzi

În proximitatea amplasamentului nu există spații verzi amenajate care să deservească zona, dar există malul râului Sebeș care oferă zonei un cadru natural benefic pentru o funcțiune sportivă și recreativă.

În stadiul actual, imobilul beneficiază de spații verzi neamenajate și de mai mulți arbori din specia alogenă cu potențial invaziv - Robinia Pseudoacacia (salcâm), prin proiectul de față se propune ca minim 20% din teren să fie ocupat cu spații verzi naturale și amenajate.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona nu este afectată de riscuri naturale. Conform subcapitolului 2.3. Elemente ale cadrului natural, paragraful Riscuri naturale, arealul este situat în afara zonelor inundabile ale principalelor râuri din zonă.

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

Principalele disfuncționalități

Ca principale disfuncționalități ale zonei se pot menționa:

- Accesul dinspre Strada Principală se realizează pe un drum îngust, subdimensionat, fără un profil stradal reglementat.
-Limita intravilanului nu este reglementată clar în zonă, din cauza morfologiei de foste terenuri agricole suprapuse cu noi imobile introduse recent în intravilan.
-Din punct de vedere morfologic, terenurile din partea de sud a localității Lancrăm sunt fâșii longitudinale, specifice unui parcelar agricol, fără un sistem coerent de drumuri.
-Terenurile din zonă prezintă soluri degradate din cauza exploatării agricole intensive și din cauza accesului necontrolat cu autovehicule grele. În interiorul zonei de studiu sunt prezente specii vegetale invazive: Robinia pseudoacacia (salcâmul), care se dezvoltă în mod necontrolat pe malul Râului Sebeș.

2.6. Echipare edilitară

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

În proximitatea amplasamentului sunt disponibile principalele rețele edilitare – alimentare cu apă, canalizare menajeră, energie electrică și telecomunicații – care permit racordarea viitorului obiectiv. Pentru asigurarea funcționării în condiții optime a investiției propuse se vor realiza extinderile și branșamentele necesare la aceste rețele existente.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Amplasamentul analizat este situat în zona de sud-est a localității Lancrăm, într-un teritoriu aflat în proces de urbanizare, unde predomină terenurile libere de construcții și parcelele destinate locuirii individuale și funcțiunilor de servicii. Zona prezintă o densitate redusă a fondului construit, cu locuințe dispersate și câteva activități comerciale în proximitatea sudică a amplasamentului.

Din punct de vedere al cadrului natural, terenul se înscrie într-o zonă de șes, cu relief plan, specific luncii inferioare a râului Sebeș, aflat în apropierea estică a amplasamentului. În depărtare, se conturează o perspectivă asupra formațiunilor geologice ale **Râpei Roșii**, element natural de referință și reper vizual pentru întreaga zonă.

Investiția preconizată nu afectează zone naturale protejate, cursuri de apă sau perimetre de protecție sanitară ori hidrogeologică. Impactul asupra cadrului natural va fi redus, constând în edificarea unei construcții cu funcțiune sportivă și în amenajarea unor spații verzi și accese moderne, contribuind astfel la îmbunătățirea imaginii generale a zonei.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

Ca riscuri antropice în zonă, se pot menționa intervențiile urbanistice neplanificate la scară zonală, dezvoltarea individuală fără o viziune integrată de dezvoltare.

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

În zonă nu există puncte sau trasee de circulații / edilitare care să prezinte riscuri pentru zonă. Rețelele tehnico-edilitare care sunt în apropierea siturilor analizate au desemnate zone de siguranță și protecție, iar amplasarea construcțiilor în vecinătatea acestora va respecta distanțele, normele și legislația în vigoare, funcționarea oricăror activități în zonă fiind făcută astfel încât să nu pună în pericol utilizatorii zonei.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

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

2.8. Opțiuni ale populației

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

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul topografic a fost întocmit în sistem de coordonate Stereografic 1970 și cote Marea Neagră 1975, reflectând situația reală din teren. Ridicarea topografică evidențiază limitele de proprietate, construcțiile existente, căile de acces, rețelele edilitare și elementele de relief. Amplasamentul are o configurație plană, fără denivelări semnificative, ceea ce permite o bună încadrare a noilor construcții în teren și nu impune lucrări speciale de modelare.

Studiul geotehnic evidențiază condiții de fundare favorabile, specifice zonei analizate, caracterizate prin teren de fundare stabil, cu stratificație relativ uniformă și fără riscuri geotehnice majore (alunecări, tasări diferențiate, infiltrații excesive). Nivelul apei subterane este situat la o adâncime care nu afectează lucrările de construcție, iar capacitatea portantă a terenului este corespunzătoare pentru tipul de clădiri propuse.

Pe baza celor două studii se poate concluziona că terenul este corespunzător pentru realizarea investiției propuse, nefiind identificate restricții topografice sau geotehnice care să impună limitări semnificative de construire.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

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

Acestea au fost prezentate la capitolul **1.2. Obiectul lucrării** - *Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată,* amplasamentul fiind situat în ZM – Zonă mixtă (comerț, servicii, locuire), respectiv în extravilanul localității.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

Relaționarea cu formele de relief și cadrul natural

Terenul nu prezintă declivități, de aceea, amenajarea și construirea în această zonă se va realiza facil, iar amplasamentul va beneficia de cadrul natural oferit de malul Râului Sebeș.

Construibilitate și spații libere de construcții

Principalul scop al proiectului de față este reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului aflat în proprietatea privată, situat în localitatea Lancrăm, municipiul Sebeș, pentru a permite realizarea unei săli multifuncționale pentru gimnastică, care să contribuie la diversificarea funcțională a zonei.

Parcela va fi ocupată în procent de minim 20% cu spații verzi amenajate.

Condiții de fundare

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

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

- Zona seismică: F

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

3.4. Modernizarea circulației

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

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

Organizarea circulației rutiere

Legătura terenului cu Lancrăm și localitățile înconjurătoare se realizează prin drumul pietruit din vestul amplasamentului și mai apoi prin Strada Principală (DN1).

Pentru o bună funcționare a dotărilor propuse, va fi necesară dezvoltarea și modernizarea drumului pietruit, care în prezent nu are un profil stradal reglementat și care prezintă lățimi variabile ale carosabilului.

Accesul către amplasament se va realiza pe baza unui profil stradal propus de tip shared space, dimensionat la o lățime minimă de 5,25 m, care va permite circulația autovehiculelor în ambele sensuri, cu viteză redusă și prioritate acordată pietonilor. Conceptul de „shared space" urmărește integrarea fluxurilor pietonale și auto într-un spațiu comun, sigur și coerent din punct de vedere vizual, prin folosirea de materiale unitare și prin reducerea semnalizărilor verticale.

Profilul stradal propus asigură condiții corespunzătoare de acces pentru autovehicule, pietoni și biciclete, reprezentând o soluție flexibilă și sustenabilă de organizare a circulației în zona studiată.

Racordul cu Strada Principală (DN1) va fi reglementat pentru o mai bună circulație.

Acesta, împreună cu profilul stradal propus, sunt detaliate în planșa desenată "Reglementări Urbanistice".

Racordările dintre circulațiile carosabile se propune a fi realizate utilizând o **rază de minim 5 metri.**

Accesele carosabile pe parcele vor avea o lățime de **minim 3,5 metri.**

Pe toate terenurile care sunt ocupate cu sistemul de circulație propus în planșa de reglementări (atât carosabil cât și pietonal) se propune **interdicție definitivă de construire.**

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

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

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

Staționarea autovehiculelor

Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public. Se propune amenajarea a 15 locuri de parcare, dintre care două destinate persoanelor cu dizabilități locomotorii.

Este obligatoriu ca pe fiecare parcelă, fiecare investitor să îşi amenajeze spaţii de parcare, conform normelor şi legislaţiei în vigoare, în funcţie de activitatea desfăşurată.

Organizarea circulaţiei pietonale

Circulaţia pietonală se va realiza pe aleea shared dinspre Strada Principală şi pe trotuarele de incintă.

3.5. Zonificarea funcţională – reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici –

Proiectul propune alipirea celor două CF-uri, proprietate privată, şi introducerea în intravilan a celor două imobile analizate şi alipirea acestora.

În urma analizei situaţiei existente şi a prevederilor PUG în vigoare, precum şi a tendinţelor de dezvoltare a localităţii, s-a concluzionat ca optimă realizarea unei zone mixte cu funcţiuni de servicii.

Tema-program a PUZ-ului are ca obiectiv reglementarea condiţiilor urbanistice necesare pentru realizarea unei săli multifuncţionale de gimnastică, amplasarea a 15 locuri de parcare şi amenajarea incintei, pentru imobilul situat în localitatea Lancrăm, în prezent liber de construcţii. Documentaţia urmăreşte crearea unui cadru coerent de dezvoltare care să permită edificarea unei construcţii moderne, destinată desfăşurării de activităţi sportive, educative şi recreative, corelată cu reţeaua de circulaţii, cu infrastructura edilitară existentă şi cu direcţiile de dezvoltare ale localităţii.

Propunerea de faţă vine să completeze funcţional şi să reglementeze din punct de vedere urbanistic zona. Cadrul natural şi poziţia în teritoriu a noii dezvoltări sunt favorabile unei dezvoltări de tipul celei conturate prin prezentul proiect.

Zona studiată aflată în extravilan

Conform planşei de Reglementări Urbanistice, suprafaţa în studiu va fi ocupată cu:

Teren pentru o sală multifuncţională pentru gimnastică, regim de înălţime P;

Teren pentru parcaje;

Circulaţii carosabile;

Circulaţii pietonale;

Spaţii verzi amenajate;

Teren pentru posibile dezvoltări ulterioare.

Terenul în studiu este necesar a fi reglementat prin PUZ, pentru ca noile dezvoltări ce vor avea loc aici să se încadreze într-o dezvoltare urbană coerentă şi conformă cu standardele europene de planificare urbană.

Bilanţ teritorial – Situaţia Existentă

BILANT TERITORIAL - situatie existentă						
	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		P.O.T.max	C.U.T.max	REGIM INALTIME
		MP	%	%		MAX
	suprafata analizata	*15678*				
	SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA ANALIZATA	**3839.00**	**100.00%**			
	SUPRAFATA INTRAVILAN	0.00	0.00%			
	SUPRAFATA EXTRAVILAN	3839.00	100.00%			
	ZONA MIXTA: COMERT, SERVICII, LOCUIRE	0.00	0.00%	60.00%	2.5	P+4

Bilanț teritorial – Situația Propusă

BILANȚ TERITORIAL - reglementări detaliate										
	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUS		COMPARATIV		P.O.T.max	C.U.T.max	REGIM ÎNĂLȚIME
		MP	%	MP	%	MP	%	%		MAX
	suprafata analizata	*15678*								
	SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA ANALIZATA	3839.00	100.00%	3839.00	100.00%	0.00	0.00%			
	SUPRAFATA INTRAVILAN	0.00	0.00%	3839.00	100.00%	3839.00	100.00%			
	SUPRAFATA EXTRAVILAN	3839.00	100.00%							
	ZONA MIXTA: COMERT, SERVICII, LOCUIRE	0.00	0.00%	3839.00	100.00%	3839.00	100.00%	40.00%	1.2	D+P+2
ZMc	*Subzona mixtă - construcții*	0.00	0.00%	360.00	9.38%	360.00	9.38%	9.38%	0.09	P
ZMv	*Subzona mixtă - spații verzi*	0.00	0.00%	2959.00	77.08%	2959.00	77.08%	-	-	-
ZMcap	*Subzona mixtă - circulații pietonale*	0.00	0.00%	46.60	1.21%	46.60	1.21%	-	-	-
ZMcar	*Subzona mixtă - circulații auto și parcaje*	0.00	0.00%	473.40	12.33%	473.40	12.33%	-	-	-

Indicatori urbanistici
ZM – Zonă mixtă (comerț, servicii, locuire)

- *Regimul maxim de înălțime este de:*
  - Regimul de înălțime maximă a clădirilor este: **D+P+2** niveluri, dar nu mai mult de **12,0** m la coamă/atic.
- *Procent de ocupare a terenului (POT) maxim:*
  - Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **40%**
  - Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor în viitor sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.
- *Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim:* **1,2**

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

Etapizarea implementării proiectului

Pe terenul în studiu trebuie aplicată o procedură de urbanizare.
Etapele procedurii de urbanizare implică:

- Obținerea acordului Administrației Locale privind oportunitatea urbanizării.
- Elaborarea documentațiilor de urbanism - Plan Urbanistic Zonal.
- Aprobarea PUZ.
- Elaborarea proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a parcelei (nu este cazul, imobil branșat la utilități)
- Execuția lucrărilor de echipare completă edilitară

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Proiectul se dorește a fi implementat în mai multe faze, pentru a putea pune în valoare cât mai bine zona și pentru a o dezvolta cât mai coerent și eficient spațiul din punct de vedere al circulațiilor.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Dezvoltarea echipării edilitare și branșarea la rețele pentru obiectivul de investiții se va face în regim public, pe cheltuiala beneficiarului.

Alimentare cu apă:

Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua de alimentare cu apă, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lor. Branșarea se va face de la rețeaua existentă în zonă.

Evacuarea apelor uzate

Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua de evacuare a apelor uzate, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lor. Branșarea se va face de la rețeaua existentă în zonă.

Evacuarea apelor pluviale

Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua de evacuare a apelor pluviale, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lor. Branșarea se va face de la rețeaua existentă în zonă.

Alimentare cu energie electrică

Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua de alimentare cu energie electrică, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lor. Branșarea se va face de la rețeaua existentă în zonă.

Necesarul de energie pentru funcțiunile propuse se va stabili prin realizarea de proiecte tehnice de specialitate. Lucrările vor fi executate de către o firmă atestată pentru acest gen de lucrări pe baza studiilor de soluție și a proiectelor realizate de Distribuție Energie Electrică România, cu respectarea tuturor normativelor și prevederilor în vigoare.

De asemenea se recomandă utilizarea de soluții alternative de alimentare cu energie electrică precum panourile fotovoltaice.

Iluminat public

Nu este cazul

Telecomunicații

Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua de telecomunicații, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lor. Branșarea se va face de la rețeaua existentă în zonă.

Alimentare cu gaz

Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua de alimentare cu gaz, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lor. Branșarea se va face de la rețeaua existentă în zonă.

Gospodărire comunală

Beneficiarul este obligat să aibă amenajate în interiorul parcelelor spații speciale pentru containerele de colectare selectivă a deșeurilor.

