

JUDEȚUL ALBA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VINȚU DE JOS

✉ Vintu de Jos, str. Lucian Blaga, nr. 47, CUI 4562443

☎ Tel. 0258739234 Fax: 0258739640

@ vintudejos@ab.e-adm.ro

HOTĂRÂREA NR. 11

privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal referitor la
“Schimbare funcțiune de industrie în funcțiune de comerț și servicii cu funcțiuni complementare”
-beneficiar – SC Exclusiv Grand Hall SRL

Consiliul Local al comunei Vințu de Jos, județul Alba, întrunit în ședința publică ordinară din data de 30.01.2026, în sala de ședință a Căminului Cultural al comunei Vințu de Jos;

Având în vedere prevederile art. 25 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul care prevede că, „Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului. Consiliul local cooperează cu consiliul județean și este sprijinit de acesta în activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism.”

Art. 47 al aceiași legi definește Planul Urbanistic Zonal ca fiind 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.

Luând în considerare respectarea prevederilor art. 5, art. 6, art. 37-40 din Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Luând în dezbatere:

- Proiectul de hotărâre nr. 93/A/20.11.2025 privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal referitor la “Schimbare funcțiune de industrie în funcțiune de comerț și servicii cu funcțiuni complementare”-beneficiar – SC Exclusiv Grand Hall SRL;
- Referatul de aprobare nr. 13781/20.11.2025 al primarului în calitate de inițiator;
- Raportul de specialitate nr. 13782/H/17/20.11.2025 al compartimentului urbanism, amenajarea teritoriului și lucrări publice;
- avizul favorabil al comisiei de specialitate nr. 1, înregistrat în Registrul de evidență a avizelor sub nr. 8/30.01.2026, avizul favorabil al comisiei de specialitate nr. 2 înregistrat în Registrul de evidență a avizelor sub nr. 8/29.01.2026 și avizul favorabil al comisiei de specialitate nr. 3 înregistrat în Registrul de evidență a avizelor sub nr. 8/29.01.2026;
- Cererea înregistrată la Primăria comunei Vințu de Jos sub nr. 13763/20.11.2025 a reprezentantului SC Exclusiv Grand Hall SRL;
- Documentația de urbanism cu nr. 8/2025;
- Extras CF nr. 80192 – Vințu de Jos;
- Certificat de urbanism nr. 30 din 03.03.2025 cu valabilitate 24 luni de la data emiterii;
- Aviz de oportunitate nr. 1 din 25.04.2025 emis de Primăria comunei Vințu de Jos;
- Aviz prealabil privind însușirea soluției propuse nr. 11150/H/17.09.2025 emis de către Primăria comunei Vințu de Jos;

JUDEȚUL ALBA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VINȚU DE JOS

✉ Vintu de Jos, str. Lucian Blaga, nr. 47, CUI 4562443

☎ Tel. 0258739234 Fax: 0258739640

@ vintudejos@ab.e-adm.ro

- Aviz APM Alba, decizia de încadrare nr. 11678 din 15.12.2025;
- Aviz de Gospodărire a Apelor nr. 68/19.11.2025;
- Aviz privind Sănătatea Populației nr. 200/25.06.2025;
- Studiu geotehnic întocmit de către Matcon Geocad SRL;
- Aviz condiționat administrator drum județean DJ 107C înregistrat sub nr. 193/27016/15.09.2025 eliberat de Consiliul Județean Alba;
- Procesul – Verbal de recepție nr. 1854/2025 al BCPI Alba;
- Raportul de informare și consultare a publicului nr. 12928/29.10.2025;
- Notificările și acordul vecinilor;
- Avizul de amplasament favorabil condiționat nr. 7040250604468/21.08.2025 eliberat de Distribuție Energie Electrică România, Sucursala Alba;
- Avizul condiționat al SNTGN Transgaz SA Mediaș nr. 61170/1786/18.07.2025;
- Avizul nr. 34472/03.10.2025 eliberat de SC Apa CTTA SA Alba;
- Anunțul public referitor la elaborarea unui proiect de act normativ nr. 13783/20.11.2025 privind supunerea spre avizare a PUZ „ Schimbare funcțiune de industrie în funcțiune de comerț și servicii cu funcțiuni complementare”;
- Procesul – verbal de afișare nr. 13784/20.11.2025;

În conformitate cu:

- art. 25, alin. 1, art. 47¹, alin. 2, 56, alin. 4, art. 58-61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 1056/2018 din 25 mai 2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole;
- art. 2, alin. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare;
- art. 5, art. 6, art. 37-40 din Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Prevederile Ordinului M.L.P.T.L. nr.176/2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.” indicativ – C.M. 010/2000;
- art. 28 și art. 30, alin. 2 din ORDIN Nr. 233/2016 din 26 februarie 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;
- art. 129, alin. 2, lit. c, coroborat cu alin. 6, lit. c din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art. 139, alin. 3, lit. e și art. 196, alin. 1, lit. a din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se însușește Raportul de informare și consultare a publicului întocmit de Primăria Comunei Vintu de Jos sub nr. 12928/29.10.2025 pentru documentația PUZ- “Schimbare funcțiune de

JUDEȚUL ALBA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VINȚU DE JOS

✉ Vintu de Jos, str. Lucian Blaga, nr. 47, CUI 4562443

☎ Tel. 0258739234 Fax: 0258739640

@ vintudejos@ab.e-adm.ro

industrie în funcțiune de comerț și servicii cu funcțiuni complementare”, anexa nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal referitor la „Schimbare funcțiune de industrie în funcțiune de comerț și servicii cu funcțiuni complementare” pe un teren în suprafață de 17601 mp înscrisă în CF nr. 80192 – Vințu de Jos, beneficiar SC Exclusiv Grand Hall SRL, anexa nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre..

Art. 3 Se aprobă Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, “Schimbare funcțiune de industrie în funcțiune de comerț și servicii cu funcțiuni complementare”, Anexa nr. 3, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Documentația de urbanism aprobată la art. 2 va avea termen de valabilitate 48 de luni de la data adoptării prezentei hotărâri.

Art. 5 Prezenta hotărâre ce conține și Cartușul cu proceduri obligatorii ulterioare adoptării hotărârii consiliului local se comunică Instituției Prefectului județului Alba, primarului comunei Vințu de Jos, Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba, Compartimentului urbanism, amenajarea teritoriului și lucrări publice, beneficiarilor, de către secretarul comunei Vințu de Jos și se aduce la cunoștința publică prin afișare la sediul instituției, precum și prin publicare pe pagina de internet a instituției www.vintudejos.ro - Monitorul Oficial Local – Hotărârile Autorității Deliberative.

Art. 6 Prezenta hotărâre poate fi contestată în fața instanței de contencios administrativ a Tribunalului Alba în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Vințu de Jos, 30.01.2026

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
Florin Jicărean



Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL UAT,
Claudia - Lavinia Muntean

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de 15 voturi „pentru”, valabil exprimate, din numărul total de 15 consilieri locali în funcție, fiind respectate condițiile prevăzute de lege pentru adoptarea prezentei hotărâri, respectiv majoritate absolută.

Pagină 3 din 4

M.C., 5 ex., A/3

JUDEȚUL ALBA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VINȚU DE JOS

✉ Vintu de Jos, str. Lucian Blaga, nr. 47, CUI 4562443

☎ Tel. 0258739234 Fax: 0258739640

@ vintudejos@ab.e-adm.ro

Cartuș cu proceduri obligatorii ulterioare adoptării hotărârii consiliului local

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 11/30.01.2026 privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal referitor la "Schimbare funcțiune de industrie în funcțiune de comerț și servicii cu funcțiuni complementare"-beneficiar – SC Exclusiv Grand Hall SRL;				
Nr. crt.	N	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/A	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1		2	3
1		Adoptarea hotărârii nr. 11/30.01.2026 s-a făcut cu majoritate simplă <input type="checkbox"/> absolută <input checked="" type="checkbox"/> calificată <input type="checkbox"/>	30.01.2026	
2		Comunicarea către primar		
3		Comunicarea către prefectul județului		
4		Aducerea la cunoștința publică		
5		Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual		
6		Hotărârea devine obligatorie (Hotărârile cu caracter normativ) sau produce efecte juridice (Hotărârile cu caracter individual), după caz		

JUDEȚUL ALBA
COMUNA VINȚU DE JOS

✉ Vintu de Jos, str. Lucian Blaga, nr. 47, CUI 4562443
☎ Tel. 0258739234 Fax: 0258739640
urbanism_vintudejos@ab.e-adm.ro

Nr. în reg. 12928/29.10.2025

ANEXA NR. 1 LA HCL NR. 11/30.01.2026

Se aprobă / Nu se aprobă,
Primar,
Simona Maria Cazan

**RAPORTUL INFORMĂRII SI CONSULTĂRII PUBLICULUI PE
DOCUMENTAȚIA P.U.Z. „ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII FUNCȚIUNII DE INDUSTRIE
ÎN FUNCȚIUNE DE COMERȚ ȘI SERVICII CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

Având în vedere:

- Ordinul 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea "Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism".

- Legea 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Informarea și consultarea publicului s-a derulat respectând etapele din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului:

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare
2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor
3. Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ
4. Implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ

Inițiator: SC EXCLUSIV GRAND HALL SRL

Proiectant: EDIL PROIECT CONSTRUCT SRL

Amplasament: Imobilul care face obiectul P.U.Z este înscris în extrasul de carte funciară nr. 80192, nr. cadastral 80192, în suprafață totală de 17601 mp și se află în intravilanul satului VINTU DE JOS, Com. Vințu de Jos cu acces la strada Alba Iulia – drum județean DJ107C.

