

# MEMORIU GENERAL

afere

## PLANULI URBANISTIC ZONAL

### “ELABORARE PUZ IN VEDEREA SCHIMBARII FUNCTIUNII DE INDUSTRIE IN FUNCTIUNE DE COMERT SI SERVICII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”

#### 1. INTRODUCERE

##### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **DENUMIRE LUCRARE:** ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA SCHIMBARII FUNCTIUNII DE INDUSTRIE IN FUNCTIUNE DE COMERT SI SERVICII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- **NUMAR PROIECT:** 08/2025
- **BENEFICIARI:** S.C. EXCLUSIV GRAND HALL S.R.L.
- **ADRESA OBIECTIV:** Loc. Vintu de Jos, C.F. 80192, str. DJ 107C nr. FN, jud. Alba
- **FAZA:** P.U.Z.
- **PROIECTANT GENERAL:**  
EDIL PROIECT CONSTRUCT S.R.L., Str. 1 Iunie, bl. C19, ap. 2, Brad, Jud. Hunedoara.
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI :**
  - SEF PROIECT : lect. univ. dr. urb. Liviu Veluda
  - URBANISM : urb. Cristian Rădulescu
- **DATA ELABORARII:** martie 2025

##### 1.2 OBIECTUL P.U.Z.

###### **Solicitari ale temei program**

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare e întocmite cu beneficiarii lucrării.

Prin tema de proiectare stabilită de către beneficiar împreună cu proiectantul se propune întocmirea unei documentatii pentru ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA SCHIMBARII FUNCTIUNII DE INDUSTRIE IN FUNCTIUNE DE COMERT SI SERVICII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

Se propune crearea unei zone cu funcțiunea dominantă de comerț și servicii, iar în subsidiar de funcțiuni complementare acestea ca: zone de recreere în aer liber.

In continuare zona studiată va fi denumită UTR: “U.T.R.71\_CS “ (ZF10, SZF10\_3\_1 și SZF10\_3\_4, HILUCS\_N3 3\_1\_3 și 3\_4\_3).

###### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Terenul studiat este amplasat în intravilanul comunei Vințu de Jos și este reglementat prin documentația de urbanism PUG 21/2012, aprobată prin HCL 18/31.03.2021, ca având funcțiunea “industrie”. Acesta are suprafața totală de 17601,00 mp, înscris în C.f. 80192-UAT VINTU DE JOS.

##### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z

P.U.G. 21/2012 U.A.T. Vințu de Jos întocmit de către S.C. CAPITEL PROIECT în anul 2002.

Alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine – nu exista

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografică a terenului studiat.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

#### **Date privind evoluția zonei**

Lotul studiat se află în intravilanul comunei Vințu de Jos, cu acces direct atât din drumul județean DJ 107C, situat pe latura nord-vestică a proprietății, cât și din drumul de exploatare situat pe latura sud-estică a acestuia.

#### **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Zona din care face parte terenul care generează P.U.Z., conform P.U.G. aprobat, reprezintă trupul 2 de intravilan al comunei Vințu de Jos, alcătuind Unitatea Teritorială de Referință numărul 65 (UTR 65) – Zonă activități economice, Industrie, Depozitare, Logistică, parte a Zonei Funcționale PS – Zonă de activități productive, SubZona Funcțională Psi – Zona unităților predominant industriale.

În ultimii 10 ani, zona nu a suferit modificări esențiale, majoritatea terenurilor ce o alcătuiesc având, în continuare, destinația agricol-arabil, iar pe terenurile ale căror destinație a fost schimbată se regăsesc construcții ce adăpostesc activități de producție, depozitare, sedii societăți, comerț, servicii etc. Ca urmare acestui fapt, se poate concluziona că zona, prin activitățile existente, respectă prevederile P.U.G. privind funcțiunea, însă din punct de vedere urbanistic și economic, prin existența majoritară a terenurilor agricole, aceasta este subutilizată.

### **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

#### **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Ca poziție față de localitate terenul studiat este localizat în intravilanul comunei Vințu de Jos, pe DJ 107C, FN făcând parte din trupul 2 al intravilanului existent.

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

Zona este în proximitatea trupului principal al UAT Vințu de Jos, având, datorită drumului județean DJ 107C, care reprezintă principala arteră de circulație a localității, o accesibilitate foarte bună atât dinspre centru cât și dinspre municipiile Alba Iulia și Sebeș.

Din punct de vedere al echipării tehnico-edilitare, în zonă, nu este prezentă decât rețeaua de alimentare cu energie electrică, celelalte rețele urmând a se dezvolta în viitorul apropiat.

Zona se află în raza de servire a instituțiilor de interes general.

### **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**

##### **1. Amplasament**

Amplasamentul propus se afla situat în loc. Vințu de Jos, Str. DJ 107C, FN. Amplasamentul este situat în intravilan (trup 2). Clima este temperat-continentală, nu există fenomene naturale deosebite.

## **2. Morfologia terenului**

D.p.d.v. al geomorfologiei majore, comuna Vințu de Jos și implicit, amplasamentul cercetat se încadrează în aria depresionară a Culoarului Mureșului care, cu cele două segmente ale sale, cunoscute sub numele de "Culoarul Oraștiei" și respectiv, "Culoarul Alba Iulia – Turda" separă local, Podișul Secașelor (subunitate a "Depresiunii Colinare a Transilvaniei") de extremitatea sudică și sud-estică a M-ților Metaliferi – Trascău (masive montane aparținând "Apusenilor de Sud").

## **3. Geologia regiunii**

Comuna Vințu de Jos, inclusiv terenul cercetat, se situează la limita sud-vestică a marii unități geotectonice denumite Bazinul (Depresiunea) Transilvaniei. Aceasta a luat naștere în timpul mișcărilor geotectonice din faza Iaramică (sfârșitul mezozoicului) ca urmare a prabușirii fundamentului din interiorul arcului carpatic. În timpul mezozoicului bazinul funcționează ca o zonă de subsidență care permite acumularea unei serii sedimentare groase cu o constituție litologică relativ uniformă. Subasamentul de suprafață este constituit din depozite neogen superioare (argile mărunoase, nisipuri gresificate). Perioada cuaternară își aduce aportul prin depunerea discordantă a sedimentelor aluvio-deluvio-proluviale cu o granuloclasare verticală de la bolovănișuri și pietrișuri (în baza) până la prafuri și argile la partea superioară a depozitelor de terasă.

