ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.290/2025

Privind aprobarea documentației P.U.D, proiect nr. 44/2025 „Construire locuință individuală, anexe gospodărești(garaj, magazie, filigorie) și împrejmuire" Petrești, str. Crizantemelor, nr.26 B Beneficiar : Fodor Adrian Traian și Fodor Iulia Cătălina

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud. Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de 30.09.2025, ora 14,00;

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației P.U.D, proiect nr. 44/2025 „Construire locuință individuală, anexe gospodărești(garaj, magazie, filigorie) și împrejmuire" Petrești, str. Crizantemelor, nr.26 B Beneficiar : Fodor Adrian Traian și Fodor Iulia Cătălina;

Văzând:

- H.C.L. 127/2000 de aprobare a P.U.G-lui și H.C.L. 407/2023 privind aprobarea prelungirii valabilității P.U.G., conform Art. III din O.U.G.51/2018 pentru modificarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul ;
- Cerere depusă de Fodor Adrian Traian la Primăria Municipiului Sebeș sub nr.55745/31.07.2025
- Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Sebeș, nr. 66230/17.09.2025
- H.C.L.126/2011 privind Regulamentul Local pentru Informarea și Consultarea Publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism modificată prin H.C.L. 250/2014:
- Art.10, art.11, ale secțiunii a 3-a și ale secțiunii a-4-a din capitolul III și ale anexei I din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism , aprobate prin Ordin 2701/2010 a M.D.R.T. , cu modificările și completările ulterioare;
- Raportul Informării și Consultării Publicului, precum și Referatul cu privire la calendarul desfășurării etapei de informare și consultare a publicului nr.10/18.09.2025;
- referatul de aprobare nr.68990/29.09.2025 al inițiatorului la proiectul de hotărâre;
- raportul de specialitate comun nr.68992/29.09.2025 al Compartimentului Autorizări și Disciplina în Construcții și Compartimentul Cadastru din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;
- referatul nr.69022/30.09.2025 privind justificarea introducerii suplimentar pe ordinea de zi a ședinței a proiectului de hotărâre a Compartimentului Autorizări și Disciplina în Construcții;

Având avizul nr.782/2025 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, lucrări publice, administrarea domeniului public și privat din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

În temeiul :
- art. 32, art 25, alin.1 și art. 47 din Legea nr.350/2001– privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare ;
- art. 2, alin.2 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare;
- art.129, alin.2 lit. c și alin 6, lit. e din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. **Se însușește** raportul consultării populației, în conformitate cu prevederile art. 12 din Ordinul nr. 2701/2010, însoțit de punctul de vedere al structurii de specialitate din cadrul autorității publice locale și **se aprobă** documentația de urbanism **documentației P.U.D, proiect nr. 44/2025„Construire locuință individuală, anexe gospodărești(garaj, magazie, filigorie) și împrejmuire" Petrești, str. Crizantemelor, nr.26 B Beneficiar : Fodor Adrian Traian și Fodor Iulia Cătălina** cuprinsă în anexa la prezenta hotărâre.

Art. 2. **Asigurarea căilor de acces și utilităților:**
Toate lucrările de utilități și acces la drumurile publice se vor face pe bază de proiecte de specialitate întocmite de specialiști cu respectarea prevederilor legale în vigoare și ulterior autorizate, iar cheltuielile necesare pentru aceste documentații vor fi suportate de beneficiarului P.U.D.-lui, administrația publică neasumându-și vreo obligație în vederea asigurării utilităților și căilor de acces pentru zona studiată.

Art.3. **Documentația se aprobă cu principalii indicatori:**
P.U.D.-ul propune studierea terenului cu suprafață totală de 498 mp, înscris în CF nr.99114, nr.cad.99114, situat în municipiul Sebeș, localitatea Petrești.str. Crizantemelor, nr.26 B jud. Alba, cu scopul de a construi o locuință , familială și împrejmuire, cu următorii indicatori urbanistici:
POT propus -35,94%
CUT propus -0,35.
Regim de înălțime propus P

Art.4. Prezenta documentație de urbanism are valabilitate de 36 luni de la data aprobării acesteia în Consiliul Local al Municipiului Sebeș

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de inițiatorii P.U.D., Arhitectul Sef prin Compartimntul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Autorizari și Disciplina în Construcții.

Beneficiarul documentației P.U.D. este Fodor Adrian Traian , cu domiciliul în Ocna Mureș, str. Lungă, nr.170, jud. Alba.

Prezenta hotărâre va fi afișată se va publica pe site-ul primăriei și în monitorul oficial al Municipiului Sebeș și se va comunica :

- Instituției Prefectului Județului Alba
- Primarului Municipiului Sebeș;
- Viceprimarului Municipiului Sebeș;
- Arhitectului Șef;

- Serviciului Juridic, Patrimoniu și Arhivă;
- Compartimentului Autorizări și Disciplina în Construcții;
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare, Informatică, Digitalizare și Monitor Oficial Local;
- Oficiului de Cadastru și Publicitare Imobiliară Alba;
- Beneficiarilor P.U.D.-lui.

Sebeș la 30.09.2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, APOLZAN MIHAI

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș
VLAD CRISTINA ELENA

Total consilieri locali	19
Prezenți	18
Pentru	18
Împotrivă	-
Abțineri	-
Neparticipare la vot	-

ANEXA LA HCL NR. 290/2025

GHERMAN ALIN STUDIO S.R.L.
Str. Zlatnei, nr.83, Alba Iulia, jud. Alba
J1/702/2021
CUI 44259628
Tel:(+40)727 818 482
e-m@il:gherman_alin_gabriel@yahoo.com

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD)

CONSTRUIRE LOCUINŢĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE GOSPODĂREŞTI (GARAJ, MAGAZIE, FILIGORIE) ŞI ÎMPREJMUIRE IMOBIL

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR

FODOR ADRIAN TRAIAN ŞI FODOR IULIA CATALINA

ADRESA AMPLASAMENT

Municipiul Sebeş, localitatea Petreşti str Crizantemelor, nr.26B, jud.Alba

PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL

PROIECTANT GENERAL

GHERMAN ALIN STUDIO S.R.L.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD)

DENUMIRE PROIECT:CONSTRUIRE LOCUINŢĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE GOSPODĂREŞTI (GARAJ, MAGAZIE, FILIGORIE) ŞI ÎMPREJMUIRE IMOBIL

NR. PROIECT: 44/ 2025

FAZA DE PROIECTARE: FAZA P.U.D. – plan urbanistic de detaliu

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: Municipiul Sebeş, localitatea Petreşti, str. Crizantemelor, nr.26B

BENEFICIAR: FODOR ADRIAN TRAIAN ŞI FODOR IULIA CATALINA
Ocna Mureş, Str. Lungă, nr.170A, Jud.Alba

PROIECTANT DE SPECIALITATE: MARIUS BARBIERI

PROIECTANT GENERAL: GHERMAN ALIN STUDIO S.R.L.

URBANISM: arh. Alin Gherman

DESENAT: arh . Alin Gherman

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Marius Radu Dorel C.
BARBIERI
arhitect
CDE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

GHERMAN ALIN STUDIO SRL

BORDEROU PIESE SCRISE ŞI DESENATE

Cuprins

A. PIESE SCRISE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

1.2 Obiectul lucrării .

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentaţii elaborate

2.2. Concluzii din documentaţii elaborate concomitent cu PUD

3. SITUAŢIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicaţie

3.2. Suprafaţa ocupată, limite, vecinătăţi

3.3. Suprafeţe de teren construite, suprafeţe de teren libere

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

3.5. Destinaţia clădirilor

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafeţelor ocupate.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condiţiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametrici seismici caracteristici zonei.

3.8. Adâncimea apei subterane

3.9. Parametri seismici caracteristici zonei

3.10. Analiza fondului construit existent

3.11. Echiparea existentă

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

4.2. Funcţionalitatea, amplasarea şi conformarea construcţiilor

4.3. Capacitate, suprafaţa desfăşurată

4.4. Principii de compoziţie pentru realizarea obiectivelor noi.

4.5. Modalităţi de organizare şi rezolvare a circulaţiei carosabile şi pietonale

4.6. Principii şi modalităţi de integrare şi valorificare a cadrului natural

4.7. Condiţii de instituire a regimului de zonă protejată şi condiţionări impuse de acesta

4.8. Soluţii pentru reabilitare ecologică şi dimensionarea poluării

4.9. Soluţii pentru reabilitarea şi dezvoltarea spatiilor verzi

4.10. Profiluri transversale specifice

4.11. Lucrări necesare de sistematizare verticală

4.12. Regimul de construire (alinierea şi înălţimea construcţiilor , procentul de ocupare al terenului)

4.13. Asigurarea utilităţilor (surse, reţele, racorduri).

5. Concluzii

6. Anexe

B PIESE DESENATE:

NR. CRT. DENUMIRE PLANŞA	**SCARA**
01. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	SC 1:5000 **1**
02. SITUAŢIA EXISTENTĂ	SC 1:250 **2**
03. REGLEMENTĂRI URBANISTICE– EXISTENTE	SC 1:250 **3**
04. REGLEMENTĂRI URBANISTICE– MOBILARE	SC 1:250 **4**
05. ECHIPARE EDILITARĂ	SC 1:250 **5**
06. REGIM JURIDIC	SC 1:250 **6**
07. PERSPECTIVE VOLUMETRICE - PROPUNERE	

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

A. PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Documentatia s-a realizat la cererea beneficiarului, care, conform certificatului de urbanism nr. 178 din 15.05.2025, eliberat de Primaria municipiului Sebeş, are obligatia de a elabora Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul in studiu.

Obiectul prezentului plan este de a defini, din punct de vedere al reglementarilor urbanistice, cadrul in care se va inscrie construirea unei locuinte familiale cu dotari aferente si imprejmuirea terenului in municipiul Sebeş, localitatea Petreşti, Str. Crizantemelor, nr.26B.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru etapa urmatoare, si anume elaborarea Documentatiei Tehnice pentru obtinerea Autorizatiei de Constructie (DTAC), in baza careia beneficiarul urmeaza sa solicite eliberarea autorizatiei de construire.

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE GOSPODĂREȘTI (GARAJ, MAGAZIE, FILIGORIE) ȘI ÎMPREJMUIRE IMOBIL

Inițiator (beneficiar): FODOR ADRIAN TRAIAN ȘI FODOR IULIA CATALINA

Proiectant de specialitate: arh. MARIUS BARBIERI

Proiectant General: GHERMAN ALIN STUDIO S.R.L.

Data elaborării: Iulie 2025

1.2 Obiectul lucrării

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în intravilanul municipiului Sebeş pe strada Crizantemelor. Nr.26B si își propune să valorifice o zonă mai restrânsă pentru realizarea proiectului propus în tema de proiectare si anume: Construire locuință individuală, anexe gospodărești (garaj, magazie, filigorie) și împrejmuire imobil. Amplasamentul studiat este format dintr-o singură parcelă în suprafață de 498mp, conform extrasului Cf.nr.96114, având categoria de folosință de teren arabil.