Persoana responsabilă din partea proiectantului pentru informarea și consultarea publicului urb. Cristian Rădulescu.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației din partea primăriei Vințu de Jos: ing. Andreea Mihaela ROMOȘAN – Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Lucrări Publice; telefon 0258/739234, adresa de e-mail: urbanism_vintudejos@ab.e-adm.ro.

Actul eliberat de către Primăria Comunei Vințu de Jos pentru aprobarea documentației:

- Certificat de urbanism nr.30/03.03.2025.
- Aviz de oportunitate nr. 1/25.04.2025;

Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat astfel:

Etapa I- Implicarea publicului în etapa pregătitoare- Anunțarea intenției de elaborarea a P.U.Z în perioada 08.09.2025-23.09.2025.

Detaliile privind tehnicile utilizate pentru a informa și consulta publicul

-S-au întocmit:

Anunțul public în Etapa I privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal pentru „**SCHIMBAREA FUNCȚIUNII DE INDUSTRIE ÎN FUNCȚIUNE DE COMERȚ ȘI SERVICII CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**” nr. 10672/08.09.2025, a fost afișat la sediul Primăriei Comunei Vințu de Jos și pe pagina de internet www.vintudejos.ro în data de 08.09.2025, cu acordarea unui termen de 5 zile pentru transmiterea observațiilor și propunerilor de către persoanele interesate.

La aceeași dată, 08.09.2025, pe teritoriul zonei studiate a fost afișat un panou cu anunțul privind intenția de elaborare PUZ.

Versiunea inițială a Planului Urbanistic Zonal a fost disponibilă pentru consultare la sediul Primăriei Comunei Vințu de Jos în intervalul orar 09⁰⁰-15⁰⁰, Compartiment Urbanism Amenajarea Teritoriului și Lucrări Publice.

Publicul a fost invitat să transmită informații și sugestii privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal pentru „**SCHIMBAREA FUNCȚIUNII DE INDUSTRIE ÎN FUNCȚIUNE DE COMERȚ ȘI SERVICII CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**” în scris la sediul Primăriei Comunei Vințu de Jos în perioada 08.09.2025-23.09.2025 , prin:

- Scrisori prin poștă pe adresa instituției (cu data de transmitere în perioada indicată).
- Comentarii pe pagina de Internet a Primăriei Comunei Vintu de Jos la adresa: www.vintudejos.ro, adresa de e-mail: primaria.vint@yahoo.com, tel/fax 0258/739234
- scrisori depuse la Serviciul Informații pentru Cetățeni și Relații Publice (în perioada indicată);

La finalizarea etapei privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal „**SCHIMBAREA FUNCȚIUNII DE INDUSTRIE ÎN FUNCȚIUNE DE COMERȚ ȘI SERVICII CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**” s-a întocmit Rezultatul informării și consultării publicului nr. 10671/24.09.2025 pus la dispoziția publicului prin:

- Afișare la sediul Primăriei Comunei Vințu de Jos.

- Publicare pe pagina de internet a Primăriei Comunei Vințu de Jos www.vintudejos.ro. la secțiunea Monitorul Oficial Local-Alte Documente- Urbanism și Transparență Decizională.

În această etapă, din partea publicului interesat nu au fost înregistrate observații, propuneri cu privire la intenția de elaborare a documentației P.U.Z „**ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII FUNCȚIUNII DE INDUSTRIE ÎN FUNCȚIUNE DE COMERȚ ȘI SERVICII CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”

Etapa a-II-a- Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor preliminare în perioada 29.09.2025-23.10.2025 .

Detaliile privind tehnicile utilizate pentru a informa și consulta publicul

- S-au întocmit:

- Anunțul public în etapa a-II-a privind consultarea asupra propunerilor preliminare P.U.Z pentru „**SCHIMBAREA FUNCȚIUNII DE INDUSTRIE ÎN FUNCȚIUNE DE COMERȚ ȘI SERVICII CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**” nr. 11539 din data de 29.09.2025, a fost afișat la sediul Primăriei Comunei Vințu de Jos și pe pagina de internet www.vintudejos.ro în data de 29.09.2025.

În perioada 29.09.2025-23.10.2025 s-a desfășurat consultarea de către public a propunerilor preliminare PUZ, cu posibilitatea transmiterii eventualelor observații la sediul primăriei Comunei Vințu de Jos

În data de 29.09.2025 a fost amplasat de către investitor un panou publicitar rezistent la intemperii, privind elaborarea propunerilor PUZ, vizibil din spațiul public conform prevederilor ordinului nr. 2701/2010. pe parcela care a generat P.U.Z.

- Prin anunțul cu nr. 11539 din 29.09.2025, afișat la sediul Primăriei Comunei Vințu de Jos, publicul a fost invitat în perioada 29.09.2025-23.10.2025 să consulte documentația tehnică la sediul Primăriei Comunei Vințu de Jos, str. Lucian Blaga nr. 47, Compartiment Urbanism și Amenajare Teritoriu, de luni până vineri între orele 09⁰⁰-15⁰⁰, respectiv pe site-ul instituției www.vintudejos.ro la secțiunea Monitorul Oficial Local-Alte Documente- Urbanism și Transparență Decizională și la sediul Primăriei Com. Vințu de Jos.

Să trimită observații, sugestii, propuneri în scris prin:

- Scrisori prin poștă pe adresa instituției (cu data de transmitere în perioada indicată)

- Comentarii pe pagina de internet a Primăriei Comunei Vintu de Jos la adresa: www.vintudejos.ro, adresa de e-mail: primaria.vint@yahoo.com, tel/fax 0258/739234

Scrisori depuse la Serviciul Informații pentru Cetățeni și Relații Publice (în perioada indicată); Au fost afișate la sediul primăriei Comunei Vințu de Jos și pe site-ul instituției www.vintudejos.ro:

- Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare asupra P.U.Z.

- Memoriu tehnic cu privire la propunerile P.U.Z

- Plan cu reglementări urbanistice.

La finalizarea etapei, în data de 24.10.2025 s-a întocmit Rezultatul informării și consultării publicului aferent Planului Urbanistic Zonal cu nr.12741/24.10.2025 și pus la dispoziția publicului prin:

- Afișare la sediul primăriei Comunei Vințu de Jos

- Publicare pe pagina de internet a instituției la adresa www.vintudejos.ro.

Prin anunțul nr. 12717 din data 24.10.2025 publicul interesat a fost invitat să participe la dezbaterea publică din perioada 24.10.2025 – 28.08.2025 , începând cu ora 09⁰⁰ la sediul primăriei Comunei Vințu de Jos, privind Planul Urbanistic Zonal „**ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII FUNCȚIUNII DE INDUSTRIE ÎN FUNCȚIUNE DE COMERȚ ȘI SERVICII**”

JUDEȚUL ALBA

COMUNA VINȚU DE JOS

✉ Vintu de Jos, str. Lucian Blaga, nr. 47, CUI 4562443

☎ Tel. 0258739234 Fax: 0258739640

urbanism_vintudejos@ab.e-adm.ro

CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ” Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat la sediul instituției și pe site-ul www.vintudejos.ro

La dezbateră publică din perioada 24.10.2025-28.10.2025 ce a avut loc la sediul instituției nu a participat nici o persoană din partea publicului interesat. În acest context, sesiunea de dezbateră a fost închisă întocmindu-se procesul verbal al dezbaterii publice nr. 12927/29.10.2025 .

1. *datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;*

Inițiatorul P.U.Z s-a deplasat personal la domiciliul vecinilor direcți ai terenului și le-a prezentat propunerile planului urbanistic zonal.

2. *conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;*

Proprietarii parcelelor vecine parcelei studiate au fost înștiințați prin notificările și declarațiile înmânate personal de beneficiar, prezentându-li-se planul de situație propus cu reglementările urbanistice. Au fost înmânate notificări vecinilor direcți, de la care s-a primit răspuns favorabil prin declarația acestora.

3 *localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;*

Localizarea vecinilor s-a făcut prin deplasare la terenurile vecine sau telefonic. S-au expediat de către autoritatea administrației publice locale prin Poșta Română un nr. de 2 notificări, cu privire la elaborarea propunerilor aferente Planului Urbanistic Zonal inițiat de către SC EXCLUSIV GRAND HALL SRL , proprietarilor parcelelor vecine celei care a generat PUZ privind intenția și propunerile documentației de urbanism.

Nr. de persoane care au fost notificate de către autoritatea administrației publice locale în calitate de vecini direcți: 2 persoane.

Au primit notificări următoarele persoane.

Vecin direct

Domiciliu/Sediu vecin

DAT CORNEL și DAT MARIA

sat Vințu de Jos, str.V.Alecsandri nr. 11

SIMA IOAN

Alba Iulia, str.Violetelor nr. 11A

4 *numărul persoanelor care au participat la acest proces;*

Documentația disponibilă la sediul instituției nu a fost consultată de nici o persoană.

b) *un rezumat al 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, sesizări sau obiecțiuni privind reglementările urbanistice propuse.

JUDEȚUL ALBA

COMUNA VINȚU DE JOS

☒ Vintu de Jos, str. Lucian Blaga, nr. 47, CUI 4562443

☎ Tel. 0258739234 Fax: 0258739640

urbanism_vintudejos@ab.e-adm.ro

Etapa a III-a- Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ

Această etapă se va îndeplini cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordin 2701/2010 și respectiv conform Legii 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și a legii 544/2011 privind liberul acces la informațiile de interes public cu modificările și completările ulterioare.