## **4. Hidrografia și hidrogeologia zonei**

În zona amplasamentului [zona de luncă/albie majoră comuna râurilor Mureș, Ampoi și Sebeș], apele subterane se organizează ca acumulări freatice de mai largă extindere, cantonate fiind în masa aluviunilor cu granulometrie medie-grosieră, deasupra contactului acestora cu roca de bază, cvasi-impermeabilă, la adâncimi variabile, de la sub 2.00-3.00m cu posibilități de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 1.20-1.50m, de la nivelul  $T_n$  actual, în perioadele cu pluviozitate accentuată).

În cazul de față se consideră că apele subterane din cadrul amplasamentului nu vor putea afecta, permanent sau secvențial, fundațiile obiectivelor în cauză și nici zonele lor cu regim de subsol/demisol, dacă acestea nu depășesc cca 1.70 -2.50m de la nivelul terenului natural actual, caz în care subsolurile/demisolurile în cauză se vor hidroizola contra apelor de infiltrare și vor fi prevăzute cu pardoseli din beton și racorduri la canalizare (pentru subsoluri de adâncime mai mare, se sugerează adoptarea de hidroizolații de tip cuvă, până la adâncimea anterior menționată, de la nivelul terenului natural actual).

## **5. Seismicitate**

Conform prevederilor Codului P100-1/2013 privind zonarea teritoriului perimetrul cercetat se înscrie din punct de vedere al valorilor de vârf ale accelerației terenului cu valori  $a_g=0.10g$  și  $T_c=0.7sec$ .

## **6. Adâncimea de îngheț**

Adâncimea de îngheț este de 0.80 -; 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

## **7. Riscuri naturale**

Nu sunt identificate și semnalate în zona studiată.

## **2.4. CIRCULATIA**

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

Dezvoltarea pe etape a tramei stradale trebuie să țină seamă de traseul major propus prin documentațiile de urbanism anterioare și de posibilitatea dezvoltării acestuia prin trasee stradale secundare.

**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**

In zonă predominant este transportul rutier.

Se impune proiectarea unor circulații auto și pietonale pe proprietate și racordarea acestora la circulația publică astfel încât pe/de pe proprietate să respecte prevederile legislației și a normativelor în vigoare.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

**Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Categorie de folosință a terenului studiat: teren agricol-arabil

Categorie de folosință a terenurilor din zonă: teren agricol-arabil, industrie - depozitare, servicii,

**Relaționari între funcțiuni**

Funcțiunile propuse prin "UTR\_CS, comerț și servicii" nu generează conflicte cu funcțiunea predominantă a zonei.

**Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Suprafața de teren studiată este liberă de construcții și are potențial mare pentru dezvoltarea funcțiunii propuse.

**Asigurarea cu spații verzi**

Ținând cont de funcțiunea propusă, se vor amenaja și realiza de spații verzi plantate cu vegetație medie și înaltă, conf. Legii.

**Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Zona nu prezintă riscuri naturale

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

**2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare și gaze naturale**

In prezent în apropierea zonei studiate nu există rețea publică de apă și canalizare. Acestea vor fi rezolvate local prin realizarea unui puț forat și a unui vas ecologic vidanjabil. Totodată din cauza lipsei rețelei de alimentare cu apă, va trebui asigurată o rezervă de apă pentru intervenție în caz de incendiu.

In zonă sunt prezente rețelele de energie electrică, gaze naturale.

**2.6.2. Alimentarea cu energie electrică**

- energie electrică LEA 0.4 kV

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Zona nu prezintă probleme de mediu.

**Relația cadrul natural - cadrul construit**

Nu sunt prevazute nici un fel de măsuri de reabilitare a terenului, neexistând din acest punct de vedere disfuncții majore.

**Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

- nu este cazul

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

- terenul este este grevat de următoarele zone de protecție (planșa U03-Reglementări Urbanistice):

- ✓ pe latura de nord-vest – zona de protecție a LEA 20kv
    - limita exterioară a acesteia constituie și alinierea (retragerea minimă obligatorie) a construcțiilor pe proprietate
  - ✓ în ultima treime a terenului studiat, paralel cu latura de sud-est – zona de protecție a magistralei de gaze naturale
    - limitele exterioare ale acesteia constituie retragerea minimă obligatorie a construcțiilor față de magistrala de gaz – TRANSGAZ.
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**  
Terenul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora.

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI**

### **Puncte de vedere ale populației**

Consultarea populației, efectuată prin expunerea planșelor pentru consultare publică și analiza în Consiliul local conf. HCL 28/2011 în curs de derulare.

### **Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.**

Prin prezentul P.U.Z se propune, pentru terenul studiat, schimbarea funcțiunii de industrie, în funcțiune de comerț și servicii cu funcțiuni complementare prin crearea, în concordanță cu P.U.G.-ul aprobat, a unei unități teritoriale de referință pentru comerț și servicii - U.T.R.71\_CS

Totodată prin temă se solicită stabilirea reglementărilor pentru desfășurarea activității dorite, în vederea obținerii tuturor autorizațiilor și acordurilor necesare funcționării.

## **3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

#### **Stratificația terenului**

Pentru cercetarea stratificației terenului și a caracteristicilor sale fizico mecanice pe amplasamentul propus, au fost analizate datele geotehnice furnizate de lucrările de teren executate anterior în zonele limitrofe, ce au pus în evidență următoarea succesiune de straturi:

- în suprafață sol vegetal cafeniu argilos-nisipos cu răspândire generală având o grosime de 0.60-0.70 m;
- urmează formațiuni deluviale de granulozitate fină reprezentate prin argile prăfoase cafenii roșcate, argile nisipoase cafenii ce se dispun transgresiv și discordant peste aluviunile detritice grosiere de pietriș cu nisip și bolovăniș.

### **3.2. CONCLUZII SI RECOMANDARI**

Având în vedere stratificația generală estimativă a terenului și proprietățile fizico-mecanice ale straturilor; ținând seama de regimul de înălțime al construcției de celelalte date puse la dispoziție de proiectantul general și de prevederile Normativ NP 112-2014 recomandăm următoarele:

- **strat de fundare estimativ:** complex argilos prăfos: argile prăfoase cafenii-roșcate plastic consistent-vârtoase ;
- **adâncimea minimă de fundare:**  
 $D_{fmin} = 0.90-1.00m$  de la cota terenului natural actual ce asigură adâncimea de îngheț conform STAS 6054/84 și o încăstrare minimă de 0.20m în terenul de fundare recomandat.

