

PRIMĂRIA COMUNEI ORLAT  
- JUDEȚUL SIBIU -  
Nr. 6635  
Ziua 29 luna 08 Anul 2022

Către  
PRIMĂRIA COMUNEI ORLAT

Subsemnatul TASDELEN HAMIT, în calitate de reprezentant al  
SC GOLDSTAR IMEX SRL, initiator al documentației de urbanism  
PUZ — "CONSTRUIRE LOUINTE CU PLATE P+E" amplasat în  
jud. Sibiu, com. ORLAT, str. EXTRAYLAN, CF 101068, CF 104766,

înaintez documentația pentru începerea procedurii de  
CONSULTARE A PUBLICULUI privind documentația de urbanism.

CONTACT

MINEA ALEXANDRA

0735945105

Cu stimă,

TASDELEN HAMIT

pentru SC GOLDSTAR IMEX SRL





# CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

**FIRMA: GOLDSTAR IMEX SRL**

**SEDIUL SOCIAL: ORLAT Nr. 839  
JUDETUL SIBIU**

**ACTIVITATEA PRINCIPALA 3832 Recuperarea materialelor reciclabile sortate**

**COD UNIC DE ÎNREGISTRARE 8553456 din data de: 20.06.1996**

Nr. de ordine in registrul comerțului J 32 / 332 / 07.06.1996

Data eliberării certificatului :

10 -06- 2003

Seria B Nr. 1563580

Vladimir-Alexandru Tomasevschi

Director



# CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 217 /III-A-3 din 18.04.2022

În scopul: "CONSTRUIRE LOCUINTE CUPLATE P+E" numai dupa intocmire, avizare si aprobare PUZ

Ca urmare a cererii adresate de **SC GOLDSTAR IMEX SRL PRIN TASDELEN HAMIT**  
cu sediul în județul SIBIU, Comuna ORLAT  
satul ORLAT, sectorul - cod poștal -  
Strada NOUA nr. 839, bl. -, sc. -, et. -, ap. -  
telefon/fax \_\_\_\_\_, email \_\_\_\_\_  
înregistrată la nr. 7993 din 06/04/2022

Pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat în județul **SIBIU**,

Comuna ORLAT satul ORLAT, sectorul \_\_\_\_\_  
cod poștal \_\_\_\_\_ Str. EXTRAVILAN nr. -, Bl: -, Sc: -, -, -  
identificat prin CF: 101068, 104766 Nr.Cad.: 101068, 104766 plan de situatie

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism PUG proiect nr. 34011/2002, aprobat prin HCL Orlat nr. 69/2005 49/2018

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:

Conform extraselor de carte funciară pentru informare emise în baza cererilor nr. 4936/05.04.2022, 4935/05.04.2022- terenuri extravilane

Proprietate SC Goldstar Imex SRL Orlat, intabulare drept de proprietate cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, conform C.F. 101068 Orlat, nr. cad. 101068 si Tasdelen Hamit, intabulare drept de proprietate cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, conform C.F. 104766 Orlat, nr. cad. 104766

Terenuri situate in extravilanul comunei Orlat, sat Orlat, conform PUG

### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Situația existentă: terenuri aflate în circuit agricol - categoria de folosință - arabil (S= 4653 mp, S=1500 mp).  
Situația propusă: Necesari întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru "Construire locuințe cuplate P+E" prin grija investitorului privat, conform cadru conținut aprobat prin Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 și în baza avizului de oportunitate avizat și aprobat conform competențelor stabilite de lege, cu avizul prealabil al primarului localității  
Destinații admise: Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile din extravilan este permisă exclusiv pentru construcțiile speciale, căile ferate, infrastructura rutieră, suprafețe de mișcare aeroportuare, căi navigabile, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, realizarea de surse de apă, construcțiile agricole, infrastructura aferentă rețelelor de comunicații electronice, centrale și capacități energetice pentru producerea de energie din surse regenerabile și altele asemenea, cu respectarea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și realizarea planurilor parcelare aferente avizate de primărie și recepționate de oficiul de cadastru, în condițiile legii. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, case de vacanță, pensiuni, garaje sau alte construcții sau amenajări cu caracter permanent.

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare (P.O.T.), retragerile clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare.

Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise însoțit de o documentație ce va cuprinde următoarele elemente:

- piese scrise, memoriu tehnic explicativ, prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatori propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale a UTR și la nivelul localității, costuri suportate de investitorii privați și cele care cad în sarcina autorităților locale.

- piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral cu zona de studiu actualizat, conceptul propus

- plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților și a limitelor servituților propuse a fi instituite, modul de asigurare a acceselor și utilităților.

Documentația pentru obținerea avizului de oportunitate în cazul existenței infrastructurii de acces și utilități se va trata ca atare, sau după caz soluția propusă pentru realizarea acestora concomitent cu realizarea investiției de bază.

- La faza P.U.Z. se vor obține următoarele avize: energie electrică, gaze naturale, apa, canal, protecția mediului, securitate la incendiu, studiu geotehnic, aviz ANIF Sibiu, proces-verbal de recepție O.C.P.I., avizul prealabil MADR Direcția Pentru Agricultură Județeană Sibiu privind clasa de calitate a terenului, sănătatea populației, aviz Ministerul Culturii- Direcția Județeană pentru Cultura Sibiu, aviz Autoritatea Aeronautică Civilă, Raportul informării și consultării populației conform ordinului MDRT nr. 2701/2010, avizul Arhitect Șef Consiliul Județean Sibiu.

- Pe parcursul elaborării și avizării Planului Urbanistic Zonal se va face consultarea populației conform ordinului MDRT nr. 2701/2010

Se vor respecta prevederile HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare

După aprobarea P.U.Z. și R.L.U. se va solicita un nou certificat de urbanism și se va întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire exclusiv cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate

NOTA

Propunerea preliminară a documentației de urbanism PUZ, se va înainta la Consiliul Județean Sibiu spre consultare Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și urbanism (CTATU) înainte de obținerea avizelor

### REGIMUL DE ACTUALIZARE:

imposibilitatea modificării prevederilor documentațiilor aprobate;

necesitatea obținerii unui aviz de oportunitate în condițiile prezentei legi;

posibilitatea elaborării unei documentații de urbanism modificatoare, fără aviz de oportunitate conform prezentei legi

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, în scopul declarat pentru:

**"CONSTRUIRE LOCUINTE CUPLATE P+E" numai după întocmire, avizare și aprobare PUZ**

## 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:

Agencia Națională Pentru Protecția Mediului

Agencia pentru Protecția Mediului Sibiu, str Hipodromului nr. 2 A, Sibiu, cod. 550360

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 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,

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

a) certificatul de urbanism

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):

Alte avize/acorduri

alimentare cu apă

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2) Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecție civilă

sănătatea populației

d.3) Avizele specifice ale administrației publice centrale și ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) Studii de specialitate:

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie) ;

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie).