Documentația Plan Urbanistic Zonal supusă consultării publice în etapa a-III-a va conține avizele solicitate prin certificatul de urbanism nr. 30/03.03.2025.

Etapa IV- Implicarea publicului în monitorizarea implementării P.U.Z

Această etapă se desfășoară după aprobarea prin HCL a Planului Urbanistic Zonal și se supune Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informații de interes public, cu modificările și completările ulterioare. În acest sens vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor, conform Legii nr. 544/2001, planșa de reglementări urbanistice și regulamentul local de urbanism reprezintă informații de interes public.

Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Ordinul MDRT nr. 2701/2010 și, după publicarea lui, fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau respingere a P.U.Z-ului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general.

Raportul va fi afișat la sediul Primăriei Comunei Vințu de Jos și pe pagina de internet a Primăriei Comunei Vințu de Jos www.vintudejos.ro. la secțiunea Monitorul Oficial Local-Alte Documente- Urbanism și Transparență Decizională.

Responsabil cu informarea și consultarea publică

ing. Andreea Mihaela ROMOȘAN

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
FLORIN JICĂREAN

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL UAT
CLAUDIA FLAVINIA MUNTEAN



PLAN
URBANISTIC
ZONAL

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

Str. Alba Iulia, Nr. FN, Com. Vintu de Jos, Jud. Alba
CF 80192

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER LOCAL
FLORIN JICAREAN

CONTRASEMNEAZA PENTRU LEGAL
SECRETAR GENERAL UAT
CLAUDIA - JAVINIA MUNTEAN



1

1

C.U.I. 38668873
O.R.C. J32/11/09.01.2018
TEL. 0752/080750
Email: matcongeocad@gmail.com

STUDIU GEOTEHNIC

Privind condițiile de fundare pe amplasamentul din intravilan
loc. Vințu de Jos, nr. FN, jud. Alba
pentru

**„ELABORARE PUZ IN VEDEREA SCHIMBARI
FUNCTIUNII DE INDUSTRIE IN FUNCTIUNE DE
COMERT SI SERVICII CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE”**

- FAZA: P.U.Z. -

Imobil înscris în C.F. nr. 80192 Vințu de Jos

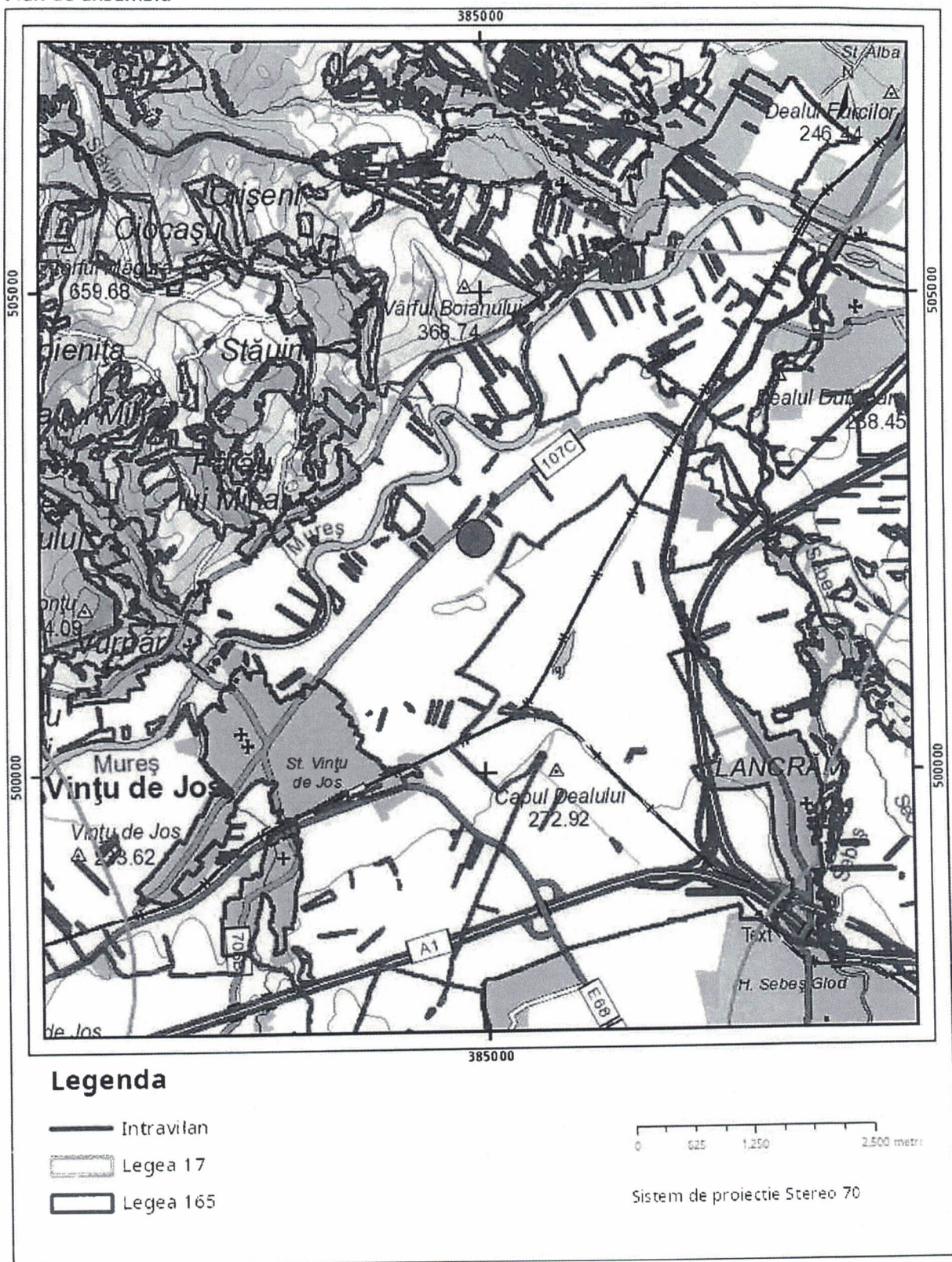
Beneficiar: EXCLUSIV GRAND HALL srl

Inginer geolog: **Adrian-loan MATEIU**

Adrian-loan Mateiu
Inginer Geolog
2025.07.20
11.17.52
40300



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 27-09-2024
Data și ora generării: 12-04-2025 10:06

Cod verificare



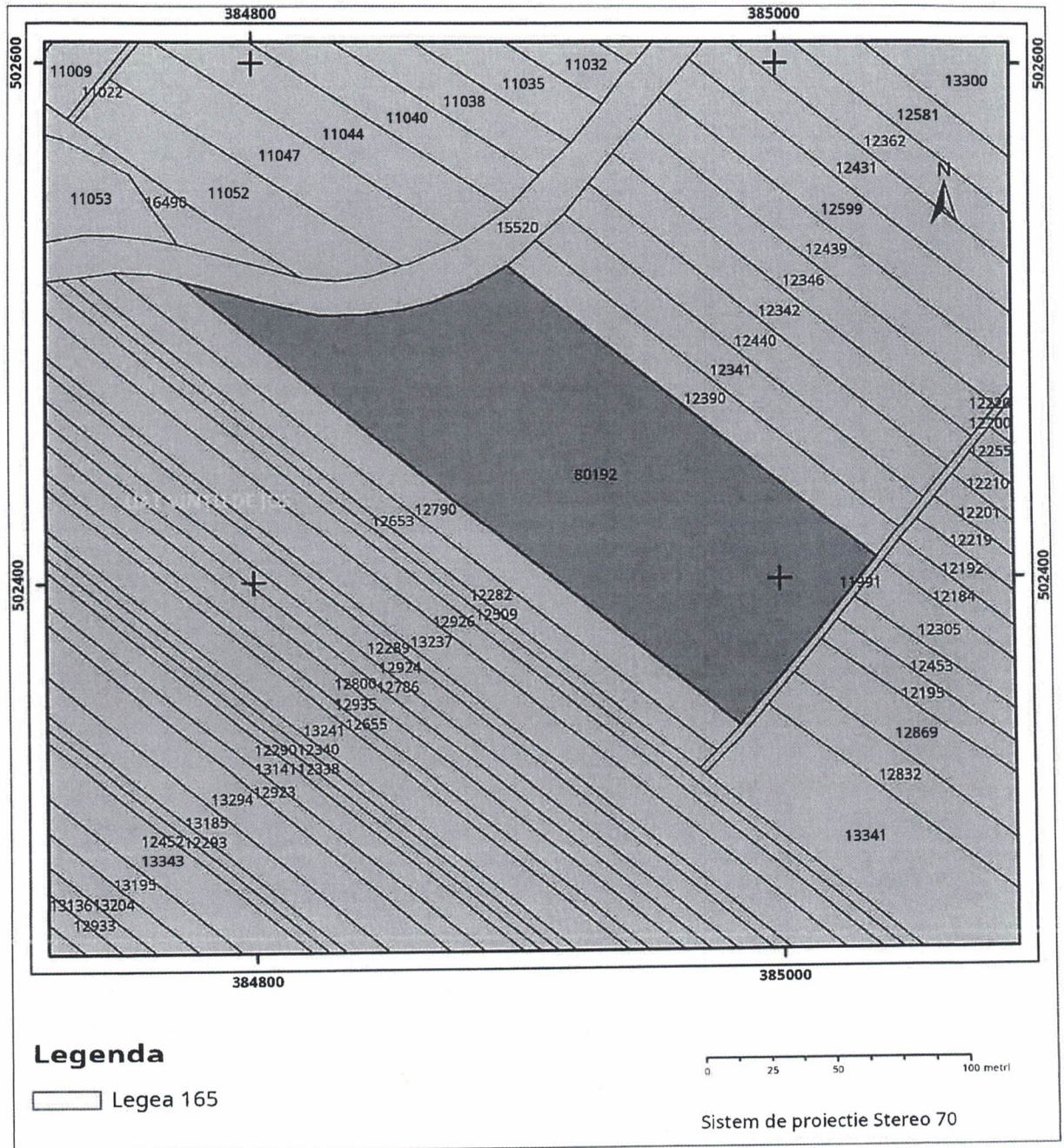
100188452663

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 80192, UAT Vințu de Jos / ALBA, Loc.
 Vințu de Jos, Nr. fn

Nr.cerere	26862
Ziua	12
Luna	04
Anul	2025

Teren: 17.601 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 17601mp
Plan detaliu



FIȘĂ DE PROIECT

DENUMIRE LUCRARE: Studiu geotehnic privind proiectul: „**ELABORARE PUZ IN VEDEREA SCHIMBARII FUNCTIUNII DE INDUSTRIE IN FUNCTIUNE DE COMERT SI SERVICII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**”.