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

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

3.7. Protecția mediului

Propunerea se integrează funcțional și morfologic în teritoriul studiat, având în vedere că zona înconjurătoare este ocupată preponderent de locuințe individuale și terenuri libere aflate în proces de urbanizare. Prin funcțiunea propusă – sală multifuncțională de gimnastică – se aduce un plus de diversitate, completând caracterul rezidențial printr-o dotare de interes comunitar, compatibilă cu vecinătățile existente.

Activitățile care se vor desfășura în cadrul obiectivului propus sunt nepoluante, fără emisii semnificative de zgomot, praf sau noxe, și nu implică procese industriale ori surse de disconfort pentru locuințele din vecinătate.

Cadrul natural al amplasamentului nu prezintă elemente de patrimoniu natural sau peisagistic de valoare deosebită, fiind deja influențat de amprenta antropică specifică zonei construite din Lancrăm. În proximitate se regăsesc terenuri ocupate de construcții rezidențiale și funcțiuni comerciale, ceea ce conferă amplasamentului un caracter urban. Impactul asupra mediului natural va fi redus, constând în modernizarea tramei stradale pentru accesul dinspre strada Principală, realizarea de noi clădiri și amenajări exterioare și introducerea de spații verzi amenajate, care vor contribui la îmbunătățirea calității peisajului urban.

În zonă nu sunt identificate arii naturale protejate, rezervații sau perimetre de protecție sanitară ori hidrogeologică care ar putea fi afectate de investiția propusă.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal este justificată de necesitatea de a crea o zonă compatibilă și complementară din punct de vedere funcțional cu vecinătățile, care să susțină o dezvoltare echilibrată, sustenabilă și conformă cerințelor ecologice, contribuind totodată la diversificarea echipării din localității Lancrăm.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)

În prezent nu există pe terenul studiat surse de poluare care să pună în pericol calitatea mediului în zonă.

Funcțiunile propuse nu generează emisii / deversări de substanțe poluante / toxice.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

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

Protecția calității apelor (APĂ)

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din 28 februarie 2002

* Alimentarea cu apă

În zonă există rețea centralizată de alimentare cu apă, propusă spre extindere până la imobilul analizat prin PUZ, la care beneficiarul este obligat să se racordeze, conform unor proiecte tehnice de specialitate aprobate conform legii.

În momentul racordării la rețeaua de alimentare cu apă, beneficiarul va fi obligat să se racordeze și la rețeaua de evacuare a apelor uzate.

* Evacuarea apelor uzate

În zonă există rețea centralizată de evacuare a apelor uzate, propusă spre extindere până la imobilul analizat prin PUZ, la care beneficiarul este obligat să se racordeze, conform unor proiecte tehnice de specialitate aprobate conform legii.

Protecția calității aerului (AER), emisii în atmosferă

Pentru îndeplinirea obiectivelor în domeniul protecției aerului se vor respecta prevederile Legii nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier și de drumuri neasfaltate.

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivelor sunt:

- Surse mobile – autovehiculele. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, NOx, SO2, hidrocarburi nearse CmHn, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în zona studiată precum și în vecinătatea acesteia.
- Surse imobile – drumuri neasfaltate. Acestea generează poluarea atmosferei cu particule de praf, poluare intermitentă, ce are loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în în vecinătatea zonei studiate, sau în condiții atmosferice cu vânt puternic ce antrenează particulele de praf în atmosferă.

Ordinul 462/1993, abrogat parțial de HG 128/2002 și modificat de Ordinul 592/2002 și de Legea 104/2011, referitor la limitarea preventivă a emisiilor poluante ale autovehiculelor rutiere (art.17), stipulează că "Emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limitează cu caracter preventiv prin condițiile tehnice prevăzute la omologarea pentru circulație a autovehiculelor rutiere, operațiune ce se efectuează la înmatricularea pentru prima dată în țară a autovehiculelor de producție indigenă sau importate, cât și prin condițiile tehnice prevăzute la inspecțiile tehnice ce se efectuează periodic pe toată durata utilizării tuturor autovehiculelor rutiere înmatriculate în țară".

Având în vedere că principala sursă de poluare a zonei o reprezintă traficul și praful din zona amplasamentului studiat, în vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri:

Reglementările urbanistice vor impune ca o suprafață de minim 20% din suprafața totală a proiectului să fie ocupată cu spații verzi și plantații de talie mică, medie și mare, care vor participa direct la îmbunătățirea climatului local.

Protecția solului (SOL)

Din punct de vedere al deșeurilor produse de activitatea obiectivului propus, se va respecta Legea 211/2011, HG 856/2002 și în general legislația în vigoare privind deșeurile, precum și a legislația aplicabilă deșeurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005, pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante.

În zonă nu se înregistrează poluări accidentale ale solului.

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

* <u>Surse specifice perioadei de execuție</u>
  - În cadrul lucrărilor de construire a obiectivelor de investiție propuse nu sunt folosite materiale care să prezinte un risc major de poluare pentru sol.
  - Depozitarea materiilor prime pulverulente se va realiza astfel încât acestea să nu fie antrenate de vânt sau de apele de suprafață din zonă.
  - Protejarea lucrărilor executate cât și a materialelor de pe șantier sunt în sarcina constructorului (executantului), care va lua măsuri de amenajare a unui spațiu de depozitare a materialelor precum și paza acestora prin organizarea de șantier pe care o realizează în apropierea lucrării.
  - Materialele vor fi transportate la lucrare pe măsura utilizării lor și se vor depozita în ambalajele originale, respectându-se instrucțiunile prevăzute în Fișele tehnice de securitate, astfel încât să se elimine posibilitatea scurgerii acestora pe sol.
  - Materialele de construcție, considerate surse potențiale de poluare a solului, vor fi amplasate în locuri special amenajate pentru a evita chiar și poluările accidentale ale solului.

- O posibilă sursă de poluare a solului şi subsolului sunt produsele petroliere folosite la alimentarea utilajelor.
- Se remarcă necesitatea ca utilajele de lucru să nu aibă pierderi de ulei sau carburanţi, iar schimburile de lubrifianţi să se efectueze la staţiile de carburanţi, astfel evitându-se poluarea solului în zonă şi a apelor subterane.

✳ <u>În perioada de funcţionare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:</u>
- Depozitarea necorespunzătoare a deşeurilor menajere.

În vederea eliminării impactului asupra solului, prin proiect se propune realizarea de spaţii adecvate în cadrul parcelei pentru colectarea selectivă a deşeurilor menajere.

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă de poluare.

Protecţia împotriva zgomotului şi vibraţiilor

După implementare, proiectul vor respecta cerinţele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că traficul, ca sursă de disconfort sonor.

Protecţia împotriva radiaţiilor

Lucrările propuse nu generează şi nu utilizează radiaţii, astfel că nu sunt necesare măsuri de protecţie împotriva acestora.

Depozitarea controlată a deşeurilor

Beneficiarul este obligat să aibă amenajat în interiorul parcelei sale un spaţiu pentru containerele de colectare selectivă a deşeurilor.

Tipurile de deşeuri rezultate ca urmare a activităţii desfăşurate:
- Deşeuri vegetale (vor fi valorificate ca îngrăşământ biologic, acolo unde se poate)
- Deşeuri menajere şi asimilabile celor menajere (vor fi colectate prin realizarea unui contract între viitorii proprietari/administraţia publică şi o firmă specializată de salubritate)
- Deşeuri reciclabile (vor fi colectate separat prin realizarea unui contract între viitorii proprietari/administraţia publică şi o firmă specializată de salubritate)

Vor fi respectate prevederile Legii 211/2011, HG 856/2002, precum şi ale HG 621/2005.

Gospodărirea substanţelor toxice şi periculoase

Deoarece atât lucrările de alimentare cu apă, cât şi cele de canalizare sunt destinate folosinţei umane, nu rezultă nici un fel de substanţe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

Din desfăşurarea activităţii propuse nu rezultă reziduuri de substanţe toxice şi periculoase.

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

a. Probabilitatea, durata, frecvenţa şi reversibilitatea efectelor - *nu este cazul.*
b. Natura cumulativă a efectelor – *nu este cazul.*
c. Natura transfrontalieră a efectelor – *nu este cazul.*
d. Riscul pentru sănătatea umană
- În vederea asigurării protecţiei mediului şi a sănătăţii oamenilor, în cadrul prezentei documentaţii se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă, canalizare şi colectarea deşeurilor.
- Lucrările proiectate nu influenţează negativ aşezările umane, ci sunt aşteptate cu interes de populaţie.

e. Mărimea și spațialitatea efectelor – *nu este cazul.*
f. Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de :
- Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural
  - În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate", și anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.
- Depășirea standardelor sau a valorilor-limită de calitate a mediului – *nu se depășesc valorile-limită.*
- Folosirea terenului în mod intensiv
  - Terenul are formă neregulată, suprafața totală a terenului fiind de **3839** mp.
  - Reglementările din prezentul proiect respectă legislația în vigoare în ceea ce privește coeficientul de ocupare a terenului, iar mai mult de 20% din propuneri constau în zone verzi, unde nu se realizează construcții.

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

Organizarea sistemelor de spații verzi

Parcelele vor fi ocupate în procent de minim 20% cu spații verzi amenajate.

De asemenea, în cadrul zonelor verzi reglementate, se propune plantarea de arbori de talie medie sau mare și protejarea arborilor existenți din specii neinvazive.

3.8. Obiective de utilitate publică și proprietatea asupra terenurilor

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

<u>Regimul juridic</u>
- Identificare imobile: CF 96027 și CF 100651
- Imobil: terenuri în suprafață totală de 3839mp
- Amplasament: extravilan aflat în loc. Lancrăm, mun. Sebeș, jud. Alba
- Natura proprietății: proprietate privată - proprietari: Ordean Vasile - Alin, Ordean Ionela - Paraschiva
- Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Ca obiective de utilitate publică se menționează suprafețele de teren necesare pentru **modernizarea și extinderea căilor de circulație**. Pe toate terenurile ocupate de sistemul de circulații auto și pietonale, se instituie prin PUZ interdicție definitivă de construire.

3.9. Cadrul legal

La baza elaborării documentației de față stau în principal:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal GM – 010 – 2000, august 2000
- Codul civil
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată/cu modificările ulterioare
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată/cu modificările ulterioare
- Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 80/N/1996
- Hotărârea nr. 571 din 10 august 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/ sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Hotărârea nr. 447 din 10 aprilie 2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații;
- Ordinul nr. 163 din 28 februarie 2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.

4. Concluzii, măsuri în continuare

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse în prevederile PUG

Având în vedere reglementările urbanistice actuale aplicabile terenului studiat, se impune elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, care detaliază condițiile de construire și propune integrarea coerentă a investiției în cadrul general de dezvoltare al localității Lancrăm, conform direcțiilor stabilite prin Planul Urbanistic General al municipiului Sebeș.

Caracteristicile terenului – amplasamentul în apropierea zonelor rezidențiale, accesibilitatea facilă la DN1 și la infrastructura urbană existentă – evidențiază potențialul ridicat de dezvoltare al zonei și justifică intenția beneficiarului de a valorifica acest potențial prin realizarea unei dotări cu funcțiune sportivă și recreativă.

Proximitatea față de municipiul Sebeș, accesul rapid la rețeaua de transport regională și tendința de extindere a zonelor de locuire și servicii din jur contribuie la o localizare favorabilă pentru amplasarea unei săli multifuncționale de gimnastică, cu rol comunitar și educativ.

Scopul prezentului PUZ este de a structura spațial și funcțional terenul studiat, astfel încât dezvoltarea propusă să se înscrie într-un cadru contemporan, coerent, sustenabil și aliniat standardelor actuale de proiectare urbană.

Soluția propusă este una echilibrată și integrată, asigurând o relație armonioasă cu zonele de locuire din vecinătate și introducând o funcțiune de interes local, compatibilă și complementară acestora.

Categorii principale de intervenție, care susțin materializarea programului de dezvoltare

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal face parte din procesul de urbanizare controlată a unei zone aflate la limita intravilanului localității Lancrăm, în vederea dezvoltării unei funcțiuni de interes comunitar – sala multifuncțională de gimnastică.

Principalele categorii de intervenție propuse prin documentație vizează:

- reglementarea funcțională a amplasamentului prin stabilirea unei zone destinate activităților sportive, educative și recreative, compatibile cu funcțiunile rezidențiale existente în vecinătate;
- configurarea tramei stradale locale și asigurarea unui profil de circulație de tip "shared space", adaptat accesului auto și pietonal;
- dimensionarea și organizarea spațiilor pentru parcare a 15 autovehicule, accese, circulații pietonale și spații verzi amenajate;
- integrarea armonioasă a noii construcții în țesutul urban existent, prin soluții arhitecturale și peisagistice adecvate contextului local;
- realizarea și extinderea rețelelor edilitare necesare

Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Propunerile formulate prin prezenta documentație stau la baza implementării unei investiții de interes local, cu un rol important în creșterea calității vieții și în diversificarea echipării sociale și sportive a localității. Din punct de vedere funcțional, soluțiile propuse sunt compatibile cu utilizările adiacente, asigurând o integrare coerentă atât la nivel urbanistic, cât și morfologic, fără a genera disfuncționalități sau impact negativ asupra zonelor de locuire din jur.

Implementarea proiectului se va realiza etapizat, cu respectarea prevederilor prezentului PUZ și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, precum și în conformitate cu legislația urbanistică și de mediu în vigoare.

Documentația este valabilă exclusiv în forma completă, conținând toate piesele scrise și desenate, purtând ștampilele și semnăturile în original ale specialiștilor și autorităților competente.