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

**PRESEDINTE,**  
**Daniela Cîmpean**  
ADMINISTRATOR PUBLIC  
**ADRIAN COSMIN BIBU**

**Secretar General al Județului Sibiu**  
**Ioan Radu Răceu**

**Arhitect sef,**  
**arh. Argentina Lapoși-Oana**

Achitat taxa de 10 lei, conform Chitanței nr. 4063 din 06/04/2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT/POSTA 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.

.....  
L.S.....

.....  
.....

Data prelungirii valabilității .....

Achitat taxa de ..... lei, conform chitanței nr. .... din .....

Transmis solicitantului la data de ..... direct / prin poștă.



**DIRECŢIA ARHITECT ŞEF**  
**Comisia Tehnică de Amenajare a**  
**Teritoriului şi Urbanism**  
**Nr. 19374 din 24.08.2022**  
**Ind. Dos. III-A-4**

**PROPUNEREA DE AVIZARE A COMISIEI TEHNICE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ŞI  
URBANISM – FAZA PRELIMINARĂ:**

Pentru proiectul:

**PLAN URBANISTIC ZONAL ŞI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM „CONSTRUIRE  
LOCUIŢE CUPLATE P+E”**, depus la Consiliul Judeţean Sibiu cu nr. 17835 din 04.08.2022 – iniţiatori:  
**GOLDSTAR IMEX S.R.L.** prin **Tasdelen Hamit** cu sediul în Jud. Sibiu, Comuna Orlat, Nr.839.

Proiect propus pe terenul situat în extravilanul Comunei Orlat, F.N. identificat prin C.F Nr. 101068  
Orlat ( $S_{acte} = 4.700$  mp,  $S_{măsurată} = 4.653$  mp) aflat în proprietatea: SC GOLDSTAR IMEX SRL ORLAT ŞI  
C.F. nr. 104766 Orlat ( $S = 1.500$  mp) aflat în proprietate la Tasdelen Hamit.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. 217/III-A-3 din 18.04.2022 document emis de către Şi  
Avizul de Oportunitate nr. 16640 din 19.07.2022, documente emise de către Consiliul Judeţean Sibiu.

Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului Şi Urbanism, constituită la nivelul Consiliului  
Judeţean Sibiu, în baza H.C.J. Sibiu, nr. 110/2020, ca organ consultativ cu atribuţii de expertizare tehnică  
Şi consultanţă, întrunită în şedinţa din data de 18.08.2022 în baza Ordinului nr. 233/26.02.2016, art. 26  
(1), de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 Şi analizând documentaţia de  
urbanism, emite **Propunerea de avizare faza preliminară - cu următoarele condiţionări:**

- **Obţinere aviz Trans-Gaz** conform punct de vedere emis de către SNTGN Trans Gaz SA  
înregistrat cu nr. 18730/17.08.2022;
- Încadrarea zonei reglementate în P.U.G. Orlat;
- Se va detalia / propune soluţia eliberării amplasamentului de reţelele electrice – medie tensiune  
în partea desenată Şi în partea scrisă.

Documentaţia de urbanism prezentată respectă conţinutul cadru Şi după actualizarea acesteia  
conform condiţionărilor impuse se va depune un exemplar la Consiliul Judeţean Sibiu Şi va putea fi  
înaintată pe circuitul legal de avizare.

**PREŞEDINTE**  
**Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului Şi**  
**Urbanism**  
**DANIELA CÎMPEAN**

Semnat digital de catre:  
Marcel-Constantin Luca  
Data: 25.08.2022 13:34:15

**Serviciul Urbanism Amenajare a**  
**Teritoriului Şi Mediu**  
**RADU I. POPA**

Semnat digital de catre:  
Radu-Ilie Popa  
Data: 24.08.2022 13:56:50



DIRECŢIA ARHITECT ŞEF

Serviciul Urbanism şi Amenajarea Teritoriului

Nr. **16640** din **19.07.2022**

**APROBAT,**  
**PREŞEDINTE**  
**Daniela Câmpean**

Adrian-Cosmin Bibu  
Data: 20.07.2022 19:03:31

Ca urmare a cererii adresate de **Tasdelen Hamit** reprezentant al **SC GOLDSTAR IMEX SRL**, CUI 18553456, cu sediul în judeţul SIBIU, Comuna ORLAT, nr. 839 înregistrată cu nr. **15109** din **30.06.2022**, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului şi Urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite:

### AVIZ DE OPORTUNITATE

Pentru elaborare P.U.Z şi R.L.U aferent - „**CONSTRUIRE LOCUINŢE CUPLATE P+E**”.

Terenul generator pentru întocmirea Planul Urbanistic Zonal este situat în extravilanul Comunei Orlat, conform prevederilor din Planul Urbanistic General nr. 34011/2002 aprobat prin HCL Orlat nr. 69/2005 şi HCL Orlat nr. 49/2018 de prelungire a documentaţiei şi se află în proprietatea: SC GOLDSTAR IMEX SRL, conform C.F. nr. 101068 Orlat (S din acte= 4.700 mp, S mas.= 4.653 mp) şi C.F. nr. 104766 Orlat (S = 1.500 mp).

Terenul reglementat se încadrează în prevederile Art. 32 (4), din legea nr. 350/2001 actualizată cu modificările şi completările ulterioare, iar prin Avizul de Oportunitate se vor stabili următoarele:

**a) Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal;**

- prin P.U.Z si R.L.U se va studia şi reglementa zona delimitată conform planşei Anexe;

**b) Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventualele servituţi:**

- prin P.U.Z se propune extinderea intravilanului prin introducerea şi reglementarea terenurilor înscrise în C.F. nr. 101068 Orlat (S din acte= 4.700 mp, S mas.= 4.653 mp) şi C.F. nr. 104766 Orlat (S = 1.500 mp). Pe terenurile care fac obiectul prezentului P.U.Z se propun a fi realizate următoarele obiective de investiţie: locuinţe cuplate cu regim maxim de înălţime P+1 şi dotările aferente.

