BIROU DE PROIECTARE LEF ARCHITECTS
AdresaL Alba-Iulia,str.George Cosbuc, nr.25, jud. Alba, Romania
tel./fax :0358 566238 ; MOBIL : 0040 0728194410 email:office.lefarchitects@gmail.com

ANEXA NR. 2 LA HCL NR. 102/26.11.2025

Proiect nr. 203/2025

Elaborare PUZ pentru introducere partiala in intravilan in vederea construirii unei locuinte individuale

Vintu de Jos, loc.Paraul lui Mihai, jud. Alba

faza: **P.U.Z.**

PARTE SCRISA

Beneficiar : TODOR FLORIN si TODOR CAMELIA
Alba Iulia, Paclisa str. Diana, nr.21, jud. Alba

Proiectant general: S.c. LEF Architects S.R.L.
Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : lancrajan_radu@ yahoo.com;

Aprilie 2025

ROMANIA JUDETUL ALBA CONSILIUL LOCAL COMUNA VINTU DE JOS

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
ȚICĂREAN FLORIN

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL UAT
CLAUDIA-LAVINIA MUNTEAN

BIROU DE PROIECTARE LEF ARCHITECTS
AdresaL Alba-Iulia,str.George Cosbuc, nr.25, jud. Alba, Romania
tel./fax :0358 566238 ; MOBIL : 0040 0728194410 email:office.lefarchitects@gmail.com

1 - Proiect nr. 208/2025

„Elaborare PUZ pentru introducere partiala in intravilan in vederea construirii unei locuinte individuale ”

Vintu de Jos, loc.Paraul lui Mihai, jud. Alba

faza: **P.U.Z.**

VOL.1 – Memoriu de prezentare

Beneficiar : TODOR FLORIN si TODOR CAMELIA
Alba Iulia, Paclisa str. Diana, nr.21, jud. Alba

Proiectant general: S.c. LEF Architects S.R.L.
Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : lancrajan_radu@ yahoo.com;

Aprilie 2025

BIROU DE PROIECTARE LEF ARCHITECTS
AdresaL Alba-Iulia,str.George Cosbuc, nr.25, jud. Alba, Romania
tel./fax :0358 566238 ; MOBIL : 0040 0728194410 email:office.lefarchitects@gmail.com

FOAIE DE SEMNATURI

Proiectant general: S.c. LEF Architects S.R.L.
arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**
Membru – Ordinul Arhitectilor din Romania – atestat nr. 5457

Sef proiect: arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**
Membru – Ordinul Arhitectilor din Romania – atestat nr. 2307 – Registrul Urbanistilor din Romania
- certificat seria e nr. 0539 / 29.12.2005. – plan urbanistic de detaliu
- certificat seria d nr. 0512 / 29.12.2005 – plan urbanistic zonal si plan urbanistic general

Arhitectura: arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**

arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**

Redactare : Ing. **Petronela VASIU**

LEF Architects
BIROU DE PROIECTARE LEF ARCHITECTS
AdresaL Alba-Iulia,str.George Cosbuc, nr.25, jud. Alba, Romania
tel./fax :0358 566238 ; MOBIL : 0040 0728194410 email:office.lefarchitects@gmail.com

A. PIESE SCRISE

Conţinut-cadru al documentaţiei de de urbanism PUZ conform Ordin Nr. 176/N/16 aug.2000

1. **Introducere**
   - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
   - 1.2. Obiectul P.U.Z.
   - 1.3. Surse documentare

2. **Stadiul actual al dezvoltarii**
   - 2.1. Evolutia zonei
   - 2.2. Incadrarea in localitate
   - 2.3. Elemente ale cadrului natural
   - 2.4. Circulatia
   - 2.5. Ocuparea terenurilor
   - 2.6. Echiparea edilitara
   - 2.7. Probleme de mediu
   - 2.8. Optiuni ale populatiei

3. **Propuneri de dezvoltare urbanistica**
   - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
   - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
   - 3.3. Valorificarea cadrului natural
   - 3.4. Modernizarea circulatiei
   - 3.5. Zonificarea functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
   - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
   - 3.7. Protectia mediului
   - 3.8. Obiective de utilitate publica

4. **Concluzii- Masuri in continuare**

B. PIESE DESENATE

1. Plan de incadrare in zona/PUG	A0.	1 : 5000
2. Situatia existenta	A1.	1 : 500
3. Reglementari urbanistice- zonificare	A2.1.	1 : 500
4. Reglementari urbanistice- posibilitati de mobilare	A2.2.	1 : 500
5. Reglementari edilitare	A3.	1 : 500
6. Proprietati asupra terenului	A4.	1 : 500

1. Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea proiectului:

„Elaborare PUZ pentru introducere partiala in intravilan in vederea construirii unei locuinte individuale"

Vintu de Jos, loc.Paraul lui Mihai, jud. Alba

- Beneficiar:

TODOR FLORIN si TODOR CAMELIA

Alba Iulia, Paclisa str. Diana, nr.21, jud.