Obiectul lucrarii este elaborarea solutiei urbanistice pentru construirea unei locuinte familiale cu dotari aferente, inclusiv sistematizarea terenului ramas liber de constructii cu alei pietonale, alei carosabile si parcaje. Constructia propusa respecta tipologia de construire specifică zonei. Restul terenului va fi amenajat cu vegetatie de talie mica si medie, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori si arbusti, precum si alte amenajari, dotari si servicii impuse de necesitatile investitiei.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

- Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus

Conform planului de încadrare în zonă, se evidențiaza poziția amplasamentului în intravilanul Municipiului Sebeş localitatea Petreşti, strada Crizantemelor, nr.26B, Accesul in incinta se face din această strada prin intermediul unui acces carosabil privat conform Cf.nr.96026, care comunică cu obiectivul studiat.

Prezenta documentatie propune studierea terenului cu suprafata totală de 498 mp, care se afla sub incidenta unei zone functionare:

UTR – LM1u - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban — PE TEREN NORMAL P; P+1, P+M locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit. Conform PUZ aprobat

Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior

Conform PUZ aprobat imobilul se află situat în UTR – LM1u - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban — PE TEREN NORMAL P; P+1, P+M locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Concomitent cu elaborarea documentației PUD pentru obiectivul descris nu sunt elaborate alte

documentații de urbanism în zonă, motiv pentru care nu sunt necesare corelări decât cu cele avizate anterior. Funcțiunea propusă se încadrează în reglementările prevăzute în PUG aprobat.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Parcela beneficiaza de un singur acces, respectiv in partea de est din Strada Crizantemelor, strada reglementata urbanistic prin PUZ aprobat.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul în suprafata de 498mp, are o forma aproximativ dreptunghiulară, cu o adancime maxima 21.24 m si cu urmatoarele dimensiuni:

- 25.21 ml – la vest – IE 96024;
- 21.21 ml – la sud – IE 91554;
- 25.36 ml – la est - IE 96044 si drum de acces
- 17.35ml – la nord – IE 96024

Investitia propusa este o locuinta familiala, cu regim de inaltime P, imprejmuirea terenului si realizarea bransamentelor la utilitati. Aceastea va ocupa o suprafață construita de aproximativ 179 mp

Vecinatatiile terenului studiat

Conform ridicarii topografice vizate de OCPI, terenul studiat are ca vecinatati definite următoarele limite:

la vest – proprietate privata IE 96024;
la sud – proprietate privata IE 91554;
la est - proprietate privata IE 96044 si drum de acces
la nord – proprietate privata IE 96024

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

Trenul studiat are o suprafata de 498 mp si este liber de constructii.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Din punct de vedere urbanistic, zona nu are un caracter special, facand parte dintr-un parcelar relativ vechi.

Tesutul urban dominant este alcatuit dintr-un sistem parcelar structurat, ocupat de locuinte individuale. In ceea ce priveste arhitectura, constructiile din arealul de studiu nu prezinta valoare arhitectural-ambientala.

3.5. Destinația clădirilor admisa a cladirilor propuse in zona:

Se doreste construirea unei locuinte individuale (familiala), imprejmuirea terenului si realizarea bransamentelor la utilitati, conform certificatului de urbanism nr.178 din 15.05.2025. Suprafetele utile ale incaperilor vor fi dimensionate conform unui proiect de arhitectura avizat si aprobat conform legii.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.

Parcela in suprafata de 498 mp care face obiectul PUD-ului se afla in proprietatea privata a persoanelor fizice, FODOR ADRIAN TRAIAN ȘI SOȚIA FODOR IULIA CATALINA conf. CF. nr. 96114, nr. cad. 96114

Aceasta se invecineaza cu alte proprietati private pe laturile de nord, sud, est iar pe latura nord vest se invecineaza cu drumul de acces la imobil.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametrici seismici caracteristici zonei.

Din punctul de vedere geomorfologiei amplsamentul propus se înscrie în zona de terasă superioară, bine individualizată cu o dezvoltare larga continuandu-se in partea de vest cu zona de racord a acesteia cu dealurile adiacente. Cu ocazia efectuarii observatiilor directe pe teren se constata ca acesta este stabil, fara fenomeme fizico-geologice majore (forme sau urme de alunecare) folosit actual drept curte imobil existent. Presiunea conventionala in grupa de baza pentru depozite deluviale constituite din (argila prafoasa cafenie plastic vartoasa este de Pconv = 290kPa. Zona seismică conf. norm. P 100-92, este 'F'(Ks=0,10;Tc=0.7sec.) Seismicitatea: Municipiul Alba Iulia se incadreaza in zona seismica "F".

3.8. Adâncimea apei subterane

Apa subterana sub forma de panza freática captiva poate fi interceptata la adancimi variable de la cca 5.20 – 6.00 m in stratele detritice din zona de terasa superioara, avand o directie generala de curgere de la vest spre est.

3.9. Parametri seismici caracteristici zonei

Conform normativului P100/2005, privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se inscrie d.p.d.v. al valorilor de varf ale acceleratiei terenului cu valori ag = 0.10 si Tc=0.7 sec.

3.10. Analiza fondului construit existent

Tesutul urban dominant este alcatuit dintr-un sistem parcelar structurat, cu parcele de forme neregulate, ocupat preponderent cu functiuni de locuire. In ceea ce priveste arhitectura, constructiile din arealul de studiu nu prezinta valoare arhitectural-ambientala. Regimul de inaltime preponderent in zona este de P, P+1, P+1+M pentru locuinte individuale, cuplate sau insiruite

Din punct de vedere a fondului construit, zona este definită ca zonă rezidențială din perimetrul studiat se identifica ca o zonă in curs de dezvoltare.

3.11. Echiparea edilitară existentă

Rețelele existente în zonă:

- *Energie electrică*
- *Rețea apă potabilă*
- *Rețea de canalizare*
- *Retea de telefonie*
- *Rețea de gaze naturale*

Obiectivele propuse pot fi racordate la toate rețelele edilitate existente în zonă.

4. REGLEMENTĂRI

4.1.Obiective noi solicitate prin temă

Lucrarea P.U.D. pentru **Construire locuință individuală, anexe gospodărești (garaj, magazie, filigorie) și împrejmuire imobil** " cu amplasamentul in municipiul Sebeş localitatea, Petreşti, , Str. Crizantemelor, nr. 26B, jud. Alba s-a realizat la cererea beneficiarului FODOR ADRIAN TRAIAN ŞI SOŢIA FODOR IULIA CATALINA, care are obligatia prezentarii unei documentatii in faza P.U.D.

Respectand obiectivele propuse de catre investitor si optiunile lui privitor la: structura functionala, alcatuirea constructiva si expresia arhitecturala, si tinand seama de particularitatile amplasamentului propunem: - Construirea unei locuinte individuale, anexe gospodăreşti, realizarea imprejmuirii terenului, conform temei de proiectare si discutiilor cu beneficiarul de investitie, prezentul studiu urmand sa stabileasca suprafata pentru construirea locuintei si amplasarea acesteia in cadrul parcelei.

Noul obiectiv –locuinta individuală - va avea o configuratie planimetrica si expresie arhitecturala personalizata in conformitate cu exigentele beneficiarului, dar si in concordanta cu expresia arhitecturala a constructiilor existente in sit.

Descrierea detaliata a lucrarilor propuse se va face la urmatoarea faza de proiectare – **DTAC**

4.2. Funcţionalitatea, amplasarea şi conformarea construcţiilor

Prezenta documentatie propune studierea terenului cu suprafata totala de 498 mp, situat in in municipiul Sebeş localitatea, Petreşti, , Str. Crizantemelor, nr. 26B, jud. Alba . Accesul in incinta, atat pietonal cat si auto, se realizeaza din Str. Crizantemelor, prin intermediul unui drum de acces privat. Amplasamentul propus este liber de constructii, (conform Plansa U.03 Situatie existenta) si se propune realizarea unei locuinte individuale, anexelor si realizarea imprejmuirii. Restul terenului va fi amenajat cu vegetatie de talie mica, recomandat fiind utilizarea speciilor pentru aliniament sau plante ornamentale de arbori şi arbusti, alei pietonale ocazional carosabile, alei carosabile si parcaje, precum si alte amenajari, dotari si servicii impuse de necesitatile investitiei.

Accesul principal in imobil se va realiza din interiorul incintei prin fatada estică a cladirii, la nivelul parterului. Amplasarea şi functionalitatea cladirii propuse este in concordanta cu tema de proiectare si nevoile beneficiarului pentru a-si asigura conditiile optime de desfasurare a activitatii propuse.

Distanta propusă fata de limita de propriatate si constructiile de pe loturile vecine:

De 7.29m faţă de limita de proprietate din sud (Proprietate privata) - nu exista constucţii vecine

De 2.26 m respective 4.25m faţă de limita de proprietate din vest (proprietate privata) nu exista constucţii vecine

De 3.49 m respective 4.21m faţă de limita de proprietate din est (proprietate privata) nu exista constucţii vecine

De 1.00 m faţă de limita de proprietate din nord (proprietate privata) nu exista constucţii vecine

Functiunea: Locuinta individuală;
S teren =498 m²
UTR LM1u
Regim de inaltime: P
Hmax streasina = +2.65 m
H coama max = +5.20 m

Suprafata construita Sc= 179 m²; din care:
Terasa acces acoperita = 5.93 m²
Terasa acoperita = 16.50 m²
Terasa acoperita -pergolă auto = 28.80 m²
Suprafata desfasurata Sd= 179 m²;

POT propus = 35.94 %; (a fost calculat la suprafata totala a terenului)
CUT propus = 0.35;

S spatii verzi = 238.42 m²
Alei pavate, accese, parcaje = 80.65 m²

4.3. Principii de compoziţie pentru realizarea obiectivelor noi.

Noua constructie va avea o volumetrie simpla, cu accente discrete in fatade.

4.5.Modalităţi de organizare şi rezolvare a circulaţiei carosabile şi pietonale

Accesul auto si pietonal in interiorul incintei, se va face din Strada Crizantemelor prin intermediul

unui drum privat care comunica cu parcela studiată.
Accesul principal la constructia propusa se va realiza dinspre fatada estică a cladirii, la nivelul parterului.

4.6. Principii şi modalităţi de integrare şi valorificare a cadrului natural şi de adaptare a soluţiilor de organizare a reliefului zonei

Terenul este amplasat in intravilan, intr-o zona care se află în curs de dezvoltare si nu prezinta caracteristici deosebite sau valoroase in ceea ce priveste cadrul natural. Din punct de vedere topografic terenul nu prezinta nici o particularitate. Prin propunere se va delimita o suprafata de 238.42 mp de spatii verzi, care sa deserveasca incinta parcelei si care vor reprezenta aproximativ 47.87 % din suprafata totala a parcelei .