- **Presiunea convențională** calculată în conformitate cu prevederile normative NP112/2014, anexa D, pentru fundații cu lățimea tălpii  $B=1.00\text{m}$  și adâncimea de fundare  $D_f=-2,00\text{m}$  de la nivelul terenului natural:  $P_{\text{conv}}$  (de bază) = 280-300 kPa  
Pentru alte lățimi ale tălpii sau alte adâncimi de fundare, presiunea convențională va fi corectată în conformitate cu anexa D;

### **3.2. PREVEDERI ALE PUG**

În prezent în P.U.G.-ul comunei Vințu de Jos, pentru zona din care face parte terenul studiat, există următoarele prevederi:

- ✓ Unitate teritorială de referință: **U.T.R. 65**;
- ✓ zonă funcțională: **zonă de activități productive (PS)**;
- ✓ subzonă funcțională: **zonă unități predominant industrial (Psi)**;
- ✓ procent maxim de ocupare al terenului: **60%**;
- ✓ coeficient volumetric maxim de utilizare al terenului: **2**;
- ✓ înălțimea maximă a clădirilor: **Rh max = 15.00m – pentru clădiri de birouri și celelalte construcții fără caracter industrial, regimul de înălțime este P+2 (12.00m)**;
- ✓ suprafața minimă totală a spațiilor verzi: **20%**.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Cadrul natural prezintă valențe moderate, pe latura de nord-vest, pe aproximativ 25% din suprafață, terenul prezentă pe alocuri o declivitate de maxim 7%, în rest acesta fiind plat.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

#### **Organizarea circulației și a transportului în comun**

Circulația majoră în zonă se va desfășura pe DJ 107C, care este parțial modernizat, în sensul în care, acesta trecând prin intravilanul localității nu este prevăzut cu trotuare, ceea ce periclitează circulația pietonală.

Secundar se propune o circulație interioară, racordată la drumul județean, pe direcția transversală a terenului care să aibă dublu rol: facilitarea accesului pe proprietate și organizarea circulației în interiorul acesteia.

Totodată se propune, în interiorul parcelei, pe latura de nord, realizarea unei parcuri cu o capacitate de aproximativ 180-200 locuri.

#### **Se impune întreținerea tramei stradale existente/propuse astfel:**

Pentru toate caile rutiere se impun și următoarele reglementări generale:

- modernizarea și racordarea corespunzătoare a zonei drumului de exploatare în care va fi racordată colectoarea;

- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;

- întreținerea periodică a caii de rulare, a santurilor și a lucrărilor de artă;

Alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:

- categoria traseului carosabil – III-a;

- zona funcțională pe care o străbate;

- dimensionarea corespunzătoare a căii rutiere;

- realizarea unui sistem rutier corespunzător.

#### **Organizarea circulației feroviare**

- nu este cazul

#### **Organizarea circulației navale**

- nu este cazul

### **Organizarea circulației pietonale**

- se vor prevedea accesuri pietonale în incintă;
- se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare dacă este cazul.

## **3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

### **Prin prezentul P.U.Z. în zona reglementată se propune:**

Pentru terenul studiat se propune infiintarea unui "U.T.R.\_CS, comerț și servicii" care se încadrează foarte bine cu celelalte activități care se desfășoară în apropiere.

Față de limita de nord-vest a proprietății, construcțiile se vor amplasa cu o retragere minimă de 12.00 m (limita data de LEA 20kv).

Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile se vor amplasa cu o retragere de minim 10.00m față de ambele laturi ale parcelei.

Față de limita posterioară a lotului retragerea minima a construcțiilor va fi de 10.00 m.

Regim maxim de înălțime: P+2E

Înălțime maximă: 12.00 m

### **Bilanț teritorial propus**

#### **Teren înscris în C.f. 80192 Vintu de Jos**

S. Total Teren = 17601,00 mp	(100%)
S. Teren edificabil = 10801,73 mp	(61.37%)
S. afectat de restricții/retrageri 6799,27 mp	(38.632%)

**POT existent = 0.00%**

**POT max. admis = 60.00%**

**CUT existent = 0.00**

**CUT vol. max. admis = 2**

## **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

### **3.6.1. Alimentarea cu apa și canalizarea apelor uzate menajere și alimentarea cu gaze naturale**

#### **Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă se va rezolva prin puțuri forate pe fiecare lot și prevăzute cu hidrofor.

#### **Canalizarea apelor uzate menajere**

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva în sistem individual prin amplasarea pe parcelă a unui bazin ecologic etanș vidanjabil, dimensionat în raport cu activitatea desfășurată. Detalierea rețelei se va face la faza DTAC. Beneficiarul este obligat de a încheia un contract cu o firmă autorizată în vederea vidanjării.

### **3.6.2. Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

### **3.6.3. Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

### **3.6.4. Încălzirea**

Încălzirea spațiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor funcționa pe combustibil solid (lemn, peleți) sau gaz.

### **3.6.5. Salubritate**

Colectarea deșeurilor menajere se va face de catre firma de salubritate a localității pe baza de contract.

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

#### **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

Inlocuirea actualei folosințe a terenului (teren agricol) cu "UTR\_CS, comerț și servicii" conduce inevitabil la o creștere a factorilor de risc într-o posibilă poluare, însă mult mai mică decât cea a funcțiunii propuse prin PUG (industrie). Totuși, ținând seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termică, centralele termice automatizate, surse de energie termică neconvențională (solară, eoliană), cât și de dorința oamenilor de a-și proteja propria zonă în care își vor desfășura activitatea, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

#### **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

- nu este cazul

#### **Depozitarea controlata a deșeurilor**

Prin Regulamentul Local de Urbanism, beneficiarul va fi obligat să colecteze deșeurile rezultate în pubele și să întocmească contracte cu o firmă de salubritate pentru deșeurile menajere, plastic, metal, sticlă etc.

#### **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.**

In acceptiunea prezentului PUZ și Regulament se consideră spațiu verde tot ceea ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent dacă este vorba despre spații înierbate, peluză sau spații gradină (zona în care ploaia se scurge în pamant) .

#### **Organizarea sistemelor de spații verzi**

In afară de spațiile verzi descrise anterior în domeniul privat al beneficiarilor, nu se propun zone verzi pe domeniul public.

#### **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul

#### **Refacerea peisagistică și reabilitare urbană**

Nu este cazul

#### **Valorificarea potențialului turistic și balnear după caz**

Nu este cazul

**Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore**

Nu este cazul.

### **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Prin prezentul P.U.Z. se propune: schimbarea funcțiunii de industrie în funcțiune de comerț și servicii cu funcțiuni complementare. Astfel, în concordanță cu P.U.G.-ul aprobat, se creează o unitate teritorială de referință pentru comerț și servicii - U.T.R.71\_CS

Intocmit:  
urb. Cristian Radulescu

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aforent

## PLANULUI URBANISTIC ZONAL

“ELABORARE PUZ IN VEDEREA SCHIMBARII FUNCTIUNII DE INDUSTRIE IN FUNCTIUNE DE  
COMERT SI SERVICII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”

PLAN URBANISTIC ZONAL:

ELABORARE PUZ IN VEDEREA SCHIMBARII  
FUNCTIUNII DE INDUSTRIE IN FUNCTIUNE DE  
COMERT SI SERVICII CU FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE

BENEFICIAR:

S.C. EXCLUSIV GRAND HALL S.R.L.