**c) Indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime şi maxime**

1) P.O.T- max. admis: conform P.U.Z cu respectarea H.G nr. 525/1996 privind Regulamentul general de urbanism şi P.U.G Orlat aprobat cu HCL Orlat nr. 69/2005 şi HCL Orlat nr. 49/2018;

2) C.U.T- max. admis: conform P.U.Z cu respectarea H.G nr. 525/1996 privind Regulamentul general de urbanism şi P.U.G Orlat aprobat cu HCL Orlat nr. 69/2005 şi HCL Orlat nr. 49/2018;

3) Regimul de înălţime maxim admis: conform P.U.Z cu respectarea H.G nr. 525/1996 privind Regulamentul general de urbanism şi P.U.G Orlat aprobat cu HCL Orlat nr. 69/2005 şi HCL Orlat nr. 49/2018;

4) Regimul de aliniere - conform P.U.Z cu respectarea H.G nr. 525/1996 privind Regulamentul general de urbanism şi P.U.G Orlat aprobat cu HCL Orlat nr. 69/2005 şi HCL Orlat nr. 49/2018;

5) Retrageri faţă de limitele laterale - conform P.U.Z cu respectarea H.G nr. 525/1996 – Regulamentul general de urbanism şi P.U.G Orlat aprobat cu HCL Orlat nr. 69/2005 şi HCL Orlat nr. 49/2018;

6) Retrageri faţă de limita posterioară - conform P.U.Z cu respectarea H.G nr. 525/1996 – Regulamentul general de urbanism şi P.U.G Orlat aprobat cu HCL Orlat nr. 69/2005 şi HCL Orlat nr. 49/2018;



7) Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă - conform P.U.Z cu respectarea H.G nr. 525/1996 – Regulamentul general de urbanism şi P.U.G Orlat aprobat cu HCL Orlat nr. 69/2005 şi HCL Orlat nr. 49/2018.

d) **Dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităţilor, zone verzi publice;**

- alimentarea cu apă - se propune racordarea la reţeaua existentă în zonă;
- canalizarea - se propune racordarea la reţeaua existentă în zonă;
- alimentarea cu energie electrică - se propune racordarea la reţeaua existentă în zonă;
- alimentare cu gaze naturale - se propune racordarea la reţeaua existentă în zonă.
- spaţiile verzi: conform P.U.Z cu respectarea H.G nr. 525/1996 – Regulamentul general de urbanism şi a Legii nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor.

e) **Capacităţile de transport admise:**

- conform P.U.Z cu respectarea H.G nr. 525/1996 – Regulamentul general de urbanism. Spaţiile destinate parcajelor se vor asigura în interiorul parcelei, cu respectarea Anexei 5 din H.G nr. 525/1996.
- accesul pe parcelă se va realiza din drumul judeţean DJ 106D.

Din punct de vedere al protecţiei mediului activitatea nu produce noxe pentru sol/aer/apă.

La faza P.U.Z. se vor obţine următoarele avize: **Energie electrică, Gaze Naturale (distribuţie) Apă-Canal, Telefonie, Salubritate, Protecţia mediului, Securitate la Incendiu, Sănătatea Populaţiei, Transelectrica, Proces - Verbal de recepţie O.C.P.I. şi Ridicare Topografică vizată de O.C.P.I., Studiul Geologic, I.P.J. Sibiu - Serviciul Poliţiei Rutiere, Aviz ANIF, Aviz MADR – Direcţia pt. Agricultură Sibiu, Autoritatea Aeronautică Civilă, Ministerul Culturii – Direcţia Judeţeană pentru Cultură Sibiu, Raportul informării şi consultării, populaţiei conform ordinului MDRT nr. 2701/2010, Aviz Consiliul Judeţean Sibiu - Direcţia Arhitect - Şef, Aviz Consiliul Judeţean Sibiu - Direcţia Tehnică (administrator DJ 106E).**

Pe parcursul elaborării şi avizării Planului Urbanistic Zonal se va realiza procedura de Informarea şi Consultarea Populaţiei, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.

Propunerea preliminară a documentaţiei de urbanism P.U.Z. se va înainta la Consiliul Judeţean Sibiu spre consultare în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism (C.T.A.T.U.) înainte de obţinerea avizelor.

Procedura se va finaliza cu H.C.L. Orlat de aprobare a documentaţiei şi de însuşire a Raportului Informării şi Consultării populaţiei.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 217 din 18.04.2022.

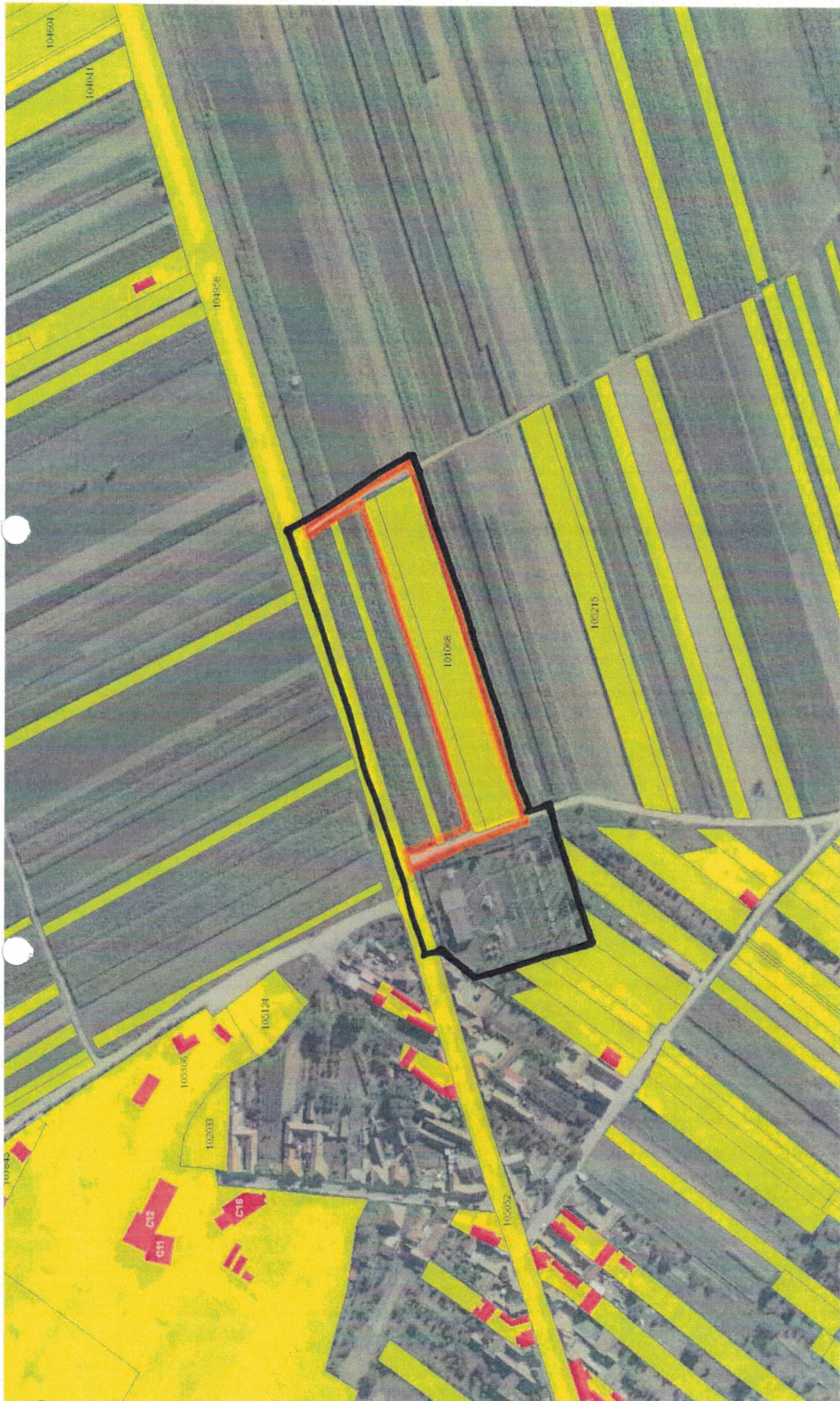
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de .....