4.7. Condiţii de instituire a regimului de zonă protejată şi condiţionări impuse de acesta

- imobilul nu este inclus în zona protejată conf. PUG.

4.8.Soluţii pentru reabilitare ecologică şi dimensionarea poluării

Impactul interventiei asupra mediului va fi unul mic, reprezentat de apariţia unei constructii noi in zona. Functiunea propusa nu reprezinta o sursa de poluare, constand intr-o locuinta familiala. Interventia propusa prin PUD nu pericliteaza in nici un fel arealul, astfel producerea unor riscuri naturale fiind inexistente.
Atat în cadrul lucrarilor de construire a obiectivului cat si în faza de exploatare, nu sunt folosite sau depozitate materiale care sa prezinte risc de poluare a solului. Materialele folosite în faza de constructie, considerate surse potentiale de poluare a solului, vor fi amplasate in locuri special amenajate pentru a evita chiar si poluarile accidentale ale solului.

Asigurarea confortului termic se va realiza in regim centralizat, comun, la nivelul imobilului, pe combustibil gazos, in conlucrare cu pompe de caldura si panouri fotovoltaice.

Deseurile vor fi periodic colectate pe baza unui contract al beneficiarului cu o societate specializata care deserveste zona. Dupa implementare, proiectul va respecta cerintele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental si vibratiile. Functiunea propusa nu este generatoare de zgomot/vibratii si nu necesita planuri de actiune speciale.

4.9.Soluţii pentru reabilitarea şi dezvoltarea spatiilor verzi

Conform propunerii, parcela va fi ocupată in procent de aproximativ 47.87% de spaţii verzi amenajate. Pe aceasta suprafata va fi plantat gazon natural cat si arbori si arbusti, dispusi pe toate suprafesele verzi propuse, care vor participa la ameliorarea climatului zonei.

4.10. Profiluri transversale specifice

Nu este cazul

4.11. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Se vor face conform proiectului tehnic de arhitectura, care va adapta noua constructie la conditiile de relief prezente in zona studiata.

Se prevede un trotuar de garda, din dale de beton aflat la cota -0.30 m fata de cota zero si o platforma auto, cu acces din drumul privat.
(238.42). Zona de spaţiu verde se amenajează peisajer cu plante ornamentale de talie înaltă/medie/mică.
Apele pluviale se vor scurge spre strada privată, latura nord-vestica a parcelei. Pământul rezultat din săpături se va folosi la umplutură si la sistematizare teren.

4.12. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor , procentul de ocupare al terenului)

ALINIEREA CONSTRUCTIILOR
Constructia propusa va fi retrasa fata de limitele de proprietate astfel:
De 7.29m față de limita de proprietate din sud (Proprietate privata)
De 2.26 m respective 4.25m față de limita de proprietate din vest (proprietate privata)
De 3.49 m respective 4.21m față de limita de proprietate din est (proprietate privata)
De 1.00 m față de limita de proprietate din nord (proprietate privata)

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCTIILOR
Inaltimea constructiei propuse:
Regimul de inaltime propus: P;

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR
P.O.T. maxim admis LM1u = 48%
POT propus = 35.94 %;

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI
CUT maxim admis LM1u = 1
CUT propus = 0.35

4.13. BILANȚ TERITORIAL

Bilanț Teritorial Propus:

Bilanț teritorial	Existent mp	%	Popus mp	%
Suprafață teren sudiat	498		498	
Suprafața construitii propusă	-	-	179	35.94
Suprafață aleei auto/pietonale	-	-	80.65	16.19
Zonă verde în incintă	-	-	238.42	47.87
TOTAL	498	**100**	498	**100**

4.14. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).
În prezent zona dispune de toate utilitățile:
Alimentarea cu energie electrică
Există alimentare cu energie electrică la construcțiile existente în incintă, astfel construcția propusă se va racorda la rețeaua existentă
Alimentare cu apa rece
Există alimentarea cu apă la construcțiile existente în incintă, astfel construcția propusă se va racorda la rețeaua existentă.
Alimentarea cu căldură
Există rețea de gaze naturale la construcțiile existente în incintă, astfel construcția propusă se va racorda la rețeaua existentă.
Canalizare/ ape uzate menajere
Există rețea de gaze canalizare la construcțiile existente în incintă, astfel construcția propusă se va racorda la rețeaua existentă

5. Concluzii

Prin P.U.D. se doreste construirea unei locuinte familiale ce va avea regimul de inaltime P, imprejmuirea terenului si amenajarea terenului ramas liber de constructii cu alei pietonale, platforme auto si spatii verzi amenajate minimal, cu vegetatie de talie medie, recomandat fiind utilizarea speciilor pentru aliniament sau plante ornamentale de arbori şi arbusti, precum si realizarea unui spatiu functional şi estetic din punct de vedere arhitectural, care sa imbine elemente ale arhitecturii locale cu arhitectura specifica acestui tip de constructii, avand in vedere integrarea acesteia in zona studiata. Realizarea investitiei va continua tendinta fireasca de dezvoltare a zonei si va contribui pozitiv la cresterea calitativa a aspectului arhitectural si urbanistic al zonei. Solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice ale zonei din care face parte si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit.

Planul Urbanistic de Detaliu va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea P.U.D.-ului in Consiliul Local.

6. Anexe

Întocmit:
Arh.Alin Gherman

Proiectant de specialitate
arh.Marius Barbieri

RUR
Marius Radu Dorel C.
BARBIERI
arhitect
CDE

ROMÂNIA
Judeţul **Alba**
Municipiul **Sebeș**
[autoritatea administraţiei publice emitente*)]
Nr. **178** din **15.05.2025**

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 178 din 15.05.2025

în scopul: Construire locuință individuală, anexe gospodărești (garaj, magazie, filigorie) și împrejmuire imobil**)

Ca urmare a Cererii adresate de[1] **Fodor Adrian-Traian și Fodor Iulia Cătălina** cu domiciliul[2] în **judeţul Alba, localitatea Ocna Mures, strada Lungă, nr. 170A**, telefon/fax _____, e-mail _____ înregistrată la nr. **26539** din **17.04.2025.**

Pentru imobilul — teren şi/sau construcţii —, situat în **judeţul Alba, localitatea Petrești**, cp. **515850**, strada **Crizantemelor, nr. 26B**, C.F. nr. **96114 Sebeş**, Nr. topo./cad. **96114** sau identificat prin[3] :

- **Extras C.F.**
- **Plan de situaţie.**

În temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr **4685** din **2005**, faza **P.U.Z.**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Judeţean/Local **Sebeş** nr. **293** din **2005.**

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

SE CERTIFICĂ:

1. **REGIMUL JURIDIC:**
   - Teren intravilan.
   - Proprietate privată: Fodor Adrian-Traian, conform C.F. nr. 96114, nr. cad. 96114.
   - Terenul nu este inclus în lista monumentelor istorice sau ale naturii, sau în zonele de protecţie ale acestora.

2. **REGIMUL ECONOMIC:**
   - Folosinţa actuală: arabil.
   - Destinaţia prin PUZ: teren construibil zona exclusiv rezidenţială cu clădiri de tip urban.

---

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

3. **REGIMUL TEHNIC:**

- **LM1u - zona exclusiv rezidenţială cu clădiri de tip urban;**
- **POT - 48%; CUT - max 1,00;**
- **Regim de înălţime: P; P+1; P+M;**
- **Se vor respecta cerinţele Legii nr. 114/1996, anexa 1,cu modificările şi completările ulterioare;**
- **Se va respecta Legea 287/2009 - Republicată privind Codul civil, Art. 611, art. 612, Art. 614, Art. 615, Art. 616;**
- **Se vor respecta cerinţelor O.M.S, nr. 119/2014, cu precădere Art.3 şi Art. 4;**
- **Se vor respecta prevederile art.33, art. 34, art. 35 din H.G. 525/1996, cu modificările şi completările ulterioare;**
- **Se vor respecta prevederile Legii 350/2001 cu privire la cerinţele privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi prevederile H.G. 525/1996 cu privire la regulamentul general de urbanism, cu modificările şi completările ulterioare;**
- **Se va prezenta studiul privind criteriile pentru autorizarea, controlul, exploatarea şi întreţinerea sistemelor individuale adecvate de colectare şi epurare a apelor uzate conform HG 14/2022, cap.I, art.6, la recepţia finală se vor prezenta certificate de calitate/conformitate pentru sistemele individuale adecvate de colectare a apelor uzate;**
- **Se vor amenaja puţuri absorbante pentru preluarea apelor pluviale de pe platforma carosabilă şi de pe clădiri;**
- **Circulaţia pietonilor şi autovehiculelor se realizează de pe str. Crizantemelor;**
- **Se va întocmi PUD, conform Ghid 009-2000.**

Prezentul certificat de urbanism **poate fi utilizat în scopul declarat[4] pentru:**
Construire locuinţă familială şi împrejmuire

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

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

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

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

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

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

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

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

În aceste condiţii:

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

☒ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D ☒ D.T.O.E.

d) avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

☒ alimentare cu apă
☒ canalizare
☒ alimentare cu energie electrică
☐ alimentare cu energie termică
☒ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri:
☐
☐
☐

d.2) avize şi acorduri privind:

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

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

- Documentaţie întocmită, semnată şi ştampilată conform Legii nr. 50/1991, art. 9 şi anexa 1, verificată conform Legii nr. 10/1995 şi HG nr. 925/1995 (proiectanţii vor preciza, în proiectele pe care le elaborează cerinţele pe care trebuie să le îndeplinească cu privire la verificarea proiectelor, corelat cu categoria de importanţă a construcţiilor);
- Se va respecta HCL 391/2021-privind aprobarea Regulamentului privind gestionarea deşeurilor din construcţii şi demolări în Municipiul Sebeş.
- Documentaţia tehnică se va prezenta şi in format electronic.
- Hotărâre Consiliul Local Sebeş pentru aprobare P.U.D.

Alte avize:

- Documentaţie întocmită şi verificată conform Legii nr. 372/2005 modificată şi actualizată şi Studiu NZEB;
- Declaraţie notarială pe proprie răspundere că nu există litigii cu vecinii privind limita de vecinătate şi îşi asumă obligaţia de a suporta cheltuielile în caz de litigii;
- Dovada acces str. Crizantemelor.

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

- Studiu geotehnic.

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

f) se va respecta Codul Civil în vigoare;

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

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

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

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

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

L.S.

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

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

Achitat taxa de: **11,92** lei, conform Chitanţei nr **225006734** din **17.04.2025**

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

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

se prelungeşte valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de _____

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

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

L.S.

