

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.353/2025

Privind actualizare documentației P.U.D, proiect nr. 44/2025 „-Construire locuință individuală, anexe gospodărești (garaj, magazie, filigorie) și împrejmuire ”Petrești, str. Crizantemelor, nr.26B jud. Alba, aprobată prin HCL 290/2025
Beneficiar Fodor Adrian Traian și Fodor Iulia Cătălina

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud.Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de 27.11.2025, ora 14,00;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind actualizare documentației P.U.D, proiect nr. 44/2025 „-Construire locuință individuală, anexe gospodărești (garaj, magazie, filigorie) și împrejmuire ”Petrești, str. Crizantemelor, nr.26B jud. Alba, aprobată prin HCL 290/2025 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 ;
- Cererea depusă de Fodor Adrian Traian la Primăria Municipiului Sebeș sub nr.55745/31.07.2025
- Referatul de aprobare nr.88349/19.11.2025 și raportul de specialitate nr.88354/19.11.2025 al Arhitectului-Șef prin care se propune actualizarea HCL nr.290/30.09.2025 a Municipiului Sebeș;
- HCL 290/30.09.2025 actualizare documentației P.U.D, proiect nr. 44/2025 „-Construire locuință individuală, anexe gospodărești (garaj, magazie, filigorie) și împrejmuire ”Petrești, str. Crizantemelor, nr.26B jud. Alba Beneficiar Fodor Adrian Traian și Fodor Iulia Cătălina;

Ținând cont că HCL 290/2025, nu a produs efecte de natură juridică;

Având avizul nr.893/2025 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, lucrări publice, administrarea domeniului public și privat din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

În temeiul:

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

În baza art.139 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se actualizează documentația P.U.D, proiect nr. 44/2025 „-Construire locuință individuală, anexe gospodărești (garaj, magazie, filigorie) și împrejmuire ”Petrești, str. Crizantemelor, nr.26B jud. Alba, aprobată prin HCL 290/2025 Beneficiar Fodor Adrian Traian și Fodor Iulia Cătălina, conform Anexei parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 HCL 290/30.09.2025 și orice alte dispoziții contrare prezentei își încetează activitatea.

Art. 3. -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.4. Documentația se aprobă cu principalii indicatori

P.U.D.-ul propune studierea terenului cu suprafață totală de 498 mp, înscris în CF 99114, nr.cad.99114, situat în intravilanul municipiului Sebeș, localitatea Petrești, str. Crizantemelor, nr.26B, 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.5.Prezenta documentație de urbanism are valabilitate de 36 luni de la data aprobării acesteia în Consiliul Local al Municipiului Sebeș;

Art. 6. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de inițiatorii P.U.D., Arhitectul Șef prin Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Autorizări 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 A.D.C;
- Compartimentului Relații Publice. Comunicare. Informatică, Digitalizare și Monitor Oficial Local;
- Beneficiarului P.U.D.-lui.

Sebeș la 27.11.2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local, APOLZAN MIHAI

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș
VLAD CRISTINA ELENA

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

2 ex. GȚ/CG/CV conține 3 pagini și anexă

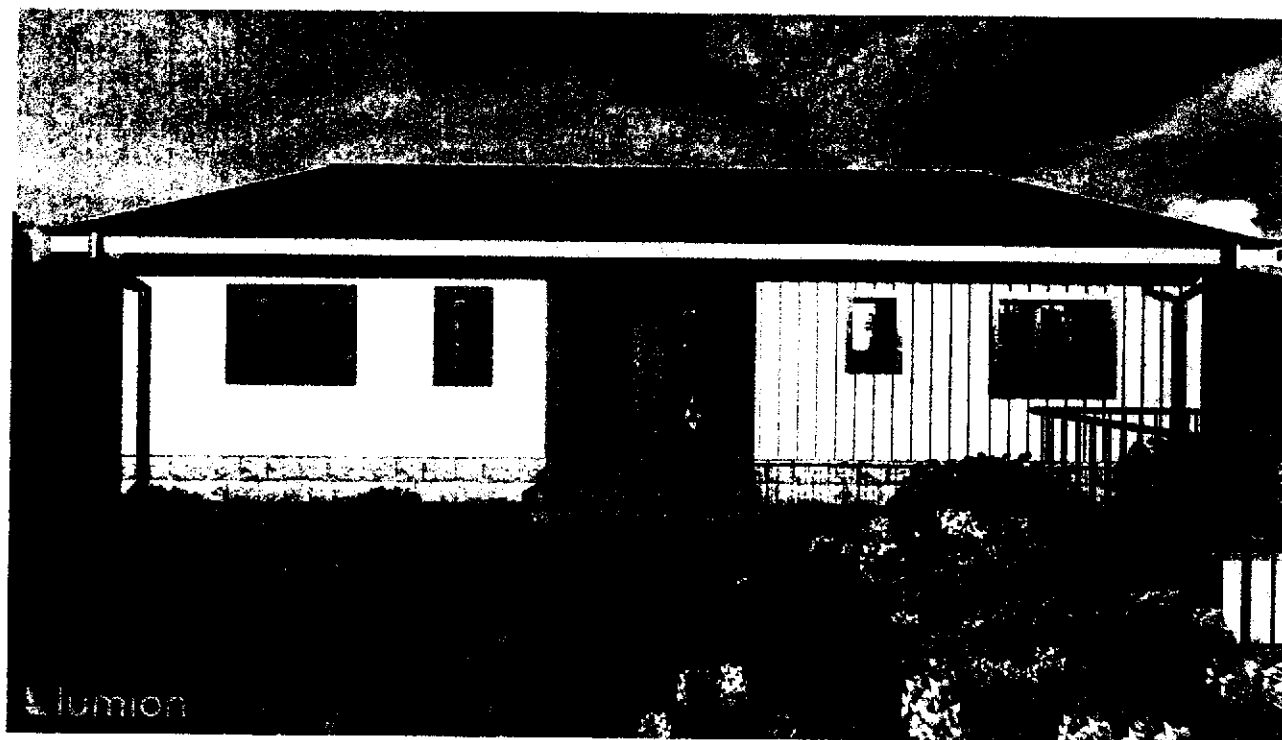
pagina 3 din 3

Prezentul document conține date cu caracter personal ce intră sub incidența Regulamentului nr. 679/2016 (UE), sub sancțiunile prevăzute de acest regulament.

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



MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR

FODOR ADRIAN TRAIAN ȘI FODOR IULIA CATALINA

ADRESA AMPLASAMENT

Municipiul Sebeș, localitatea Petrești 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 LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE GOSPODĂREȘTI (GARAJ, MAGAZIE, FILIGORIE) ȘI ÎMPREJMUIRE IMOBIL

NR. PROIECT: 44/ 2025

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

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: Municipiul Sebeș, localitatea Petrești, str. Crizantemelor, nr.26B

BENEFICIAR: FODOR ADRIAN TRAIAN ȘI FODOR IULIA CATALINA
Ocna Mureș, 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

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

Cuprins

A. PIESE SCRISE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării .

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

3.5. Destinația clădirilor

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

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametri 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. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

4.3. Capacitate, suprafața desfășurată

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

4.5. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

4.7. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

4.8. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

4.9. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

4.10. Profiluri transversale specifice

4.11. Lucrări necesare de sistematizare verticală

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

4.13. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

5. Concluzii

6. Anexa

B PIESE DESENATE:

NR. CRT. DENUMIRE PLANȘA	SCARA
01. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	SC 1:5000 1
02. SITUAȚIA 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 Sebeș, 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 Sebeș, localitatea Petrești, 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 Sebeș 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 lucrării 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.

