

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea documentației P.U.Z. și R.L.U. proiect nr. 45/2025 ” Elaborare PUZ în vederea parcelării pentru construire locuințe și spațiu cu funcțiune mixtă” Petrești, Mihai Eminescu, nr.93 ; Beneficiari : Iosa Nicolae și Iosa Cornelia

Consiliul Local al Municipiului Sebeș;

Întrunit în ședința ordinară din data de _____;

Văzând:

-Prevederile art.76, art.582alin (1) din Legea nr.169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor;

-prevederile art. 75 din Legea 169/2026, privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor;

-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 Legea 350/2001,privind amenajarea teritoriului și urbanismul ;

-Cererea depusă de Iosa Nicolae la Primăria Municipiului Sebeș sub nr. 34912/19.05.2026

-Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Sebeș, nr.37101/27.05.2026;

-Avizul prealabil de oportunitate nr. 14/24.11.2025;

-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:

-Raportul Informării și Consultării Publicului, precum și Referatul cu privire la calendarul desfășurării etapei de informare și consultare a publicului pentru P.U.Z.;

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;

În baza 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 temeiul art.129, alin.2 lit.c și alin 6, lit.c din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ;

În baza art. 196 alin 1 lit a coroborat cu prevederile art. 139 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ:

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.

Art.2. Se aprobă documentația de urbanism **proiect nr. 45/2025 ” Elaborare PUZ în vederea parcelării pentru construire locuințe și spațiu cu funcțiune mixtă” Petrești, Mihai Eminescu, nr.93 ; Beneficiari : Iosa Nicolae și Iosa Cornelia**, pentru terenul identificat cu CF 96000, nr. cad.96000, în suprafață de 9338 mp, documentația a fost elaborată și avizată în conformitate cu prevederile Legii 350/2021, potrivit regimului tranzitoriu instituit de art. 582 din Legea nr.169/2026

Art. 2. -Asigurarea căilor de acces și utilităților:

Toate lucrările de utilități și acces la drumurile publice se vor face pe cheltuiala beneficiarilor P.U.Z.-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:

Terenul este în intravilanul localității Petrești, obiectivul P.U.Z.-lui constă în reglementarea modului de construire pe parcelele studiate, stabilirea alinierii construcțiilor față de aliniamentul stradal, POT și CUT, rezolvarea acceselor și a parcarilor, cu reglementarea următorilor indicatori urbanistici:

- a) Pentru zona de locuințe:
 - POT max propus -48%
 - CUT max propus -1,00
 - Regim maxim de înălțime propus: P, P+M, P+1E+M

- b) Pentru zona mixtă
 - POTmax.- 70%
 - CUT max -1,00
 - Regim maxim de înălțime propus: P, P+M, P+1E+M

Art.4 .Prezenta documentație de urbanism are valabilitate până la aprobarea unei noi documentații de urbanism .

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de inițiatorii P.U.Z., Arhitectul Șef prin Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Autorizări și Disciplină în Construcții.

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
- Serviciul Venituri
- O.C.P.I. Alba
- Beneficiarilor P.U.Z.-lui: Iosa Nicolae și Iosa Cornelia, cu domiciliul în Sebeș, str. Progresului, nr.10A

**INIȚIATOR PROIECT
DORIN NISTOR**

**PRIMAR
VIZAT DE LEGALITATE
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU
Vlad Cristina Elena**

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
PRIMAR
NR. _____

REFERAT DE APROBARE

Privind aprobarea documentației P.U.Z. și R.L.U. proiect nr. 45/2025 ” Elaborare PUZ în vederea parcelării pentru construire locuințe și spațiu cu funcțiune mixtă” Petrești, Mihai Eminescu, nr.93 ; Beneficiari : Iosa Nicolae și Iosa Cornelia

Având în vedere prevederile art.582, alin (1) din Legea nr.169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor și ținând cont că documentația a fost elaborată și avizată în conformitate cu prevederile Legii 350/2001;

Având în vedere prevederile Art.31 lit.d din Legea nr.350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, prin care în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, autoritatea publică are dreptul să respingă solicitarea, să solicite elaborarea unui P.U.Z. în urma obținerii Avizului Prealabil de Oportunitate sau să solicite elaborarea unui P.U.D.

Având în vedere Avizul Prealabil de Oportunitate nr. 14/24.11.2025 si Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, exprimat în Procesul Verbal nr. nr.37101/27.05.2026, care în urma analizei documentației **P.U.Z. și R.L.U. proiect nr. 45/2025 ” Elaborare PUZ în vederea parcelării pentru construire locuințe și spațiu cu funcțiune mixtă” Petrești, Mihai Eminescu, nr.93; Beneficiari: Iosa Nicolae și Iosa Cornelia** consideră oportune reglementările urbanistice propuse;

Având în vedere cele expuse, în conformitate cu art.136, alin (1) și alin (8) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, supun spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Sebeș proiectul de hotărâre atașat.

**PRIMARUL MUNICIPIULUI SEBEȘ
DORIN NISTOR**

ROMANIA
MUNICIPIUL SEBEȘ
JUDEȚUL ALBA
ARHITECT-ȘEF.
NR.