5. Plan de acțiune

Nr. crt	Denumirea obiectivelor propuse	Evaluarea estimativă a costurilor (lei)	Responsabilul finanțării	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor
1	**Aprobarea și operaționalizarea PUZ** - Finalizarea și aprobarea documentației PUZ, cu toate avizele solicitate de legislație - Realizarea studiilor tehnice necesare (detalieri geotehnice, rețele, trafic, protecția muncii etc.) - Adoptarea documentației prin hotărâre de Consiliu Local - Publicarea și intrarea în vigoare a PUZ		Beneficiar	Elaborare PUZ

2	**Elaborarea documentațiilor tehnice ulterioare PUZ** - Elaborarea proiectului tehnic (DTAC, PTh, DE) pentru incinta analizată - sală multifuncțională gimnastică - Obținerea avizelor și autorizației de construire pentru obiectivul privat		Beneficiar	După aprobare PUZ
3	**Execuția lucrărilor pentru obiectivul privat**		Beneficiar	După aprobare DTAC
4	Recepția lucrărilor pentru sala multifuncțională de gimnastică		Beneficiar	După finalizarea lucrărilor
5	**Modernizarea drumului de acces – obiectiv de utilitate publică** Conform PUZ, se propune **modernizarea drumului de acces ca stradă de tip shared-space** pentru asigurarea unei infrastructuri adecvate traficului existent și viitor. - Proiect tehnic modernizare stradă și sistem rutier aferent; - Reconfigurarea și dimensionarea corectă a tramei stradale conform studiu de fundamentare; - Realizarea infrastructurii; - Introducerea/modernizarea utilităților edilitare publice aferente zonei stradale; -Implementarea măsurilor de siguranță rutieră și semnalizare.		UAT Sebeș	După aprobare PUZ
6	Recepția lucrărilor pentru modernizarea drumului		UAT Sebeș	După finalizarea lucrărilor

Șef proiect,
arh. Zsolt Freund Fleschin

Întocmit,
arh. Karina Man

SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL
Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086
Nr. Reg. Com: J1/282/16.03.2016, **CUI:** 35810565
IBAN: RO06ING8000099990576405 8, **Banca:** ING Bank
+40752 625 339 www.mkgdesign.ro office@mkgdesign.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent Planului Urbanistic Zonal pentru

Elaborarea PUZ pentru Construire sală multifuncțională gimnastică

Conform certificat de urbanism nr. 60 din 26/02/2025

beneficiar: Ordean Vasile - Alin, Ordean Ionela - Paraschiva

Municipiul Sebeș
Județul Alba

August 2025

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniu de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul teritoriului studiat

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

III. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale din zona studiată

ZM – Zonă mixtă (comerț, servicii, locuire)

V. Unități teritoriale de referință

I. Dispoziţii generale:

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde şi detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum şi de amplasare, dimensionare şi realizare a volumelor construite, amenajărilor şi plantaţiilor, în concordanţă cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

a. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administraţiei publice locale şi cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pe suprafaţa PUZ-ului.

b. Fac excepţie de la prevederile de mai sus construcţiile cu caracter militar şi special, care se autorizează şi se execută în condiţiile stabilite de lege.

Perioada de valabilitate a documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism se stabileşte de către autoritatea administraţiei publice locale abilitată să aprobe documentatia, în conformitate cu gradul de complexitate şi cu prevederile acesteia.

Prin prezentul regulament se stabilesc clar zonele care pot fi construite.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condiţiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal şi implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o şi documentatia iniţială.

Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conţine norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizaţiile de construire se vor emite cu observarea şi respectarea prevederilor prezentului regulament avizat conform legii.

Dacă prin prevederile unor documentaţii pentru părţi componente ale zonei se schimbă concepţia generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal şi Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentaţii, conform prevederilor legale.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluţia legislaţiei cu caracter general şi cu cea a legislaţiei de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism şi amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetăţeanului cu cele ale colectivităţii, respectiv protecţia proprietăţii private şi apărarea interesului public.

2. Baza legală de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Proprietatea asupra terenurilor

- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 - Legea fondului funciar;
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătăţirile funciare;
- Norma metodologică de aplicare a Legii îmbunătăţirilor funciare nr. 138/2004 din 22.12.2005
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local
- Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară

Urbanism şi amenajarea teritoriului

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;

- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016
- Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M.- 007 - 2000 din 10.04.2000
- Ordinul nr. 13/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General", indicativ GP038/99;
- „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, reglementare tehnică", indicativ GP038/99
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Hotărârea nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Arhitectură, construcții, locuințe
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din 12.10.2009
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele;
- Ordinul nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991

Protecția mediului
- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de urgență nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu;
- Ordinul nr. 140/2019 privind aprobarea Metodologiei pentru elaborarea, monitorizarea, evaluarea și revizuirea planurilor județene de gestionare a deșeurilor și a planului de gestionare a deșeurilor pentru municipiul București
- Ordinul nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor;
- Ordinul nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România
- Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pe orice categorie de teren în limitele zonei de implementare PUZ aprobat prin lege.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere şi vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, asigurându-se impunerea cerinţelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

La emiterea autorizaţiilor de construire se vor avea în vedere şi se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentaţiilor de urbanism şi regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinţe, sarcini ori condiţii speciale de utilizare a terenurilor şi/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcţii.

La emiterea autorizaţiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securităţii şi sănătăţii populaţiei, pentru asigurarea respectării cerinţelor de protecţie a mediului, de protecţie faţă de riscurile naturale, pentru protejarea şi conservarea patrimoniului natural şi construit, şi a vestigiilor arheologice.

Suprafaţa totală a terenului care a general elaborarea Planului Urbanistic Zonal este de 3 839 mp, din 15 678 mp suprafaţa analizată.

Zonificarea funcţională a terenului s-a stabilit, în funcţie de categoriile de activităţi solicitate prin tema de proiectare de către iniţiatorul PUZ şi este evidenţiată în plansa de Reglementări Urbanistice şi planşa de Unităţi Teritoriale de Referinţă. Pe baza acestei zonificări şi a UTR-urilor s-au stabilit condiţiile de amplasare şi de conformare ale construcţiilor ce se vor aplica în cadrul zonei funcţionale propuse.

Împărţirea teritoriului în unităţi teritoriale de referinţă s-a făcut conform planşelor cuprinzând delimitarea UTR - urilor, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Unitatea teritorială de referinţă (U.T.R.) este o reprezentare convenţională a unui teritoriu având o funcţiune predominantă, omogenitate funcţională, caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, fiind delimitat prin limitele fizice existente în teren (limite de proprietate, ape, străzi, etc.). U.T.R. – ul poate cuprinde o întreagă zonă funcţională, mai multe subzone din cadrul aceleaşi zone funcţionale sau părţi din zone funcţionale diferite, şi este suportul grafic pentru exprimarea prescripţiilor corelate cu propunerile pieselor desenate. Limitele U.T.R. – urilor şi zonificarea funcţională din cadrul acestora se regăsesc în planşele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul teritoriului studiat

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

În conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 3 – art 9)

Terenuri agricole din intravilan

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
- De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general; b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare; c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Suprafețe împădurite
Nu este cazul.

Resursele subsolului
Nu este cazul.

Resurse de apă și platforme meteorologice
Nu este cazul

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate
Nu este cazul.

Obiective de patrimoniu
Nu este cazul.

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

În conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 10 – art 16)

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

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

Expunerea la riscuri tehnologice și de poluare a factorilor de mediu

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de interdicție / servitute / siguranță / de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică,

conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi altor asemenea lucrări de infrastructură se va face cu aplicarea restricţiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin natura şi destinaţia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact avizat şi aprobat conform prevederilor legale. Lista categoriilor de construcţii generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr. 1.587 din 25 iulie 1997.

Asigurarea echipării edilitare

Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către autoritatea publică locală, de investitori sau beneficiari, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu Consiliul Local şi cu respectarea parametrilor tehnici necesari.

Lucrările de asigurare a reţelelor tehnico-edilitare în regim privat se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării noilor consumatori la reţelele edilitare.

Autorizarea executării construcţiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

Delimitarea zonelor de servitute şi de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare se va face conform stas 8591/1-91 Condiţiile de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare şi servituţile impuse de către acestea vecinătăţilor.

Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate în reţeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se impune realizarea de soluţii de colectare, stocare, infiltrare locală în sol şi evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea mineralizării suprafeţelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior destinate colectării deşeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deşeurilor.

În perspectiva realizării lucrărilor de completare a reţelelor de conducte şi canale pentru asigurarea alimentării cu apă potabilă şi respectiv canalizarea apelor uzate din zonele urbanistice propuse, se va avea în vedere faptul că pentru sistemele, lucrările şi reţelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localităţi, platforme şi parcuri industriale trebuie să se solicite autorizaţia de securitate la incendiu Inspectoratului pentru Situaţii de Urgenţă „Unirea" al judeţului Alba în conformitate cu prevederile anexei nr.2/I./lit. e) din H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcţii şi amenajări care se supun avizării şi/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentaţie de urbanism, sau dacă zona are o funcţiune dominantă tradiţională caracterizată de ţesut valoros şi conformare spaţială proprie.

Condiţiile de amplasare a construcţiilor în funcţie de destinaţia acestora în cadrul localităţii sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Utilizările admise, utilizările admise cu condiţionări şi utilizările interzise sunt precizate şi detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele şi subzonele funcţionale precum şi unităţile teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul regulament.

Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu

sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcţii sau amenajări care au ca rezultat creşterea suprafeţei utile destinate acestor utilizări.

Procentul de ocupare a terenului

Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileşte în funcţie de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasată construcţia şi de condiţiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

ZM – Zonă mixtă (comerţ, servicii, locuire) - pentru cele propuse procentul maxim de ocupare a terenului se stabileşte prin documentaţii de urbanism avizate şi aprobate conform legii.

Pentru noile construcţii ce se vor realiza în limita prezentului Plan Urbanistic Zonal, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) şi regimul de înălţime (H) trebuie să aibă valori mai mici sau cel mult egale cu valorile maxime stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Prin lucrări de utilitate publică se înţeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin articolul 6 din legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publica.

Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecţiunile şi explorările geologice; extracţia şi prelucrarea substanţelor minerale utile; instalaţii pentru producerea energiei electrice; căile de comunicaţii, deschiderea, alinierea şi lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicaţii, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalaţii pentru protecţia mediului; îndiguiri şi regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă şi atenuarea viiturilor; derivaţii de debite pentru alimentări cu apă şi pentru devierea viiturilor; staţii hidrometeorologice, seismice şi sisteme de avertizare şi prevenire a fenomenelor naturale periculoase şi de alarmare a populaţiei, sisteme de irigaţii şi desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile şi terenurile necesare construcţiilor de locuinţe sociale şi altor obiective sociale de învăţământ, sănătate, cultură, sport, protecţie şi asistenţă socială, precum şi de administraţie publică şi pentru autorităţile judecătoreşti; salvarea; protejarea şi punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor şi siturilor istorice, precum şi a parcurilor naţionale, rezervaţiilor naturale şi a monumentelor naturii; prevenirea şi înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundaţii, alunecări de terenuri; apărarea ţării, ordinea publică şi siguranţa naţională.

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

Tot prin lege se poate declara utilitatea publică în situaţii excepţionale, în cazul în care - indiferent de natura lucrărilor - sunt supuse exproprierii lăcaşuri de cult, monumente, ansambluri şi situri istorice, cimitire, alte aşezăminte de valoare naţională deosebită ori localităţi urbane sau rurale în întregime.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentaţiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Drumurile şi căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentaţiile de urbanism vor fi deschise circulaţiei şi accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.

Suprafeţele de teren grevate prin documentaţiile urbanistice aprobate de o servitute de utilitate publică vor fi transferate în proprietate publică înainte de emiterea Autorizaţiei de Construire.

Sunt drumuri şi / sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafeţe care îndeplinesc cumulativ cerinţa de a se afla în proprietatea exclusivă a uneia sau mai multor proprietari persoane private şi de a fi prevăzute în mod expres ca atare în Planurile Urbanistice Zonale.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

În conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 17 – art 24)

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

- protecţia populaţiei faţă de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundaţii, avalanşe etc.;
- reducerea degajării sau infiltrării de substanţe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea şi neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- sistem de colectare selectivă a deşeurilor menajere;
- sănătatea populaţiei faţă de poluarea antropică cu compuşi chimici, radiaţii şi/sau contaminanţi biologici.

Orientarea faţă de punctele cardinale

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei.

Igiena şi confortul se realizează prin respectarea normelor de însorire şi iluminat natural, cât şi prin evitarea amplasării la distanţe necorespunzătoare a construcţiilor unele în raport cu altele.

Amplasarea faţă de drumuri publice

Zonele de servitute şi de protecţie ale căilor de comunicaţie rutiere vor ţine seama de prevederile Hotărârii nr. 36/1996 privind stabilirea şi sancţionarea contravenţiilor la normele privind exploatarea şi menţinerea în bună stare a drumurilor publice, de Ordonanţa nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, precum şi de condiţiile de amplasare faţă de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U (HG 525/1996).

Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUZ, înscrise în planșele de Reglementări Urbanistice.

Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin prezentul PUZ, înscrise în planșele de Reglementări Urbanistice.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înţelege ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie.

Alinierea obligatorie a construcţiilor faţă de drumurile publice va respecta planșa desenată de Reglementări *Urbanistice* care pace parte integrantă din prezentul PUZ.

Amplasarea faţă de căi navigabile existente şi cursuri de apă potenţial navigabile

Nu este cazul

Amplasarea faţă de căi ferate din administrarea Companiei Naţionale de Căi Ferate "C.F.R."

Nu este cazul

Amplasarea faţă de infrastructura electrică de medie și înaltă tensiune

Nu este cazul

Amplasarea faţă de aeroporturi
Nu este cazul.

Retrageri faţă de fâşia de protecţie a frontierei de stat
Nu este cazul.

Amplasarea faţă de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înţelege limita dintre proprietatea privată/domeniul privat şi domeniul public.

Amplasarea clădirilor faţă de aliniament este precizată în cadrul planşei de Reglementări Urbanistice şi a reglementărilor scrise privind zonele şi subzonele funcţionale precum şi Unităţile Teritoriale de Referinţă cuprinse în prezentul regulament.

Regulile de amplasare faţă de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor şi părţilor subsolurilor care depăşesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Amplasarea în interiorul parcelei

Condiţiile de amplasare a clădirilor unele faţă de altele în interiorul aceleiaşi parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele şi subzonele funcţionale precum şi unităţile teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele faţă de altele în interiorul aceleiaşi parcele se stabileşte pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcţională sau unitatea teritorială de referinţă nu dispun altfel.

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform prezentului Regulament Local de Urbanism;
- distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

În conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 25 – art 26)

Accese carosabile

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces direct (cu o lăţime de minim 3,5 m) la drumurile publice sau prin servitute de trecere, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numărul şi configuraţia acceselor se determină conform anexei nr. 4 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Orice acces la drumurile publice/private se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul / proprietarul acestora.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilităţi sau cu dificultăţi de deplasare;

Norme tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor din interiorul localităţilor.

a) Prin străzi se înţeleg drumurile publice din interiorul localităţilor, indiferent de denumire: stradă, cale, chei, splai, şosea, alee, fundătură, uliţă, etc.
b) Drumurile naţionale, judeţene şi comunale îşi păstrează categoria funcţională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităţilor, servind şi ca străzi.
c) Străzile din localităţile urbane mici sau rurale au următoarele funcţii şi caracteristici:

- străzi principale – cu două benzi de circulaţie pentru trafic dublu;
- străzi secundare – cu o singură bandă de circulatie pentru trafic de intensitate redusă;

d) La proiectarea, execuţia şi intervenţiile asupra străzilor din localităţile urbane mici sau rurale se va ţine seama de categoriile funcţionale ale acestora, de traficul rutier, de siguranţa circulaţiei, de factorii economici, sociali şi de apărare, de conservarea şi protecţia mediului înconjurator, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism şi amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic şi de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerinţele persoanelor cu dizabilităţi locomotorii şi ale celor de vârsta a 3-a, precum şi pentru amenajarea pistelor pentru biciclişti.

e) Documentaţiile tehnice privind proiectarea construcţiei, modernizării şi reabilitării străzilor din localităţile urbane mici şi cele rurale se avizează de către administratorul acestora.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, parcuri, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu dizabilităţi locomotorii şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Este interzisă realizarea de rampe ascendente sau descendente destinate accesului carosabil pe parcele şi care intersectează circulaţiile pietonale producând denivelări. Parcurgerea diferenţei de nivel între domeniul public şi proprietatea privată se va face exclusiv pe suprafaţa celei din urmă.