**Arhitect-Şef**  
**ARGENTINA OANA-LAPOŞI**

Semnat digital de catre:

Paul Muresan-luga

Data: 20.07.2022 11:53:45



**PLANȘĂ ANEXĂ LA A.O.**  
**—** LIMITĂ ZONĂ DE REGLEMENTARE  
**—** LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Saliste

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 104766 Orlat

Nr. cerere	4935
Ziua	05
Luna	04
Anul	2022

Cod verificare  
100114692694



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104766	1.500	Teren neimprejmuț;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>9022 / 12/07/2018</b>	
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1088, din 12/06/2018 emis de NP Popa Lupas George;	
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, inch. 7749/13.06.2018 cf, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) TASDELEN HAMIT, divortat, bun propriu
	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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

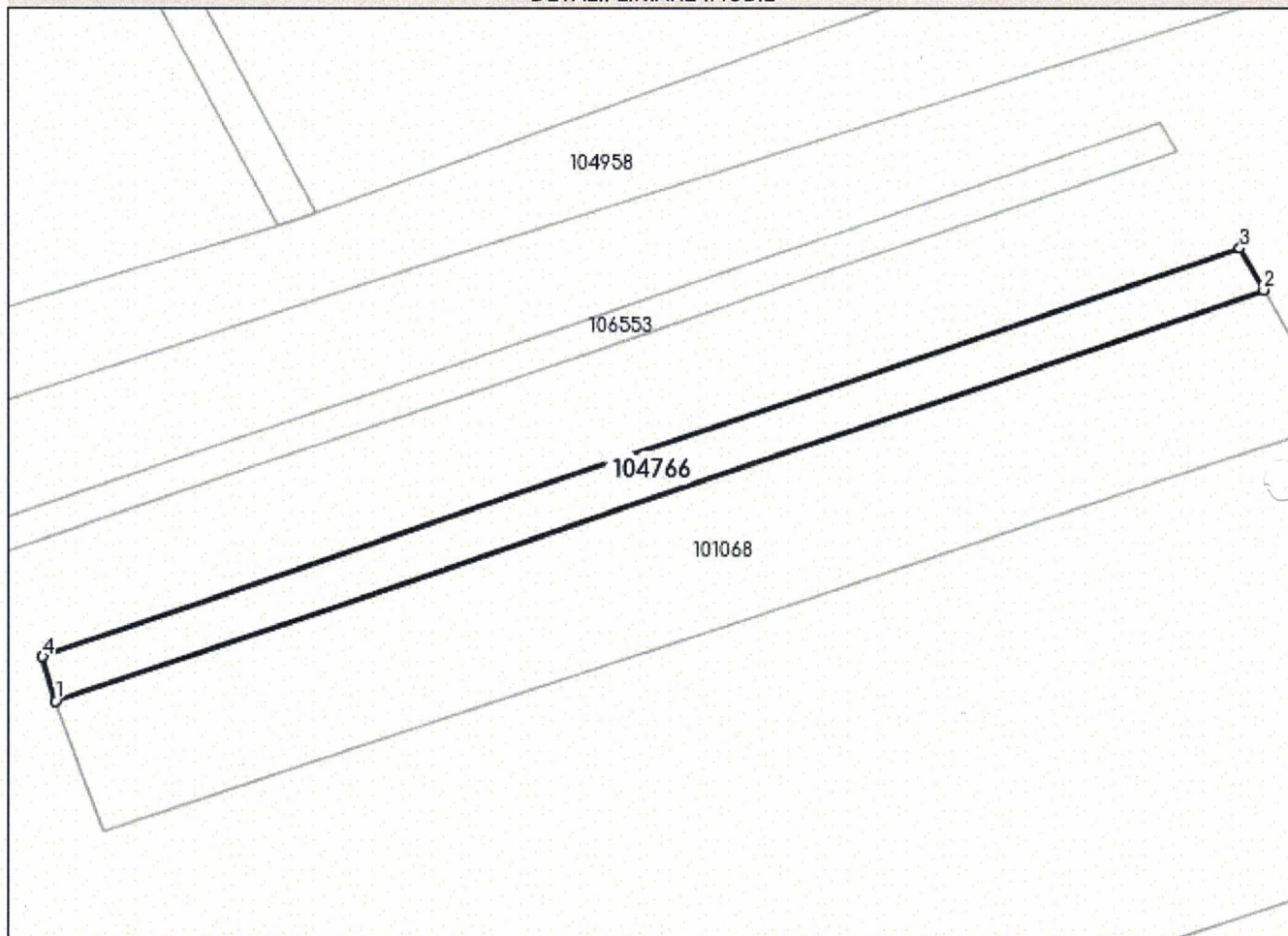
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
104766	1.500	

\* 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	NU	1.500	22	369/7	-	Teren neimprejmut, înregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	202.727
2	3	7.582
3	4	200.87
4	1	7.441

\*\* 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](http://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,**