- C.F. nr. 80192 Vințu de Jos

FAZA: P.U.Z.

BENEFICIARI: **EXCLUSIV GRAND HALL srl**

DATA ELABORARE: **Iulie 2025**

AMPLASAMENT: **Intravilan loc. Vințu de Jos, nr. FN, jud. Alba**

PROIECTANT DE SPECIALITATE: **MATCON GEOCAD S.R.L.**



2

CUPRINS

I.	INTRODUCERE	4
I.1	Scopul studiului. Denumire obiectiv. Adresă amplasament.....	4
I.2	Încadrarea preliminară în categoria geotehnică.....	4
II.	DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT	5
II.1	Geomorfologia și geologia regiunii	5
II.2	Repere climatice, hidrologice și hidrogeologice	6
II.3	Adâncimea de îngheț.....	7
II.4	Zonalitate seismică	7
II.5	Istoricul antecedentelor terenului.....	8
II.6	Vecinătăți.....	8
II.7	Încadrarea obiectivului în zone de risc	8
III.	REZULTATELE CERCETĂRII GEOTEHNICE DE TEREN.....	10
III.1	Metodologia de lucru.....	10
III.2	Intervalele de timp în care s-a desfășurat activitatea.....	10
III.3	Analiză preliminară și prospecțiunea geotehnică prin foraje.....	11
III.4	Nivel hidrostatic	11
IV.	EVALUARE GEOTEHNICĂ	11
IV.1	Încadrarea în categoria geotehnică	11
IV.2	Evaluarea presiunii convenționale și a parametrilor fizici, condiții de fundare.....	12
IV.3	Stabilitatea generală și locală.....	13
V.	CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI	13
V.1	Concluzii.....	13
V.2	Recomandări.....	13
V.3	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ.....	15
V.4	PLAN DE SITUAȚIE	16
V.5	FIȘA CU STRATIFICAȚIA FORAJULUI F1.....	17
V.6	FIȘA CU STRATIFICAȚIA FORAJULUI F2.....	18

I. INTRODUCERE

I.1 Scopul studiului. Denumire obiectiv. Adresă amplasament

Prezentul studiu geotehnic se întocmește conform NP 074/2022, la cererea proiectantului, pentru documentație faza P.U.Z.. În acest sens vor fi evaluate condițiile geotehnice pentru calculul terenului de fundare și dimensionarea fundațiilor. Studiul geotehnic se execută pentru proiect în fază unică SG-U, conform temei primite de la proiectant.

Denumire obiectiv: Elaborare proiect faza P.U.Z. în scopul de: „**ELABORARE PUZ IN VEDEREA SCHIMBARII FUNCTIUNII DE INDUSTRIE IN FUNCTIUNE DE COMERT SI SERVICII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**”.

Adresă amplasament: Amplasamentul este situat în intravilanul loc. Vințu de Jos, str. Alba Iulia, nr. FN, județul Alba, identificat prin C.F. nr. 80192 Vințu de Jos.

I.2 Încadrarea preliminară în categoria geotehnică

Obiectivul vizat este elaborarea proiectului pentru P.U.Z. în scopul: „**ELABORARE PUZ IN VEDEREA SCHIMBARII FUNCTIUNII DE INDUSTRIE IN FUNCTIUNE DE COMERT SI SERVICII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**”, care se încadrează în categoria de importanță C (normală) - conform H.G. 766/21 noiembrie 1997 publicat în MO nr. 352 din 10 decembrie 1997 “Hotărâre pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții” Anexa 3. În vederea definirii preliminare a categoriei geotehnice s-a plecat de la următoarele condiții de teren:

Factorii de avut în vedere	Descriere	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Accelerația terenului	0,10g	1
TOTAL		9
Categoria geotehnică		1

Conform punctajului calculat, lucrarea se încadrează preliminar în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus. Încadrarea s-a făcut conform “Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții”, indicativ NP 074/2022.

II. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT

II.1 Geomorfologia și geologia regiunii

Vințu de Jos, jud. Alba este situat în partea centrală a țării, în bazinul inferior al văii Sebeșului, la altitudinea de 240 m. Teritoriul este delimitat de Podișul Secașelor și dealurile piemontane ale Sebeșului și este străbătut de paralela de 45°57' latitudine nordică și de meridianul de 23°34' longitudine estică.

În zona studiată depozitele continentale mastrichtiene sunt delimitate de localitățile Vurpăr - Păclișa - Ighiu - Bărăbanț - Sântimbru, pe malul drept al râului Mureș și Teleac - Oarda de Jos - Lancrăm - Sebeș pe malul stâng al râului Mureș și de-a lungul albiei râului Sebeș (Codrea et al., 2001, 2003, 2010a).

Unitățile structurale din această zonă au fost definite de Codrea & Dica (2005) și se întind pe intervalul Santonian-Campanian-Aquitani, cele mai vechi fiind: Formațiunea de Bozeș, Formațiunea de Vurpăr, Formațiunea de Șard, Formațiunea de Ighiu, Formațiunea de Bărăbanț iar cea mai tânără fiind Formațiunea de Sântimbru (fig.1).

Depozitele continentale cretacice din această arie sunt atribuite Formațiunii de Șard fiind caracterizate prin depozite roșii de câmpie aluvială în care se observă umpluturi ale vechilor canale de curgere care alternează cu depuneri ale câmpiei de inundație. Depozitele de canal sunt reprezentate prin nisipuri și subordonat pietrișuri, având o arhitectură internă specifică curgerilor împletite, cu numeroase bare interne. Migrația în aval a barelor de nisip și pietriș a determinat în structura internă a corpurilor dominanța laminației oblic-concoidă. Se mai observă depozite ale conurilor de crevasă, levee nisipoase sau siltice și depozite ale câmpiei de inundație reprezentate prin argile siltice (Codrea et al., 2001, 2003). Depozitele roșii expuse la zi la Râpa Roșie și Râpa Lancrăm care au fost atribuite "Formațiunii de Sebeș" de vârstă ?Eggenburgian-Ottngian (Codrea & Dica, 2005). Materialul paleontologic colectat recent și analiza micropaleontologică a unor blocuri de calcare eocene remaniate (Vremir et al., 2009; Solomon et al., 2010; Solomon & Miclea, 2010) au determinat atribuirea vârstei cretacice superioare pentru aceste depozite și încadrarea în Formațiunea de Șard (Codrea et al., 2010b). Vremir (2010) atribuie depozitele cretacice cuprinse între Oarda de Jos-Lancrăm-Râpa Roșie-Petrești la "Formațiunea de Sebeș" echivalentă cu Formațiunea de Șard.

Zona Sebeș-Vințu de Jos prezintă un regim subteran relativ bogat, mai ales în depozitele cuaternare și neogene poroase. Acviferele sunt de tip freatic, situate la adâncimi variabile (2-8 m în luncă), alimentate din precipitații, scurgeri de pe versanți și infiltrații din râuri. În zonele colinare, nivelul hidrostatic este mai adânc.