Parcaje

Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizaţia de construire, în afara domeniului public, conform cerinţelor prezentului Regulament.

Prin excepţie de la prevederile alin. anterior, utilizarea domeniului public pentru spaţii de parcare se stabileşte prin autorizaţia de construire de către primari, conform legii.

Suprafeţele şi numărul minim al parcajelor se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5, şi Normativului pentru proiectarea şi execuţia parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2022, din 08 februarie 2023.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

În conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 27 – art 29)

Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente

Lucrările de racordare şi de branşare la reţelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, ori conform contractelor încheiate cu administraţia locală.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcţiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

Delimitarea zonelor de servitute şi de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare se va face conform STAS 8591/1-91 Condiţiile de protecţie a reţelelor tehnico-edilitare şi servituţile impuse de către acestea

vecinătăţilor şi a legislaţiei specifice în vigoare.

Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate în reţeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se impune realizarea de soluţii de colectare, stocare, infiltrare locală în sol şi evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafeţelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior destinate colectării deşeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deşeurilor şi accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe construcţii, în funcţie de dimensiuni şi de funcţiune.

Realizarea de reţele edilitare

Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se pot realiza de către administraţia publică locală sau de către beneficiarii / iniţiatorii PUZ, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu Consiliul Local şi cu respectarea parametrilor tehnici stabiliţi prin Proiectele Tehnice de specialitate.

Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar sau de investitor.

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, termoficare, telecomunicaţii, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră.

Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alineatul precedent, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiilor şi fără afectarea circulaţiei publice.

Se interzice amplasarea reţelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea reţelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulaţiei publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condiţiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane.

Pe traseele reţelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziţiei reţelelor edilitare în plan orizontal şi vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenţie la acestea.

Lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a reţelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorităţilor administraţiei publice, aprobate în condiţiile legii.

Extinderile de reţele, lucrările de mărire a capacităţii ori noile reţele construite, indiferent de natura ori regimul reţelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste reţele, în limita capacităţii lor şi cu respectarea condiţiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua reţea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuză racordarea unor noi utilizatori, în limita capacităţii reţelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obţine o plată proporţională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, oraşului sau judeţului, dacă legea nu dispune altfel.

Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la cele două alineate precedente, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

9. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor pentru construcţii

În conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 30 – art 32)

Parcelarea

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcţii. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării şi executarea construcţiilor cu condiţia adoptării de soluţii de echipare edilitară colectivă care să respecte normele legale de igienă şi de protecţie a mediului.

Noile parcele sunt construibile doar dacă respectă reglementările din prezentul RLU şi din planşa desenată de Reglementări Urbanistice.

Înălţimea construcţiilor

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălţime, respectiv a înălţimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unităţile teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul RLU. În situaţiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălţime, cât şi o înălţime maximă admisă în metri, aceste condiţii trebuie îndeplinite cumulativ.

În condiţiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcţie de necesităţile tehnice şi funcţionale.

Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepţia cazurilor în care prezentul regulament o interzice.

În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălţimea construcţiilor se măsoară de la cota terenului sistematizat.

În cazul construcţiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălţimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a construcţiei. În această situaţie, nici un punct al construcţiei nu va depăşi planul paralel cu terenul şi care conţine punctul de înălţime maximă admisă.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spaţii verzi şi împrejmuiri.

In conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 33 – art 35)

Spaţii verzi şi plantate

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform anexei nr. 6 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, şi conform specificaţiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităţilor teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul Regulament.

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform specificaţiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităţilor teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul regulament.

La realizarea străzilor noi, precum şi la reabilitarea străzilor pe care nu există plantaţii, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiţii:

a) poziţiile, sistemul de plantare şi esenţa arborilor vor respecta prezentul PUZ;
b) arborii vor avea înălţimea minimă de 3,00 m;

Pentru realizarea spaţiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului naţional de îmbunătăţire a calităţii mediului prin realizarea de spaţii verzi în localităţi, program aprobat

prin Legea 343/2007.

Terenurile care nu sunt acoperite cu construcţii şi circulaţii carosabile şi pietonale, vor fi acoperite cu gazon / iarbă / alte tipuri de vegetaţie joasă şi plantate cu un arbore (nu arbust) la fiecare 100mp.

Împrejmuiri

În condiţiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale, asigurarea protecţiei vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcţiilor şi/sau integrării construcţiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al construcţiilor aflate pe parcelă.

Dacă reglementările privind unităţile teritoriale de referinţă nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea de maxim 40 cm şi stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafaţă să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să pemită vizibilitatea în ambele direcţii şi care permite pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea fixă a împrejmuirilor la stradă va fi de 2,00 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Gardurile de pe limitele laterale şi posterioare vor avea înălţimea de maxim 2,50 m şi pot fi opace în întregime

Aspectul împrejmuirilor (gardurilor)

Împrejmuirile vor fi concepute şi executate utilizând geometria, cromatica şi materialele conforme arhitecturii contemporane (se recomandă utilizarea materialelor simple – piatră, zidărie, lemn, şi a metalului)

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor este la fel de important ca cel al construcţiilor şi va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă şi cu cel al împrejmuirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU. Stâlpii de susţinere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcţiei principale şi al gardurilor alăturate (dacă acestea respectă principiile estetice din prezentul RLU);

Porţile se vor armoniza cu împrejmuirea; Porţile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spaţiu pe domeniu public şi pentru a nu îngreuna circulaţia pietonilor.

Se permite realizarea de împrejmuiri fără soclu pe limitele laterale şi posterioare ale parcelelor, atâta timp cât scurgerea apelor meteorice se realizează în interiorul parcelei şi nu pe domeniul public sau pe alte proprietăţi private, şi deşeurile vegetale din interiorul parcelei (frunze, iarbă tăiată etc.) nu ajung pe domeniul public

Prezentul regulament încurajează realizarea de împrejmuiri transparente dublate de gard viu
Nu este permisă executarea împrejmuirilor din prefabricate de beton turnat şi / sau colorat, din bare sau structuri de inox, din policarbonat sau alte elemente de plastic, sau din tablă colorată sau ondulată;
Nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori vii/stridente sau cu bronz/auriu/argintiu.

Nu este permisă realizarea / placarea soclului împrejmuirilor cu faianţă, marmură, piatră lăcuită / vopsită, mozaicuri colorate strident sau alte materiale nepotrivite.

Materiale permise pentru soclu şi stâlpi: zidărie de cărămidă (aparentă sau tencuită), piatră naturală nelăcuită, structuri metalice de tip gabion, structuri metalice simple, beton aparent.

11. Reguli cu privire la aspectul exterior al construcţiilor

Aspectul exterior al construcţiilor

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei şi peisajul.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32)

Se vor respecta reglementările din prezentul Regulament referitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decoraţiuni.

Pentru asigurarea calităţii aspectului exterior al construcţiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiţioneze autorizarea lucrărilor prin obţinerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului şi Urbanism sau din partea unei secţiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală şi urbanistică.

Paletă cromatică, materiale şi texturi permise pentru construcţii noi

Folosirea de materiale de construcţii în culori stridente, vii, pentru orice parte a construcţiilor ce se vor realiza în zonă, nu va depăşi un procent de 5% din suprafaţa fiecărei faţade / elevaţii.

Se vor utiliza tonuri pastelate, alburi, griuri, lemn, metal, beton aparent, sticlă şi materiale specifice pentru realizarea halelor industriale/de depozitare/producţie, cu condiţia ca acestea să nu aibă culori vii.

III. Zonificarea funcţională:

12. Unităţi şi subunităţi funcţionale

Unităţile funcţionale din Regulamentul local de urbanism sunt puse în evidenţă în planşa de reglementari a PUZ-ului.

Subunităţile funcţionale sunt subdiviziuni ale zonelor funcţionale cu funcţiuni specializate.

Zona studiată care face obiectul regulamentului local de urbanism are următoarele unităţi si subunităţi funcţionale:

- ***ZM – Zonă mixtă (comerţ, servicii, locuire)***

Situl, este aflat în proprietate privată - proprietar Ordean Vasile - Alin, Ordean Ionela - Paraschiva, pe care urmează să se realizeze investiţia propusă, este încadrat în extravilanul loc. Lancrăm, mun. Sebeş şi are categoria de folosinţă - neproductiv, respectiv arabil.

13. Structura conţinutului regulamentului

Fiecare dintre subzonele şi unităţile de referinţă fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conţinut:

Generalităţi

Condiţionări primare

Reglementări pentru spaţiul public

Secţiunea I	*Utilizare funcţională*
Articolul 1	Utilizări admise
Articolul 2	Utilizări admise cu condiţionări
Articolul 3	Utilizări interzise
Secţiunea II	*Condiţii de amplasare, echipare şi configurare a construcţiilor*
Articolul 4	Caracteristici ale parcelelor (suprafeţe, forme, dimensiuni)
Articolul 5	Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament
Articolul 6	Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor
Articolul 7	Amplasarea construcţiilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă
Articolul 8	Circulaţii şi accese
Articolul 9	Staţionarea autovehiculelor
Articolul 10	Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor
Articolul 11	Aspectul exterior al construcţiilor
Articolul 12	Condiţii de echipare edilitară
Articolul 13	Spaţii libere şi plantate
Articolul 14	Împrejmuiri
Secţiunea III	*Posibilităţi maxime de ocupare şi utilizare a terenului*
Articolul 15	Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
Articolul 16	Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

IV. Prevederi la nivelul unităţilor şi subunităţilor funcţionale

ZM – Zonă mixtă (comerţ, servicii, locuire)

Funcţiunile propuse, vor reglementa modalităţile de construire ale zonei funcţionale. Autorizarea în zonă a construcţiilor se va face cu respectarea şi corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului cât şi a celor privind amplasarea şi conformarea construcţiilor.

Generalităţi – caracterul zonei

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcţiuni de interes general şi public, formând în mod continuu linearităţi comerciale şi de servicii de-a lungul arterelor principale din aria cuprinsă în inelul principal de circulaţie şi segmente de linearităţi formate din diverse categorii de activităţi comerciale, servicii şi de producţie, în lungul principalelor artere de penetraţie în oraş şi al principalelor căi de comunicatie ale municipiului. Totodată, zona mixtă prelungeşte zona centrală, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor şi completează funcţiunea centrelor de cartier.

Reglementări pentru domeniul public

În cadrul procesului de extindere / modernizare a reţelei de străzi, se vor aplica profiluri transversale unitare, specifice pentru zona de servicii (conform profilurilor stradale reglementate prin prezentul PUZ) ce vor determina caracterul spaţiului public şi al zonei.

Cablurile electrice şi de telecomunicaţii vor fi realizate / se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare, în zonele unde se dezvoltă, reamenajează sau realizează noi spaţii publice.

Secţiunea I: utilizare funcţională

Articolul 1 - utilizări admise

-Instituţii, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier;

-Sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;

-Sedii de sindicate, culte, fundaţii, organizaţii neguvernamentale, asociaţii, agenţii, regii autonome, fonduri etc;

-Sediu de birouri;

-Sediu de firmă sau companie.

-Servicii sociale, colective şi personale;

-Cabinete individuale de contabilitate, birouri şi ateliere de proiectare şi design, birouri individuale de consultanţă, ateliere

-Saloane de întreţinere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;

-Servicii de deservire a locuirii: curăţătorie de haine, ateliere individuale ,etc.;

-Incubator de afaceri;

-Centru de cercetare şi formare profesională;

-Comerţ cu amănuntul;

-Activităţi manufacturiere;

-Hoteluri, pensiuni, agenţii de turism;

-Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;

-Alimentaţie publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club;

profesională, asistenţă tehnică şi reparaţii obiecte de uz casnic, comunicaţii, servicii poştale, curierat, agenţii de turism,

-Galeri de artă, studiouri fortografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de orice fel şi fără depozitări;

-Sport şi recreere în spaţii acoperite;

-Parcaje la sol şi multietajate;

-Spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;

-Spaţii plantate - scuaruri;

-Teren de sport , parc de cartier, loc de joacă.

-Locuinţe cu partiu obişnuit;

-Locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale.

-Asistenţă de specialitate (boli cronice, persoane cu dizabilităţi, recuperări funcţionale, centre psihiatrice);

-Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;

-Centru de asistenţă socială.

-Loc de joacă acoperit pentru copii;

-Cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură şi asistenţă juridică,

-Creşă, creşă specială, grădiniţă, afterschool, locuri de joacă acoperite;

-Azil de bătrâni, centru de asistenţă pentru vârstnici;

Articolul 2 - utilizări admise cu condiţionări

- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanţă mai mică de 100 metri de servicii şi echipamente publice şi de biserici;

- Pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică;

Articolul 3 – utilizări interzise

- Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- Activităţi comerciale şi servicii poluante sau cu risc de incendiu, construcţii provizorii de orice natură;

- Staţii de benzina

- Sstaţii de întreţinere auto-moto;

- Curăţătorii chimice cu excepţia punctelor de primire-predare;

- Depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;

- Depozitări de materiale refolosibile;

- Platforme de precolectare a deşeurilor urbane;

- Lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;

- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

Secţiunea II - condiţii de amplasare echipare şi configurare a clădirilor

Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafeţe, forme, dimensiuni)

- Parcela analizată va respecta amplasamentul şi geometria detaliată prin planşa de Reglementări Urbanistice, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

- Se propune alipirea celor două CF-uri care au generat PUZ-ul, rezultând o parcelă în suprafaţă totală de 3839 mp.

Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

- Construcțiile se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanța de minim **6,0** metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor învecinate;
- 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, a accesului persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu, precum și a parcajelor necesare, în funcție de specificul obiectivului, fără a stânjeni circulația pe drumul public.