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 beneficiază de un singur acces, respectiv în partea de est din Strada Crizantemelor, strada reglementată urbanistic prin PUZ aprobat.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul în suprafața de 498mp, are o formă aproximativ dreptunghiulară, cu o adâncime maximă 21.24 m și cu următoarele dimensiuni:

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

Investiția propusă este o locuință familială, cu regim de înălțime P, împrejurirea terenului și realizarea bransamentelor la utilități. Acestea va ocupa o suprafață construită de aproximativ 179 mp

Vecinătățile terenului studiat

Conform ridicării topografice vizate de OCPI, terenul studiat are ca vecinătăți definite următoarele limite:

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

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

Terenul studiat are o suprafață de 498 mp și este liber de construcții.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

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

Tesutul urban dominant este alcătuit dintr-un sistem parcelar structurat, ocupat de locuințe individuale. În ceea ce privește arhitectura, construcțiile din arealul de studiu nu prezintă valoare arhitectural-ambientală.

3.5. Destinația clădirilor admisă a clădirilor propuse în zona:

Se dorește construirea unei locuințe individuale (familiale), împrejurirea terenului și realizarea bransamentelor la utilități, conform certificatului de urbanism nr.178 din 15.05.2025.

Suprafețele utile ale încăperilor vor fi dimensionate conform unui proiect de arhitectură avizat și aprobat conform legii.

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

Parcela în suprafața de 498 mp care face obiectul PUD-ului se află în proprietatea privată a persoanelor fizice, FODOR ADRIAN TRAIAN ȘI SOȚIA FODOR IULIA CATALINA conf. CF. nr. 96114, nr. cad. 96114

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

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

Din punctul de vedere geomorfologiei amplasamentul propus se înscrie în zona de terasă superioară, bine individualizată cu o dezvoltare largă continuându-se în partea de vest cu zona de racord a acesteia cu dealurile adiacente. Cu ocazia efectuării observațiilor directe pe teren se constată că acesta este stabil, fără fenomene fizico-geologice majore (forme sau urme de alunecare) folosit actual drept curte imobil existent. Presiunea convențională în grupa de bază pentru depozite deluviale constituite din (argila prafoasă cafenie plastic vartoasă este de $P_{conv} = 290 \text{ kPa}$. Zona seismică conf. norm. P 100-92, este 'F' ($K_s=0,10$; $T_c=0,7 \text{ sec.}$) Seismicitatea: Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona seismică "F".

3.8. Adâncimea apei subterane

Apa subterană sub formă de panză freatică captivă poate fi interceptată la adâncimi variabile de la cca 5.20 – 6.00 m în stratele detritice din zona de terasă superioară, având o direcție generală de curgere de la vest spre est.

3.9. Parametri seismici caracteristici zonei

Conform normativului P100/2005, privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se înscrie d.p.d.v. al valorilor de vârf ale accelerației terenului cu valori $a_g = 0,10$ și $T_c = 0,7 \text{ sec.}$

3.10. Analiza fondului construit existent

Tesutul urban dominant este alcătuit dintr-un sistem parcelar structurat, cu parcele de forme neregulate, ocupat preponderent cu funcțiuni de locuire. În ceea ce privește arhitectura, construcțiile din arealul de studiu nu prezintă valoare arhitectural-ambientală. Regimul de înălțime preponderent în zona este de P, P+I, P+I+M pentru locuințe individuale, cuplate sau înșiruite. Din punct de vedere a fondului construit, zona este definită ca zonă rezidențială din perimetrul studiat se identifică ca o zonă în curs de dezvoltare.

3.11. Echiparea edilitară existentă

Rețelele existente în zonă:

- *Energie electrică*
- *Rețea apă potabilă*
- *Rețea de canalizare*
- *Rețea 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 în municipiul Sebeș localitatea, Petrești, , Str. Crizantemelor, nr. 26B, jud. Alba s-a realizat la cererea beneficiarului FODOR ADRIAN TRAIAN ȘI SOȚIA FODOR IULIA CATALINA, care are obligația prezentării unei documentații în faza P.U.D.

Respectând obiectivele propuse de către investitor și opțiunile lui privitor la: structura funcțională, alcatuirea constructivă și expresia arhitecturală, și ținând seama de particularitățile amplasamentului propunem: - Construirea unei locuințe individuale, anexe gospodărești, realizarea împrejuririi terenului, conform temei de proiectare și discuțiilor cu beneficiarul de investiție, prezentul studiu urmând să stabilească suprafața pentru construirea locuinței și amplasarea acesteia în 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. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Prezenta documentatie propune studierea terenului cu suprafata totala de 498 mp, situat in in municipiul Sebeș localitatea, Petrești, , 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 imprejuririi. Restul terenului va fi amenajat cu vegetatie de talie mica, recomandat fiind utilizarea speciilor pentru aliniament sau plante ornamentale de arbori și 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 și 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 proprietate si constructiile de pe loturile vecine:

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

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

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

De 1.00 m față de limita de proprietate din nord (proprietate privata) nu exista constructii vecine

Funcțiunea: 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 compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

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

4.5.Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și 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 construcția propusă se va realiza dinspre fațada estică a clădirii, la nivelul parterului.

4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare a reliefului zonei

Terenul este amplasat în intravilan, într-o zonă care se află în curs de dezvoltare și nu prezintă caracteristici deosebite sau valoroase în ceea ce privește cadrul natural. Din punct de vedere topografic terenul nu prezintă nici o particularitate. Prin propunere se va delimita o suprafață de 238.42 mp de spații verzi, care să deservească incinta parcelei și care vor reprezenta aproximativ 47.87 % din suprafața totală a parcelei.

4.7. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

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

4.8. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

Impactul intervenției asupra mediului va fi unul mic, reprezentat de apariția unei construcții noi în zonă. Funcțiunea propusă nu reprezintă o sursă de poluare, constând într-o locuință familială. Intervenția propusă prin PUD nu periclitează în nici un fel arealul, astfel producerea unor riscuri naturale fiind inexistente.

Atât în cadrul lucrărilor de construire a obiectivului cât și în faza de exploatare, nu sunt folosite sau depozitate materiale care să prezinte risc de poluare a solului. Materialele folosite în faza de construcție, considerate surse potențiale de poluare a solului, vor fi amplasate în locuri special amenajate pentru a evita chiar și poluările accidentale ale solului.

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

Deseurile vor fi periodic colectate pe baza unui contract al beneficiarului cu o societate specializată care deserveste zona. După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental și vibrațiile. Funcțiunea propusă nu este generatoare de zgomot/vibrații și nu necesită planuri de acțiune speciale.

4.9. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Conform propunerii, parcela va fi ocupată în procent de aproximativ 47.87% de spații verzi amenajate. Pe această suprafață va fi plantat gazon natural cât și arbori și arbuști, dispusi pe toate suprafețele 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 arhitectură, care va adapta noua construcție la condițiile de relief prezente în zona studiată.

Se prevede un trotuar de gardă, din dale de beton aflat la cota -0.30 m față de cota zero și o platformă auto, cu acces din drumul privat.

(238.42). Zona de spațiu verde se amenajează peisajer cu plante ornamentale de talie înaltă/medie/mică.

Apele pluviale se vor scurge spre strada privată, latura nord-vestică a parcelei. Pământul rezultat din săpături se va folosi la umplutură și la sistematizare teren.

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

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Construcția propusă va fi retrasă față de limitele de proprietate astfel:

De 7.29m față de limita de proprietate din sud (Proprietate privată)

De 2.26 m respective 4.25m față de limita de proprietate din vest (proprietate privată)

De 3.49 m respective 4.21m față de limita de proprietate din est (proprietate privată)

De 1.00 m față de limita de proprietate din nord (proprietate privată)

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Înălțimea construcției propuse:

Regimul de înălțime 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	%	Propus	%
	mp		mp	
Suprafață teren sudat	498		498	
Suprafață construcții propusă	-	-	179	35.94
Suprafață alei 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 apă 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 dorește construirea unei locuințe familiale ce va avea regimul de înălțime P, împrejmuirea terenului și amenajarea terenului rămas liber de construcții cu alei pietonale, platforme auto și spații verzi amenajate minimal, cu vegetație de talie medie, recomandat fiind utilizarea speciilor pentru aliniament sau plante ornamentale de arbori și arbusti, precum și realizarea unui spațiu funcțional și estetic din punct de vedere arhitectural, care să îmbine elemente ale arhitecturii locale cu arhitectura specifică acestui tip de construcții, având în vedere integrarea acestora în zona studiată. Realizarea investiției va continua tendința firească de dezvoltare a zonei și va contribui pozitiv la creșterea calitativă a aspectului arhitectural și urbanistic al zonei. Soluția propusă nu afectează în vreun fel trasaturile specifice ale zonei din care face parte și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit.