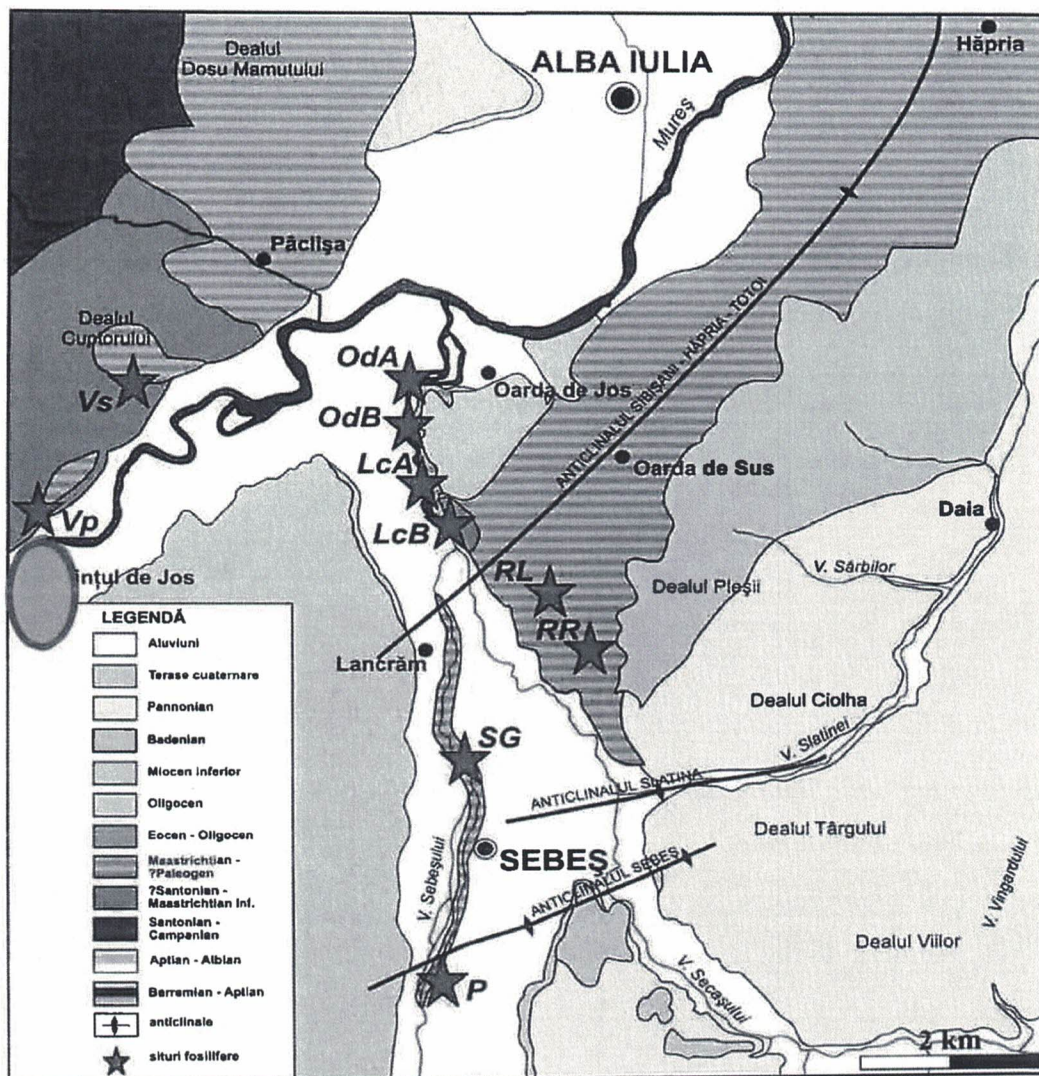


Figura 1: Harta geologică a zonei Sebeș. Scara 1:50.000

II.2 Repere climatice, hidrologice și hidrogeologice

Clima.

Localitatea Vințu de Jos, jud. Alba se încadrează în zone de climat submontan cu temperaturi moderate de tip climatic I.

Următoarele aspecte de ordin climatic trebuie cunoscute atunci când se proiectează o construcție:

- **Ploi maxime:** conform STAS/940-73, Ploi maxime se încadrează în „zona 18”.
- **Încărcări date de zăpadă:** în conformitate cu „Cod de proiectare – Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor”, CR 1-1-3/2012, amplasamentul se încadrează în „zona 1.5” a valorii caracteristice a încărcării din zăpadă pe sol (interval de recurență IMR = 50 ani).

- **Încărcări date de vânt:** valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului pentru zona de studiu, q_b în kPa, având IMR = 50 de ani, este de 0.4, conform „Codului de proiectare, Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor”, indicativ CR-1-1-4/2012.
- **Temperatura medie anuală:** ~9.3°C.
- **Precipitații:** ~568 mm/an.

II.3 Adâncimea de îngheț.

Definită conform STAS 6054/1977, adâncimea de îngheț în zona amplasamentului investiției este de cca 0,80 - 0,90 m, de la nivelul Ts/Tn, actual, valorile prezentate referindu-se la situațiile extravilane.

II.4 Zonalitate seismică

Valoarea de vârf a accelerației terenului, pentru proiectare este $a_g = 0.10$ g (Fig. 2) și valoarea perioadei de colț, $T_c = 0.7$ sec (cod P100/1-2013) (Fig. 3). Unde a_g reprezintă accelerația terenului pentru proiectare pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 225 de ani și 20% probabilitatea de depășire în 50 de ani în zona studiată iar T_c reprezintă granița dintre zona (palierul) de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative, și se exprimă în secunde.

Figura 2: Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani.

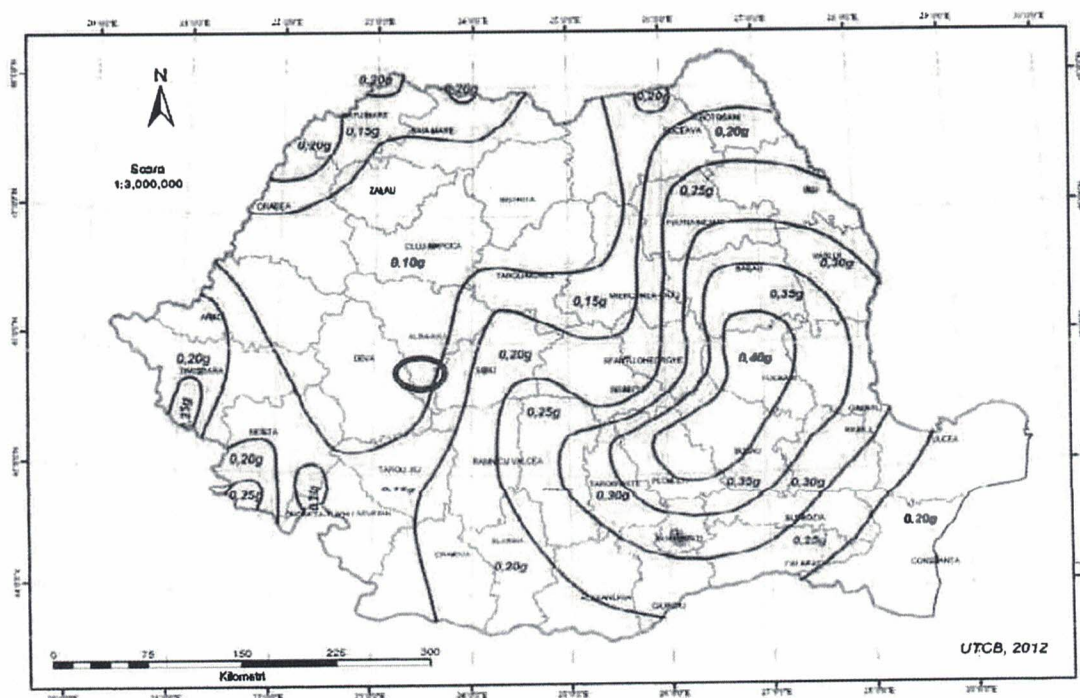
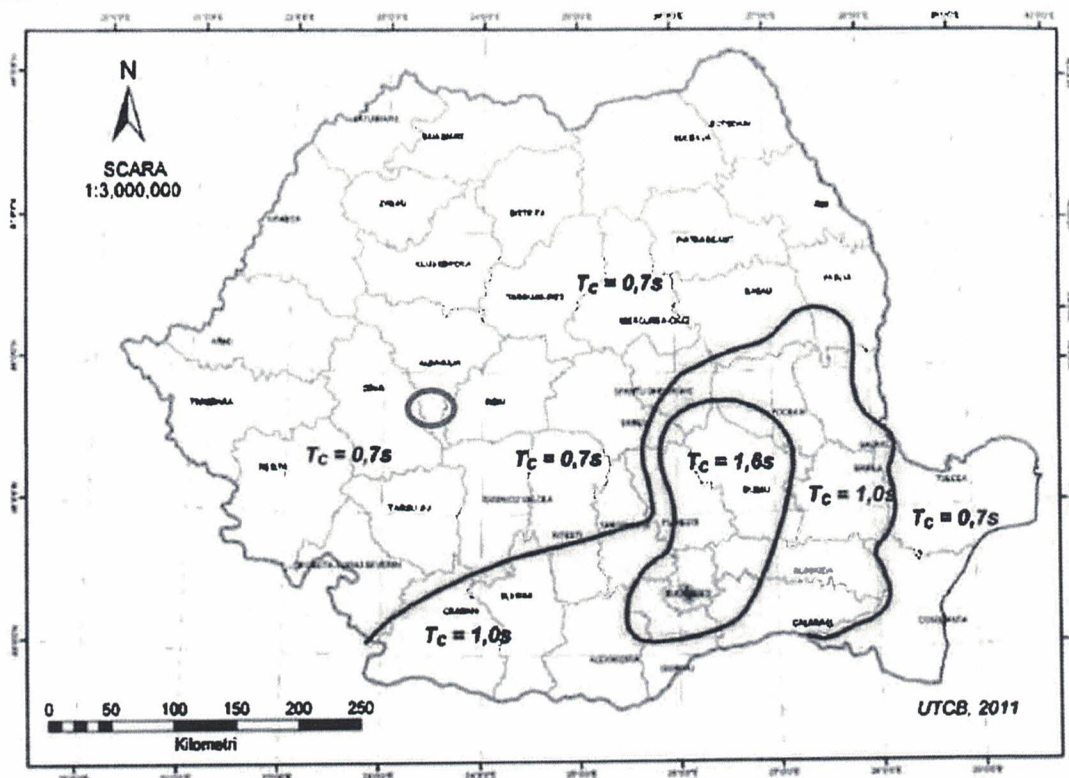


Figura 3: Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colt), T_c a spectrului de răspuns.