1.2 Obiectul P.U.Z.:

Documentatia de urbanism analizeaza posibilitatile introducerii unei suprafete de 2.755 mp in intravilanul comunei Vintu de Jos, sub forma unui trup, in vederea construirii unei locuinte individuale, in regim izolat. Suprafata de teren propusa pentru introducerea in intravilan este parte a unei parcele de teren identificata cu CF nr. 3938, nr.cad. 3938, proprietate privata a **d-lui Todor Florin si a d-nei Todor Camelia,** situata in extravilanul comunei Vintu de Jos,loc Paraul lui Mihai.

1.3. Surse documentare:

In elaborarea prezentei documentatii au fost folosite urmatoarele surse de documentare:

- certificatul de urbanism in care este prezentat regimul tehnic si juridic al terenurilor – **C.U. nr.34 din 10.03.2025**
- documentatii de urbanism in vigoare sau in curs de aprobare:
  - P.U.G. comuna Vintu de Jos in vigoare, aprobat cu H.C.L. 21/2012

2. Studiul actual al dezvoltarii

2.1. Evolutia zonei :

- **Date privind evolutia zonei, caracteristici semnificativi ai zonei, relationarea cu evolutia localitatii, potential de dezvoltare.**

In ultimii 9-10 ani zona a cunosctut o dezvoltare din punct de vedere a investitiilor imobiliare realizate in zona, prezintand in momentul de fata un real interes pentru piata imobiliara.

2.2. **Incadrarea in localitate :**

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:**

Beneficiarul detine doua parcele de teren :

- CF 3938 in suprafata de 10.921mp integral extravilan
- CF 3936 in suprafata de 12.190 mp (6.030 mp intravilan, 6.160 mp extravilan)

- **Amplasamentul**

Vecinatati la nivelul proprietatii generatoare a documentatiei.
Proprietatea care a generat documentatia PUZ este identificata cu CF nr3938

- La N – proprietate privata - teren extravilan;
- La V– proprietate privata - CF nr3936; proprietate a beneficiar PUZ, partial in intravilan UTR 5 LCg- subzona locuinte individuale cu anexe gospodaresti si gradini cultivate si partial in extravilan
- La E – proprietate privata - teren extravilan;
- La S – proprietate privata - teren extravilan

Datorita faptului ca proprietatea obiect a PUZ nu are acces la un drum public, zona studiata se extinde pe doua proprietati, ambele apartinand beneficiarilor PUZ, a d-lui **Todor Florin si a d-nei Todor Camelia** respectiv proprietatile identificatae cu

- CF 3938 in suprafata de 10.921mp integral extravilan- obiect al PUZ
  - Folosinta: pasune
- CF 3936 in suprafata de 12.190 mp (6.030 mp intravilan, 6.160 mp extravilan)
  - Folosinta: pasune
    - Intravilan 6.030 mp intravilan
      UTR 5 LCg Subzona locuire individuala rurala anexe gospodaresti si gradini cultivate
    - Extravilan 6.160 mp

2.3. **Elemente ale cadrului natural**

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reteaua hidrologica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.**

Parcela obiect a documentatiei, alipita celei dintai, nu are acces la un drum public si se afla in extravilan. Cu toate acestea, ea prezinta o zona cu panta lina, indeplinind caracteristicile ideale pentru amplasarea viitoarei constructii si oferind o priveliste deosebita asupra localitatii Vintu de Jos.

2.4. **Circulatia**

- **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere.**

Parcela aflata partial in intravilan CF(3936) are deschidere la un drum comunal, care asigura legatura cu DJ 107C. Proprietatea obiect al documentatiei CF 3938 nu are acces la un drum public, accesul realizandu-se prin travesarea parcelei CF(3936).

2.5. **Ocuparea terenurilor**

Terenul este liber de constructii.

2.6. **Echiparea edilitara**

Stadiul echiparii edilitare a zonei :

Utilitati existente : curent electric pe drumul de exploatare

2.7. **Probleme de mediu**

Nu este cazul

2.8. **Optiuni ale populatie**

Documentatia trece prin procedura de consultare a populatiei, cu etapele ei specifice in care cei interesati isi pot exprima punctul de vedere. Punctele de vedere exprimate in cadrul procesului de informare vor fi analizate si vor constitui repere pentru deciziile finale ce urmeaza a fi impuse.