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

6. Anexe

Întocmit:
Arh. Alin Gherman

Proiectant de specialitate
arh. Marius Barbieri

ROMÂNIA
Județul Alba
Municipiul Sebeș
[autoritatea administrației publice emitente¹⁾]
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 imobil³⁾

Ca urmare a Cererii adresate de¹⁾ **Fodor Adrian-Traian și Fodor Iulia Cătălina** cu domiciliul²⁾ în județul Alba, localitatea Ocna Mures, strada Lungă, nr. 170A, telefon/fax _____, e-mail _____ înregistrată la nr. 26539 din 17.04.2025.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Alba, localitatea Petrești, cp. 515850, strada Crizantemelor, nr. 26B, C.F. nr. 96114 Sebeș, Nr. topo./cad. 96114 sau identificat prin³⁾ :

- Extras C.F.
- Plan de situație.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr 4685 din 2005, faza P.U.Z., aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Sebeș nr. 293 din 2005.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și 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 protecție ale acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală: arabil.
- Destinația prin PUZ: teren constructibil zona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban.

1) Numele și prenumele solicitantului

2) Adresa solicitantului

3) Date de identificare a imobilului — teren și/sau construcții — conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

3. REGIMUL TEHNIC:

- LM1u - zona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban;
- POT - 48%; CUT - max 1,00;
- Regim de înălțime: P; P+1; P+M;
- Se vor respecta cerințele Legii nr. 114/1996, anexa 1, cu modificările și 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 cerințele O.M.S. nr. 119/2014, cu precădere Art.3 și Art. 4;
- Se vor respecta prevederile art.33, art. 34, art. 35 din H.G. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Se vor respecta prevederile Legii 350/2001 cu privire la cerințele privind amenajarea teritoriului și urbanismul și prevederile H.G. 525/1996 cu privire la regulamentul general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Se va prezenta studiul privind criteriile pentru autorizarea, controlul, exploatarea și întreținerea sistemelor individuale adecvate de colectare și apurare a apelor uzate conform HG 14/2022, cap.I, art.6, la recepția finală se vor prezenta certificate de calitate/conformitate pentru sistemele individuale adecvate de colectare a apelor uzate;
- Se vor amenaja puțuri absorbante pentru preluarea apelor pluviale de pe platforma carosabilă și de pe clădiri;
- Circulația pietonilor și autovehiculelor se realizează de pe str. Crizantemelor;
- Se va întocmi PUD, conform Ghid 009-2000.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru:
Construire locuință familială și împrejurimi

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

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI ALBA
STR. LALELELOR, NR. 7 B, COD 510217, MUN. ALBA – IULIA, JUD ALBA, TEL: 0258/813290

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)
(Denumirea și adresa acesteia se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente.)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției 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 desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D. ☒ D.T.O.E.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

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

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

☐ prevenirea și stingerea incendiilor	☐ apărarea civilă	☐ protecția mediului
☐ sănătatea populației	☐ aviz Adm. de Drumuri	☐ aviz S.G.A.
☐ aviz Comisia de Circulație din cadrul Primăriei	☐ aviz Adm. Națională a Invențiilor Funciare	☐ aviz de principiu pentru lucrări de săpătură pe domeniul public

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

- Documentație întocmită, semnată și ștampilată conform Legii nr. 50/1991, art. 9 și anexa 1, verificată conform Legii nr. 10/1995 și HG nr. 925/1995 (proiectanții vor preciza, în proiectele pe care le elaborează cerințele pe care trebuie să le îndeplinească cu privire la verificarea proiectelor, corelat cu categoria de importanță a construcțiilor);
- Se va respecta HCL 391/2021-privind aprobarea Regulamentului privind gestionarea deșeurilor din construcții și demolări în Municipiul Sebeș.
- Documentația tehnică se va prezenta și în format electronic.
- Hotărâre Consiliul Local Sebeș pentru aprobare P.U.D.

Alte avize:

- Documentație întocmită și verificată conform Legii nr. 372/2005 modificată și actualizată și Studiu NZEB;
- Declarație notarială pe proprie răspundere că nu există litigii cu vecinii privind limita de vecinătate și își asumă obligația 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 autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) se va respecta Codul Civil în vigoare;

g) se va respecta Ordinul 119/04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

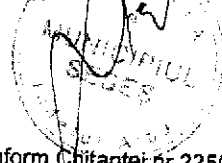
h) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).

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

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

Conducătorul autorității
administrației publice emittente^(*),
Primar Dorin Nistor
(funcția, numele, prenumele și semnătura)

L.S.



Secretar general/Secretar,

Cristina Elena Vlad
(numele, prenumele și semnătura)

Arhitect șef^(***),

Marius-Cosmin Miron
(numele, prenumele și semnătura)

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

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

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

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Conducătorul autorității
administrației publice emitente”),
Primar _____
(funcția, numele, prenumele și semnătura)

L.S.

Secretar general/Secretar,

(numele, prenumele și semnătura)
Arhitect-șef,

(numele, prenumele și semnătura)

Data prelungirii valabilității: _____

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

Transmis solicitantului la data de _____ direct.

*) Se completează, după caz:

- consiliul județean;
- Primăria Municipiului București
- Primăria Sectorului _____ al Municipiului București
- Primăria Municipiului _____
- Primăria Orașului _____
- Primăria Comunei _____

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

***) Se completează, după caz:

- președintele Consiliului Județean
- primarul general al municipiului București
- primarul sectorului _____ al municipiului București
- primar

****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau „pentru arhitectul-șef” de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebeș

Nr. cerere 10824
Ziua 17
Luna 04
Anul 2025

Cod verificare
100188602542



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 99114 Sebeș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	99114	498	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25458 / 09/10/2023		
Act Notarial nr. 3420, din 06/10/2023 emis de Beldean Violeta;		
B1	Se înființează cf. 99114 a imobilului cu nr. cad. 99114/Sebeș ca urmare a alipirii următoarelor 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 PROPRIETATE cu titlu cumpărare, bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) FODOR ADRIAN TRAIAN, și soția 2) FODOR IULIA CĂTĂLINA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