ADRESA AMPLASAMENT:

Com. Vințu de Jos, Str. Alba Iulia (DJ 107C), FN.  
Jud. Alba

PROIECTANT GENERAL:

EDIL PROIECT CONSTRUCT S.R.L., Str. 1 Iunie, bl.  
C19, ap. 2, Brad, Jud. Hunedoara

COLECTIV DE ELABORARE:

Sef Proiect: lect. univ. dr. urb. Liviu Veluda

Urbanism: urb. Cristian Rădulescu



DATA  
03.2025

## **CUPRINS**

### **I .DISPOZITII GENERALE**

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii Regulamentului
3. Domeniul de aplicare

### **II . REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA**

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și păstrarea patrimoniului natural și construit.

- 4.1 Terenuri Agricole în extravilan
- 4.2 Terenuri Agricole din intravilan
- 4.3 Suprafețe împădurite
- 4.4 Resursele subsolului
- 4.5 Resurse de apă și platforme meteorologice
- 4.6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate
- 4.7 Zone construite protejate

#### **5. Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public**

- 5.1 Expunerea la riscuri naturale
- 5.2 Expunerea la riscuri tehnologice
- 5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
- 5.4 Asigurarea echipării edilitare
- 5.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor
- 5.6 Procentul de ocupare a terenului
- 5.7 Lucrări de utilitate publică

#### **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- 6.1 Orientarea față de punctele cardinale
- 6.2 Amplasarea față de drumurile publice
- 6.3 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile
- 6.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația „CFR” -SA
- 6.5 Amplasarea față de aeroporturi
- 6.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
- 6.7. Amplasarea față de aliniament.  
Amplasarea față de aliniament pentru anexe
- 6.8. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei.  
Amplasarea anexelor

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

- 7.1 Accesuri carosabile
- 7.2 Accesuri pietonale

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

- 8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

8.2. Realizarea de rețele edilitare

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.

9.2. Înălțimea construcțiilor

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

10.1. Parcaje.

10.2. Spații verzi plantate.

10.3. Împrejmuirile

**III . ZONIFICAREA TERITORIULUI**

**11. Unități și subunități funcționale.**

**IV . PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

**V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ  
ZONE CUPRINSE ÎN REGULAMENTUL DE URBANISM**

## **CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul local de Urbanism (RLU) aferent PUZ, reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, întărind și detaliind reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul care face obiectul prezentei documentații.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale. Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul studiat, explicitând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

### **2. BAZA LEGALA A ELABORARII R.L.U.**

La baza elaborării Regulamentului local de Urbanism (RLU) au stat următoarele:

- o Planul Urbanistic General al Mun. Sebeș și Regulamentul Local de Urbanism
- o Legea 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;
- o Ordinul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației (MDLPA) nr. 904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016.
- o H.G. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- o Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – reglementare tehnică GM-010-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
- o Ghidul privind modalitățile de aplicare a Regulamentului General de Urbanism reglementare tehnică GM-007-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
- o Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- o Legea nr. 177/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- o Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară cu modificările și completările ulterioare;
- o Legea nr.137/1995 privind protecția mediului;
- o Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- o Acte legislative specifice sau complementare domeniului urbanismului și amenajării teritoriului, dintre care se menționează ca principale.

### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

#### **3.1 Domeniu de aplicare**

Prevederile prezentului regulament de urbanism se vor aplica asupra zonei studiate în suprafață de 17601,00 mp, situată în com. Vinț de Jos, str. Alba Iulia (DJ107C), FN, jud. Alba conform C.F. 80192-vintu\_de\_jos fiind situat în intravilanul localității conform PUG aprobat.

Prezenta documentație va studia din punct de vedere urbanistic terenul pe care se propune realizarea schimbării funcțiunii actuale cu o funcțiune nouă și crearea unei unități teritoriale de referință "UTR 71\_CS - comerț și servicii cu funcțiuni complementare".

Prezentul R.L.U. se va aplica de către:

- Proiectanți: la întocmirea documentațiilor tehnice în fazele D.T.A.C., P.Th și de execuție;
- Autoritățile publice: la emiterea avizelor, acordurilor, autorizațiilor pentru construirea și funcționarea obiectivului de investiție preconizat;
- Furnizorii de utilități: în vederea asigurării infrastructurii edilitare necesare.

### 3.2. Corelări cu alte documentații de urbanism

Prezentul Regulament Local de Urbanism ține cont de prevederile Planului Urbanistic General al comunei Vințu de Jos (aprobat cu HCL nr. 18/2021).

### 3.3. Condiții de aplicare

3.3.1. Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu, în condițiile legii și a prezentului Regulament.

3.3.2. Regulamentul Local de Urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la funcțiunea zonei, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, procentul de ocupare al terenului (POT), coeficientul de utilizare al terenului (CUT), retrageri față de aliniament, limitele laterale și limitele posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, accesuri și materiale admise.

3.3.3. Planul Urbanistic Zonal, prin Regulamentul său, va respecta condițiile impuse de legislația în vigoare, respectiv Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu toate modificările și completările ulterioare. Precizăm în continuare articole din Lege, privitoare la PUZ, relevante în cazul de față:

○ *Art.47*

*(1) Planul Urbanistic Zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul Urbanistic Zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General.*

*(2) Planul Urbanistic Zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:*

- (a) organizarea rețelei stradale;*
- (b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;*
- (c) modul de utilizare al terenurilor;*
- (d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;*
- (e) statutul juridic și circulația terenurilor;*
- (f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.*

*(3) Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este obligatorie în cazul:*

- (a) zonelor centrale ale localităților;*
- (b) zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor;*
- (c) zonelor de agrement și turism;*
- (d) zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii;*
- (e) parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de trei parcele;*
- (f) infrastructurii de transport;*
- (g) zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane;*
- (h) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.*

*(3<sup>1</sup>) Prevederile din alineatul (3) nu se aplică în situația în care Planurile Urbanistice Generale reglementează condițiile de autorizare a investițiilor în zonele menționate, cu excepția zonelor construite protejate.*

(4) *Delimitarea zonelor pentru care se întocmesc Planuri Urbanistice Zonale obligatorii se face, de regulă, în Planul Urbanistic General.*

(5) *Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural, istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.*

3.3.4. Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată. În funcție de tipul documentației, pe suport toografic și realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară.