Se propune informarea si consultarea publicului folosind regulamentul *Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu*

privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism – publicat in Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011

In etapa elaborării propunerilor :

- se propune identificarea si notificarea proprietarilor ale căror proprietăti vor fi direct afectate de propunerile PUZ;
- initiator al PUZ va afisea anuntul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intentia elaborării PUZ;
- informarea în scris a proprietarilor ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ si care au trimis opinii, cu privire la observatiile primite si răspunsul argumentat la acestea.

Etapa aprobării PUZ :
Informarea si consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administratia publică, cu completările ulterioare, si conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificările si completările

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile fundamentare facute :

- **studiu topo**
- **studiu geo**

duc la a concluzia ca zona cea mai buna pentru amplasarea viitoarei constructii este zona de nord-est a proprietatii identificata cu CF 3938 unde gasim un platou aproximativ plat, cu o priveliste minunata asupra localitatii Vintu de Jos.

- **Asigurarea acceselor :** Accesul se va face din DJ 107C pe drumul de exploatare
- **Asigurarea utilitatilor :**
  - alimentarea cu apa- se va realiza dintr-un put forat
  - evacuarea apelor uzate – se va realiza intr-un bazin vianjabil
  - asigurarea agentului termic, se va face cu un sistem de panouri fotovoltaice si pompe de caldura aer-apa.
- **Utilitati existente** : curent electric

3.2. **Prevederi ale P.U.Z.**

Se propune introducerea unei suprafete de teren in intravilanul comunei Vintu de jos, loc. Parau lui Mihai, sub forma unui trup, cu reglementarea unei suzone LCg1- locuire individuala rurala cu anexe gospodaresti si gradini cultivate.

Functiune principala: **locuire**

- **UTR 5 LCg1 – Subzona locuire individuala rurala cu anexe gospodaresti si gradini cultivate**

Regim de inaltime maxim admis P+1

P.O.T. - procentul de ocupare a terenului (raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat).

P.O.T.$_{MAX}$ PROPUS = 35%

C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului (raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

C.U.T.$_{MAX}$ PROPUS = 0,7

3.3. **Valorificarea cadrului natural**

NU ESTE CAZUL

3.4. **Modernizarea circulatiei**

Accesul este practicabil, fiind folosit pentru accesul la mai multe vonstructii din zona. In aceasta etapa, pentru obiectivul propus, nu sunt necesare investitii pentru modernizarea circulatiei.

3.5. **Zonificare functionala – Reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Se propun urmatoarea subzona noua :

UTR 5 LCg1 – Subzona locuire individuala rurala cu anexe gospodaresti si gradini cultivate

Zonificare functionala – Reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Denumirea zonei	Situatia existenta		Propunere	
	mp	%	mp	%
INTRAVILAN- subzona locuinte individuale				
CF 3838 - 10.921 mp	0	0	2.755	25,22
EXTRAVILAN				
CF 3838 - 10.921 mp	10.921,00	100,00	8.166,00	74,78

INDICI URBANISTICI MAXIMALI PROPUSI

Regim de inaltime maxim admis P+1

P.O.T. - procentul de ocupare a terenului (raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat).

P.O.T.$_{MAX}$ PROPUS = 35%

C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului (raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

C.U.T.$_{MAX}$ PROPUS = 0,7

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona studiata dispune de toate retele edilitare, se propune dezvoltarea echiparii edilitare astfel : extinderea si dezvoltarea retelelor existente in zona dupa cum urmeaza :

- Alimentarea cu apa se face dintr-un put forat - poziționare în zona de nord-vest a incintei.
- Canalizarea - evacuarea apelor uzate se va face intr-un bazin vidanjabil în sud-estul incintei, spre zona inferioară a terenului, lângă punctul de racord al aleii la drum.
- Alimentarea cu energie electrica pentru asigurarea necesarului de consum electric se va realiza prin extinderea retelei electrice existente pe drumul de exploatare.
- pentru incalzirea locuintei se propune dotarea acesteia cu sistem de pompe de caldura aer-apa.

3.7. Protectia mediului

Asigurarea zonei verzi necesare se va realiza in interiorul proprietatii.

Functiunea propuse nu genereaza noxe sau alti factori de poluare a mediului. Emisiile poluate in atmosfera nu depasesc limitele stabilite prin Ordinul MAPN 462/1993. Deseurile menajere vor fi colectate la puncte de colectare amenajate pe parcela si vor fi periodic ridicate ridicate de catre o unitate specializata, in baza unor contracte. Se vor respecta prevederile normelor de salubritate in vigoare.

3.8 .Obiective de utilitate publica

Nu este cazul