II.5 Istoricul antecedentelor terenului.

Nu se cunosc probleme semnificative ale acestuia.

II.6 Vecinătăți.

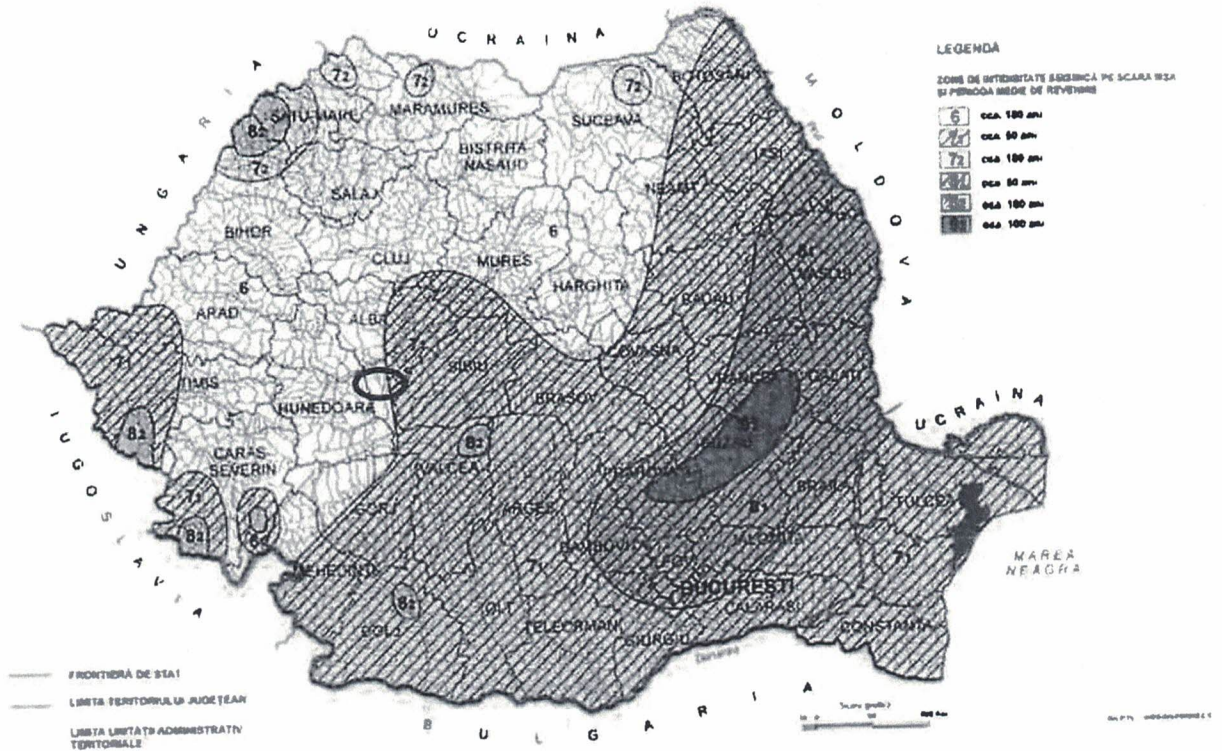
În vecinătatea amplasamentului nu sunt construcții care să fie afectate de prezentele construcții propuse.

II.7 Încadrarea obiectivului în zone de risc

Conform prevederilor legii 575/2001 (Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a, zone de risc natural, publicată în M.O. nr 726/2001) pentru amplasamentul situat în loc. Sebeș, se știu următoarele:

- **Cutremurele de pământ** - în conformitate cu anexa nr. 1, loc. Sebeș, se încadrează în zona cu intensitatea seismică pe scara MSK este 6, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani (conf. SR 11100/1-92) (Fig. 4).

Figura 4: Planul de amenajare a teritoriului național secțiunea a V-a – Zone de risc natural: Cutremure de pământ.



❖ **Inundații** - Terenul studiat nu prezintă risc de inundații, fiind la o cotă mai înaltă față de cel mai apropiat curs de apă.

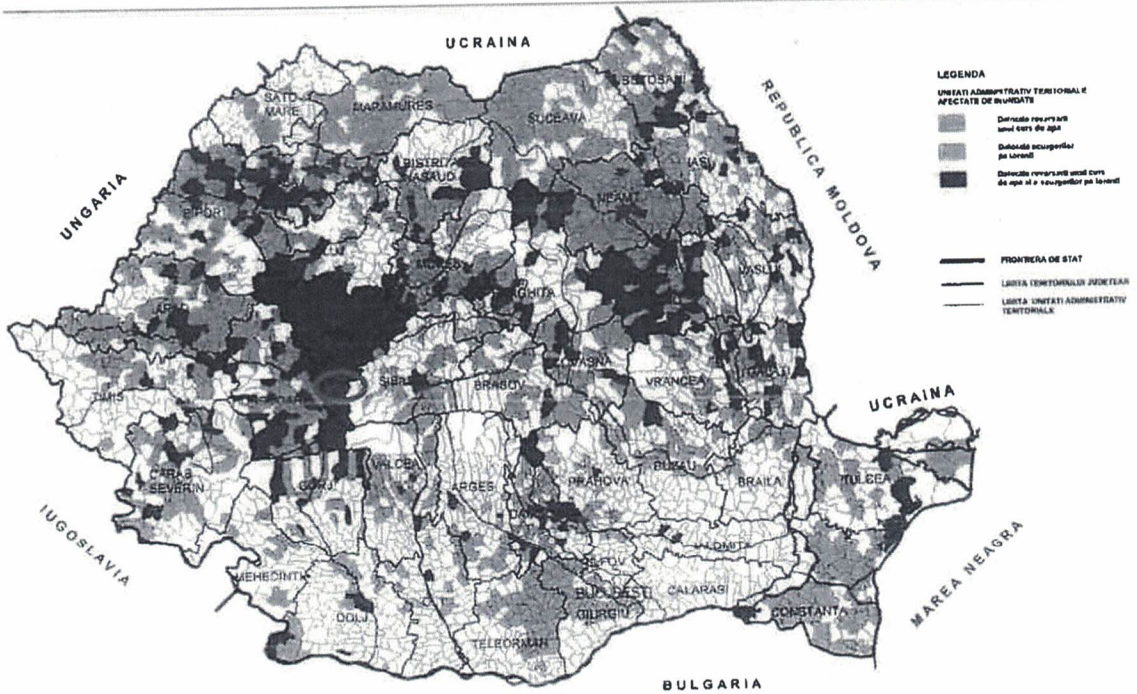


Figura 5: Planul de amenajare a teritoriului național secțiunea a V-a – Inundații.

❖ **Alunecări de teren** - în conformitate cu anexa nr. 6, loc. Sebeș, se încadrează în zona cu potențial mediu spre ridicat de alunecare (Fig. 6). Amplasamentul studiat nu prezintă risc de alunecare, fiind orizontal.

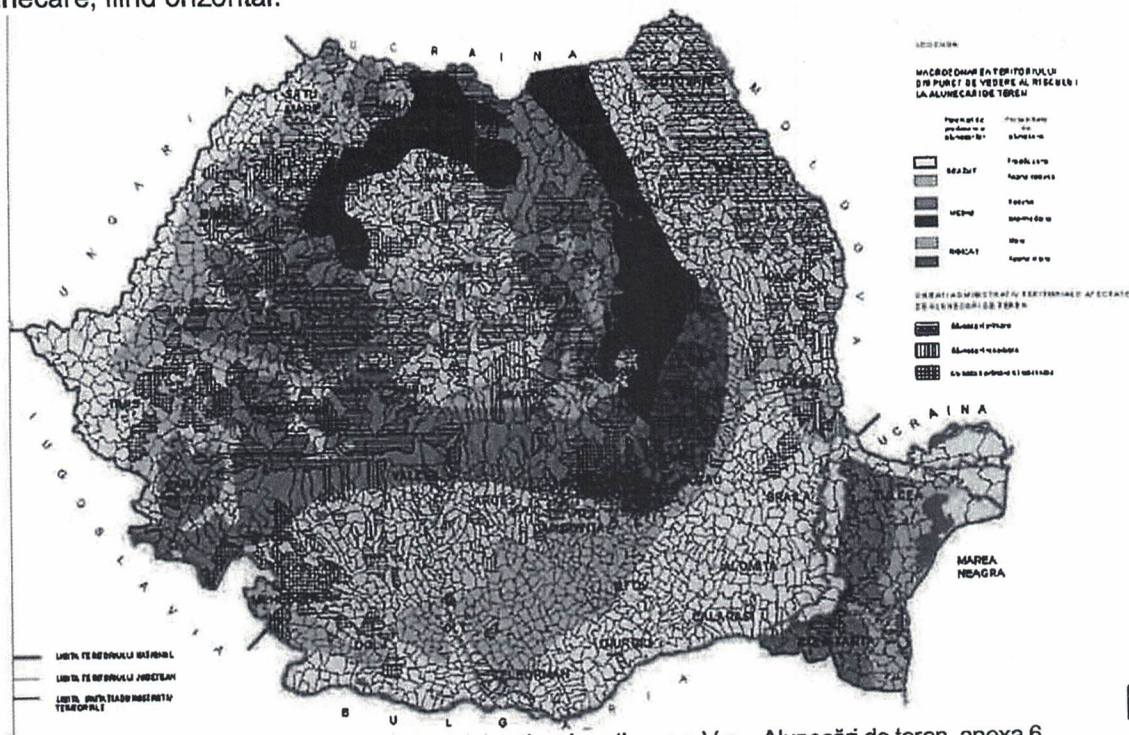


Figura 6: Planul de amenajare a teritoriului național secțiunea a V-a – Alunecări de teren, anexa 6.