05/04/2022, 14:48



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Saliste

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101068 Orlat

Nr. cerere	4936
Ziua	05
Luna	04
Anul	2022

Cod verificare  
100114692692



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	101068	Din acte: 4.700 Masurata: 4.653	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>10373 / 11/10/2011</b>		
Act Notarial nr. 1410, din 05/10/2011 emis de NP DRAGOMIR OVIDIU IOAN;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC GOLDSTAR IMEX SRL ORLAT, CIF:8553456	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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

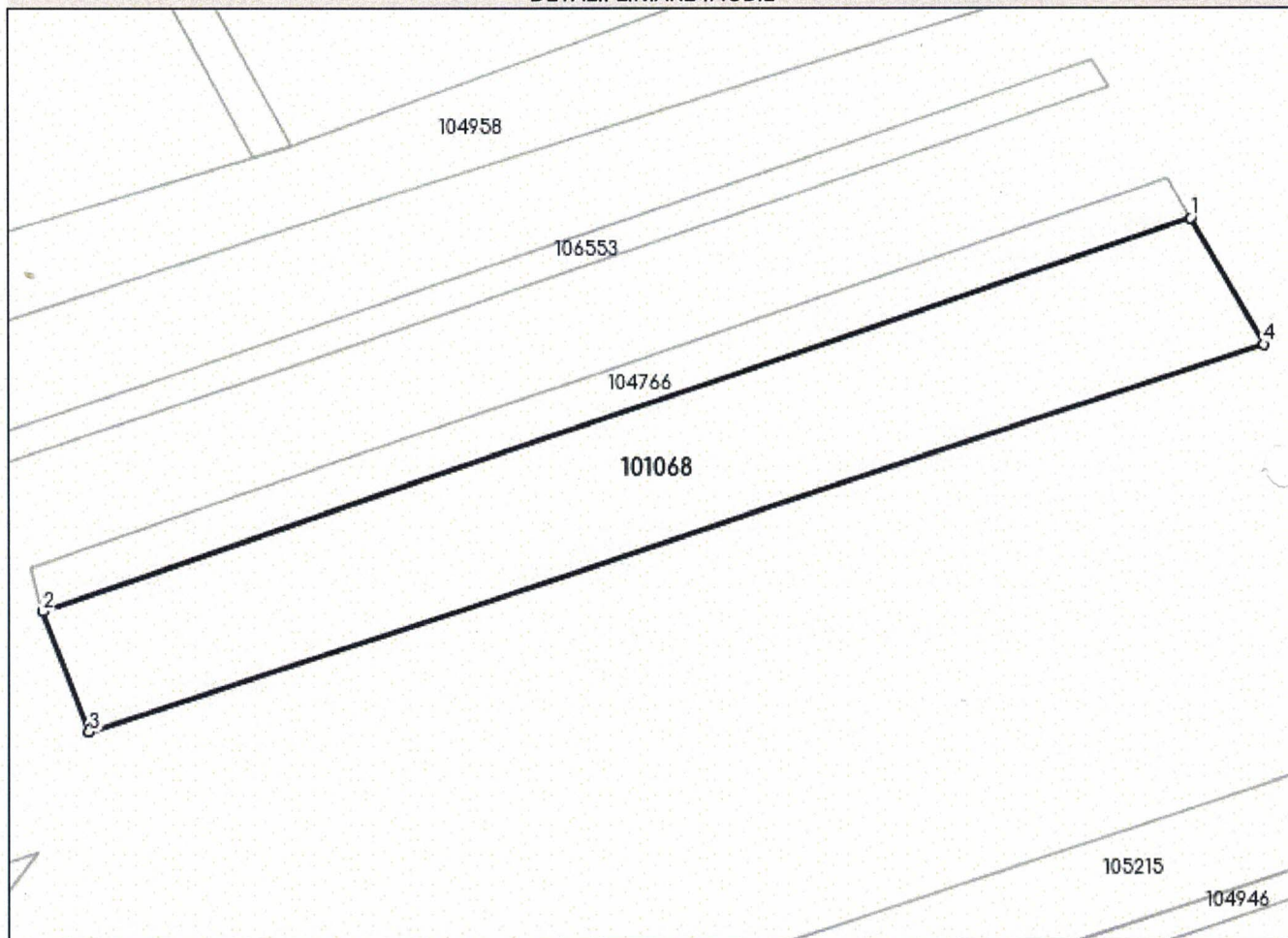
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
101068	Din acte: 4.700 Masurata: 4.653	

\* 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	NU	Din acte: 4.700 Masurata: 4.653	22	369/8	-	arabil

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	202.727
2	3	21.723
3	4	206.769
4	1	24.243

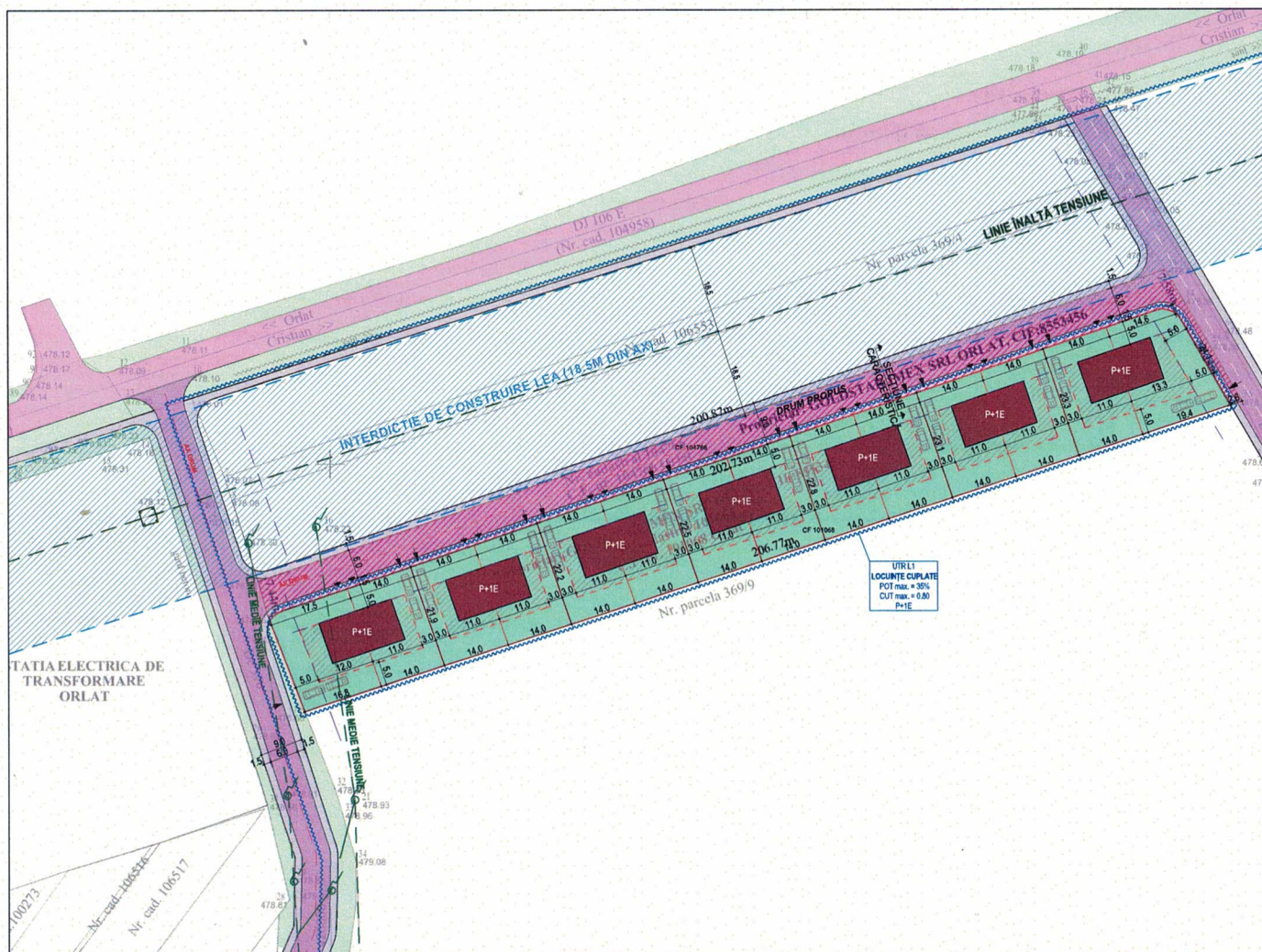
- \*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
- \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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](http://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,**