#### **3.4. Derogări de la prevederile regulamentului**

3.4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, P.O.T., C.U.T.

3.4.2. Derogările din prezentul Regulament sunt admise în condițiile legii.

## **II . REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ÎN ZONA STUDIATĂ**

### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.**

#### **4.1 Terenuri Agricole în extravilan**

Nu este cazul. Terenul studiat se află în extravilanul Municipiului Sebeș.

#### **4.2 Terenuri Agricole din intravilan**

Terenul studiat are funcțiunea de agricol-arabil în intravilanul comunei Vințu de Jos, învecinându-se pe două laturi (nord-est și sud-vest) cu terenuri agricole-arabile, pe celelalte două laturi se învecinează: – cu drum de exploatare (latura de sud-est) și cu strada Alba Iulia DJ 107C (latura de nord-vest).

#### **4.3 Suprafețe împădurite**

Nu este cazul.

#### **4.4 Resursele subsolului**

Nu este cazul.

#### **4.5 Resure de apa si platforme meteorologice**

Nu este cazul.

#### **4.6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

În zona studiată nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora.

#### **4.7 Zone construite protejate**

4.7.1. Zona nu prezintă potențial arheologic reperat.

4.7.2. Pentru orice lucrare în care săpăturile conduc la descoperirea unor vestigii arheologice, aceasta va fi oprită pentru a permite cercetarea arheologică. Continuarea lucrărilor se va face numai după eliberarea de sarcină arheologică sau, dacă vestigiile descoperite prezintă o valoare deosebită, se va modifica proiectul inițial pentru care se va obține un aviz din partea structurilor teritoriale ale Ministerului Culturii.

## **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.**

### **5.1 Expunerea la riscuri naturale**

Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active.

### **5.2 Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul.

### **5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Nu este cazul.

### **5.4 Asigurarea echipării edilitare**

În prezent în apropierea zonei studiate nu există rețea publică de apă și canalizare. Acestea vor fi rezolvate local prin realizarea unui puț forat și a unui vas ecologic vidanjabil. Totodată din cauza lipsei rețelei de alimentare cu apă, va trebui asigurată o rezervă de apă pentru intervenție în caz de incendiu.

În zonă sunt prezente rețelele de energie electrică, gaze naturale.

### **5.5 Asigurarea compatibilității funcțiilor**

Funcțiune propusă "UTR\_CS, comerț și servicii" nu generează conflicte cu funcțiunea predominantă a zonei, ea fiind compatibilă cu funcțiunea acesteia.

Autorizația de Construire se va emite după obținerea avizelor de amplasament eliberate de către administratorii rețelelor tehnico-edilitare și alte instituții abilitate conform legii și prezentului Regulament. Execuția, propriu-zisă, a lucrărilor va începe după eliberarea completă a amplasamentului și protejarea zonei șantierului. În conformitate cu dispozițiile legale în vigoare, pe timpul execuției și al exploatării lucrărilor proiectate, executantul și beneficiarul lucrărilor vor instala toate indicatoarele și mijloacele de protecție și de atenționare adecvate și vor executa toate marcajele necesare pentru protecție și avertizare, precum și cele pentru identificare în viitor a traseelor rețelelor subterane proiectate și executate. Lucrările periculoase trebuie să fie semnalizate, atât ziua cât și noaptea, prin indicatoare de circulație sau tăblii indicatoare de securitate, sau prin orice alte atenționări speciale, în funcție de situația concretă din timpul execuției sau a exploatării lucrărilor proiectate.

Executantul și beneficiarul lucrării vor respecta în timpul execuției și exploatării lucrărilor toate prevederile legale (cuprinse în legi, decrete, norme, standarde, normative, prescripții tehnice, instrucțiuni, etc.) care vor fi în vigoare la data respectivă, privitoare la protecția muncii, siguranța circulației și la prevenirea incendiilor, precum și măsurile și indicațiile de detaliu cuprinse în piesele scrise și desenate ale proiectantului.

Măsurile și indicațiile din proiect nu sunt limitative, executantul și beneficiarul urmând să ia în considerare și orice alte măsuri de protecția muncii, de siguranța circulației și de PSI, pe care le vor considera necesare, sau pe care le vor solicita autorităților locale de specialitate (deținători de rețele subterane sau aeriene, organe de poliție sau ale Inspectoratului pentru Situații de Urgență etc.) ținând seama de situația concretă a lucrărilor din timpul execuției sau al exploatării.

Întocmirea documentației pentru protecția muncii, siguranța circulației și prevenirea incendiilor pentru perioada de execuție a lucrărilor, cade în sarcina executantului și se face în cadrul proiectului de execuție al organizării lucrărilor.

Autoritățile locale abilitate vor urmări executarea lucrărilor de construire, participând la fazele determinante conform programului de control a calității lucrărilor și vor controla funcționarea obiectivului autorizat.

Urmărirea curentă a comportării în timp este o acțiune sistematică de observare, examinare și investigare a modului în care se comportă și reacționează construcția sub influența factorilor de exploatare și acțiunii agenților mediului înconjurător. Scopul acțiunii de

urmărire este acela de stabilire și cunoaștere permanentă a stării tehnice a construcției în vederea stabilirii lucrărilor de întreținere și respectiv a lucrărilor de reparații necesare pentru aducerea structurii de rezistență a clădirii la condițiile tehnice corespunzătoare cerințelor de exploatare. Urmărirea curentă, sau supravegherea tehnică se aplică permanent, pe toată perioada de existență fizică a construcției. Urmărirea curentă, în cazul construcțiilor, este completată cu urmărirea specială periodică și în mod obligatoriu după fiecare eveniment deosebit (incendiu, calamități naturale etc.) care are drept scop stabilirea stării tehnice și utilizarea datelor pentru administrarea optimizată a clădirii. Urmărirea curentă se efectuează prin examinare vizuală directă și dacă este cazul cu mijloace de măsurare de uz curent permanente sau temporare.

#### **5.6 Procentul de ocupare a terenului**

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) propus prin PUZ este de 60%

#### **5.7 Lucrări de utilitate publică**

Executarea lucrărilor de construire în zonele de protecție ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură este interzisă.

Lucrările de utilitate publică sunt cele legate de realizarea noilor construcții și a infrastructurii necesare (bransamente rețele edilitare, circulații, parcaje, împrejmuiri etc).

### **6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### **6.1 Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, prezentate în Anexa nr. 3 la H.G. 525/1996. Pentru toate categoriile de construcții se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

#### **6.2 Amplasarea față de drumurile publice**

Terenul pentru care este întocmit prezentul Rglement Local de Urbanism este limitrof cu strada Alba Iulia (DJ107C), stardă din care se face și accesul pe parcelă.