Secretar general/Secretar,

_____
(numele, prenumele şi semnătura)

Arhitect-şef,

_____
(numele, prenumele şi semnătura)

Data prelungirii valabilităţii: _____

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

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

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

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

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

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

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

ANCPI

Nr. cerere	10824
Ziua	17
Luna	04
Anul	2025

Cod verificare
100188602542

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 99114 Sebeş

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Alba, UAT Sebeş, Loc. Petresti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	99114	498	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
25458 / 09/10/2023		
Act Notarial nr. 3420, din 06/10/2023 emis de Beldean Violeta;		
B1	Se infiinteaza cf. 99114 a imobilului cu nr. cad. 99114/Sebeş ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: ~- nr.cad.96025\cf.96025; ~- nr.cad.96043\cf.96043;	A1
18519 / 20/08/2024		
Act Notarial nr. 1438, din 19/08/2024 emis de Burz Olimpiu;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu cumpărare, bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **FODOR ADRIAN TRAIAN**, şi soţia 2) **FODOR IULIA CĂTĂLINA**	

C. Partea III. SARCINI .

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

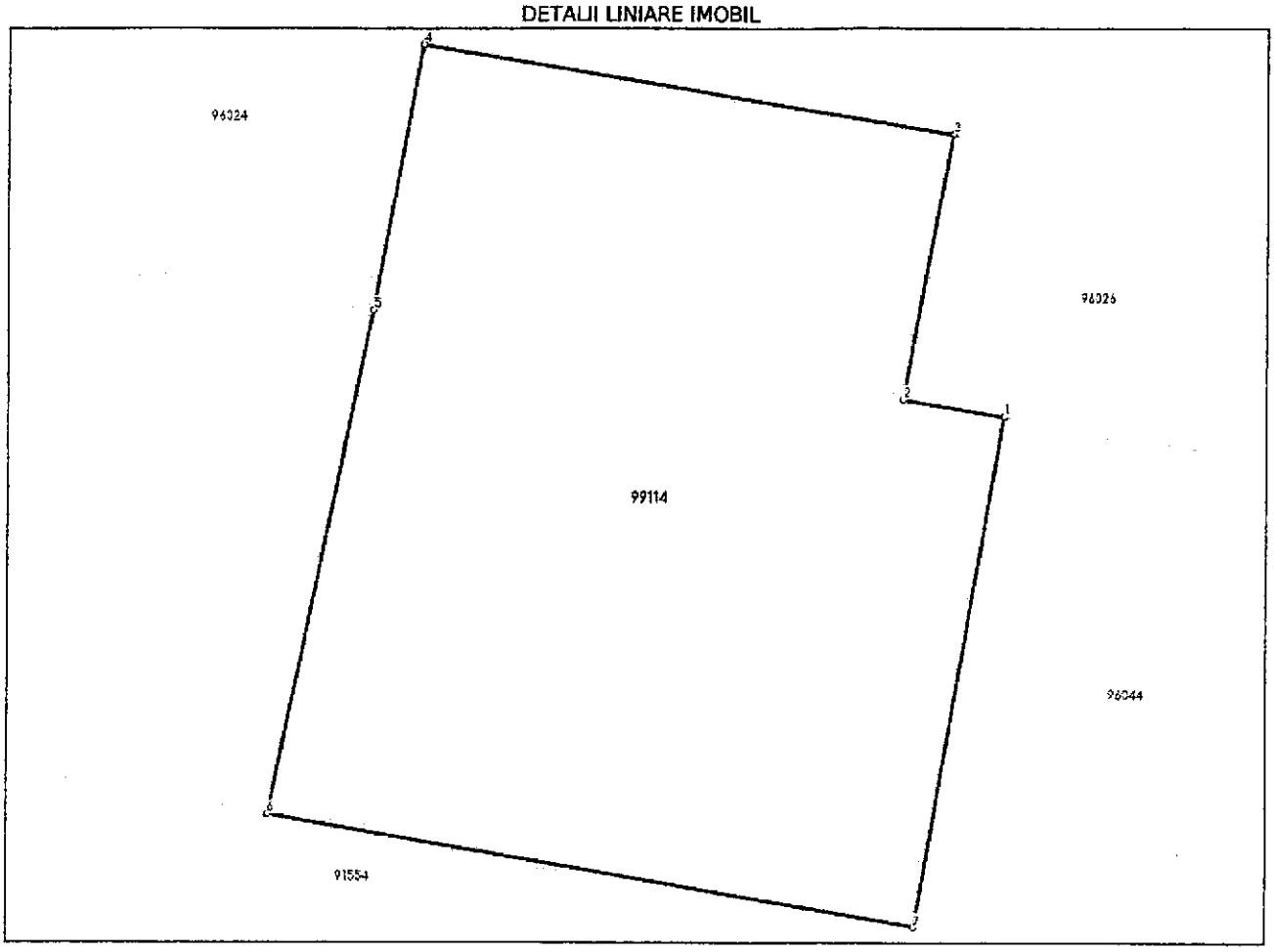
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
99114	498	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	498	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	3.32
2	3	8.616
3	4	17.348
4	5	8.616
5	6	16.598
6	7	21.206

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
7	1	16.737

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

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

Data și ora generării,
17/04/2025, 09:45

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

ANCPI

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

Cod verificare
100188604602

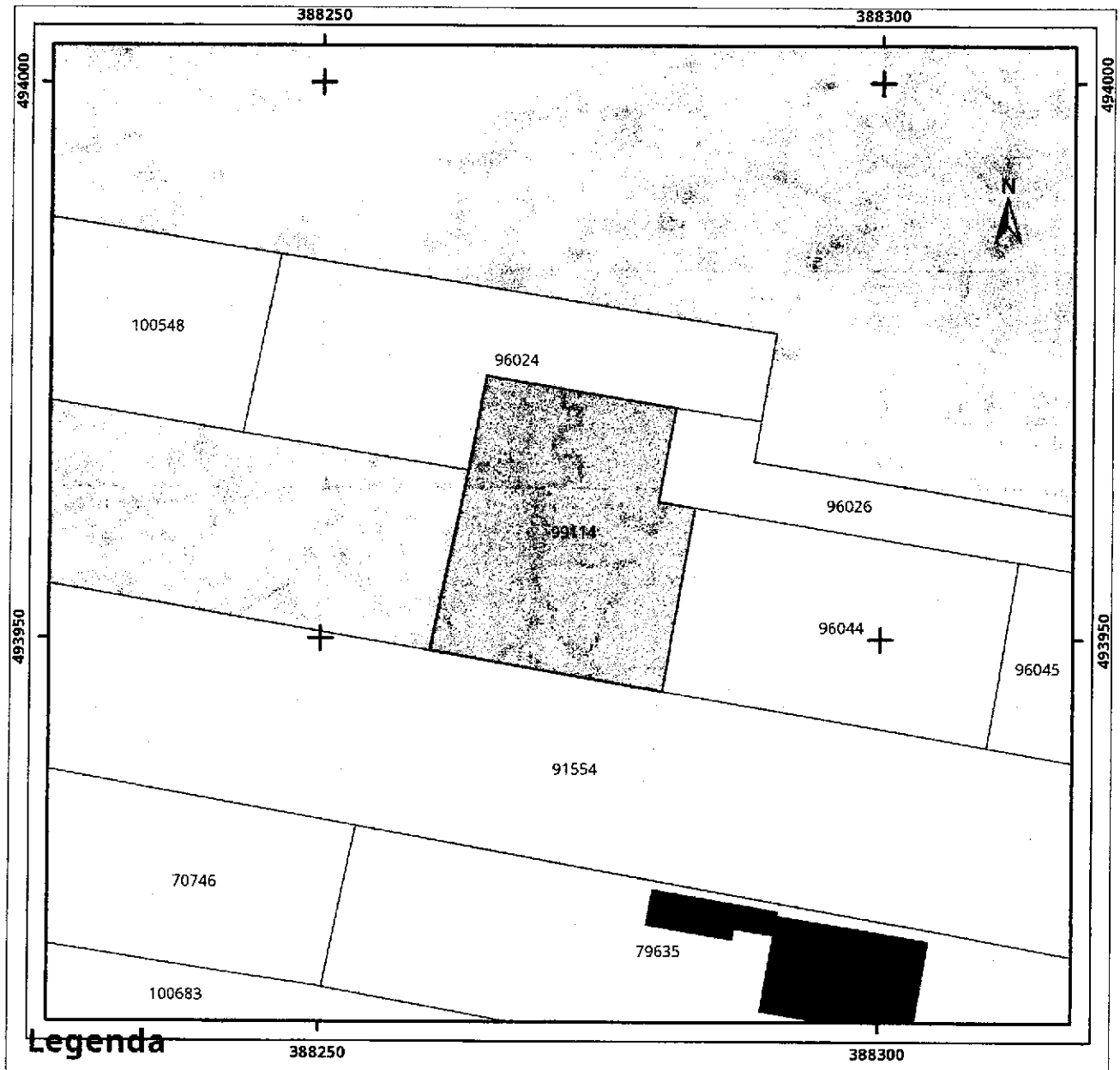
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **99114**, UAT Sebeș / ALBA, Loc. Petresti