05/04/2022, 14:48



Primăria Comunei Orlat

Data anuntului: \_\_.08.2022

## CONSULTARE ASUPRA CONSTRUIRE LOCUINȚE CUPLATE P+E FAZA PUZ

jud. Sibiu, com. Orlat, sat Orlat, Extravilan, F.N.; CF 101068, 104766

Inițiatori:

**SC GOLDSTAR IMEX SRL prin TASDELEN HAMIT**

jud. Sibiu, com. Orlat, Sat Orlat, str. Nouă, Nr. 839

Elaborator:

**SC MAL STUDIO PROIECT SRL**

jud. SB, mun. Sibiu, str. AVRIG, nr. 4-8; tel.: 0735 945 185

Publicul este invitat sa transmita observatii si propuneri privind intentia de elaborare a planului urbanistic zonal P.U.Z. disponibile la sediul Primăriei Comunei Orlat în perioada:  
\_\_08.2022 - \_\_09.2022

### Argumentare

Scopul prezentei documentatii de urbanism este acela de a reglementa modul în care se vor construi locuințele cuplate, în regim de înălțime P+E. La baza documentatiei de urbanism a stat intentia beneficiarului de a construi locuințe cuplate, în regim de înălțime P+E.

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publica - Consiliul Județean Sibiu  
arhitect șef - ARGENTINA LAPOȘI-OANA - Consiliul Județean Sibiu  
adresa: jud. Sibiu, mun. Sibiu, str. General Magheru, nr. 14

Persoane interesate: SC GOLDSTAR IMEX SRL prin TASDELEN HAMIT  
jud. Sibiu, com. Orlat, Sat Orlat, str. Nouă, Nr. 839; tel.: 0735 945 185

Proiect nr. **059 / 2022**

## **CONSTRUIRE LOCUINTE CUPLATE**

### **AMPLASAMENT:**

Jud Sibiu, Com. Orlat, sat Orlat, Extravilan, FN  
CF 101068; S. masurata 4653mp  
CF 104766; S. masurata 1500mp

### **INITIATOR**

SC GOLDSTAR IMEX SRL PRIN TASDELEN HAMIT

**Faza:**

**P.U.Z.**

- A.PIESE SCRISE
- VOLUM I

## **MEMORIU GENERAL**

### **PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z. PENTRU**

# **CONSTRUIRE LOCUINTE CUPLATE**

#### Amplasament:

Jud Sibiu, Com. Orlat, sat Orlat, Extravilan, FN  
CF 101068; S. masurata 4653mp  
CF 104766; S. masurata 1500mp

#### Proprietari:

CF 101068 - SC GOLDSTAR IMEX SRL  
CF 104766 - TASDELEN HAMIT

## CUPRINS

- Foaie de garda (continut, proiectant, titlul lucrarii, semnaturi, data)

- Borderou general PUZ (piese scrise, piese desenate )

- Cuprinsul memoriului de prezentare :

### **- VOLUM I: MEMORIU DE PREZENTARE:**

#### **1.Introducere**

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1.2 Obiectul lucrarii

1.3 Surse documentare

#### **2.Stadiul actual al dezvoltarii**

2.1 Evolutia zonei

2.2 Incadrare in localitate

2.3 Elemente ale cadrului natural

2.4 Circulatia

2.5 Ocuparea terenurilor

2.6 Echiparea edilitara

2.7 Probleme de mediu

2.8 Optiuni ale populatiei

#### **3.Propuneri de dezvoltare urbanistica**

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2 Prevederi ale PUZ initial / PUG

3.3 Valorificarea cadrului natural

3.4 Modernizarea circulatiei

3.5 Zonificarea functionala(reglementari,bilant territorial,indici urbanistici)

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

3.7 Masuri prevazute prin avizele de amplasament obtinute:

3.8 Protectia mediului

3.9 Obiectivele de utilitate publica

#### **4.Masuri de organizare de santier**

#### **5.Concluzii, masuri in continuare**

### **- VOLUM II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)**

- A. PIESE SCRISE
- VOLUM I

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1.Introducere

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

-Denumirea lucrarii :

## CONSTRUIRE LOCUINTE CUPLATE P+E

-Beneficiari :

CF 101068 SC GOLDSTAR IMEX SRL

CF 104766 TASDELEN HAMIT

-Proiectantul general :

SC MAL STUDIO PROIECT SRL



-Data elaborarii : **2022**

#### 1.2 Obiectul PUZ

-Solicitari ale temei-program: **la solicitarea initiatorilor, se propune construirea de locuinte cuplate 7 imobile- 14 unitati locative**

-Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata - **Terenul ce face obiectul PUZ este situat in partea de EST a localitatii Orlat, in extravilanul acesteia.**