Articolul 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Se vor respecta limitele de edificabil delimitate pe planșa de Reglementări Urbanistice.
- Retragerea obligatorie față de limitele laterale și posterioare va respecta distanțele marcate pe planșa de Reglementări Urbanistice.
- Distanța dintre două clădiri amplasate pe parcele vecine nu va fi mai mică decât jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre clădiri.
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanța de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de **3,0** metri.

Articolul 7 - amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă (streașină) sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **6,0 m**.
- Distanța menționată mai sus se poate reduce la **4,0 m** dacă pe fațadele opuse nu există accese în clădire și/sau nu sunt ferestre care să asigure iluminarea încăperilor în care se desfășoară activități permanente.

Articolul 8 - circulatii si accese

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,5** m lățime dintr-o circulație publică în mod direct ;
- Pentru situațiile fără acces direct la drumul public se va impune PUD pe tot lotul. Reglementarea juridica va fi ulterioara aprobarii PUD-ului;
- Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate;
- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea asigurării accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate prin Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelelor, acolo unde este posibil, se vor utiliza materiale permeabile, care să permită scurgerea rapidă și naturală a apelor meteorice.

Articolul 9 - staționarea autovehiculelor

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, în conformitate cu Hotărârea nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, Anexa 5.
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public.
- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24/2023.

- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv în cooperare, simultan cu realizarea cladirilor; ori se va face contract de închiriere (pe baza unei documentații de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare într-un parcaj colectiv existent sau a cărui construcție se va termina până la data obținerii autorizației de funcționare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanța de maxim 250 de metri;

- Mijloacele de transport al mărfurilor și vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții sau reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice

Articolul 10 - înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Regimul de înălțime maximă a clădirilor este: **D+P+2** niveluri, dar nu mai mult de **12,0** m la coamă/atic.

- Când înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; fac excepție de la aceasta regula numai întoarcerile și racordurile de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform alineatului anterior.

Articolul 11 - aspectul exterior al clădirilor

- Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și fie se va armoniza cu vecinătățile imediate, fie, în cazul dezvoltărilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerințele specifice de reprezentativitate ale comunității, diversității funcțiunilor și dorinței de exprimare a prestigiului investitorilor;

- Arhitectura construcțiilor va fi de factură contemporană, se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastișe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

- Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași construcții având în vedere perceperea redusacestora de pe domeniul public;

- Pentru a determina o imagine unitară a zonei, pe fațade se vor utiliza, într-un mod cât mai discret, materiale de finisaj de calitate, precum: tencuieli lise pentru fațade, beton aparent, placaje din piatră naturală sau tencuieli pentru socluri, lemn natur, confecții metalice din oțel sau corten. Se vor evita materialele cu texturi neadecvate contextului local, precum: policarbonat, marmură, piatră lăcuită, inox, faianță, gresie etc.

- Culorile folosite pentru construcții vor fi pastelate, deschise și apropiate de cele naturale (alb, nuanțe de gri, crem, culoarea naturală a pietrei sau a lemnului). Se interzice folosirea culorilor vii, saturate, stridente sau foarte închise, care ar perturba coerența vizuală a ansamblului. Folosirea de materiale de construcții în culori stridente, vii, nu va depăși un procent de 5% din suprafața fiecărei fațade / elevații

Articolul 12 - condiții de echipare edilitara

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice în sistem centralizat;

- Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public;

- Nu este permisă dispunerea aeriană a rețelelor tehnico-edilitare și de comunicații, de orice fel, decât în situațiile în care condițiile tehnice o impun în mod justificat;

- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rigole este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita formarea gheții pe trotuare și pe străzile pietonale;

- Se va asigura, în mod special, evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile

mineralizate rezervate pietonilor și din spațiile înierbate.

- Se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cablu din fire optice;
- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala investitorului.
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării selective a deșeurilor de orice fel, investitorii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care îți desfășoară activitatea pe raza municipiului.
- Orice proiect care are ca obiect realizarea sau extinderea de rețele edilitare sau de echipamente de producere a energiei electrice va fi elaborat conform legislației în vigoare.

Articolul 13 - spații libere și spații plantate

- În cadrul parcelei 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). Procentul minim de spații verzi va fi asigurat cu recomandarea de relaționare cu spațiul verde de pe parcela vecină, astfel încât să se creeze un microclimat al zonei.
- 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, pentru a nu necesită îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

Articolul 14 - împrejmuiri

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de 40 cm și stâlpi cu grosimea maximă de 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (se permite ca maximum 70% din suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic, lemn sau materiale similare, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și dezvoltarea vegetației.
- Înălțimea totală a împrejmuirilor la stradă va fi de 2,0 m, acestea putând fi dublate de gard viu.
- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea o înălțime maximă de 2,50 m.
- Porțile se vor armoniza din punct de vedere estetic și constructiv cu împrejmuirea.
- Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniul public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.
- La autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate.
- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme cu arhitectura contemporană (se vor utiliza materiale precum beton, lemn și metal);
- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din plastic, tablă, beton „decorativ" în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public.

Secțiunea III: posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **40%**
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor în viitor sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

Articolul 16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **1,2**
- Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii construcţiilor în viitor sau al adăugării de noi construcţii, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă şi incluzând toate construcţiile existente şi propuse.

SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL
Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086
Nr. Reg. Com: J1/282/16.03.2016, CUI: 35810565
IBAN: RO06INGB0000999905764058, Banca: ING Bank
+40752 625 339 www.mkgdesign.ro office@mkgdesign.ro

V. Unităţi teritoriale de referinţă

Acestea reprezintă suportul grafic din regulament.

UTR-urile, reprezintă instrumentele operaţionale în sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimitează convenţional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică şi funcţională. Ele se conturează prin străzi şi limite cadastrale, pe baza funcţiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenţie.

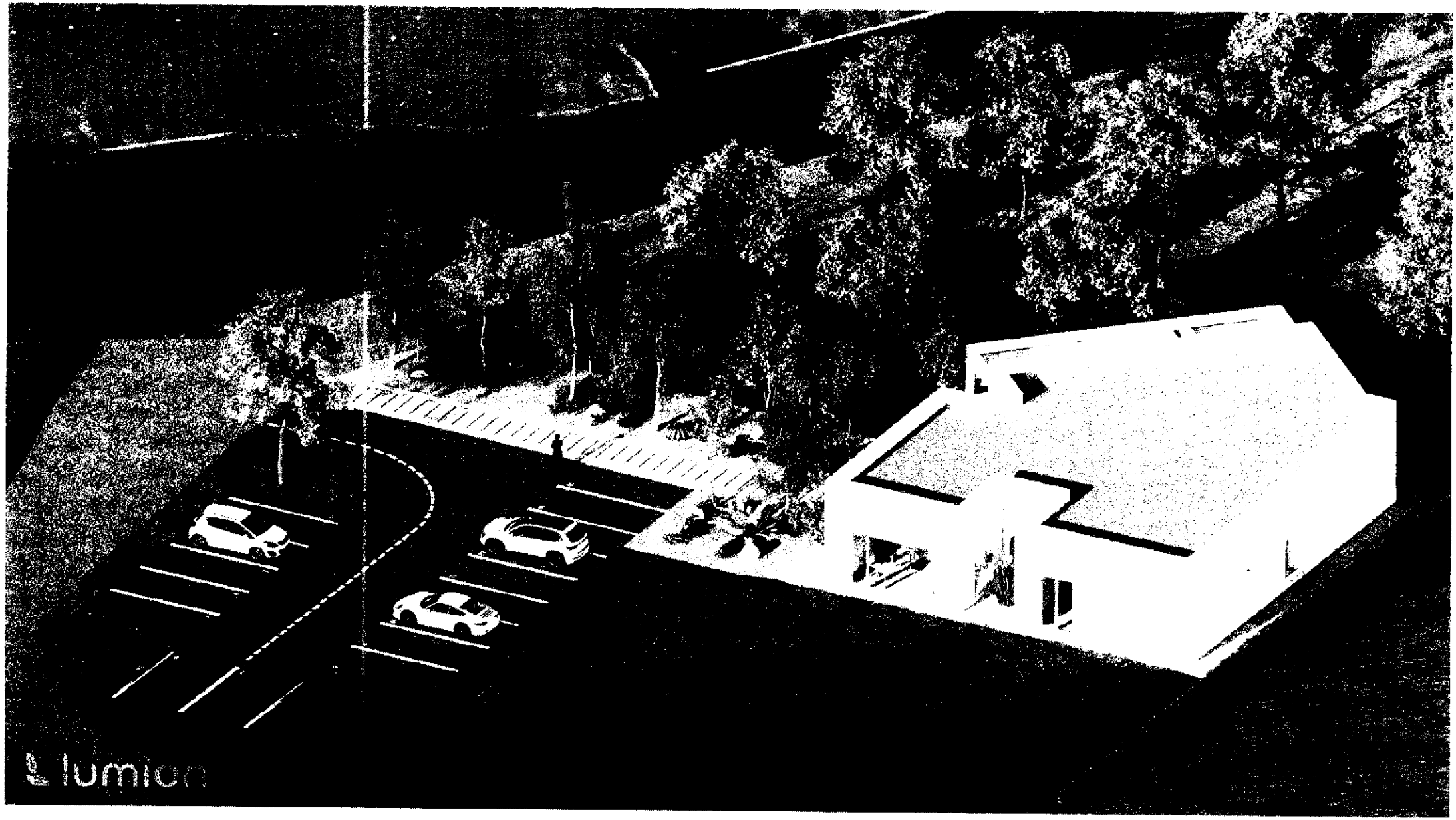
Stabilirea UTR-urilor pe zone funcţionale s-a făcut în cadrul PUG.

În cadrul PUZ se preia ca atare şi se delimitează pe unităţi si subunităţi funcţionale.