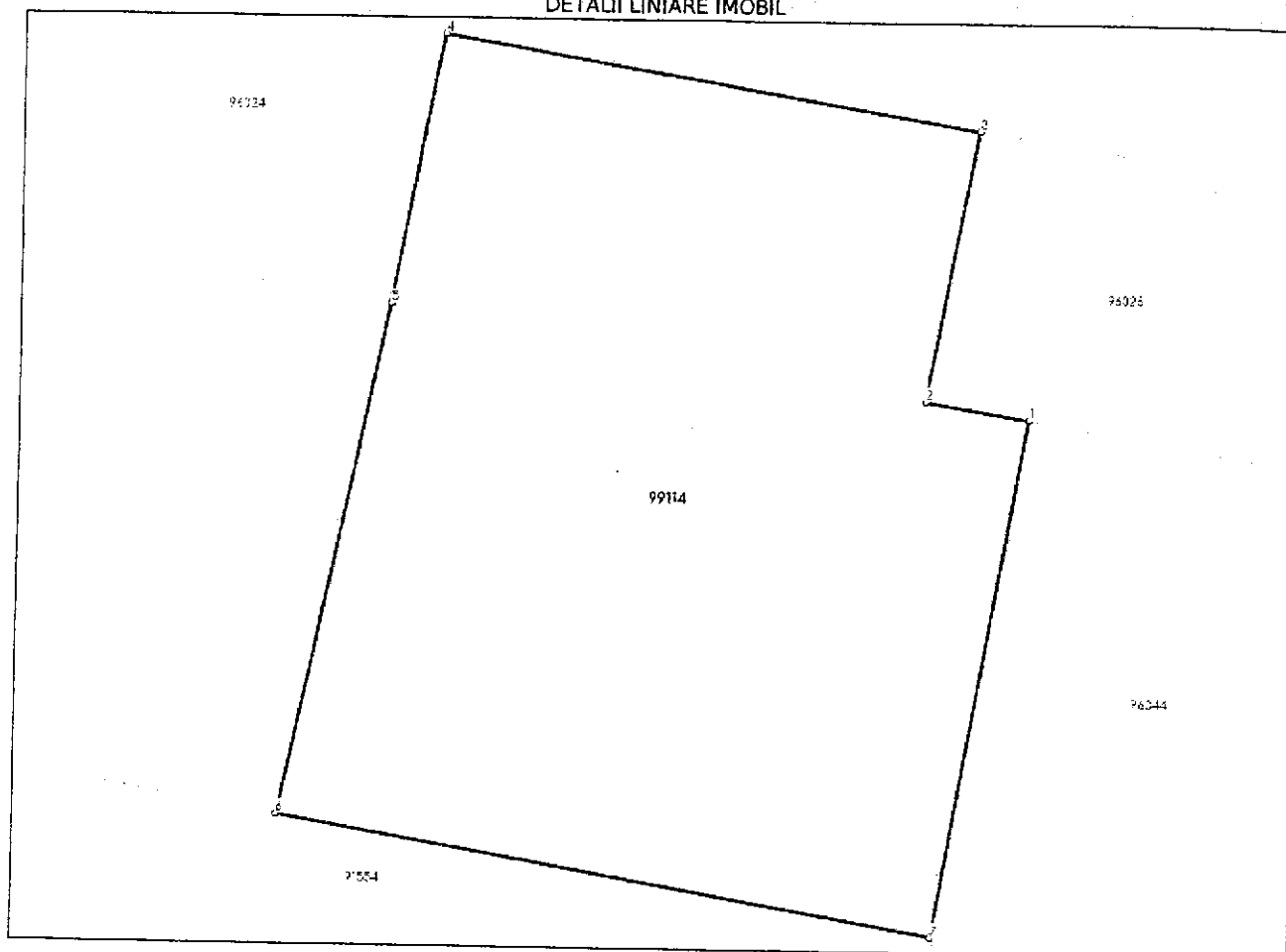
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
99114	498	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	498	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	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 sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	16.737

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al 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>



ANCP

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebeș

Cod verificare



100188604602

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

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

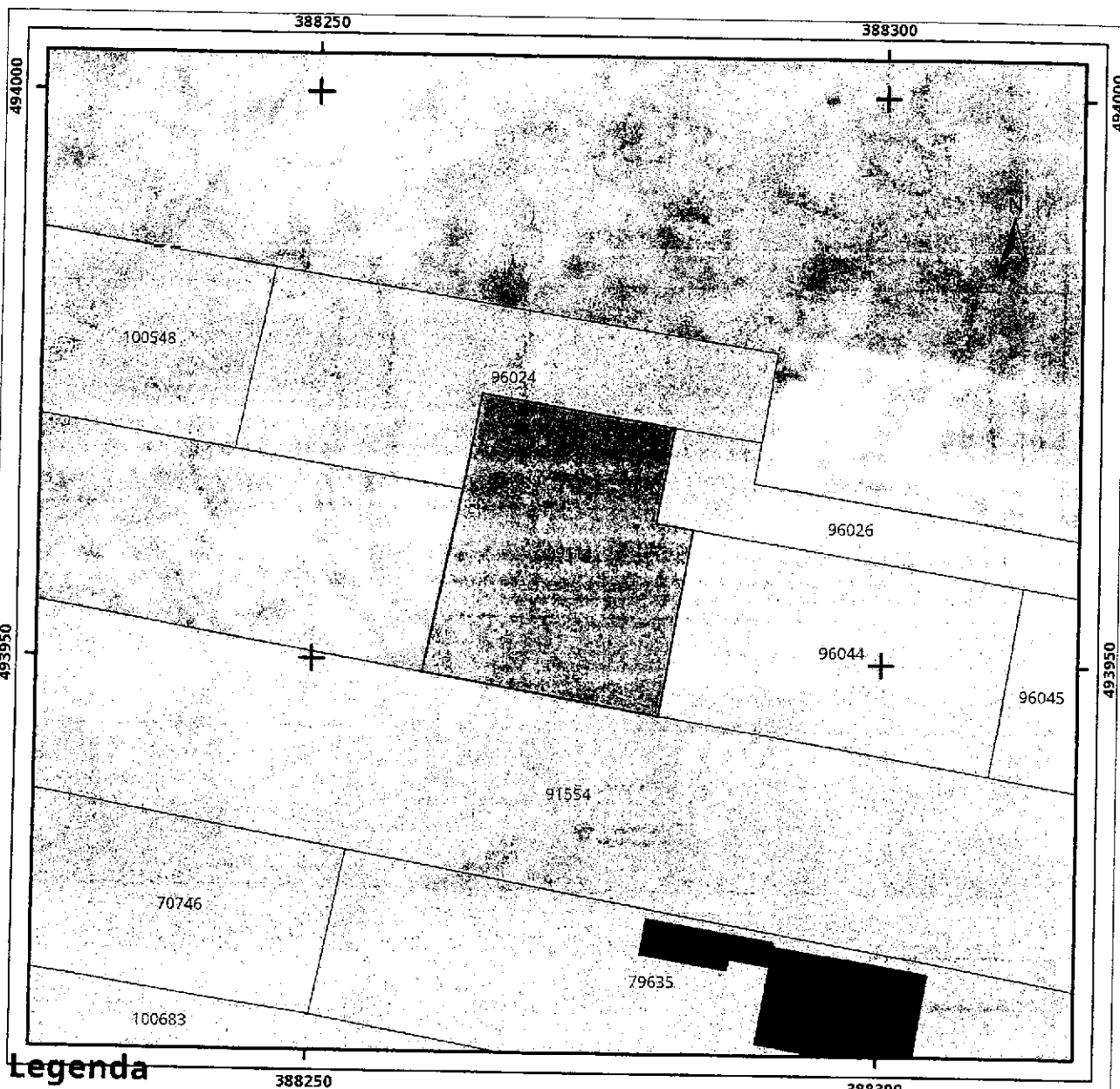
Nr. cerere	10827
Ziua	17
Luna	04
Anul	2025

Teren: 498 mp

Teren: Intravilan

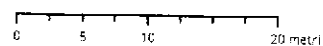
Categoria de folosinta(mp): Arabil 498mp