#### 1.3 Surse documentare :

- **in temeiul reglementarilor de urbanism, faza PUG, aprobata cu Hotararea Consiliului HCL 69/2005;49/2018**

- **Certificat de urbanism Nr. 217/III-A-3 din 18.04.2022**

## 2. Studiul actual al dezvoltării

### 2.1 Evoluția zonei :

- In prezent zona studiată este situată în extravilanul localității Orlat, cele 2 parcele generatoare de PUZ au în vecinătate următoarele: -est și vest drumuri de exploatare; sud și nord parcele libere de construcții
- accesul principal la zona generatoare PUZ se face din drumul județean DJ106E

### 2.2 Incadrare în localitate

-Poziția zonei față de intravilanul localității: **zona studiată se află în extravilanul com. Orlat, conform PUG, cu acces direct din cele două drumuri de exploatare**

-Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general:

- **accesul principal se va realiza din cele două drumuri de exploatare**

### 2.3 Elemente ale cadrului natural

-Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică:

- ~ relieful – **terenul este plat cu mici denivelări**
- ~rețeaua hidrografică – **nu este cazul**
- ~clima : **specifică zonei de deal, cu vânturile dominante dinspre Valea Oltului,**
- ~riscuri naturale: **nu sunt riscuri naturale.**

### 2.4 Circulația

-Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației pietonale, rutiere, feroviare, navale aeriene: **circulația carosabilă și pietonală se desfășoară în condiții agreabile momentan pe DE și DJ 106E**

-Caracteristici ale circulației

- ~Capacități de transport –**nu există în zona studiată rețeaua de transport public de persoane;**
- ~Greutăți în fluenta circulației – **nu sunt**
- ~Incomodări între circulații și celelalte funcțiuni ale zonei: **nu sunt**
- ~Necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi – **nu este cazul**

### 2.5 Ocuparea terenurilor

-Principalele caracteristici ale funcțiunilor pe parcelele care au generat PUZ:

- ~locuirea – **se propune construire a 7 imobile locuințe cuplate, respectiv 14 UL**

-Principalele caracteristici ale funcțiunilor pe parcelele ce urmează a fi reglementate prin PUZ - zona studiată, de reglementat, conform Avize Oportunitate:

- ~cai de comunicație: **acces principal din drumurile de exploatare propuse spre supralargire, în DJ 106 E**
- ~spații plantate – **se vor prevedea minim 30.00% spații verzi,**
- ~echipare edilitară- în prezent se poate dispune de bransament electric și apă pe strada Valea Pinului
- ~parcări- **se propun un număr de 2 locuri de parcare în incinta fiecărei parcele, pentru fiecare unitate locativă**

~Relationari intre functiuni: **pentru asigurarea unui grad ridicat al confortului locuirii, locatarii viitorului ansamblu vor beneficia de toate utilitatile necesare**

- **Regim maxim de inaltime propus:** - Regim de inaltime maxim propus pentru UTR L1 = P+1E;
- Folosință propusă:

**UTR L1 - Locuințe individuale (cuplate)**

- P.O.T. maxim admis pentru UTR L1 = **35%**
- C.U.T. maxim admis pentru UTR L1 = **0,80**
- H. maxim propus:
  - la coamă = **+10.00m fata de ±0,00**
  - la cornișă = **+7.00m fata de ±0,00**
  - soclu: max. 0,5m fata de CTA

- **Aliniere la drum nou propus - min. 5.00 m**
- **Aliniere la De 370(vest) - min. 5.00 m**
- **Aliniere la De (est) - min. 5.00 m**
- **Retragerile constructiilor fata de:**
  - **limita posterioara - min. 5.00 m**
  - **limite laterale - min. 3.00 m dar nu mai puțin de H/2;**

*Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).- **DUPA CAZ***

-Aspecte calitative ale fondului construit: **vor fi respectate normele de igiena, insorire si ventilatie naturala optime specificului functiunii.**

-Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate: locuinte individuale unifamiliale- in prezent stanga dreapta nu sunt constructii existente, insa exista cerere de dezvoltare- zona locuinte individuale unifamiliale

-Asigurarea cu spatii verzi – **se vor asigura minim 30% spatii verzi amenajate si plantate.**

-Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate – **nu sunt riscuri naturale in zona..**

## 2.6 Echiparea edilitara

-Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii:

~**exista retele de distributie a apei potabile pe DJ106E –retele la care se vor racorda imobilele propuse**

~ **exista retele de canalizare pe DJ 106E - retele la care se vor racorda imobilele propuse**

~**exista retele de telecomunicatii pe DJ 106E - retele la care se vor racorda imobilele propuse**

~**exista retele de gaze naturale pe DJ 106E - retele la care se vor racorda imobilele propuse**

~**exista retele de distributie a electricitate pe DJ 106E - retele la care se vor racorda imobilele propuse**

-Principalele disfuncționalități: **din cauza evoluției pe segmente mici (bransamente individuale/ imobil) a ritmului mic de construire/ echipare edilitara nu se pot finaliza caile de acces carosabil si pietonal.**

## 2.7 Probleme de mediu

-Relatia cadru natural – cadru construit: **imobilele propuse vor tine seama de specificul zonei – mediului natural si artificial – si de particulatitatile acesteia.**

**-Se vor prevedea minim 30.00% spatii verzi**

-Evidentierea riscurilor naturale si antropice – **nu sunt riscuri naturale si antropice.**

-Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie – **nu sunt valori de patrimoniu in zona**

Politica de prevenire a accidentelor majore este compatibilă cu politica generală din domeniul activității organizației și cu politicile altor ramuri de management, ca de pildă managementul calității sau al mediului.

Se urmărește: îndeplinirea tuturor cerințelor locale de mediu – securitate și a standardelor din industrie; recuperarea și reutilizarea în procent cât mai mare a materialelor și deșeurilor rezultate; utilizarea unor substanțe care prezintă un impact rezonabil, cu toxicitate scăzută pentru om; utilizare la minimum a resurselor naturale; implementarea sau revizuirea politicii care să fie în acord cu noile scopuri în domeniul mediului și securității. Ca informare generală, politica de prevenire a accidentelor, precum și cea de mediu, răspunde cerințelor generale: necesită angajamentul managementului de varf; este un suport-cadru al obiectivelor și țințelor de securitate și de mediu; este documentată, implementată și comunicată întregului personal; este disponibilă pentru public/părți interesate; se bazează pe rezultatele analizei inițiale în organizație și în altele similare.