Şef proiect,
arh. Zsolt Freund Fleschin

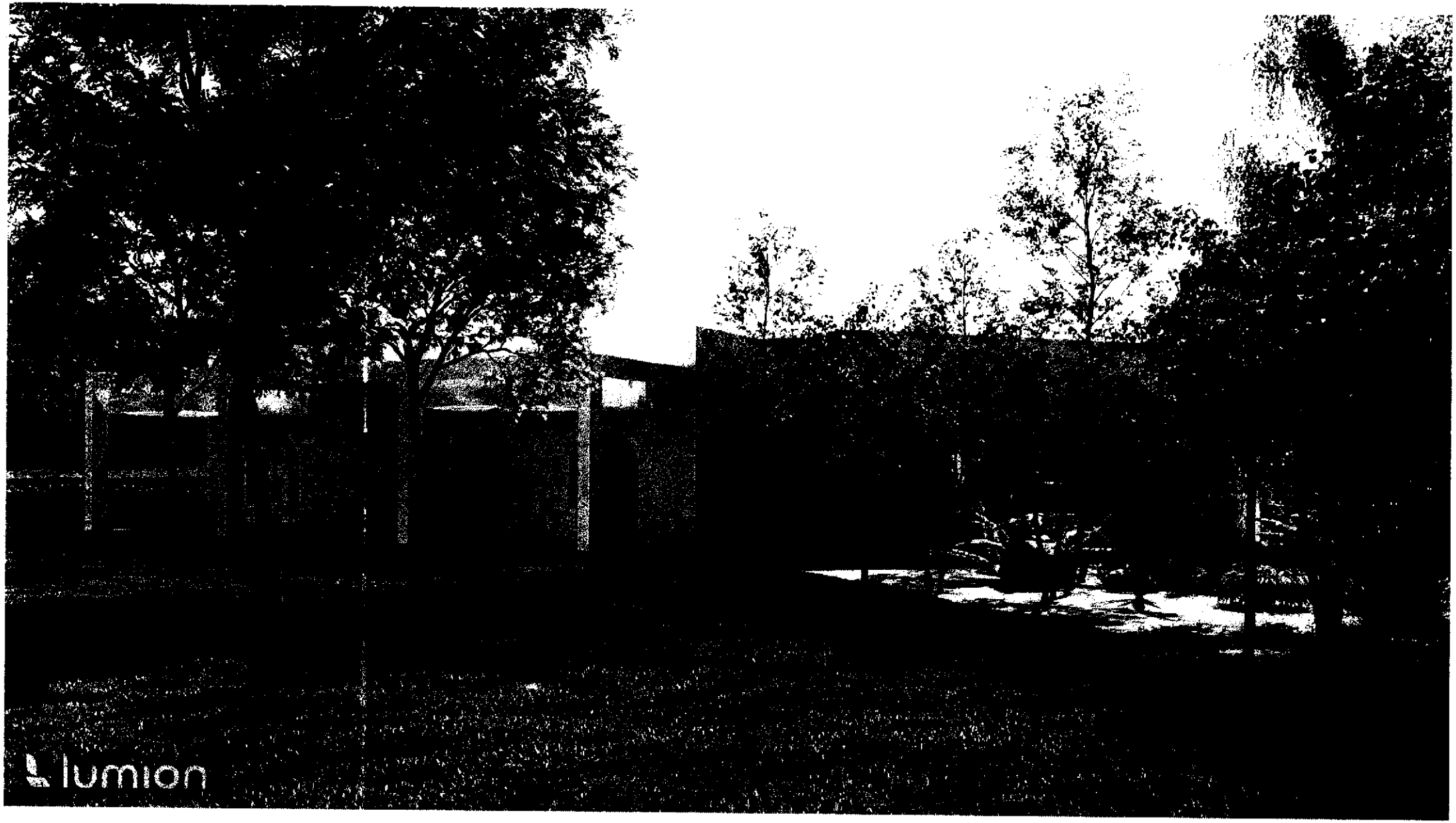
Întocmit,
arh. Karina Man

Solution


lumion

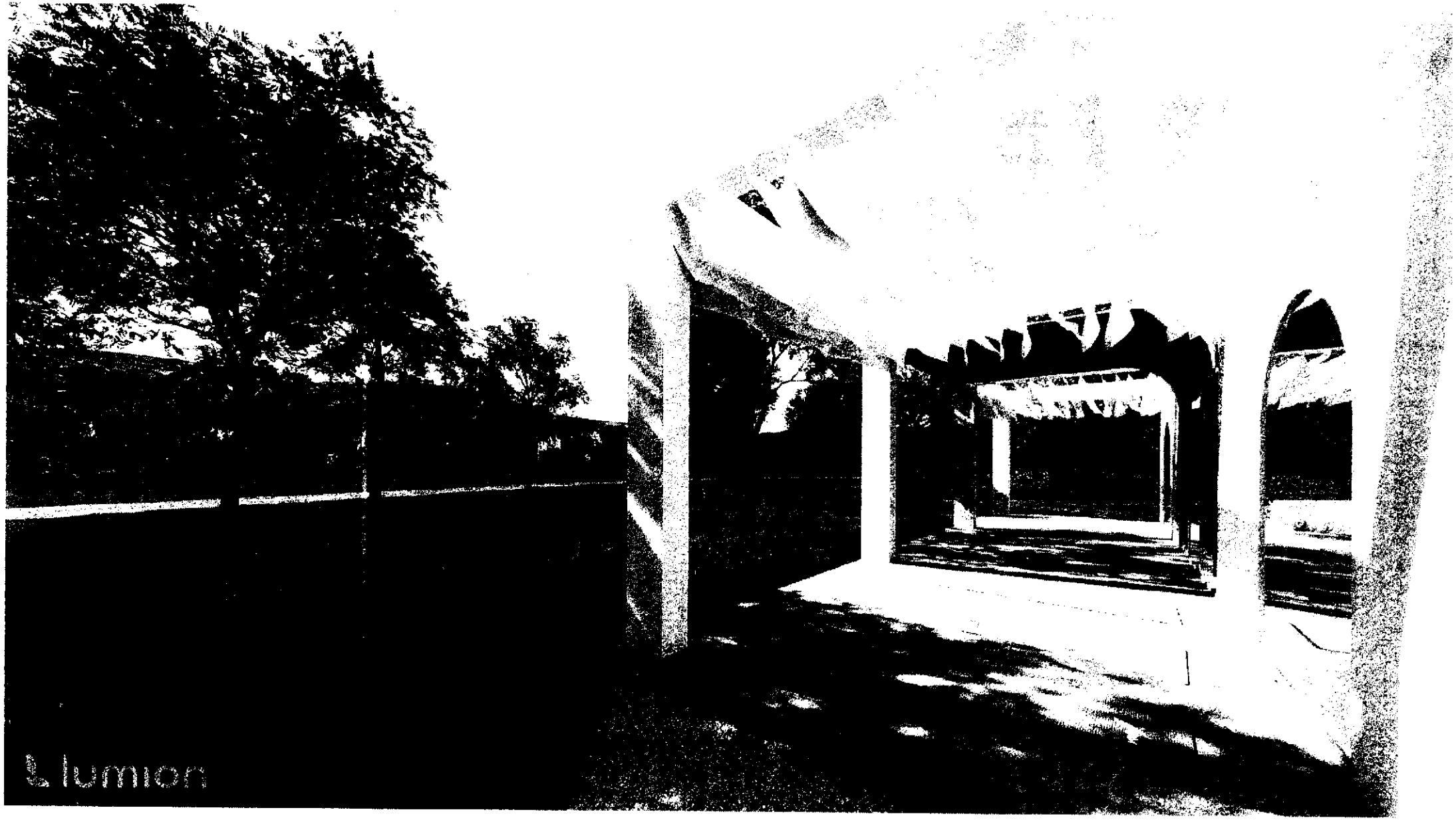
lumion


Jurnion

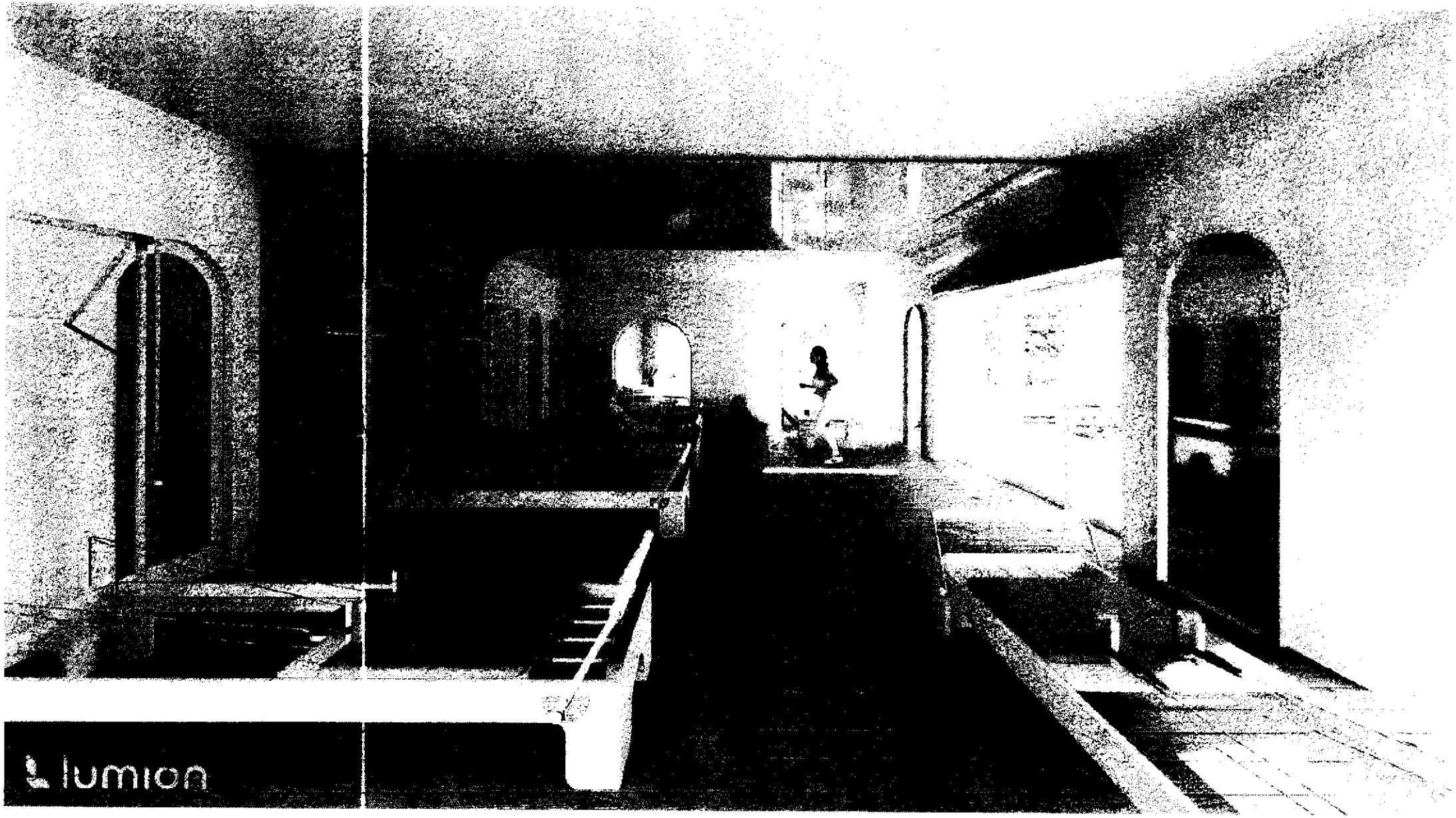

lumion

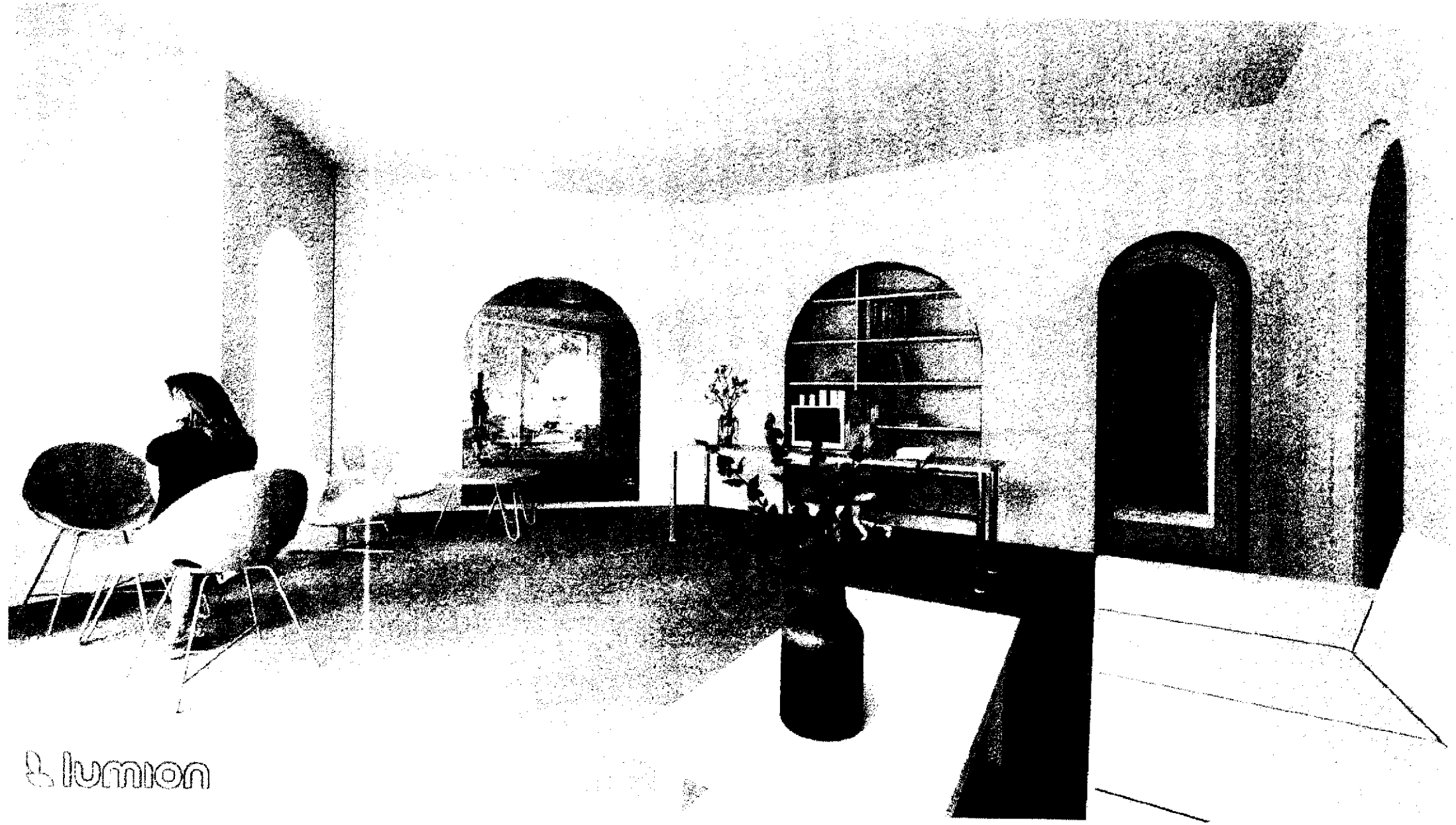

lumion


Union

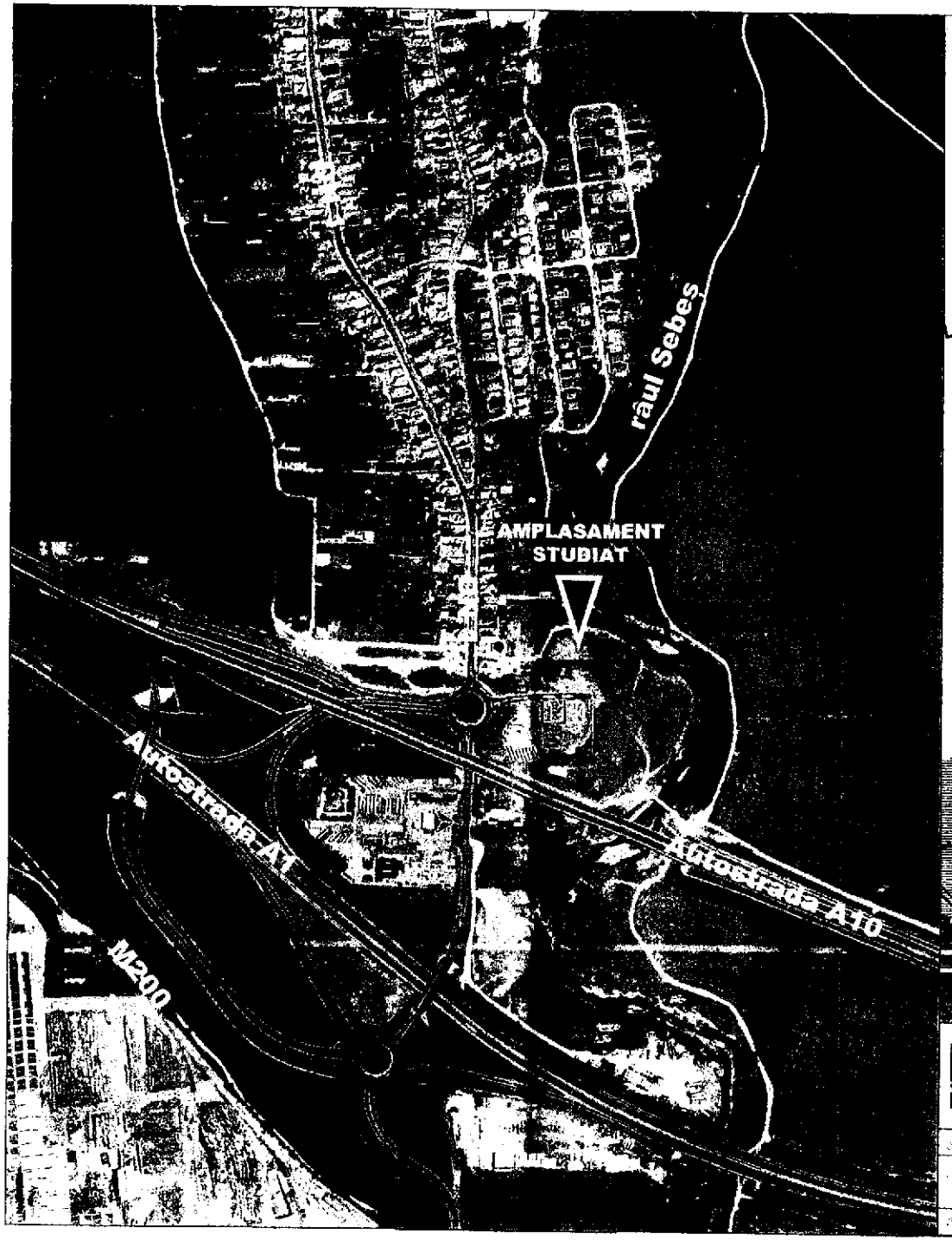

lumion

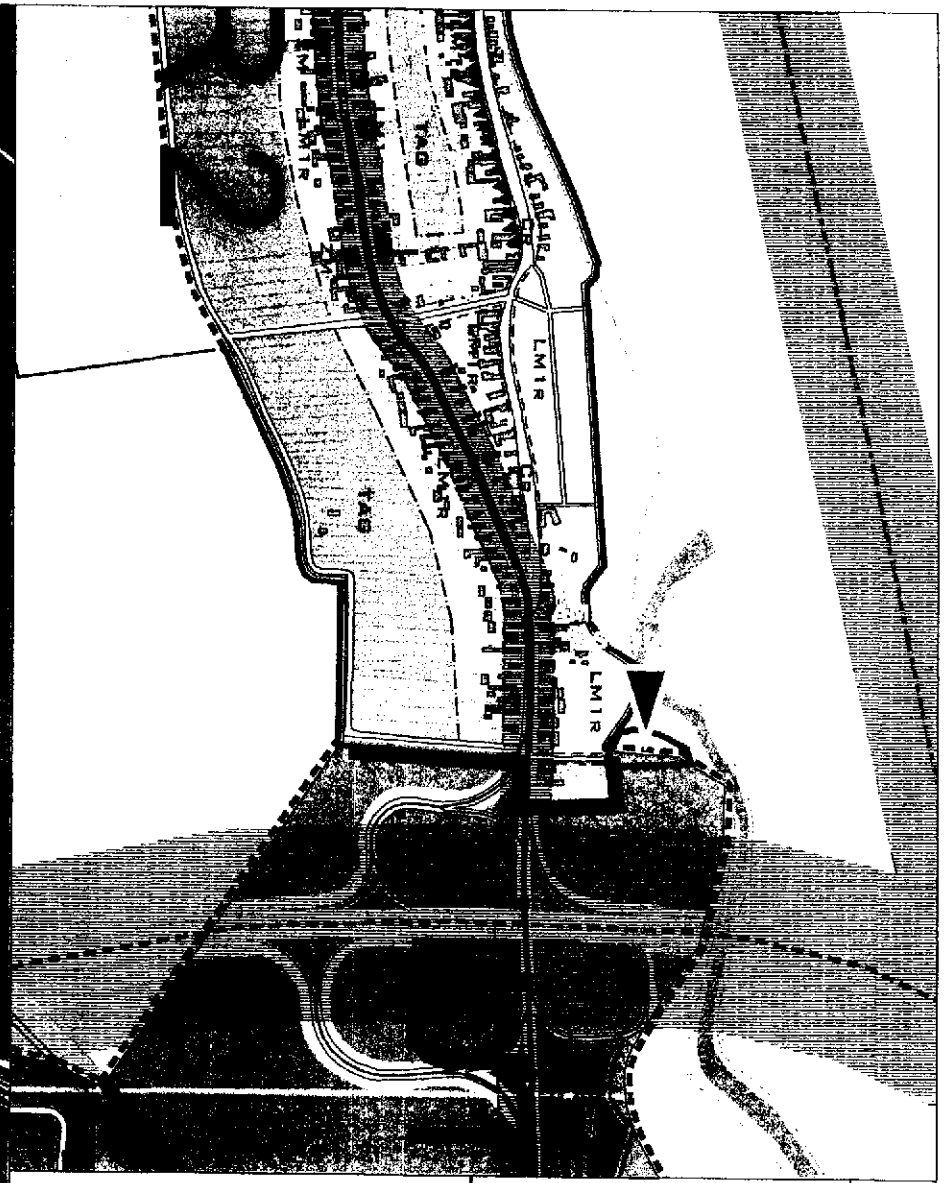

lumion


lumion



lumion





MKG DESIGN

SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL
office@mkgdesign.ro
www.mkgdesign.ro
0752 625 339

Șef proiect	arh. Zsolt Árpád Réfesz		scara 1:500
Proiectat	arh. Raluca Mihai arh. Ghiselina David		data 10.2025
Desenat	arh. Ghiselina David		

beneficiar:
Ordean Vasile - Alin, Ordean Ionela - Paraschiva
loc. Lancrăm, str. Nouă, nr. 12, jud. Alba

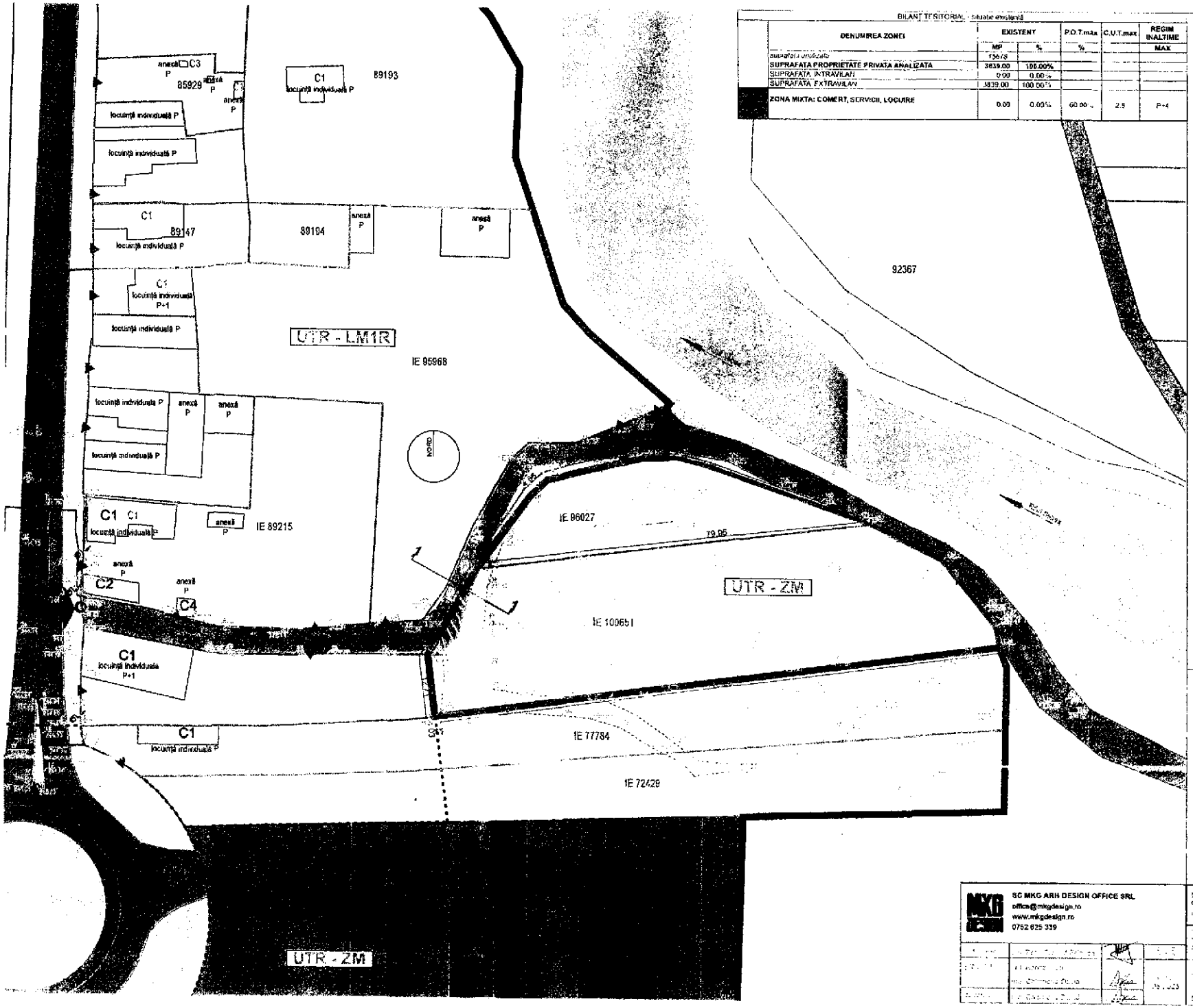
proiect:
Schimbare destinație din gimnaziu în Lancrăm, jud. Alba în Pensiune cu P+1E, pod și [illegible]

det. obiectivului:
[illegible]

faza: P.U.Z.

nr. proiect: 10/2025

planșa: 2



BILANȚ TERITORIAL - situație existentă

DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		P.O.T.max	C.U.T.max	REGIM INALTIME
	MP	%	%		MAX
suprafata analizata	13678				
SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA ANALIZATA	3839.00	100.00%			
SUPRAFATA INTRAVILAN	0.00	0.00 %			
SUPRAFATA EXTRAVILAN	3839.00	100.00%			
ZONA MIXTA: COMERT, SERVICII, LOCUINE	0.00	0.00%	60.00 %	2.5	P+4

LEGENDA

LIMITE

- Limita imobilului conform CF
- Limita de parcelar OCPI
- Limita UTR
- Limita subzonei funcționale
- Limita proprietăților conform CF
- Limita teritoriului studiat conform OCPI

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Zona cu funcțiuni de locuire