III. REZULTATELE CERCETĂRII GEOTEHNICE DE TEREN

III.1 Metodologia de lucru

Prezenta lucrare a fost realizată în mai multe etape după cum urmează:

- ✓ documentare asupra amplasamentului;
- ✓ investigație preliminară;
- ✓ realizarea forajelor;
- ✓ stabilirea nivelului hidrostatic;
- ✓ interpretarea rezultatelor și elaborarea studiului geotehnic după normele în vigoare.

III.2 Intervalele de timp în care s-a desfășurat activitatea

Conform Tabel I.1 din NP 074/2022 (Cerințe cu caracter minimal privind interdistanța dintre forajele geotehnice și numărul acestora), s-au efectuat două **Foraje geotehnice F1, F2** în regim uscat, mecanizat pe amplasamentul studiat până la adâncimea de 6,0 m în data de 18.07.2025, pentru prospectarea terenului de fundare și determinarea caracteristicilor fizico-

mecanice ale straturilor ce alcătuiesc terenul de fundare.

Studiul geotehnic a fost elaborat în intervalul 18.07.2025 - 20.07.2025.

III.3 Analiză preliminară și prospecțiunea geotehnică prin foraje

Explorarea în adâncime a amplasamentului studiat s-a făcut cu ajutorul a două foraje **F1, F2** de control pe zona propusă spre edificare până la adâncimea de 6,0 m.

Amplasamentul cercetat este situat în intravilan loc. Vințu de Jos, str. Alba Iulia FN, județul Alba, identificat prin C.F. nr. 80192 Vințu de Jos.

Stratificația terenului:

Forajul 1:

- ❖ 0.00 (față de cota terenului natural) - 0.70 m --> Umpluturi de proveniență cunoscută realizate organizat și conținând sol vegetal și umpluturi necompactate inițial, cu o vechime mai mică de 5 ani;
- ❖ 0.70 m – 6.00 m --> Argilă prăfoasă nisipoasă maronie cu intercalatii grezoase plastic consistență, activă din punct de vedere al contractiei-umflării, sensibilă la îngheț-dezghet;

Forajul 2:

- ❖ 0.00 (față de cota terenului natural) - 1.00 m --> Umpluturi de proveniență cunoscută realizate organizat și conținând sol vegetal și umpluturi necompactate inițial, cu o vechime mai mică de 5 ani;
- ❖ 1.00 m – 6.00 m --> Argilă prăfoasă nisipoasă maronie cu intercalatii grezoase plastic consistență, activă din punct de vedere al contractiei-umflării, sensibilă la îngheț-dezghet;

III.4 Nivel hidrostatic

Apa subterană a fost interceptată sub formă de infiltrații la o adâncime de 5,00 m.

IV. EVALUARE GEOTEHNICĂ

IV.1 Încadrarea în categoria geotehnică

Terenul de fundare, constând din argilă prăfoasă nisipoasă maronie cu intercalatii grezoase plastic consistență, activă din punct de vedere al contractiei-umflării, sensibilă la îngheț-dezghet, fost încadrat la un teren mediu de fundare (Tabel A.2 - NP 074/2022) cu punctaj specific egal cu 3 (Tabel A.4 - NP 074/2022).

Apa subterană a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj la adâncimea de -5,00 m, în consecință punctajul specific va fi 1.

Importanța construcției este încadrată în categoria de importanță C "normală" și având un punctaj specific 3.

Vicinătățile construcției nu prezintă nici un risc prin execuția noi construcții, deci punctajul specific va fi 1.

Accelerația terenului este $a_g = 0.10$ g și în consecință punctajul specific va fi 1.

Punctajul final privind încadrarea lucrării într-o categorie geotehnică (Tabel A.5 - NP 074/2022), este 9, deci rezultă categoria geotehnică 1.

Factorii de avut în vedere	Descriere	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vicinătăți	Fără riscuri	1
Accelerația terenului	0,10g	1
TOTAL		9
Categoria geotehnică		1

Conform punctajului calculat, lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 1. Încadrarea s-a făcut conform "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții", indicativ NP 074/2022.

IV.2 Evaluarea presiunii convenționale și a parametrilor fizici, condiții de fundare

Pentru stratul de argilă prăfoasă nisipoasă maronie cu intercalatii grezoase plastic consistentă, activă din punct de vedere al contractiei-umflării, sensibilă la îngheț-dezghet valoarea de bază a presiunii convenționale poate fi considerată **220 kPa**.

P_{conv} s-a calculat conform, NP 112/2014 (Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directă, Anexa D, Tabel D.5) și este valabil pentru adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D = 2.0$ m și fundații având lățimea tălpii $B = 1.0$ m.

Pentru alte lățimi ale tălpii fundației sau alte adâncimi de fundare presiunea convențională (P_{conv}) se calculează cu relația:

$$p_{conv} = \dot{p}_{conv} + C_B + C_D \quad \text{kPa, unde:}$$

p_{conv} – valoarea de bază a presiunii convenționale pe teren; CB –

coeficient de corecție pentru lățimea tălpii fundației (kPa); CD –

coeficient de corecție pentru adâncimea fundației (kPa);

❖ Adâncimea minimă de fundare este $D_{min} = 1,20$ m față de c.t.n. adâncime ce asigură protejarea pământului de sub talpa fundației împotriva variației sezoniere a umidității.

IV.3 Stabilitatea generală și locală

Nu au fost observate probleme de stabilitate în această zonă terenul fiind lipsit de accidente structurale, amplasamentul este localizat pe o suprafață în pantă medie de 2-4% cu înclinație de la sud spre nord.

Terenul de fundare poate fi îmbunătățit cu pernă de balast în cazul în care se dorește o presiune convențională mai mare.

V. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

V.1 Concluzii

Obiectivul temei de cercetare este elaborarea proiectului pentru autorizarea lucrărilor de: **“ELABORARE PUZ IN VEDEREA SCHIMBARII FUNCTIUNII DE INDUSTRIE IN FUNCTIUNE DE COMERT SI SERVICII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”**.

Amplasamentul este situat în intravilanul loc. Vințu de Jos, nr. FN, județul Alba, identificat prin C.F. nr. 80192 Vințu de Jos.

În scopul determinării naturii și parametrilor geotehnici ai terenului, precum și a prezenței apei subterane, s-au executat două Foraje F1, F2 cu adâncimea maximă de 6,00 m.

Pământurile interceptate sunt reprezentate de argile prăfoase nisipoase maronii cu intercalații grezoase plastic consistente, active din punct de vedere al contractiei-umflării.

Apa subterană a fost interceptată la o adâncime de 5,00 m în stratul de nisip cu pietriș.

V.2 Recomandări

În cazul în care la cota de fundare apar straturi plastic moi, nedepistate prin lucrările de prospectare, acestea se vor excava integral.

- talpa fundației va pătrunde cel puțin 50 cm în stratul bun de fundare.
- locul ales pentru construcție să fie bine curățat și nivelat, nu se permite stagnarea apei în săpăturile de fundare.
- se vor executa hidroizolații cu dren de preluare a apelor de infiltrație.

- executarea trotuarelor se va face cu înclinație spre exterior.
- apele de ploaie se vor îndepărta cât mai departe de construcție, prin burlane și rigole special amenajate, spre pârâul aflat în imediata vecinătate.
- la proiectare se va ține cont de normativul P-100-1/2013 din care rezultă faptul că seismicitatea este de gradul V zona "D" având $a_g = 0.10g$ și $T_c = 0.7$ s.a.
- adâncimea de îngheț dată de STAS 6054/77 este de 0,90 m.

În aceste condiții proiectul se poate autoriza mai departe la faza D.T.A.C. și a se executa din punct de vedere al exigențelor geo cu condițiile de fundare și cu valorile de calcul prezentate mai sus.

Se recomandă ca toate umpluturile de pe șantier din vecinătatea fundațiilor, (lucrărilor subterane de utilități, cât și cele de sub zonele exterioare care se vor acoperi), să fie executate din material local (balast și piatră spartă), compactate în straturi succesive de maxim 20-30 cm după compactare; compactarea se va efectua cu compactoare mecanice. Pentru umpluturile de rezistență de sub suprafețele betonate va fi necesară în prealabil stabilirea parametrilor corespunzători de compactare (încercarea Proctor) pe probe de materiale care efectiv vor fi folosite pe șantier.

Pe parcursul lucrărilor de săpături și umpluturi vor trebui a fi urmărite starea, respectiv calitatea terenului de fundare și parametrii referitor la umpluturi conform normelor tehnice în vigoare.

Notă: CONFORM NORMATIVULUI NP 074/2022 PRIVIND DOCUMENTATIILE GEOTEHNICE PENTRU CONSTRUCTII LA FAZA P.U.Z. NU NECESITA VERIFICARE Af.