Plan detaliu



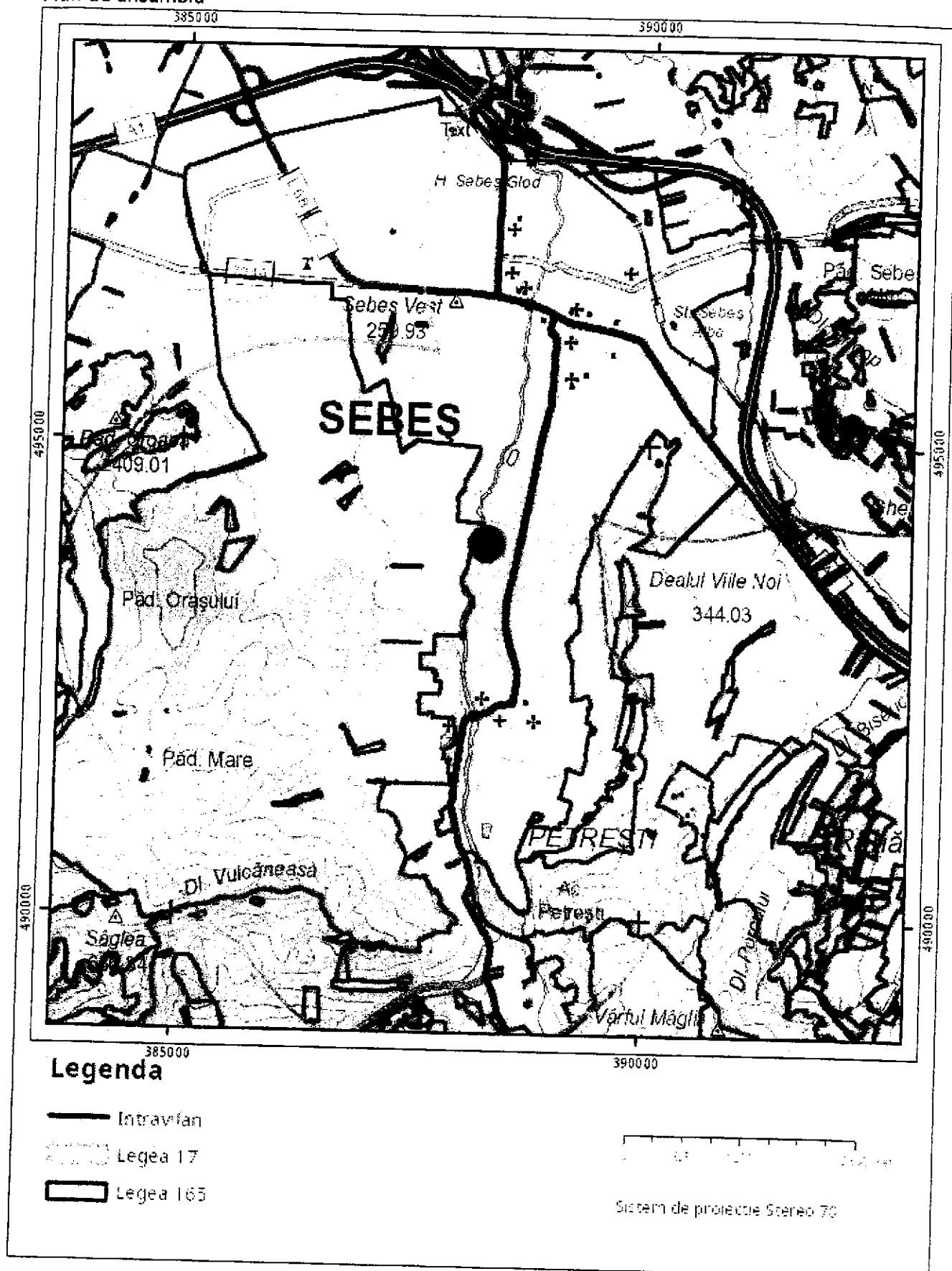
Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165



Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții 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 urbanism 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 imprejmuire 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 Primăriei, nr. 1, în perioada 10.06.2025 - 24.06.2025 (15 zile) între orele 11.00 - 12.00

Responsabil cu informarea și consultarea publicului:

nume prenume, funcție, Primăria Sebeș

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

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

Etapile preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

10.06.2025 - 24.06.2025 (15 zile) - Afișare pe site-ul primăriei, la avizierul primăriei, și pe teren a panoului / panourilor de consultare privind propunerile planului de urbanism și perioadă de primire observații și 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, și până la aprobarea planului de urbanism prin HCL, acesta, împreună cu raportul de consultare și raportul de specialitate va fi disponibil pe site-ul primăriei.

RAPORTUL procesului de informare și consultare a publicului - pentru Plan Urbanistic de Detaliu -

ELABORARE D.T.A.C. CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE
GOSPODĂREȘTI (GARAJ, MAGAZIE, FILIGORIE) ȘI ÎMPREJMUIRE IMOBIL

BENEFICIAR: FODOR ADRIAN TRAIAN ȘI FODOR IULIA CATALINA

DATE CONTACT: OCNA MUREȘ, STR. LUNGĂ, NR.170A, JUD.ALBA

AMPLASAMNET : MUNICIPIUL SEBEȘ, LOCALITATEA PETREȘTI, STR. CRIZANTEMELOR,
NR.26B

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul

S-a respectat Calendarul informării și consultării cu publicul?	DA
Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbătă propunerea planului de urbanism	+ NU ESTE CAZUL
Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și/sau alte publicații	Consultarea se face pe baza propunerilor urbanistice și prin notificări și declarații de la vecini direcți ai terenului.
Localizarea rezidenților, proprietarilor și partilor interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise	• la vest – proprietate privată IE 96024; • la sud – proprietate privată IE 91554; • la est - proprietate privată IE 96044 și drum de acces • la nord – proprietate privată IE 96024
Numărul persoanelor care au participat la acest proces.	+ nr.persoanelor este 1

Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervei exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare

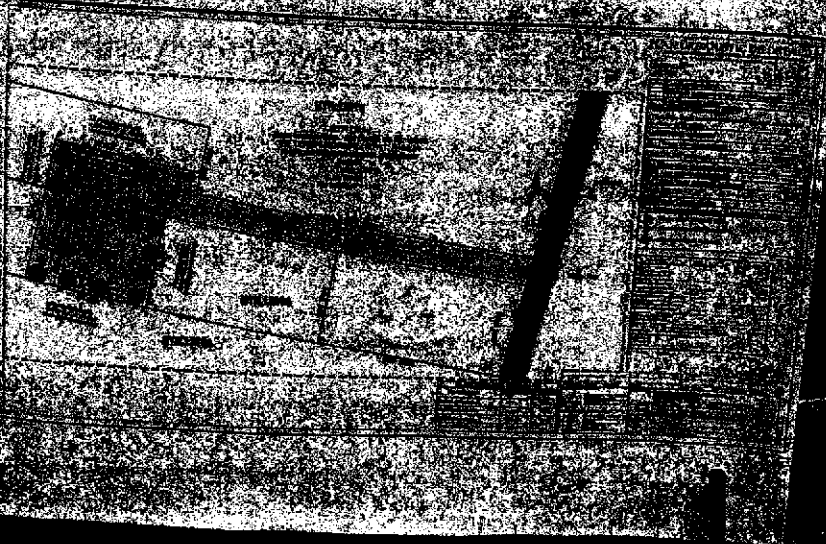
Modul în care inițiatorul împreună cu proiectantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public	+ NU ESTE CAZUL
Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru	+ NU ESTE CAZUL
Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.	Nu s-au înregistrat sesizări.



Comuna municipiului Sebeș
anul 2022

Planul de dezvoltare locală de Detaliu

Scopul prezentei planuri este de a stabili cadrul general al dezvoltării locale a comunei Sebeș, în conformanță cu planurile naționale, regionale și locale, precum și cu legislația în vigoare. Planul de dezvoltare locală de Detaliu este un document de planificare strategică care are ca scop stabilirea direcțiilor de dezvoltare a comunei Sebeș, în conformanță cu planurile naționale, regionale și locale, precum și cu legislația în vigoare. Planul de dezvoltare locală de Detaliu este un document de planificare strategică care are ca scop stabilirea direcțiilor de dezvoltare a comunei Sebeș, în conformanță cu planurile naționale, regionale și locale, precum și cu legislația în vigoare.