Nr.cerere	10827
Ziua	17
Luna	04
Anul	2025

Teren: 498 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 498mp

Plan detaliu



Legenda

Intravilan

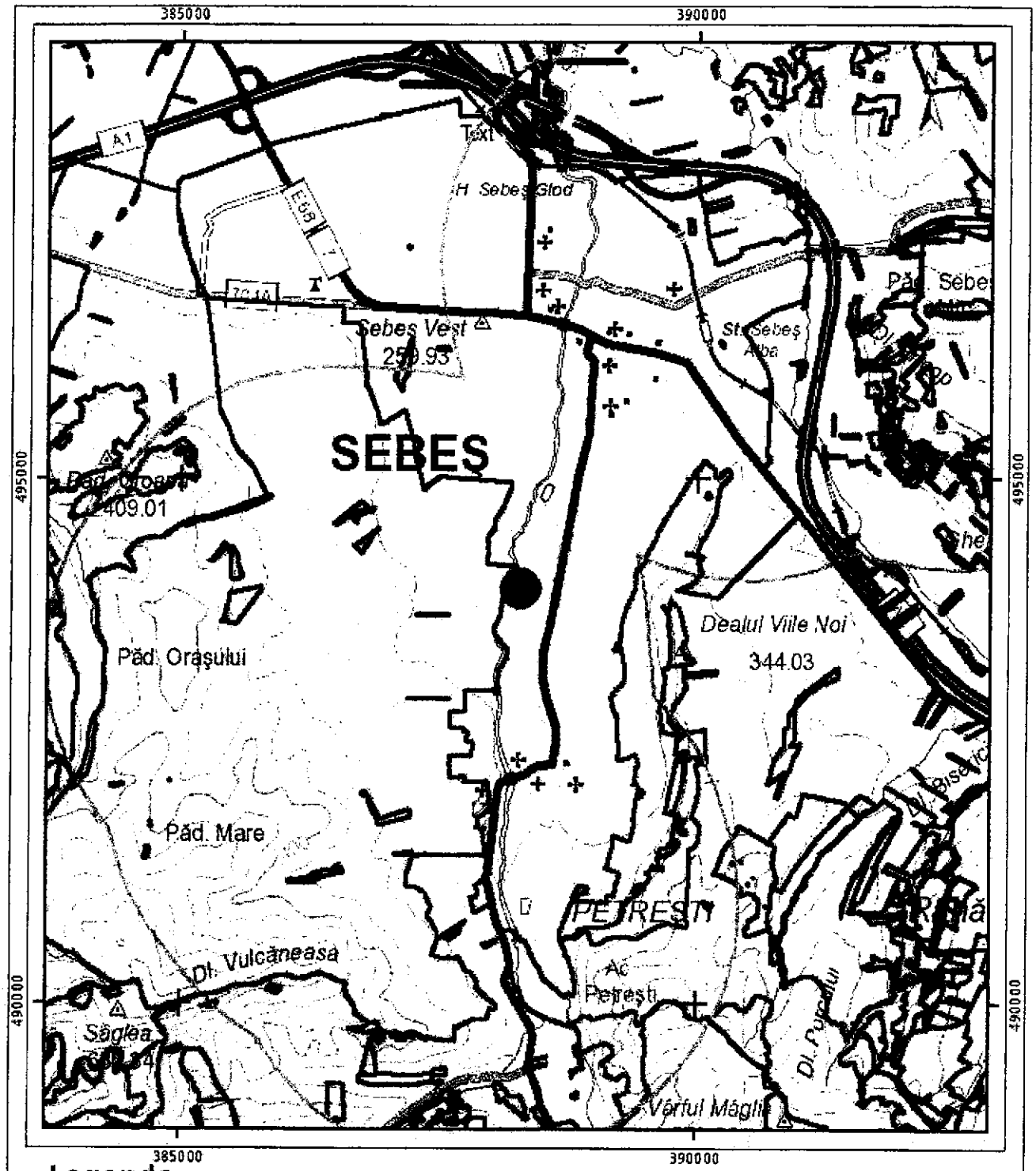
Legea 17

Legea 165

0 5 10 20 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

Sistem de proiecție Stereo 70

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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 27-09-2023
Data și ora generării: 17-04-2025 09:56

PLANIFICAREA PROCESULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

" CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE GOSPODĂREȘTI (GARAJ, MAGAZIE, FILIGORIE) ȘI ÎMPREJMUIRE IMOBIL"

Proiect nr. 44/2025

BENEFICIAR : FODOR ADRIAN TRAIAN ȘI FODOR IULIA CATALINAL
Ocna Mureș, Str. Lungă, nr.170A, Jud.Alba

PROIECTANT GENERAL: GHERMAN ALIN STUDIO S.R.L.
Str. Zlatnei, nr.83, Alba Iulia, jud. Alba
PROIECTANT DE SPECIALITATE: SC BARCIERI PROIECT SRL
Alba Iulia – str. Traian, nr.17A, Jud. Alba

Partile interesate. Vecinii directi ai amplasamentului studiat –

la vest – proprietate privata IE 96024;

la sud – proprietate privata IE 91554;

la est - proprietate privata IE 96044 si drum de acces

la nord – proprietate privata IE 96024

a) Modalitatea de anuntare a partilor interesate referitor la initierea etapei pregatitoare, a procesului de elaborare a planului de urbanismn si de schimbarile propuse:

- **Notificare scrisa**
- **Afisare panou informativ cu investitia propusa la amplasament.**

b) Modalitatea de consultare a partilor interesate de catre initiatorul si proiectantul planului.

- **Intalnire prestabilita la domiciliul / sediul acestora.**

c) Calendarul procesului de informare si consultare a publicului:

Implicarea publicului in etapa de initiere si propunerile de elaborare.

Denumire: CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA, ANEXE GOSPODARESTI (garaj,magazie,filigorie) si împrejmuire imobil (conform Certificat de Urbanism nr. 178 din 15.05.2024)

Localizare: mun. Sebes, localitatea Petresti ,str.Crizantemelor nr.26B

Inițiator: FODOR ADRIAN TRAIAN SI FODOR IULIA CATALINA

Elaborator: GHERMAN ALIN STUDIO

Publicul este invitat să transmită observații asupra documentelor expuse/disponibile la avizierul Primăriei Sebes,Str.Piata Primariei, nr.1, în perioada 10.06.2025 - 24.06.2025 (15 zile) între orele 11.00 - 12.00

Responsabil cu informarea şi consultarea publicului:

nume prenume, funcție, Primăria Sebeş

Observațiile sunt necesare în vederea parcurgerii procesului de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, conform Ordinului 2701 / 2010.

Răspunsul la observațiile primite va fi transmis pe e-mail sau prin poştă, în termen de maxim 15 zile de la primirea tuturor observațiilor, în perioada 10.06.2025 - 24.06.2025 (15 zile).

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

10.06.2025 - 24.06.2025 (15 zile) - Afişare pe site-ul primăriei, la avizierul primăriei, şi pe teren a panoului / panourilor de consultare privind propunerile planului de urbanism şi perioadă de primire observații şi propuneri de la vecinii direcți, factorii interesați sau potențial afectați.

25.06.2025 - 09.07.2025 (15 zile) - Modificarea propunerilor (acolo unde este necesar) sau justificarea motivată a refuzului de modificare de către proiectant.

10.07.2025 -19.07.2025 (10 zile) - Răspuns în scris celor care au trimis opinii/observații.

După predarea către primărie a versiunii finale a planului de urbanism, şi până la aprobarea planului de urbanism prin HCL, acesta, împreună cu raportul de consultare şi raportul de specialitate va fi disponibil pe site-ul primăriei.

RAPORTUL procesului de informare şi consultare a publicului

- pentru Plan Urbanistic de Detaliu-

ELABORARE D.T.A.C. CONSTRUIRE LOCUINŢĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE GOSPODĂREŞTI (GARAJ, MAGAZIE, FILIGORIE) ŞI ÎMPREJMUIRE IMOBIL

BENEFICIAR: FODOR ADRIAN TRAIAN ŞI FODOR IULIA CATALINA
DATE CONTACT: OCNA MUREŞ, STR. LUNGĂ, NR.170A, JUD.ALBA
AMPLASAMNET : MUNICIPIUL SEBEŞ, LOCALITATEA PETREŞTI, STR. CRIZANTEMELOR, NR.26B

Detalii privind tehnicile şi metodele utilizate de solicitant pentru a informa şi a consulta publicul	
S-a respectat **Calendarul** informării şi consultării cu publicul?	DA
Datele şi locurile tuturor întâlnirilor la care cetăţenii au fost invitaţi să dezbată propunerea planului de urbanism	• NU ESTE CAZUL
Conţinutul, datele de transmitere prin poştă şi numărul trimiterilor poştale, inclusiv scrisori, invitaţii la întâlniri, buletine informative şi/sau alte publicaţii	Consultarea se face pe baza propunerilor urbnaistice si prin notificari si declaraţii de la vecini direcţi ai terenului.
Localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise	• la vest – proprietate privata IE 96024; • la sud – proprietate privata IE 91554; • la est - proprietate privata IE 96044 si drum de acces • la nord – proprietate privata IE 96024
Numărul persoanelor care au participat la acest proces.	• nr.persoanelor este 1
Rezumatul problemelor, observaţiilor şi rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare şi consultare	
Modul în care iniţiatorul împreună cu proiectantul a rezolvat, intenţionează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observaţiile şi rezervele exprimate de public	• NU ESTE CAZUL
Probleme, observaţii şi rezerve pe care iniţiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivaţia acestui lucru	• NU ESTE CAZUL
Orice alte informaţii considerate necesare pentru a susţine preluarea sau nepreluarea propunerilor.	Nu s-au inregistrat sesizări.

Primăria municipiului Sebeș
Data anunțului: 10.06.2025

Intenția și Prioritățile de elaborare Plan Urbanistic de Detaliu

Domeniu: CONSTRUIRE LOCUINȚE [illegible] (3 [illegible]) și împrejmuire imobil
Localizare: [illegible]
Inițiator: [illegible]
Elaborator: [illegible]
Publicul este invitat [illegible] Primăriei, nr.1, în perioada 10.06.2025 - [illegible]

Responsabil cu informarea și [illegible]
numit prin [illegible]
Observațiile sunt [illegible]
Răspunsul la observațiile primite [illegible]
Observațiile, în perioada 10.06.2025 - [illegible]

Etapele procedurii pentru [illegible]
10.06.2025 - 23.06.2025 (10 zile): [illegible]
23.06.2025 - 09.07.2025 (15 zile): [illegible]
10.07.2025 - 19.07.2025 (10 zile): [illegible]
După primirea altor [illegible]
Imprimat cu [illegible]

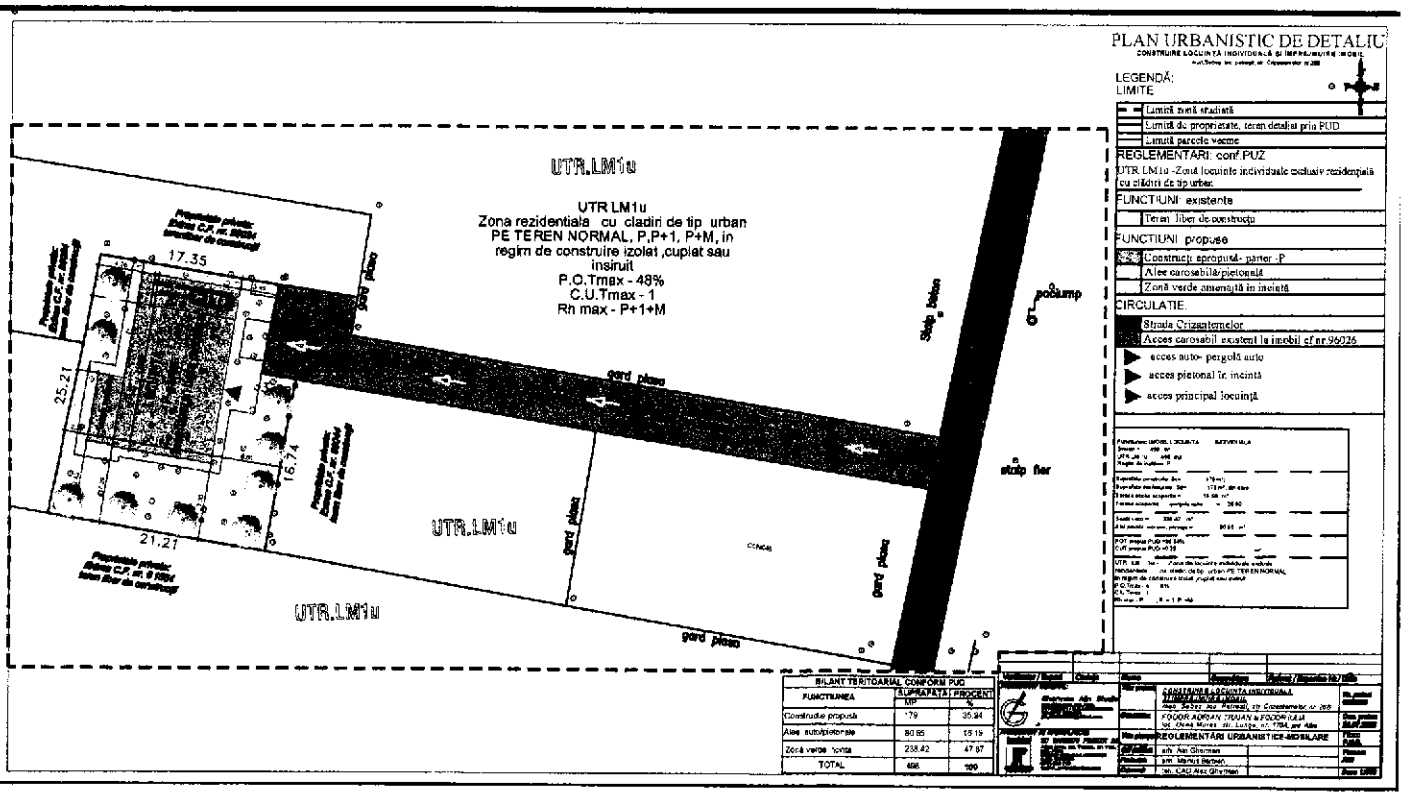
Primăria municipiului Sebeş
Data anuţului: 10.06.2025