- Zona cu funcțiuni mixte
- Terenuri agricole - arabil
- Zona de comerț și servicii
- Zona cu echipamente speciale
- Ape
- Terenuri cu destinații speciale
- Spațiu plantat și perdele de protecție

REGLEMENTĂRI

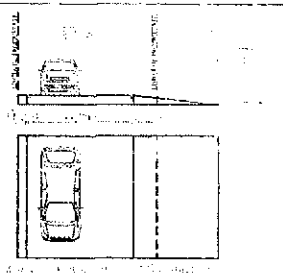
- Acces principal în zonă
- Acces secundar

UTR

ZM	Zona mixtă
LM1R	Zona de locuințe individuale cu regim redus de înălțime

DISFUNCȚIONALITĂȚI

[illegible]



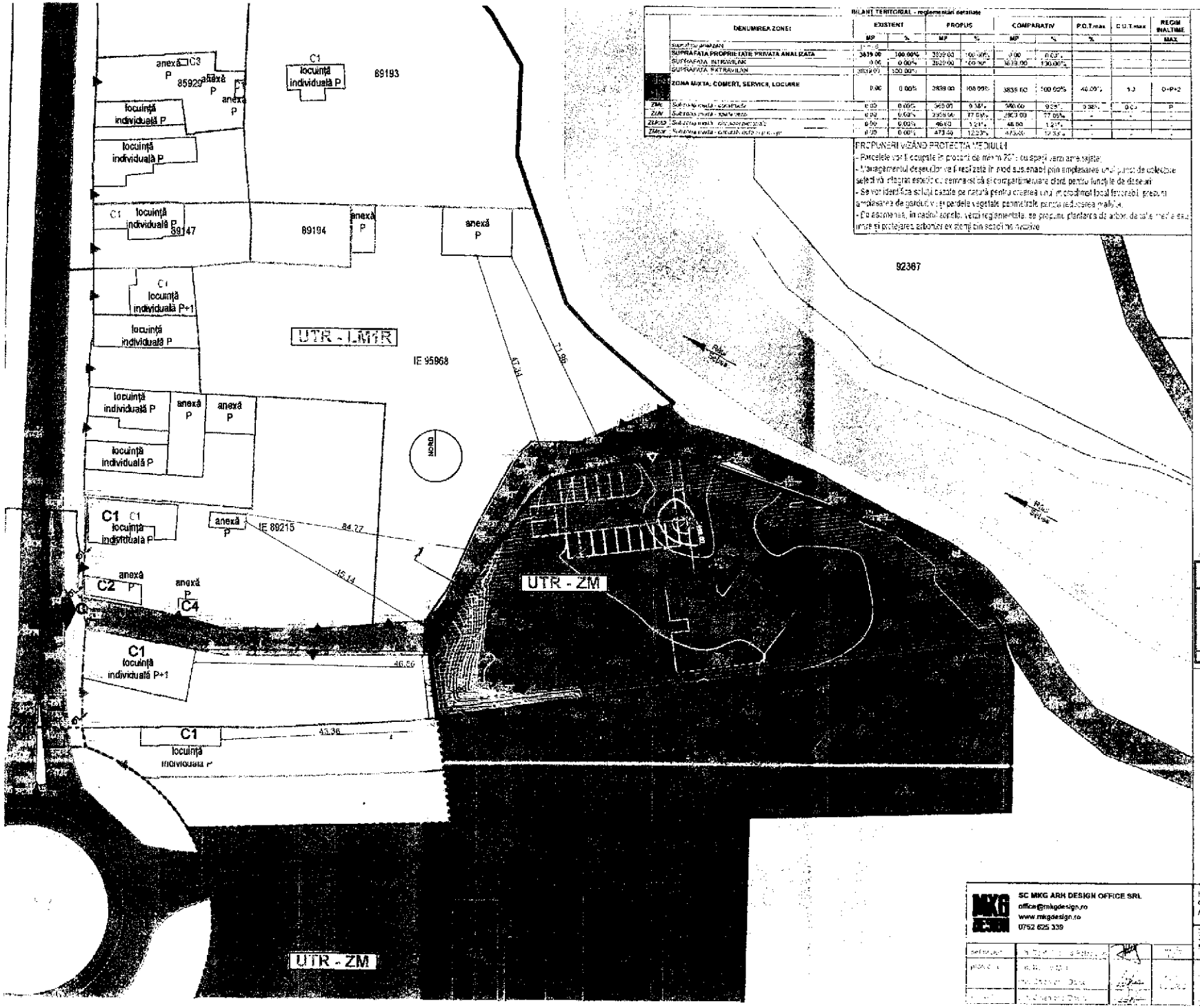
SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL
office@mkgdesign.ro
www.mkgdesign.ro
0752 625 339

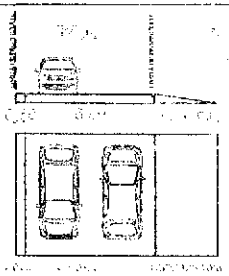
Beneficiar
Ordean Vasile - Alin, Ordean Ionela - Paraschiva

[illegible]

[illegible]

[illegible]





BILANT TERITORIAL - reglementări detaliate

	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT MP	EXISTENT %	PROPUS MP	PROPUS %	COMPARATIV MP	COMPARATIV %	P.O.T.max %	C.U.T.max	REGIM INALTIME MAX
	Suprafața analizată	[illegible]								
	SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA ANALIZATA	3839.00	100.00%	3839.00	100.00%	0.00	0.00%			
	SUPRAFATA INTRAVILAN	0.00	0.00%	3839.00	100.00%	3839.00	100.00%			
	SUPRAFATA EXTRAVILAN	3839.00	100.00%							
	ZONA MIXTA: COMERT, SERVICII, LOCUIRE	0.00	0.00%	3839.00	100.00%	3839.00	100.00%	40.00%	1.2	D+P+2
ZMc	Subzona mixtă - construcții	0.00	0.00%	360.00	9.38%	360.00	9.38%	9.38%	0.09	P
ZMv	Subzona mixtă - spații verzi	0.00	0.00%	2959.00	77.05%	2959.00	77.05%	-	-	-
ZMcp	Subzona mixtă - circulații pietonale	0.00	0.00%	46.60	1.21%	46.60	1.21%	-	-	-
ZMcar	Subzona mixtă - circulații auto și parcaje	0.00	0.00%	473.40	12.33%	473.40	12.33%	-	-	-