Primăria municipiului Sebeș
Data anuțului: 10.06.2025

Intenția și 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

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 și consultarea publicului:

nume prenume, funcție, Primăria Sebeș

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

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

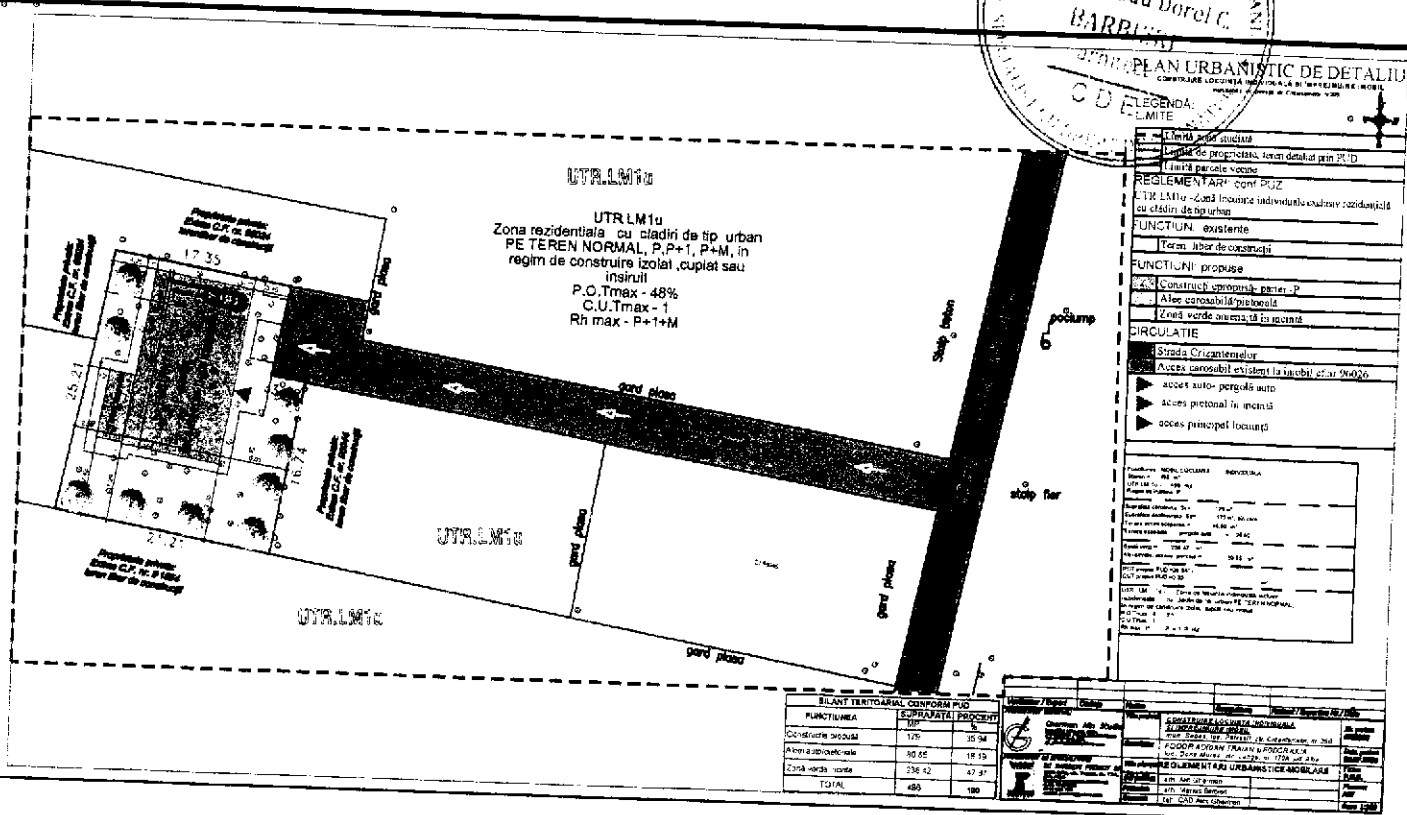
Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

10.06.2025 - 24.06.2025 (15 zile) - Afișare pe site-ul primăriei, la avizierul primăriei, și pe teren a panoului / panourilor de consultare privind propunerile planului de urbanism și perioadă de primire observații și 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, și până la aprobarea planului de urbanism prin HCL, acesta, împreună cu raportul de consultare și raportul de specialitate va fi disponibil pe site-ul primăriei.



DUPLICAT

DECLARATIE

Subsemnații, **FODOR ADRIAN-TRAIAN**, CNP 1861213013912 si **FODOR IULIA-CĂTĂLINA**, CNP 2950720226708, ambii domiciliați în Ocna Mureș, str.Lungă, nr.170A, jud.Alba, declarăm pe propria răspundere că urmează să construim locuință individuală, anexe gospodaresti (garaj, magazie, filigorie) si imprejmure imobil, pe imobilul proprietatea noastră situat administrativ în Sebeș-Petrești, str.Crizantemelor, nr.26B, jud.Alba, înscris în **CF nr.99114 Sebeș, nr.crt.A1, nr.cad./nr.top.99114-arabil intravilan de 498 mp**, conform Certificatului de Urbanism nr.178/15.05.2025 eliberat de Primăria Sebeș.....

Declarăm, de asemenea, că nu există în nici un fel de litigii cu vecinii mei privind limita de vecinătate a imobilului înscris în CF nr.99114 Sebeș, aflat în proprietatea noastră, declaranti si ne asumăm obligatia sa suportăm cheltuielile în caz de litigii.....

Dăm prezenta declarație fiindu-ne necesară la autoritățile competente.

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

DECLARANTI

FODOR ADRIAN-TRAIAN
LS

FODOR IULIA-CĂTĂLINA
LS

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

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1714

Anul 2025, luna octombrie, ziua 30

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

1.FODOR ADRIAN-TRAIAN, CNP 1861213013912, domiciliat în Ocna Mureș, str.Lungă, nr.170A, jud.Alba, identificat prin CI seria AX nr.822600/31.08.2021 eliberată de SPCLEP Ocna Mureș,

2.FODOR IULIA-CĂTĂLINA, CNP 2950720226708, domiciliată în Ocna Mureș, str.Lungă, nr.170A, jud.Alba, identificată prin CI seria AX nr.822599/31.08.2021 eliberată de SPCLEP Ocna Mureș, ambii, în nume propriu în calitate de declaranți, care după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar, precum și cele – anexe.

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

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a perceput onorariu plus TVA de 150,04 lei cu BF nr.04/30.10.2025.