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea documentației P.U.Z. și R.L.U. proiect nr. 45/2025 ” Elaborare PUZ în vederea parcelării pentru construire locuințe și spațiu cu funcțiune mixtă” Petrești, Mihai Eminescu, nr.93 ; Beneficiari : Iosa Nicolae și Iosa Cornelia

Având în vedere prevederile art.582alin (1) din Legea nr.169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor și ținând cont că documentația a fost elaborată și avizată în conformitate cu prevederile Legii 350/2001

Având în vedere că documentația înregistrată cu nr. 34912/19.05.2026, solicită derogări de la prevederile P.U.G nr. 4400/2000 avizat și aprobat prin H.C.L. 127/2000, în baza art. 32 din Legea 350/2001 modificată cu completările ulterioare, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism întrunită în data de 20-21.05.2026 a avizat **favorabil proiect nr. 45/2025 ” Elaborare PUZ în vederea parcelării pentru construire locuințe și spațiu cu funcțiune mixtă” Petrești, Mihai Eminescu, nr.93 ; Beneficiari : Iosa Nicolae și Iosa Cornelia**

REGLEMENTĂRI OBLIGATORII ȘI DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE:

Terenul studiat se află în perimetrul intravilanului municipiului Sebeș, localitatea Petrești, în partea de sud a acesteia, cu destinația de teren agricol intravilan și se propune reglementarea în vederea parcelării pentru construirea de locuințe individuale unifamiliale și a unei construcții cu funcțiune mixtă.

DOCUMENTAȚIA SE APROBĂ CU INDICATORII:

Zona studiată în suprafață de 9338 mp, este înscrisă în CF 96000 nr.top/cad. 96000.

Se dorește implementarea următorilor indicatori urbanistici :

a) Pentru zona de locuințe:

- POT max propus -48%
- CUT max propus -1,00
- Regim maxim de înălțime propus: P, P+M, P+1E+M

b) Pentru zona mixtă

- POTmax.- 70%
- CUT max -1,00
- Regim maxim de înălțime propus: P, P+M, P+1E+M

Pentru zona de locuințe L- sunt permise următoarele tipuri de activități:

-locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1E+M, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat

-anexe gospodărești-bucatarie de vară, garaje, magazii, pergole

Pentru zona Mixta -ZM - sunt permise următoarele tipuri de activități:

- servicii, producție și echipamente
- sedii ale unor companii și firme
- depozitare mic-gros

Echiparea edilitară

În vecinătatea amplasamentului se găsesc rețele publice de utilități (energie electrică, apă, canalizare), la care beneficiarul se va racorda prin extindere, mai puțin rețeaua de gaz. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare se realizează de către investitor sau beneficiar, pe cheltuiala proprie.

Salubritatea

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către firma de salubritate pe bază de contract.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

a) Pentru zona de locuințe L:

-se vor respecta condițiile referitoare la vecinătăți prevăzute de Codul Civil.

b) Pentru zona mixtă ZM :

-se vor respecta condițiile referitoare la vecinătăți prevăzute de Codul Civil.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

a) Pentru zona de locuințe L:

-clădirile se vor retrage de la aliniament cu distanța dominantă pe fronturile strazii Mihai Eminescu cu minim 5,00 m și 3,00 m pe strada ce asigura accesul la incintele cu funcțiune de locuire..

b) Pentru zona mixtă-ZM:

-clădirile se vor retrage de la aliniament cu distanța dominantă pe fronturile strazii Mihai Eminescu cu minim 5,00 m și 2,00 m pe strada ce asigura accesul la incintele cu funcțiune de locuire..

Accese carosabile

Circulația în zonă se va desfășura pe rețeaua de străzi existente, respectiv de pe str. Mihai Eminescu și de pe strada nou creată pentru locuințe.

Parcajele necesare se vor realiza în interiorul lotului, necesarul fiind dimensionat conform normelor în vigoare, HG 525/1996, republicată, privind Regulamentul Local de Urbanism, anexa 5. În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, iar caracteristicile acestora trebuie să permită intervenția mijloacelor de pompieri și stingere a incendiilor.

Împrejmuirea

-spre stradă va avea înălțimea de maxim 1,80 m, din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu.

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m. .
Toate lucrările de utilități și acces la drumurile publice se vor face pe cheltuiala beneficiarului P.U.Z.-lui, administrația publică neasumându-și vreo obligație în vederea asigurării utilităților și căilor de acces pentru zona studiată.

Analizând toate documentele atașate documentației **proiect nr. 45/2025 ” Elaborare PUZ în vederea parcelării pentru construire locuințe și spațiu cu funcțiune mixtă” Petrești, Mihai**

Eminescu, nr.93 ; Beneficiari : Iosa Nicolae și Iosa Cornelia, am constatat că aceasta cuprinde toate piesele scrise și desenate necesare, așa cum prevede legislația în vigoare, motiv pentru care propunem Consiliului Local aprobarea Proiectului de Hotărâre.

**Arhitect-Şef,
Miron Marius Cosmin**

Comp. .A.D.C.: Țîmpea Georgeta

Comp. Cadastru și Sistem Informatic Geografic

Costea Mihai