Autorizarea executării construcțiilor ce adăpostesc activități caracteristice funcțiunilor mai sus amintite este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare.

Amplasarea construcțiilor față de drumul public se va face cu o retragere de minim 3.00m;

Amplasarea indicatorilor rutieri și panouri de reclamă:

- Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv;
- Prin ordin al ministrului transporturilor și infrastructurii sau, după caz, prin hotărâre a consiliului local sau județean, se reglementează situațiile în care se emite autorizație de amplasare și/sau de acces în zona drumului public fără acord prealabil.

### **6.3 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

Nu este cazul.

### **6.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” - SA**

Nu este cazul.

### **6.5 Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

### **6.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat**

Nu este cazul.

### **6.7. Amplasarea față de aliniament.**

În cazul clădirilor noi, acestea se vor amplasa astfel:

Faza I

- Lotul 1 -la o distanță de min. 14.50 m în lungul laturei din partea dreapta a proprietății;  
-la o distanță de min. 39.00 m în lungul laturei din partea stângă a proprietății;

### **6.8. Amplasarea față de aliniament pentru anexe**

Anexele se vor amplasa în aliniamentul construcțiilor principale dacă situația o impune.

### **6.9. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei.**

1. Se vor respecta prevederile articolului 2.2.2. din Normativul P118 privind distanța minimă între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu, precum și condițiile pe care acestea trebuie să le îndeplinească;
2. Clădirile se vor amplasa în limitele edificabilului, conform planșei nr. U.03 Reglementări Urbanistice astfel:
  - la nord – vest – față de aliniament – retragerea va fi de min 14.50 m în lungul laturei din partea dreapta a proprietății și la o distanță de min. 39.00 m în lungul laturei din partea stângă a proprietății;
  - la sud – est, față de limita de proprietate – retragerea va fi de min. 10.00m;
  - la nord- est, față de limita de proprietate – retragerea va fi de min. 10.00m.
  - la sud – vest, față de limita de proprietate – retragerea va fi de min. 10.00m;

În zonele *non aedificandi* (zone de protecție) sunt permise:

*Zona de protecție LEA 20 kv* - sunt permise executarea de parcaje, platforme betonate destinate circulației auto și pietonale, spații verzi cu vegetație joasă.

*Zona de protecție MAGISTRALA DE GAZ - TRANSGAZ* - sunt permise executarea de spații verzi cu vegetație joasă și medie.

### **6.10. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- Distanța minimă între clădiri, în interiorul cărora se desfășoară activități care presupun nevoia de lumină naturală, va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3.00m;
- Pentru clădirile în care se desfășoară activități ce nu necesită lumină naturală, distanța minimă între acestea va fi în conformitate cu nevoile pentru care au fost construite aceste clădiri.

Amplasarea tuturor clădirilor pe parcelă va respecta prevederile Normativului P118 în funcție de activitatea desfășurată.

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.**

### **7.1 Accesuri carosabile**

- Conform art. 25 și 26 din H.G. 525/1996 se vor asigura accese carosabile și pietonale, realizate din strada Alba Iulia (DJ 107C), situată pe latura de nord-vest a proprietății, conform planșei nr. U03 de Reglementari Urbanistice. În interiorul parcelei se vor organiza platforme/alei carosabile pentru a asigura accesul auto al beneficiarilor la obiectivul de investiție, cât și accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau colectare a deșeurilor;
- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 6.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

### **7.2 Accesuri pietonale**

- În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei pietonale, piețe/piațete, squaruri pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- Se va realiza acces pietonal din strada Alba Iulia (DJ 107C).
- Se va asigura accesul nestingherit al persoanelor cu dizabilități locomotorii de-a lungul acceselor pietonale propuse.

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona arterelor de circulație carosabile lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută cu amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Orice reglementare a spațiului public pentru orice tip de activitate se va face în baza unui proiect integrat, raportat la condiționările prezente ale contextului urban.

### **8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

Zona e echipată din punct de vedere edilitar doar cu rețea electrică și de gaze naturale. Se va crea o extindere prin care toate clădirile se vor racorda la aceste rețele pentru asigurarea acestor utilități necesare de la rețelele edilitare publice.

Din cauza lipsei rețelelor de apă și canalizare din zonă, alimentarea cu apă și canalizarea se va face individual pe fiecare lot.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, tel., CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu în interiorul parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

### **8.2. Realizarea de rețele edilitare**

Etapele ce trebuiesc urmate cu privire la utilitățile urbane sunt:

- Comandarea studiilor și proiectelor pentru eliberarea amplasamentului; studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza cu participarea deținătorilor acestora.
- Comandarea studiilor și proiectelor pentru extinderea sau suplimentarea rețelelor edilitare până la amplasament, precum și autorizarea acestora, necesare pentru asigurarea funcționării obiectivelor de investiție preconizate. Acest demers va fi urmat

doar dacă capacitățile existente în zonă nu sunt suficiente. Studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza cu participarea furnizorilor de utilități.

- Comandarea studiilor și proiectelor pentru racordarea și branșarea obiectivelor de investiție preconizate la rețele edilitare, precum și autorizarea acestora. Studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza cu participarea furnizorilor de utilități.
- Întocmirea și autorizarea proiectelor pentru instalațiile interioare, de la punctul de branșament / racord la consumator. Aceste lucrări se vor autoriza în cadrul D.T.A.C.

### 8.3. Reglementări cu privire la zonele de protecție sanitară

Pentru emiterea autorizațiilor de construire în vederea edificării de construcții în zona de protecție sanitară a conductelor de alimentare cu apă și canalizare ape uzate menajere și tehnologice, conform Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, în certificatele de urbanism, în acest scop, se va solicita avizul societății care administrează rețelele respective.

Se revăd următoarele zone de protecție:

- ✓ 3.00 m de o parte și de alta a diametrului exterior al puțului forat (alimentare cu apă);
- ✓ 3.00 m de o parte și de alta a laturilor exterioare ale căminului (kistopfului) bazinului ecologic vidanjabil (canalizare ape uzate menajere).

### 8.4. Reglementări privind zonele de protecție și siguranță aferente capacităților electrice și rețelelor de distribuție și alimentare cu energie electrică

FAZA I

Conform *Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice* (Ordin A.N.R.E. nr. 4/09.03.2007 modificat și completat cu Ordin A.N.R.E. nr. 49/29.11.2007) Cap. V – *Delimitarea zonelor de protecție și de siguranță ale capacităților energetice, lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene* este de:

- ✓ 24.00 m (12.00 m stânga/dreapta din axul liniei) pentru LEA 20 kv.