Intenţia şi Propunerile de elaborare Plan Urbanistic de Detaliu

Denumire: CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA, ANEXE GOSPODARESTI (garaj,magazie,filigorie) si împrejmuire imobil (conform Certificat de Urbanism nr. 178 din 15.05.2024)
Localizare: mun. Sebes, localitatea Petresti ,str.Crizantemelor nr.26B
Iniţiator: FODOR ADRIAN TRAIAN SI FODOR IULIA CATALINA
Elaborator: GHERMAN ALIN STUDIO
Publicul este invitat să transmită observaţii asupra documentelor expuse/disponibile la avizierul Primăriei Sebes,Str.Piata Primariei, nr.1, în perioada 10.06.2025 - 24.06.2025 (15 zile) între orele 11.00 - 12.00

Responsabil cu informarea şi consultarea publicului:
nume prenume, funcţie, Primăria Sebeş
Observaţiile sunt necesare în vederea parcurgerii procesului de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, conform Ordinului 2701 / 2010.
Răspunsul la observaţiile primite va fi transmis pe e-mail sau prin poştă, în termen de maxim 15 zile de la primirea tuturor observaţiilor, în perioada 10.06.2025 - 24.06.2025 (15 zile).

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:
10.06.2025 - 24.06.2025 (15 zile) - Afişare pe site-ul primăriei, la avizierul primăriei, şi pe teren a panoului / panourilor de consultare privind propunerile planului de urbanism şi perioadă de primire observaţii şi propuneri de la vecinii direcţi, factorii interesaţi sau potenţial afectaţi.
25.06.2025 - 09.07.2025 (15 zile) - Modificarea propunerilor (acolo unde este necesar) sau justificarea motivată a refuzului de modificare de către proiectant.
10.07.2025 -19.07.2025 (10 zile) - Răspuns în scris celor care au trimis opinii/observaţii.
După predarea către primărie a versiunii finale a planului de urbanism, şi până la aprobarea planului de urbanism prin HCL, acesta, împreună cu raportul de consultare şi raportul de specialitate va fi disponibil pe site-ul primăriei.



Notificare

- pentru Plan Urbanistic de Detaliu -

Către .....BESINAR SORIN ADIN.....

Vă informăm că pe terenul aflat la adresa:

Intravilan / extravilan,
Str. GHEORGHE DOJA

localitatea...SEBES....., jud. .....ALBA.....,

- cu suprafaţa totală de .....498..... mp

- cu extras de carte funciară ...C.F.nr.96114

aflat în imediata vecinătate a proprietăţii dumneavoastră, se intenţionează elaborarea unui Plan Urbanistic de detaliu, având ca denumire:

.....CONSTRUIRE LOCUINŢĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE GOSPODĂREŞTI (GARAJ, MAGAZIE, FILIGORIE) ŞI ÎMPREJMUIRE IMOBIL.....

Beneficiar.....FODOR ADRIAN TRAIAN ŞI FODOR IULIACATALINA
Proiectant....GHERMAN ALIN STUDIO S.R.L.
Vă rog să comunicaţi eventualele obiecţiuni în termen de 10 zile de la data înştiinţării, în scris,

către Primăria din Sebes, str.Piata Primariei, nr.1 ,
cu mențiunea "în atenția Direcției de Urbanism".

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

Data semnării..... Semnătura .....

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

Declarație

- pentru Plan Urbanistic de Detaliu-

Subsemnatul .....BESINAR SORIN ADIN.....,

posesor al CI/BI seria ....., nr.....,

CNP.....,

domiciliat în .....SEBES....., strada .....

....., nr. ....., bl. ....., ap.

..... în calitate de proprietar al imobilului înscris în CF nr. 91554; 96044, 96024

imobil situat la adresa ... Municipiul Sebeş, localitatea Petreşti, str. Crizantemelor, nr.26B., în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, în calitate de vecin direct al FODOR ADRIAN TRAIAN ŞI FODOR IULIA CATALINA ŞTEFAN, care este proprietar al terenului ce face obiectul Planului Urbanistic de detaliu, **sunt de acord / nu sunt de acord** cu reglementările urbanistice propuse prin planul de urbanism intitulat:

CONSTRUIRE LOCUINŢĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE GOSPODĂREŞTI (GARAJ, MAGAZIE, FILIGORIE) ŞI ÎMPREJMUIRE IMOBIL

proiectat de .....GHERMAN ALIN STUDIO S.R.L.

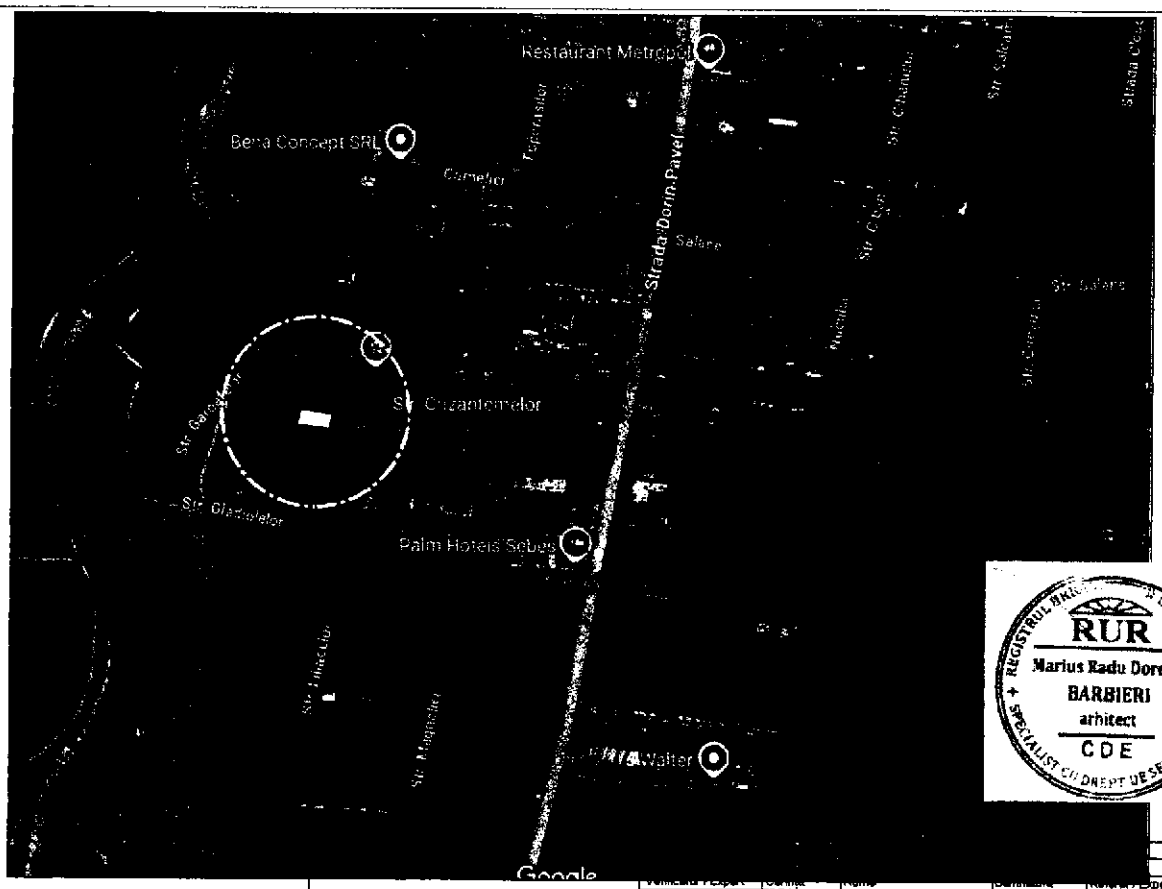
Dau prezenta declarație spre a servi în procesul de informare consultare a populației, premergător avizării și aprobării planului de urbanism în cauză.

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

Data semnării..... Semnătura .....

Notă: *În cazul obiecțiunii, declarația va fi completată cu mențiunile privind propunerile planului de urbanism.*

ANALIZA FOTO



RUR
Marius Radu Dorel C.
BARBIERI
arhitect
CDE
REGISTRUL BIRO... DIN ROMANIA
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