Intocmit:
Inginer geolog: Adrian-Ioan MATEIU

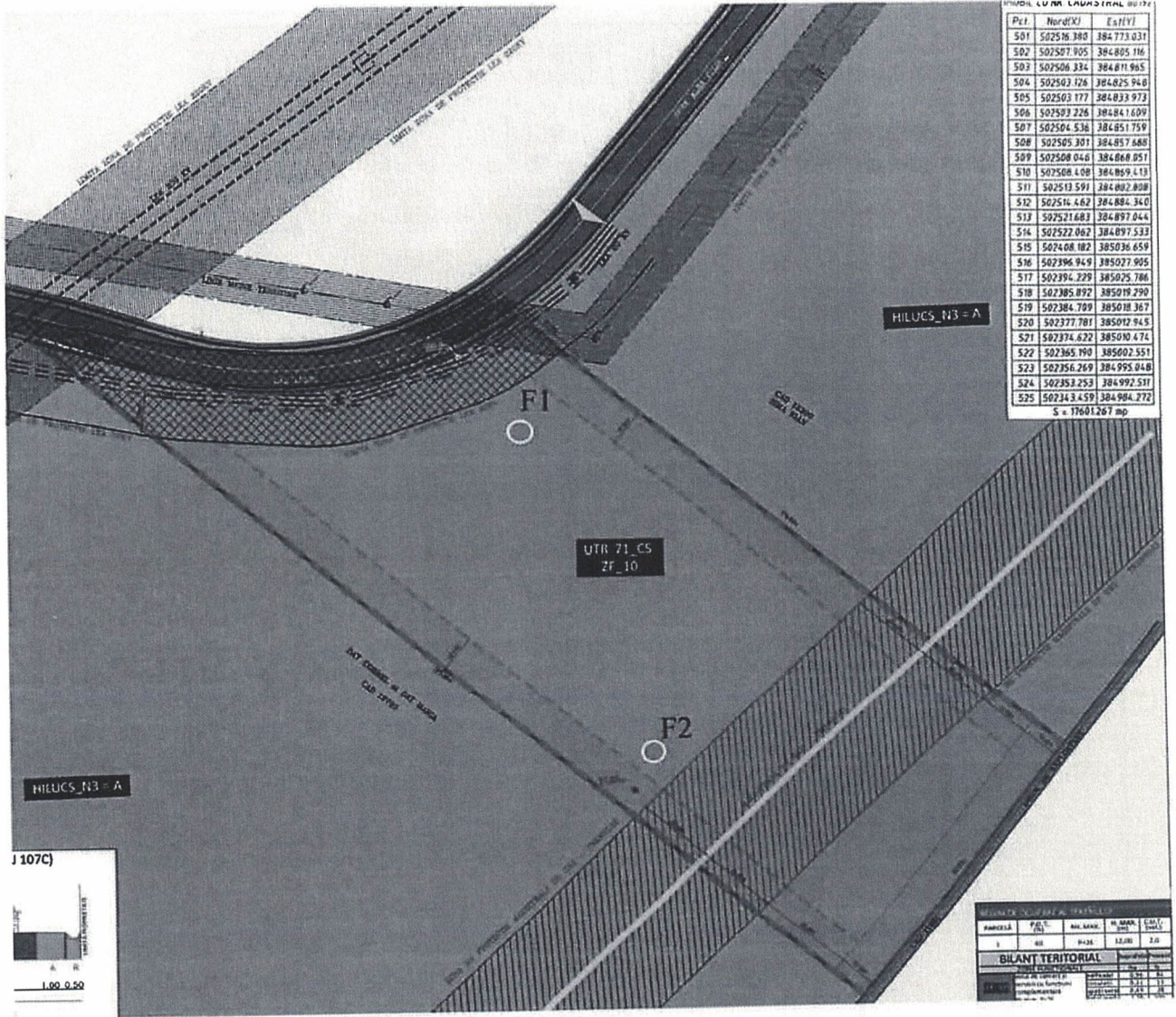



V.3 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ





 J32/11/2018 CUI: 38668873		Titlu proiect: STUDIU GEOTEHNIC "ELABORARE PUZ IN VEDEREA SCHIMBARII FUNCTIUNII DE INDUSTRIE IN FUNCTIUNE DE COMERT SI SERVICII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"	FAZA P.U.Z.
Intocmit	Ing. Geo. Mateiu Adrian-loan	Titlu planșă: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ Loc. Vințu de Jos, jud. Alba	Planșa nr. G-1
Verificat	Ing. Geo. Mateiu Adrian-loan		
Beneficiar	EXCLUSIV GRAND HALL srl		

V.4 PLAN DE SITUAȚIE





 J32/11/2018 CUI: 38668873		Titlu proiect: STUDIU GEOTEHNIC "ELABORARE PUZ IN VEDEREA SCHIMBARII FUNCTIUNII DE INDUSTRIE IN FUNCTIUNE DE COMERT SI SERVICII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"	FAZA P.U.Z.
Intocmit	Ing. Geo. Mateiu Adrian-Ioan	Titlu planșă: PLAN DE SITUAȚIE Imobil CF nr. 80192 Vințu de Jos	Planșa nr. G-2
Verificat	Ing. Geo. Mateiu Adrian-Ioan		
Beneficiari	EXCLUSIV GRAND HALL srl		

V.5 FIȘA CU STRATIFICAȚIA FORAJULUI F1

Cota foraj		Cotă apă	Grosime strat	Stratificația	DENUMIREA STRATURILOR	Nr. și felul probei	Cotă probă	
F. 0.00	N.M. 0.00						F. 0.00	N. M. 0.00
1	2	3	4	5	6	7	8	9
0.00					F1			
0.70			0.70		Umpluturi de proveniență cunoscută realizate organizat și conținând sol vegetal și umpluturi necompactate inițial, cu o vechime mai mică de 5 ani			
					Argilă prăfoasă nisipoasă maronie cu intercalatii grezoase plastic consistentă, activă din punct de vedere al contractiei-umflării, sensibilă la îngheț-dezghet			
5.30			5.30					

Intocmit
Inginer geolog Mateiu Adrian-Ioan

V.6 FIȘA CU STRATIFICAȚIA FORAJULUI F2

Cota foraj		Cotă apă	Grosime strat	Stratificația	DENUMIREA STRATURILOR	Nr. și felul probei	Cotă probă	
F. 0.00	N.M. 0.00						F. 0.00	N. M. 0.00
1	2	3	4	5	6	7	8	9
0.00					F2			
1.00			1.00		Umpluturi de proveniență cunoscută realizate organizat și conținând sol vegetal și umpluturi necompactate inițial, cu o vechime mai mică de 5 ani			
6.00			5.00		Argilă prăfoasă nisipoasă maronie cu intercalatii grezoase plastic consistentă, activă din punct de vedere al contractiei-umflării, sensibilă la îngheț-dezghet			
Intocmit Inginer geolog Mateiu Adrian-Ioan								

MEMORIU GENERAL

afere

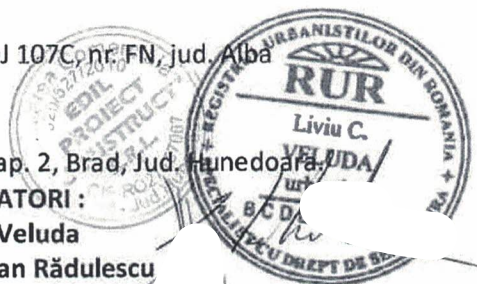
PLANULUI URBANISTIC ZONAL

"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 și întocmite cu beneficiarii lucrării.

Prin tema de proiectare stabilită de către beneficiar împreună cu proiectantul se propune întocmirea unei documentații 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.

În 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 și de detaliu din amplasamente vecine – nu există

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

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografică a terenului studiat.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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-șilor 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 denumită 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 Tn 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 acestora 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. CIRCULAȚIA

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

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 funcțiunilor 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 electrica

- 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 URBANISTICĂ

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 suprafața 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 ȘI RECOMANDĂRI

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-vărtoase ;
- **adâncimea minimă de fundare:**
Dfmin= 0.90-1.00m de la cota terenului natural actual ce asigură adâncimea de îngheț conform STAS 6054/84 și o încastrare 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_{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

Bilant teritorial propus

Teren înscris în C.f. 80192 Vințu 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%

CUT existent = 0.00

POT max. admis = 60.00%

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. Incălzirea

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

3.6.5. Salubritate

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

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Înlocuirea 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 controlată 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.

În 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

În 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

ANEXA NR.3 LA HCL NR. 11/30.01.2026

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

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

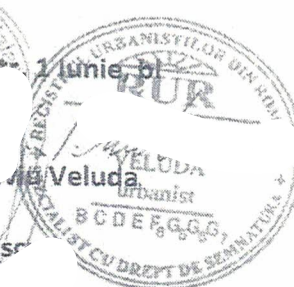
PROIECTANT GENERAL:

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

COLECTIV DE ELABORARE:

Sef Proiect: lect. univ. dr. urb. 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, împrejuriri și parcaje.

- 10.1. Parcaje.
- 10.2. Spații verzi plantate.
- 10.3. Împrejuririle

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. DISPOZITII 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:

o 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*) *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 completare 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, împrejurimi 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 Regulament 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 ACESELOR 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 bransament 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 lucrari 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: ≥ 12.00 m;
- suprafață minimă: ≥ 1500.00 mp;
- raportul între lățimea și adâncimea parcelei să fie de minim 1/3.

9.1.2. Pe parcelele neconstruibile, 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 constructibilitate 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 constructibil

- Toate loturile care fac obiectul prezentului Regulament sunt constructibile 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 constructibil 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 ÎMPREJMUIRI.

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 împrejuririlor 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 condiționari:

- 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

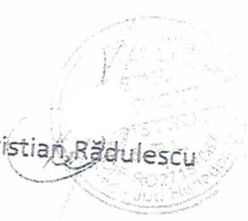
Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de construcții noi.

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



PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
FLORIN JICĂREAN

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL UAT
CLAUDIA-LAVINIA MUNTEAN