## 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

**9.1. Parcelarea** este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.

9.1.1. Parcelele sunt considerate construibile dacă respectă următoarele condiții:

- front minim:  $\geq 12.00$  m;
- suprafață minimă:  $\geq 1500.00$  mp;
- raportul între lățimea și adâncimea parcelei să fie de minim 1/3.

9.1.2. Pe parcelele necostruibile, **sub 1500.00 mp**, conform prevederilor prezentului articol, posibilitatea de construire a acestora va fi detaliată prin P.U.D., cu condiția respectării celorlalte condiții din prezentul Regulament.

9.1.3. Pentru proiectele ce vizează realizarea unor obiective de utilitate publică, acolo unde sunt necesare măsuri de modificare a statutului juridic al terenurilor cu implicarea procedurilor legale de expropriere, se vor emite autorizații de construire conform legislației în vigoare.

9.1.4. Pentru parcelele afectate de supralărgirea arterelor de circulație, alinierea și caracteristicile tehnice ale noilor construcții se stabilesc ținând cont de profilul stradal maxim propus, inclusiv lucrările de construire aferente acestora (împrejmuire, parcaje, rețele interioare etc).

9.1.5. În cazul parcelelor care nu au deschidere directă la drumul public (acces prin drum de acces/suprafață), condițiile de construibilitate ale acestora se stabilesc prin raportarea la prevederile prezentului Regulament, respectiv la profilul stradal propus pentru drumul de acces propus/suprafață din care parcela are deschidere directă.

Lotul construibil

- Toate loturile care fac obiectul prezentului Regulament sunt construibile în condițiile respectării acestuia.

**Prin prezentul P.U.Z se propune schimbarea funcțiunii actuale a terenului în suprafață totală de 17601,00 mp ca 1 (unu) singur lot construibil cu o suprafață, după cum urmează:**

- **Lotul nr.1 = 17601,00 mp**

### **9.2. Înălțimea construcțiilor**

- Regim maxim de înălțime: P+2E, H maxim admis = 12m.
- În cazul în care nevoile de desfășurare a activităților o impun, poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 de grade;

### **9.3. Aspectul exterior al construcțiilor**

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice diversităților de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu respectarea următoarelor condiții:

- realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co - vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- pentru firme, și afișaj se va asigura coerență pe baza unor studii și avize suplimentare.

## **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI.**

### **10.1. Parcaje.**

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- Parcajele în incintă vor fi dimensionate corespunzător normativelor în vigoare și vor fi executate la nivelul cotei terenului amenajat, restul terenului fiind amenajat ca spații verzi și ca acces și circulații interioare pietonale și carosabile.
- Se va respecta HGR 525/1996, Anexa 5, cu privire la nr. Minim de locuri necesare desfășurării activităților.

### **10.2. Spații verzi plantate.**

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 50 mp;
- se recomandă ca minim 75% din zonele needificabile să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către vecinătăți;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

### **10.3. Împrejmuirile**

Împrejmuirile se vor realiza pe laturile învecinate cu alte loturi. Împrejmuirea va fi opacă și va avea o înălțime de max. 2,50m. Împrejmuirile la stradă vor avea înălțimea de maxim 2,50m din care un soclu opac maxim 0,60m, partea superioară fiind transparentă sau opacă.

În situația în care gardul va fi poziționat la limita cu terenuri private învecinate și va depăși la nivelul infra/suprastructurii limita de proprietate, se va solicita în mod obligatoriu acordul, legalizat, vecinului direct afectat. În toate celelalte situații, autorizarea împrejurimilor se va face doar cu respectarea codului civil și a regulamentelor în vigoare.

### **III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

Zona propusă ca "UTR 71\_CS - comerț și servicii cu funcțiuni complementare" se compune din terenurile ocupate atât de activități de comerț și servicii cât și din activități complementare acestora.

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR TERITORIALE**

Utilizările propuse prin "UTR 71\_CS - comerț și servicii cu funcțiuni complementare" sunt:

#### **A. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

##### **1. Utilizări admise:**

- construcții pentru comerț, alimentație publică și servicii personale;
- birouri ale unor companii și firme, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță și alte servicii în diferite domenii;
- construcții și amenajări pentru evenimente publice și private;
- construcții și amenajări pentru loisir;
- parcaje;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

##### **2. Utilizări admise cu conditionari:**

- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;
- construcții și amenajări pentru sport.

##### **3. Utilizări interzise:**

- orice fel de activități și servicii industriale;
- orice alte activități, amenajări și construcții, decât cele de mai sus;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu menționate mai sus;
- depozitare, în afara celei aferente activității comerciale;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

#### **B. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **1. Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)**

P.O.T. maxim propus = 60%.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

## 2. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. vol. maxim propus = 2

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de construcții noi.

## V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform prezentului PUZ se va înființa "UTR 71\_CS - comerț și servicii cu funcțiuni complementare" se încadrează foarte bine cu celelalte activități care se desfășoară în apropiere.

Intocmit:

urb. Cristian Rădulescu





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 80192 Vințu de Jos

Nr. cerere	75624
Ziua	07
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare  
100196855713



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Alba, UAT Vințu de Jos, Loc. Vintu de Jos, Nr. fn

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	80192	17.601	Teren neimpregmuit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>66668 / 22/10/2024</b>	
Act Notarial nr. 478, din 22/10/2024 emis de MANEA-MARICA BIANCA-LARISA;	
B1	Se înființează cf. 80192 a imobilului cu nr. cad. 80192/Vințu de Jos ca urmare a alipirii următoarelor 6 imobile: -- nr.cad.12336\cf.12336; -- nr.cad.12339\cf.12339; -- nr.cad.12437\cf.12437; -- nr.cad.12447\cf.12447; -- nr.cad.12656\cf.12656; -- nr.cad.12854\cf.12854;
Act Notarial nr. 164, din 15/03/2024 emis de NP Popescu Ramona Gabriela; Act Administrativ nr. 2897, din 15/03/2024 emis de PRIMARIA VINTU DE JOS; Act Administrativ nr. 11058/H/23, din 23/10/2023 emis de PRIMARIA VINTU DE JOS;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) <b>EXCLUSIV GRAND HALL SRL</b> <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 12336/Vințu de Jos, inscrisa prin incheierea nr. 17204 din 18/03/2024; pozitie transcrisa din CF 12339/Vințu de Jos, inscrisa prin incheierea nr. 17205 din 18/03/2024; pozitie transcrisa din CF 12437/Vințu de Jos, inscrisa prin incheierea nr. 17206 din 18/03/2024; pozitie transcrisa din CF 12447/Vințu de Jos, inscrisa prin incheierea nr. 17207 din 18/03/2024; pozitie transcrisa din CF 12656/Vințu de Jos, inscrisa prin incheierea nr. 18508 din 22/03/2024; pozitie transcrisa din CF 12854/Vințu de Jos, inscrisa prin incheierea nr. 17208 din 18/03/2024;</i>