PROPUNERI VIZÂND PROTECȚIA MEDIULUI

- Parcelele vor fi ocupate în procent de minim 70% cu spații verzi amenajate;
- Managementul deșeurilor va fi realizat în mod sustenabil prin amplasarea unui punct de colectare selectivă integrat estetic cu semnalistică și compartimentare clară pentru funcțiile de deșeuri
- Se vor identifica soluții bazate pe natură pentru crearea unui microclimat local favorabil, precum amplasarea de garduri vii și perdele vegetale perimetrale pentru reducerea poluării.
- De asemenea, în cadrul zonelor verzi reglementate, se propune plantarea de arbori de talie medie sau înaltă și protejarea arborilor existenți din speciile nativ

LEGENDĂ

LIMITE

- [illegible]
- [illegible]
- Limita UTR
- Limită imobile ce au generat PUZ
- [illegible]
- [illegible]

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]

REGLEMENTĂRI

- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]

UTR

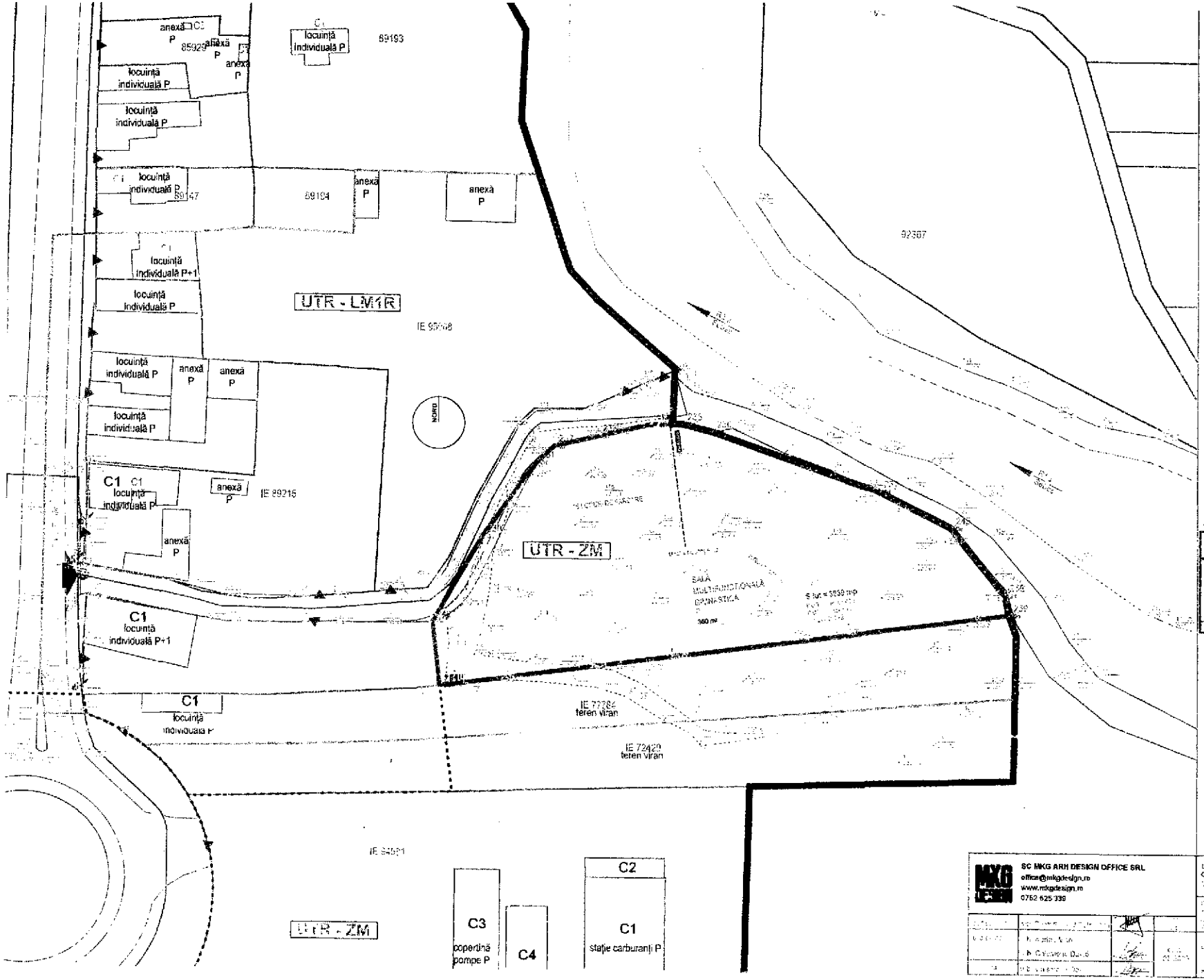
ZM	Zonă mixtă
LM1R	[illegible]

SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL
office@mkgdesign.ro
www.mkgdesign.ro
0752 625 339

Beneficiar:
Ordean Vasile - Alin, Ordean Ionela - Paraschiva

12.2025

PLANȘA: REGLEMENTĂRI URBANISTICE



RETELE TEHNICO EDILITARE

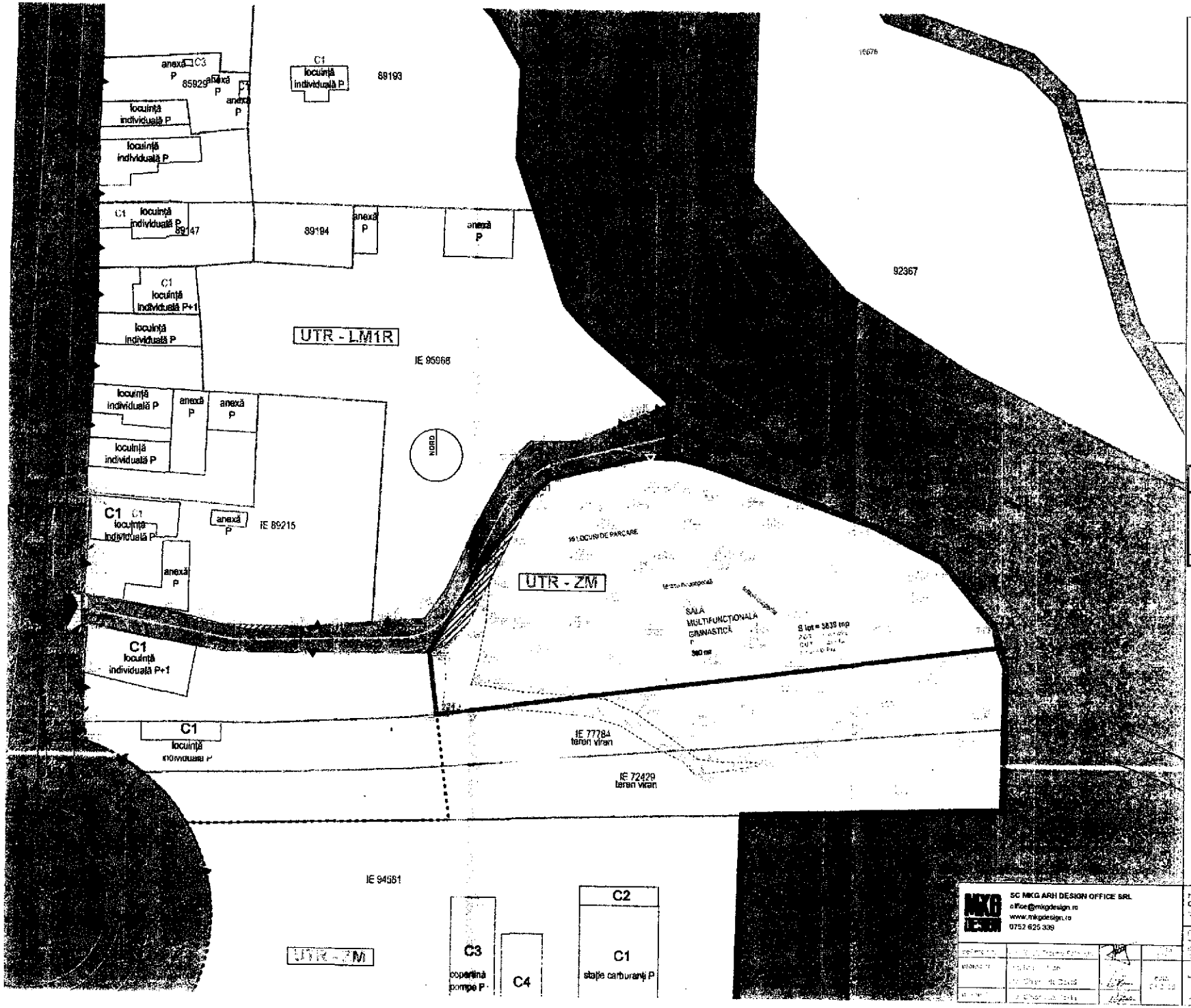
REGLEMENTĂRI

UTR

ZM

LM1R

MKG	SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL office@mkgdesign.ro www.mkgdesign.ro 0752 625 339	Ordean Vasile - Alin, Ordean Ionela - Paraschiva



LEGENDA

UTR

ZM

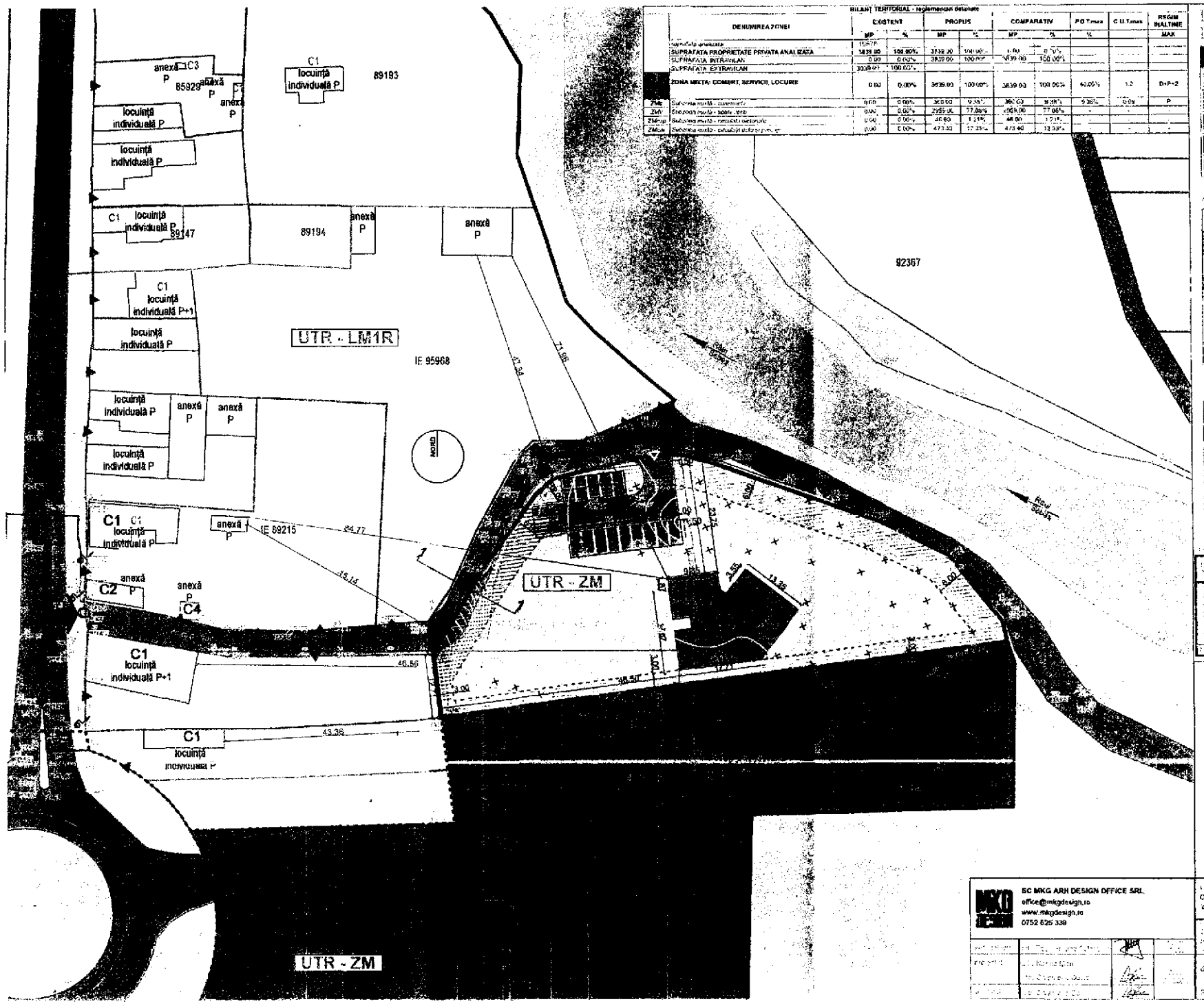
LM1R

PROPRIETATEA TERENURILOR

REGLEMENTĂRI

SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL
office@mkgdesign.ro
www.mkgdesign.ro
0752 625 339

Ordean Vasile - Alin, Ordean Ionela - Paraschiva



DENUMIREA ZONEI	EXISTENT MP	EXISTENT %	PROPUS MP	PROPUS %	COMPARATIV MP	COMPARATIV %	P.O.T.max %	C.U.T.max	REGIM ÎNĂLȚIME MAX
Suprafata analizata	15.677								
SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA ANALIZATA	3839.00	100.00%	3839.00	100.00%	0.00	0.00%			
SUPRAFATA INTRAVILAN	0.00	0.00%	3839.00	100.00%	3839.00	100.00%			
SUPRAFATA EXTRAVILAN	3839.00	100.00%							
ZONA MIXTA: COMERT, SERVICII, LOCUINE	0.00	0.00%	3839.00	100.00%	3839.00	100.00%	40.00%	1.2	D+P+2
ZMc	0.00	0.00%	360.00	9.38%	360.00	9.38%	9.38%	0.09	P
ZMi	0.00	0.00%	2959.00	77.08%	2959.00	77.08%	-	-	-
ZMcp	0.00	0.00%	46.60	1.21%	46.60	1.21%	-	-	-
ZMcs	0.00	0.00%	473.40	12.33%	473.40	12.33%	-	-	-

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
VLAD CRISTINA ELENA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local Lupu Ovidiu Cătălin