NOTAR PUBLIC
OLIMPIU BURZ

LSS

C2

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

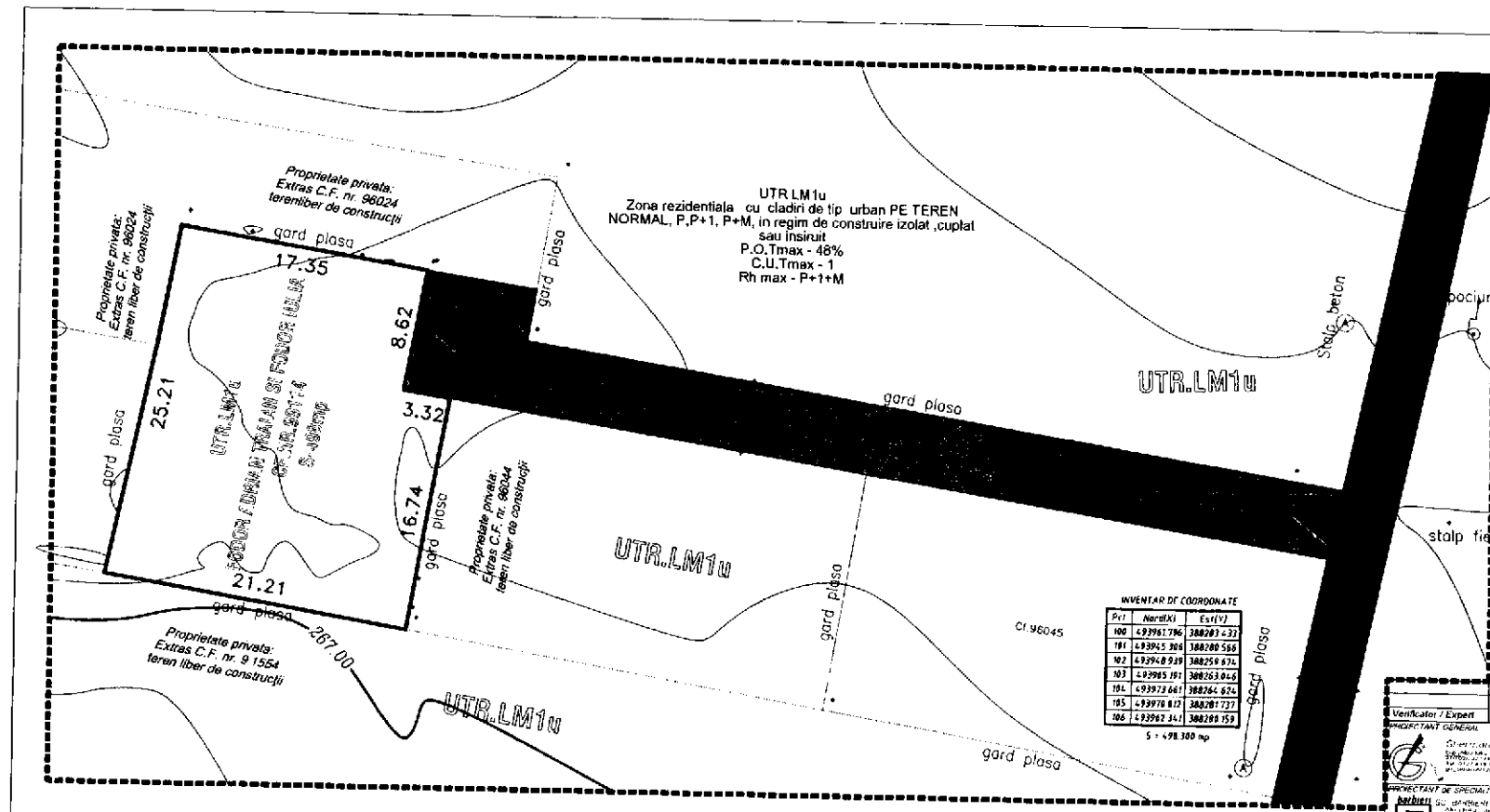
NOTAR PUBLIC
OLIMPIU BURZ





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

Verificator / Expert	Compara	Notific	Denunțator	Referat / Expertiza Nr.	Data
PROIECTANT GENERAL:					
 Gherman Alin Studio S.R.L. Loc. Alba Iulia, jud. Alba, 517022021 / C.U.I. RO44259626 Tel. 0727 815 482, ga_studio2012@yahoo.com					
PROIECTANT DE SPECIALITATE:					
 SC BARBIERI PROIECT SRL Alba Iulia, str. Traian, nr. 17A, jud. Alba Registrul comertului JO/1567/05 C.U.I. 17524810 0744 813 713 barbiel_proiect@yahoo.com					
Titlu proiect:	CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA ANEXE GOSPODAREȘTI (garaj, magazie, filigorie) SI IMPREJMUIRE IMOBIL				
Amplasament:	mun. Sebes, loc. Petresti, str. Crizantemelor, nr. 26B				
Beneficiar:	FODOR ADRIAN TRAIAN si FODOR IULIA loc. Ocna Mures, str. Lunga, nr. 170A, jud. Alba				
Titlu planșa:	INCADRARE IN ZONA				
Șef proiect:	arh. Alin Gherman				
Proiectat:	arh. Marius Barbieri				
Desenat:	teh. CAD Alex Gherman				
					Nr. proiect 44/2025
					Data, proiect 07.2025
					Faza: P.U.D.
					Planșa: A01
					Scara 1:5000



PLAN URBANISTIC DE DETALIU **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ANEXE GOSPODĂREȘTI** (garaj, magazie, fîlgorie) ȘI ÎMPREJUMIRE ÎMBOIL man Sebeș, loc. Petrești, str. Crizantemelor, nr. 268



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

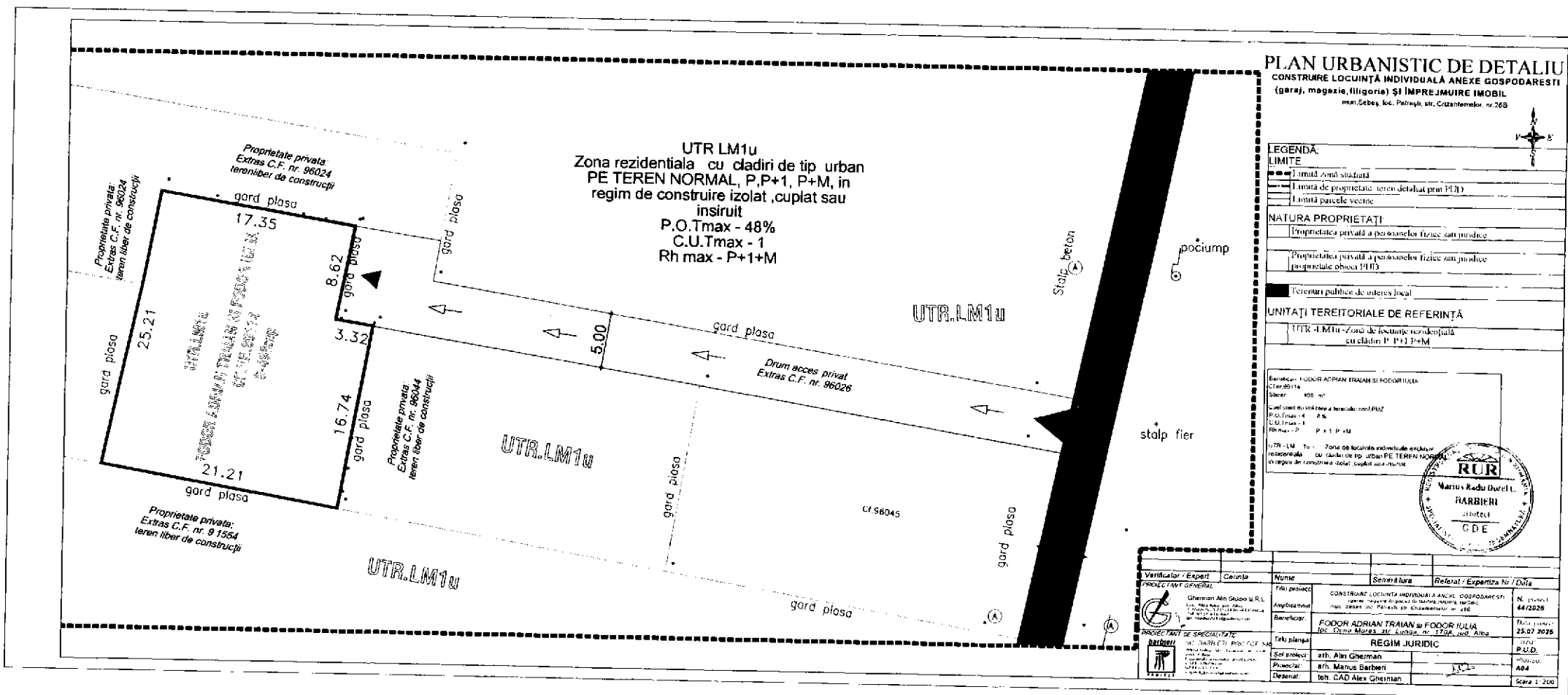
Beneficiar: FODOR ADRIAN TRAIAN ȘI FODOR IULIA
 Cf. nr. 99114
 Suprafață = 498 m²

Coefficient de utilizare a terenului conf. PUZ
 P.O.Tmax = 48%
 C.U.Tmax = 1
 Rh max = P + P + 1 P + M