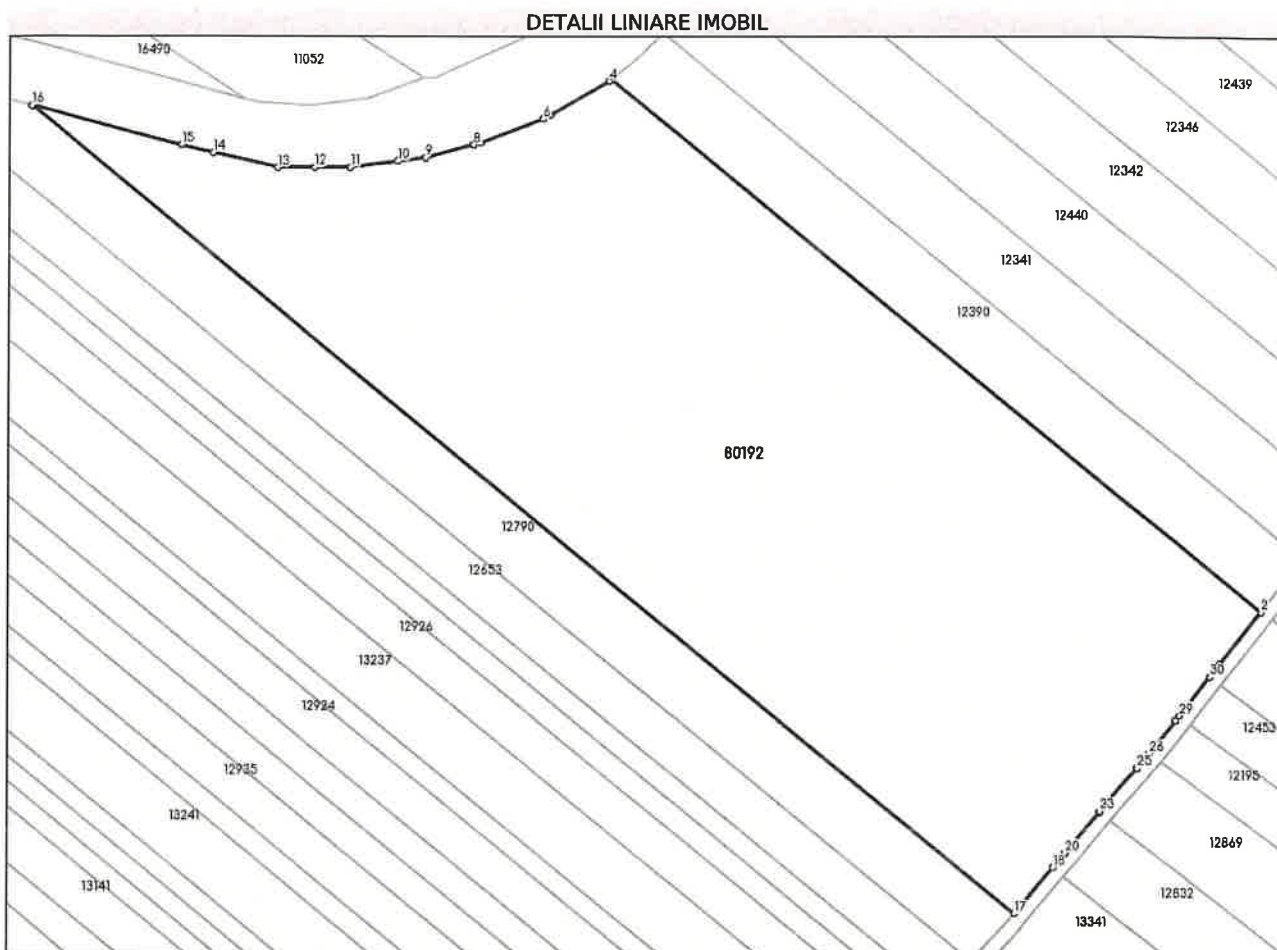
### C. Partea III. SARCINI .

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

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
80192	17.601	

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



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	17.601	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	385.027,905 502.396,949	2	385.036,659 502.408,182	14.241
3	384.897,533 502.522,062	4	384.897,044 502.521,683	0.619
5	384.884,34 502.514,462	6	384.882,808 502.513,591	1.762
7	384.869,413 502.508,408	8	384.868,051 502.508,046	1.409

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
2	385.036,659 502.408,182	3	384.897,533 502.522,062	179.791
4	384.897,044 502.521,683	5	384.884,34 502.514,462	14.613
6	384.882,808 502.513,591	7	384.869,413 502.508,408	14.363
8	384.868,051 502.508,046	9	384.857,688 502.505,301	10.72

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
9	384.857,688 502.505,301	10	384.851,759 502.504,536	5.978	10	384.851,759 502.504,536	11	384.841,609 502.503,226	10.234
11	384.841,609 502.503,226	12	384.833,973 502.503,177	7.636	12	384.833,973 502.503,177	13	384.825,948 502.503,126	8.025
13	384.825,948 502.503,126	14	384.811,965 502.506,334	14.346	14	384.811,965 502.506,334	15	384.805,116 502.507,905	7.027
15	384.805,116 502.507,905	16	384.773,031 502.516,38	33.185	16	384.773,031 502.516,38	17	384.984,272 502.343,459	272.992
17	384.984,272 502.343,459	18	384.992,511 502.353,253	12.799	18	384.992,511 502.353,253	19	384.995,048 502.356,269	3.941
19	384.995,048 502.356,269	20	384.995,15 502.356,39	0.158	20	384.995,15 502.356,39	21	385.002,421 502.365,035	11.296
21	385.002,421 502.365,035	22	385.002,551 502.365,19	0.202	22	385.002,551 502.365,19	23	385.002,641 502.365,296	0.139
23	385.002,641 502.365,296	24	385.010,337 502.374,447	11.957	24	385.010,337 502.374,447	25	385.010,474 502.374,622	0.222
25	385.010,474 502.374,622	26	385.012,945 502.377,781	4.011	26	385.012,945 502.377,781	27	385.018,403 502.384,755	8.856
27	385.018,403 502.384,755	28	385.018,509 502.384,891	0.172	28	385.018,509 502.384,891	29	385.019,29 502.385,892	1.27
29	385.019,29 502.385,892	30	385.025,786 502.394,229	10.569	30	385.025,786 502.394,229	1	385.027,905 502.396,949	3.448

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/11/2025, 09:16

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>