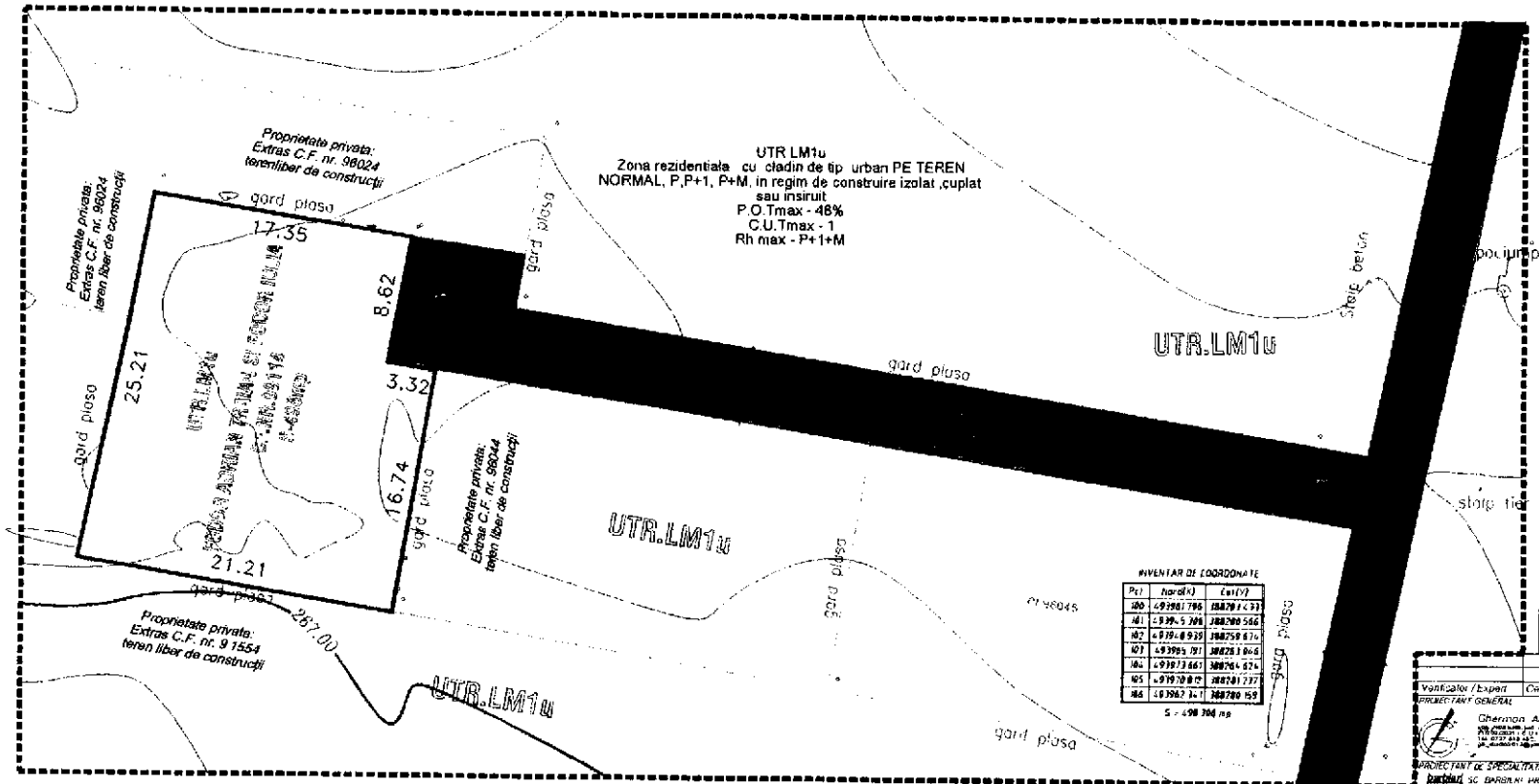
AMPLASAMENT STUDIAT
FODOR ADRIAN TRAIAN
strada Crizantemelor nr.26B, Sebes-Petresti, judetul Alba
CF.NR.99114
S teren = 498mp

PROIECTANT GENERAL: Gherman Alin Studio s.r.l.	Titlu proiect	CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA ANEXE GOSPODARESTI (garaj,magazie,foisor) SI IMPREJMUIRE IMOBIL			Nr. proiect 44/2025
	Amplasament	mun. Sebes, loc. Petresti, str. Crizantemelor, nr. 26B			Data proiect 07.2025
	Beneficiar	FODOR ADRIAN TRAIAN si FODOR IULIA loc. Oona Mures, str. Lunga, nr. 170A, jud. Alba			
PROIECTANT DE SPECIALITATE: SC BARBIERI PROIECT SRL	Titlu planșa	INCADRARE IN ZONA			Faza P.U.D.
	Sef proiect	arh. Alin Gherman			Planșa A01
	Proiectat	arh. Marius Barbieri			
	Desenat	teh. CAD Alex Gherman			Scara 1:5000

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ANEXE GOSPODĂRESTI (garaj, magazie,filigorie) ȘI ÎMPREJMUIRE IMOBIL

mun Sebeș loc Petrești str Crizantemelor, nr 26B



Pct	Nord(X)	Est(Y)
100	499981.796	388781.433
101	499965.308	388790.566
102	499948.939	388759.674
103	499965.181	388751.046
104	499973.661	388766.674
105	499970.819	388781.737
106	499962.341	388780.159

LEGENDĂ:

LIMITE

- Limită zonă studiată
- Limită de proprietate, teren detaliat prin PUD
- Limită parcele vecine

REGLEMENTĂRI: conf.PUZ

UTR LM1u -Zonă de locuințe individuale exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban

Funcțiuni- existente

- Zonă locuințe individuale

CIRCULAȚII:

- Circulații auto -Strada Crizantemelor
- Acces carosabil privat la imobil cf.nr.96026
- acces auto la parcelă
- acces în incintă

Beneficiar: FODOR ADRIAN TRAIAN SI FODOR IULIA
Cf nr.96114
Steren = 498 mp
Coeficient de utilizare a terenului conf PUZ
P.O.Tmax - 46%
C.U.Tmax - 1
Rh max - P+1+M
UTR - LM1u - **Zona de locuinte individuale exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban PE TEREN NORMAL, in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit**

RUR
Marius Radu Dorel C. BARBLENI
arhitect
C D E

Verificator / Expert	Calitate	Nume	Semnătura	Referat / Expertiza Nr. / Data

PROIECTANT GENERAL: Gherman Alin Studio

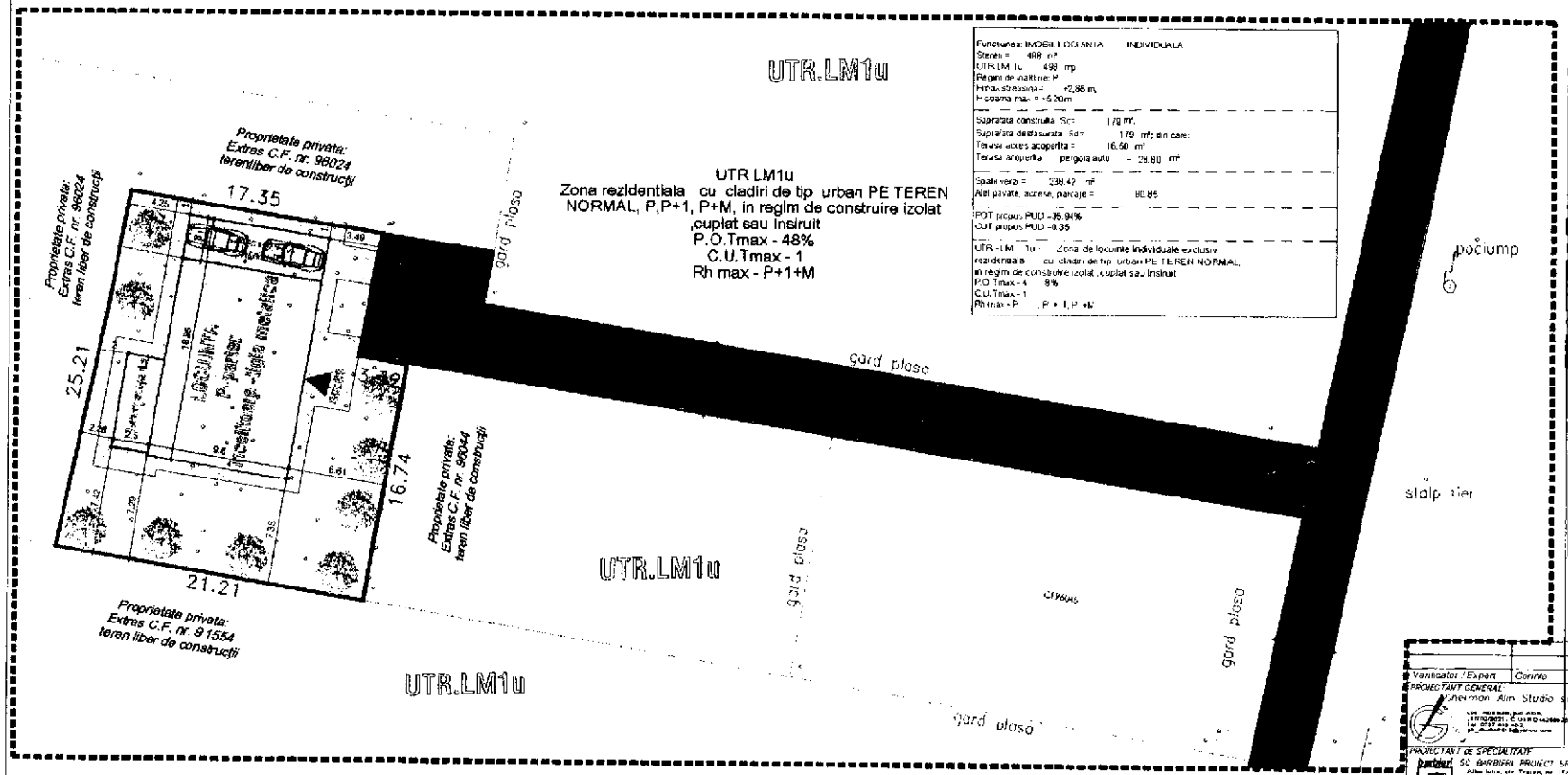
PROIECTANT DE SPECIALITATE: SC BARBLENI PROIECT SRL

Titlu proiect	"CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA ANEXE GOSPODARESTI (garaj,magazie,filigorie) SI IMPREJMUIRE IMOBIL		Nr. proiect 447/2025
Amplasament	mun. Sebes loc. Petresti, str. Crizantemelor nr 26B		Data proiect 07.2025
Beneficiar	FODOR ADRIAN TRAIAN SI FODOR IULIA		
Titlu panșa	SITUAȚIA EXISTENTĂ		Faza P.U.D
Șef proiect	arh. Alin Gherman		Planșa A02
Proiectat	arh. Marius Barbleni		
Desenat	tehn. CALI Alex Gherman		Scara 1:200

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ANEXE GOSPODARESTI (garaj, magazie,filigorie) ȘI ÎMPREJMUIRE IMOBIL

mun Sebeș, loc Petrești, str Crizantemelor, nr 26B



Functiunea: IMOBIL LOCUINTA	INDIVIDUALA
Teren = 498 m²	
UTR LM 1u 498 mp	
Regim de inaltime: P	
Hmax streasina = +2,85 m	
H coama max = +5,00m	
Suprafata construita Sc=	179 m²,
Suprafata desfasurata Sd=	179 m²; din care:
Terase acoperite acoperita =	16,50 m²
Terasa acoperita pergola auto	= 29,80 m²
Spatii verzi =	239,42 m²
Alei pavate, accese, parcaje =	80,85
POT propus PUD =35,94%	
CUT propus PUD =0,35	

UTR - LM 1u - Zona de locuinte individuale exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban PE TEREN NORMAL, in regim de construire izolat ,cuplat sau insirult
P.O.Tmax - 48%
C.U.Tmax - 1
Rh max - P P + 1, P +M

LEGENDĂ:

LIMITE:
- Limită zonă studiată
- Limită de proprietate, teren detaliat prin PUD
- Limită parcele vecine

REGLEMENTĂRI: conf.PUZ

UTR LM1u - Zonă locuințe individuale exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban