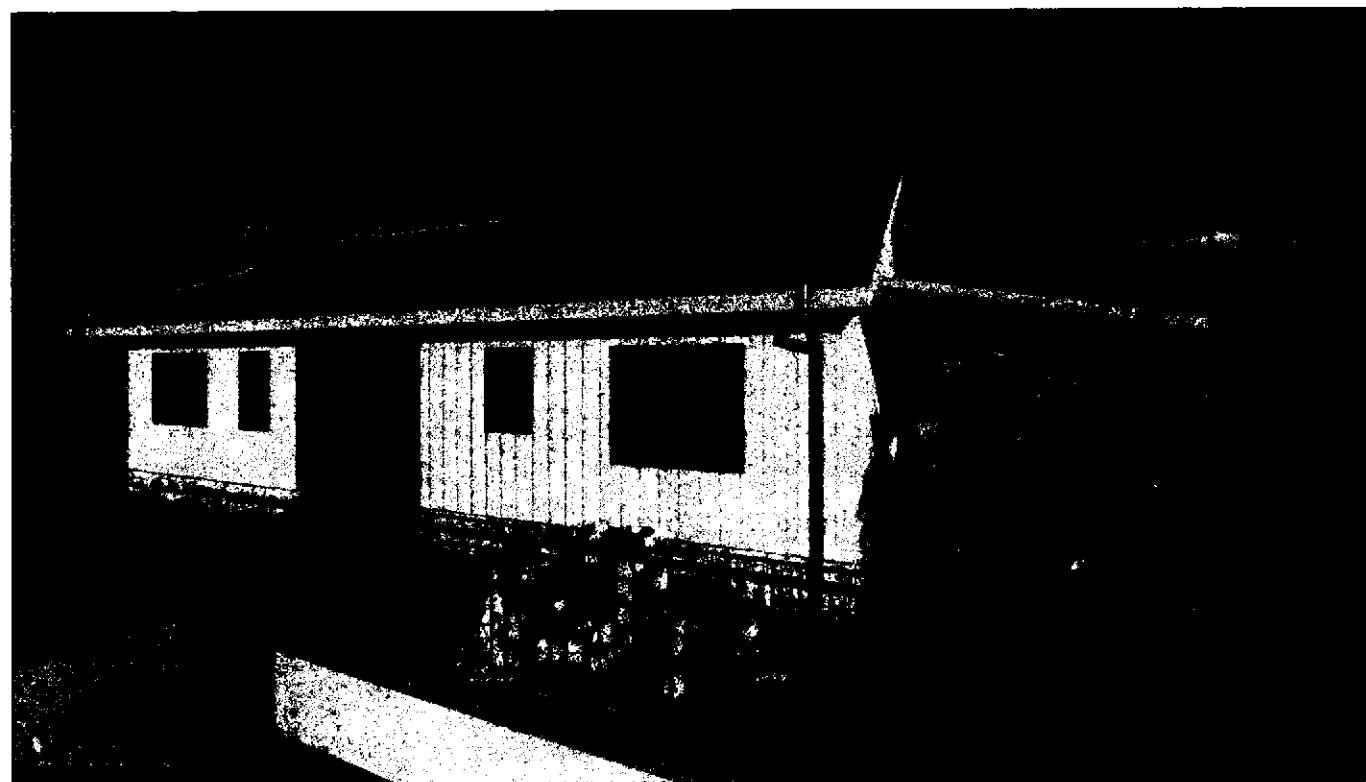
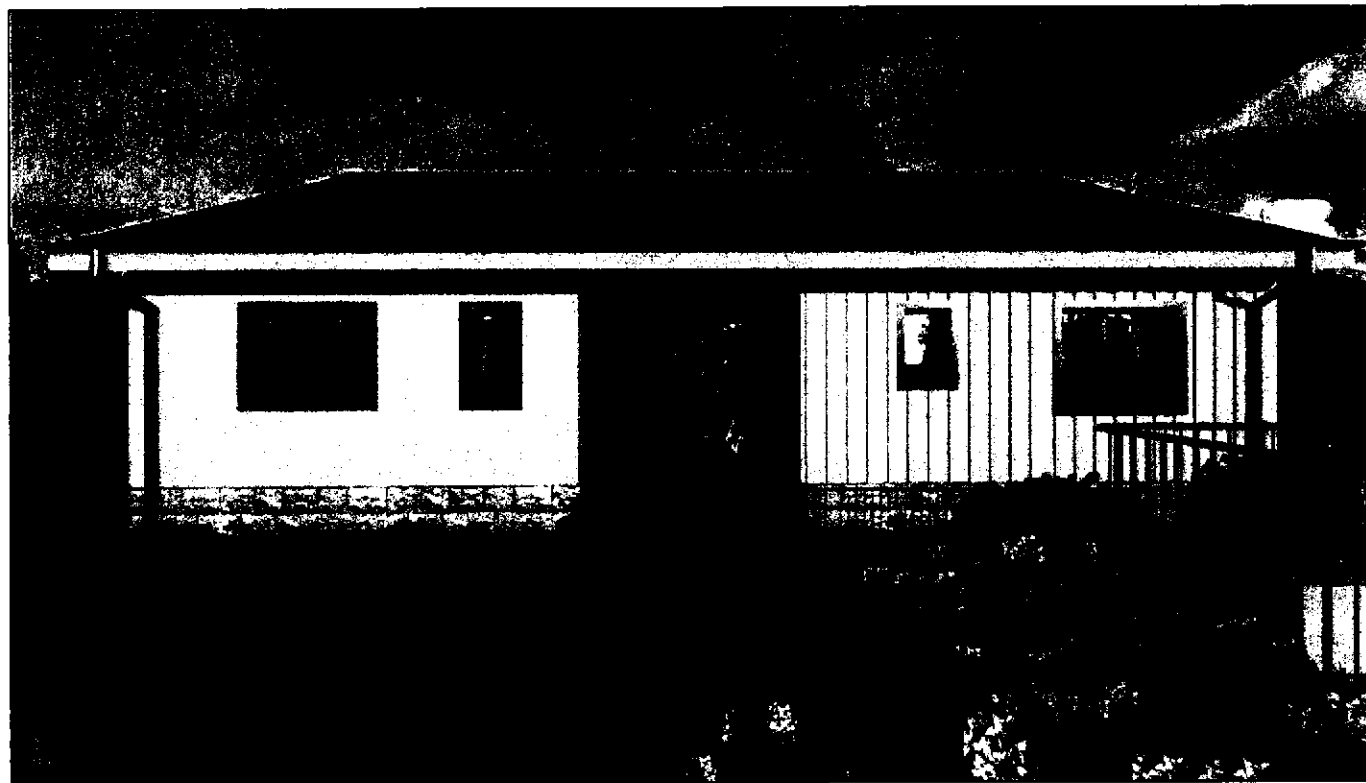
UTR - LM 1u - Zonă de locuințe individuale exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban PE TEREN NORMAL, în regim de construcție izolat, cuplat sau înșiruit

Stampilă: **RUR** (Rural Urbanism) with text: **Marin Kudu Doruț**, **HARBIERI**, **arhitect**, **C.D.E.**

Verificator / Expert	Cerințe	Nume	Semnătură	Referat / Expertiză Nr. / Data
PROIECTANT GENERAL	Telu proiect	Ștefan Gheorghiță		CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ANEXE GOSPODĂREȘTI (garaj, magazie, fîlgorie) ȘI ÎMPREJUMIRE ÎMBOIL man Sebeș, loc. Petrești, str. Crizantemelor nr. 268 FODOR ADRIAN TRAIAN ȘI FODOR IULIA loc. Ques Mores, str. Lărgă, nr. 1706, jud. Alba
	Amplasament	Ștefan Gheorghiță		
	Beneficiar	Ștefan Gheorghiță		
	Telu planșă	Ștefan Gheorghiță		
PROIECTANT DE SPECIALITATE	Să proiect	arh. Alin Gherman		SITUAȚIA EXISTENTĂ
	Proiectat	arh. Marius Barbu		
	Consent	teh. CAD Alex Gherman		



ANALIZA FOTO



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL APOLZAN MIHAI

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
VLAD CRISTINA ELENA