FUNCTIUNI: existente
- Teren liber de construcții

FUNCTIUNI: propuse
- Construcții propusă- parter -P
- Alee carosabilă/pietonală
- Zonă verde amenajată în incintă

CIRCULATIE:
- Strada Crizantemelor
- Drum acces privat,existent la imobil cf.nr.96026
- acces auto- pergolă auto
- acces pietonal în incintă
- acces principal locuință

BILANT TERITOARIAL CONFORM PUD		
FUNCTIUNEA	SUPRAFATA / PROCENT	
	MP	%
Constructe propusa	179	35,94
Alee auto/pietonale	80,85	[illegible]
Zona verde incinta	239,42	47,87
TOTAL	498	100

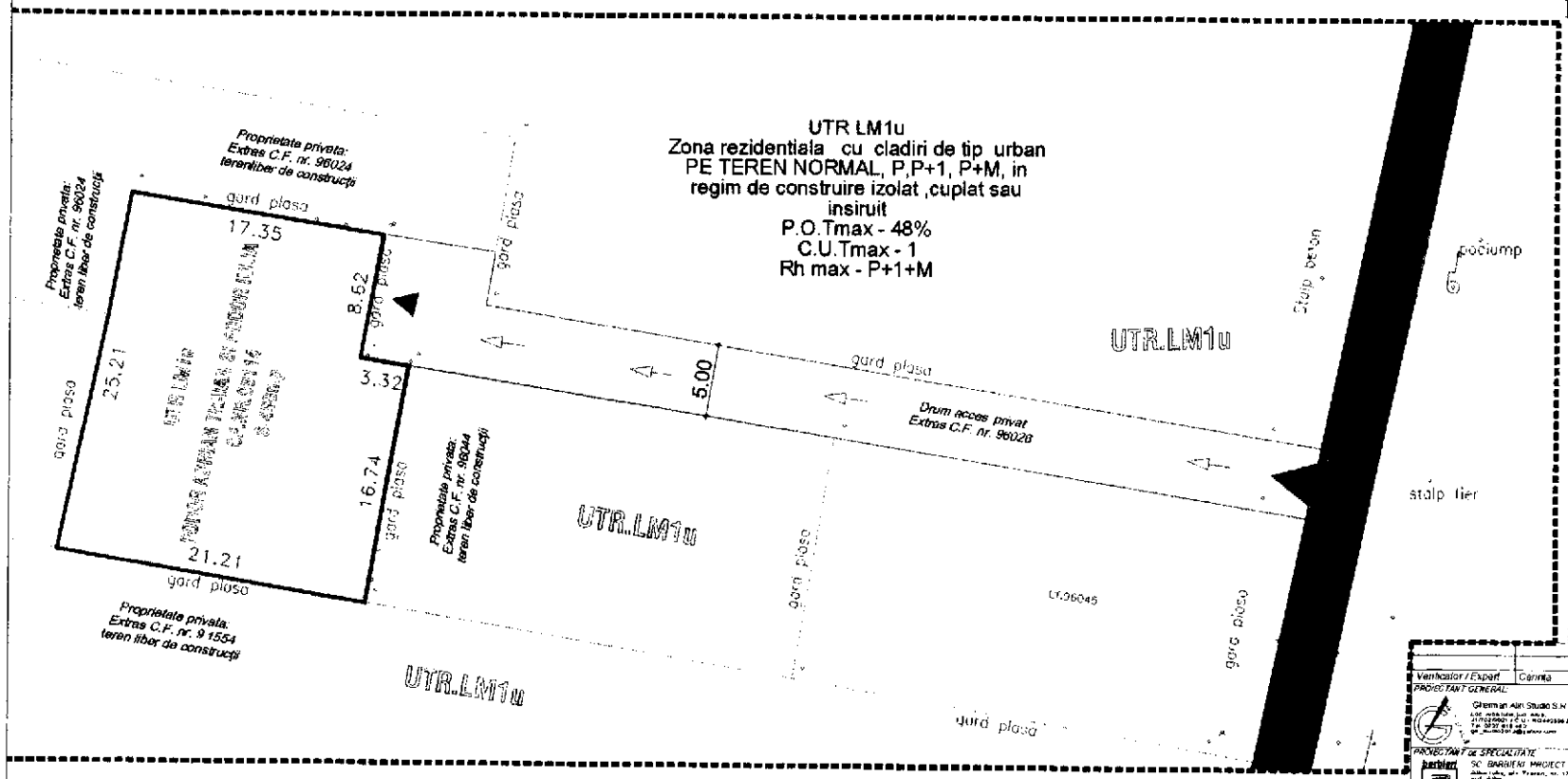
Verificator / Expert	Semnătura	Nume	Semnătura	Relatat / Expertiza Nr / Data
PROIECTANT GENERAL: Gheerman Alin Studio SRL				
PROIECTANT de SPECIALITATE: SC BARBIERI PROIECT SRL				

Titlu proiect	CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA ANEXE GOSPODARESTI (garaj,magazie,filigorie) SI IMPREJMUIRE IMOBIL mun. Sebes, loc. Petresti, str. Crizantemelor, nr. 26B	Nr. proiect 44/2025
Beneficiar	FODOR ADRIAN TRAIAN si FODOR IULIA loc. Ocna Mures, str. Lunga, nr. 170A, jud. Alba	Data proiect 07.2025
Titlu planșa	REGLEMENTĂRI URBANISTICE-MOBILARE	Faza P.U.D.
Sef proiect	arh Alin Gheerman	Planșa nr. A03
Proiectat	arh Marius Barbian	
Desenat	tehn CAD Alex Gheerman	Scara 1:200

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ANEXE GOSPODĂREȘTI (garaj, magazie,filigorie) și ÎMPREJMUIRE IMOBIL

Intravilan Galați, loc. Pătești, str. Cărămidarilor, nr 26B



LEGENDĂ:

LIMITE:

- Limită zonă studiată
- Limită de proprietate, teren detaliat prin PUD
- Limită parcele vecine

NATURA PROPRIETĂȚI:

- Proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice
- Proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice proprietate obiect PUD
- Terenuri publice de interes local

UNITAȚI TEREITORIALE DE REFERINȚĂ:

- UTR -LM1u -Zonă de locuințe rezidențială cu clădiri P, P+1,P+M

Beneficiar: FODOR ADRIAN TRAIAN SI FODOR IULIA
CF nr 96114
Suprafata = 498 mP
Coeficient de ocupare a terenului conf PUZ
P.O.Tmax - 48%
C.U.Tmax - 1
Rh max - P+1, P+M

UTR - LM1u - Zona de locuințe individuale izolate rezidențiala cu cladiri de tip urban PE TEREN NORMAL, in regim de construire izolat ,cuplat sau insirat.

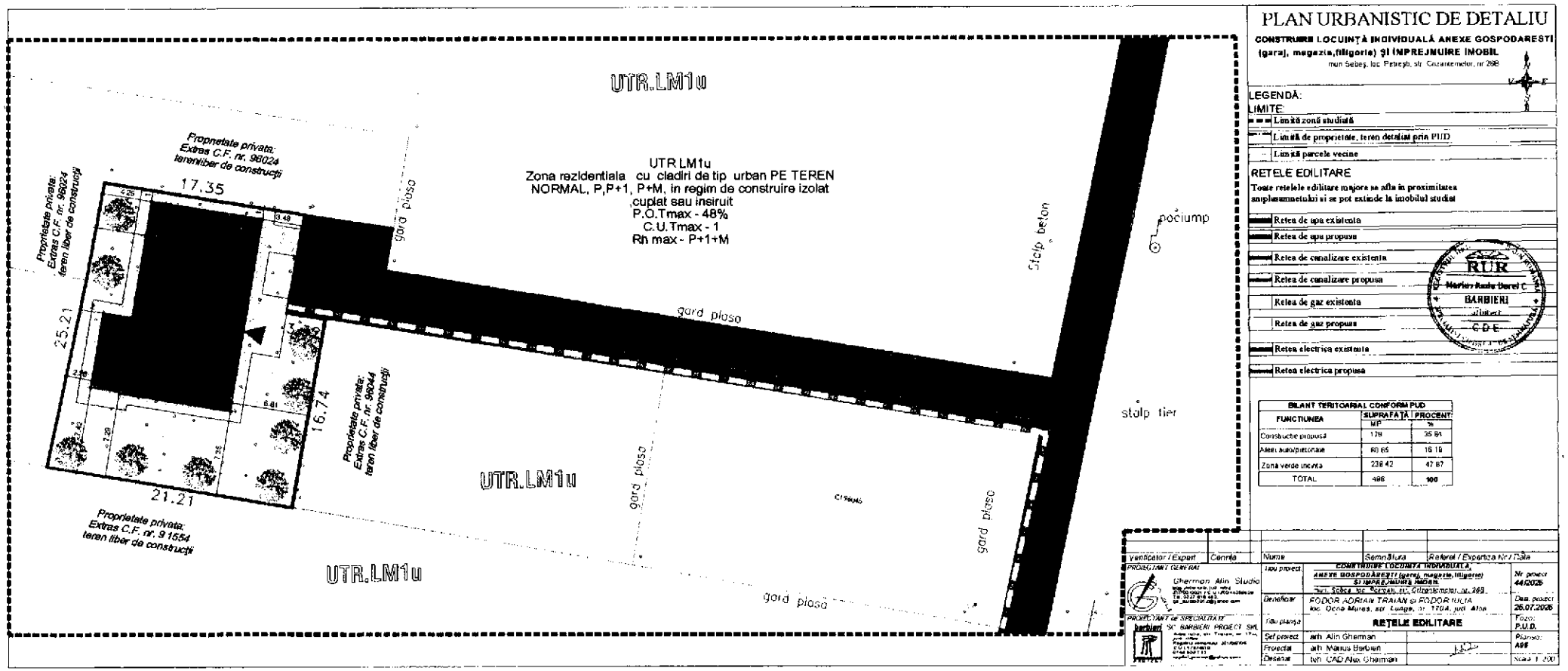
RUR
Marius Radu Darel C.
BARBIERI
ARHITECT
CDE

Verificator / Expert	Semnătura	Numele	Semnătura	Raistrat / Expertiza nr / Data

PROIECTANT GENERAL: Gherman Alin Studio S.N.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE: SC BARBIERI PROIECT SRL

Titlu proiect	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ANEXE GOSPODĂREȘTI (garaj,magazie,filigorie) și ÎMPREJMUIRE IMOBIL	Nr. proiect 44/2025
Amplasament	Intravilan Galați, loc. Pătești, str. Cărămidarilor, nr. 26B	
Beneficiar	FODOR ADRIAN TRAIAN și FODOR IULIA	Data proiect 25.07.2025
Titlu planșă	REGIM JURIDIC	Faza: P.U.D.
Șef proiect	arh. Alin Gherman	Planșa: A04
Proiectat	arh. Marius Barbieri	
Desenat	teh. CAD Alex. Gherman	Scara 1:200



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL APOLZAN MIHAI

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
VLAD CRISTINA ELENA