## 2.8 Opțiuni ale populației

**-Opțiuni ale populației si puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei:**

~opțiunile **populației** se manifesta in cerinta de locuinte si calitatea locuirii ridicata, in cerinta de a avea asigurate strazi carosabile amenjate, pietonale.

~opțiunea **administratiei publice locale** se reflecta in dorinta de a dezvolta spatii private, semiprivat, publice cu un grad ridicat al confortului locuirii si petrecere a timpului liber

## **3. Propuneri de dezvoltare urbanistica**

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Concluzii ale studiilor de fundamentare elaborate anterior si concomitant cu PUZ (enunțarea unor reglementari urbanistice) – **se dorește o dezvoltare coerenta in raport cu cadrul natural**

### 3.2 Prevederi ale PUZ

- Prevederile PUZ asupra dezvoltarii urbanistice a zonei :

~cai de comunicatie: **drumuri de exploatare existente si DJ106E**

~relatiile zonei studiate cu localitatea si cu zonele invecinate – **pastrarea regimului tehnic din vecinatatea apropiata precum si regimul tehnic conform reglementarilor de urbanism, faza PUG; conform Legii 350/2001 republicata si modificata, conform H.G. 525 din 27.06.2006 actualizata si republicata.**

~mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor-in functie de interesul initiatorilor, **se vor contura sau nu mutatii in folosinta terenurilor**

~lucrari majore prevazute in zona: **lucrari de modernizare a strazilor si a retelelor edilitare**

3.3 Valorificarea cadrului natural

-Posibilitati de valorificare a cadrului natural

~relatia cu formele de relief – **mediul construit va asimila influentele specifice reliefului existent in vecinatatea apropiata si indepartata,**

~prezenta spatiilor plantate - **se vor amenaja spatii verzi si plantate minim 30%**

3.4 Modernizarea circulatiei

-Organizarea circulatiei carosabile, transportului in comun :

~modernizare si completare a arterelor de circulatie – **se vor completa arterele de circulatie existente**

~asigurarea locurilor de parcare+garare: **vor fi asigurate 2 locuri de parcare/ UL in incinta proprie**

~amplasare spatii pentru transport in comun - **nu s-au prevazut,**

~amenajare intersectii, sensuri unice, semaforizari - **nu s-au prevazut,**

-Organizarea circulatiei pietonale

~Trasee pietonale - **se vor realiza trasee pietonale adiacente carosabilului,**

**NU SE PROPUN STRAZI INFUNDATE**

3.5 Zonificarea functionala (reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici)

-Principalele functiuni ale zonei (prezentate ca unitati si subunitati teritoriale):

~**locuire**

-Destinatia tuturor terenurilor :

- **curti constructii cu constructii ,**

-Categorica de interventie urbanistica pentru fiecare functiune (valorificare potential existent si eliminare disfunctionalitati)

-**Bilant teritorial de zona** – comparativ existent / propus – proportia intre functiuni,

- mutatiile ce intervin in ocuparea terenului: **pentru zona studiata se propune acelasi bilant teritorial ca in zona construita existenta din vecinatati-**

<b>Bilant teritorial</b>	<b>Suprafata</b>	<b>%</b>
<i>Suprafata totală terenuri</i>	<i>6 153,00 mp</i>	
<i>Suprafata propusa spre cedare</i>	<i>1 640,24 mp</i>	
Suprafata teren ramas dupa cedare	4 512,76 mp	100%
Teren propus pentru constructii	1 579,47 mp	35,00%
Circulatie auto (parcari) si pietonal	1 579,47 mp	35,00%
Zona verde	1 353,82 mp	30,00%

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

Pe DJ106E exista retele de apa, canal, gaz, curent, telefonie. Racordarea se va efectua- **in functie de solutia tehnica si de etapizarea investitiilor.**

~Modernizare iluminat public –**se propune o dezvoltare viitoare a iluminatului public pe strazile nou create**

### 3.8 Protecția mediului

- Diminuare, eliminare surse de poluare – **nu este cazul**,
- Epurare preepurare ape uzate - **nu este cazul**,
- Depozitare controlată a deșeurilor – **da**,
- Organizarea sistemelor de spații verzi – **da**,
- Refacere peisagistică și reabilitare urbană – **nu este cazul**,
- Valorificare potențial turistic - **nu este cazul**

### 3.9 Obiectivele de utilitate publică

- Lista obiectivelor de utilitate publică: **drumurile de acces și circulație, rețelele edilitare**
- Tipul de proprietate asupra terenului:
  - ~proprietate publică de interes local/județean/national: **zona aferentă rețelelor de utilități**
  - ~proprietate privată de interes local: **caile de acces din zona studiată**,
  - ~proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice: **loturile aferente construcțiilor**,
  - Circulația terenurilor :
  - ~terenuri propuse a se trece în proprietatea publică a UAT – **caile de acces, zonele aferente rețelelor de utilități**,

## **4. Măsuri de organizare de șantier:**

Organizarea de șantier se va face în incinta proprie, cu spații rezervate pentru depozitarea materialelor de construcții și a deșeurilor.

Înainte de execuția lucrărilor exterioare, cât și a altor lucrări ce pot provoca accidente, în zona pietonală din jurul șantierului se vor monta plase de protecție.

Șantierul va fi echipat cu panou de informare montat în loc vizibil.

Măsuri punctuale ce se vor lua pe perioada execuției proiectului:

-execuția lucrărilor se va face numai de către un antreprenor specializat în execuția acestui tip de lucrări. Șantierul va fi împrejmuit cu gard iar accesele vor fi prevăzute cu porți;

-asigurarea circulațiilor rutiere către șantier din strada Valea Pinului;

-pe tot parcursul execuției se va urmări comportarea terenului înconjurător și a construcțiilor învecinate existente, luându-se toate măsurile necesare pentru a nu li se afecta stabilitatea și rezistența;

-executantul va începe lucrările de terasamente numai pe baza unui acord scris, încheiat cu toate unitățile care au instalații subterane pe teritoriul unde urmează să se execute lucrările și va respecta condițiile impuse de aceste unități deținătoare de rețele;

-dacă vor fi depistate instalații subterane în apropierea locului unde se vor executa săpături, executantul va opri lucrul, va stabili precis natura instalațiilor subterane și felul cum sunt amplasate, după care conducătorul procesului de muncă va lua măsuri pentru evitarea avarierii acestor instalații și pentru eliminarea pericolelor de accidente. De asemenea se va asigura de prezența pe șantier a reprezentanților societăților a căror rețele au fost depistate;

-în cadrul lucrărilor de organizare de șantier se vor realiza obligatoriu grupuri sanitare pentru muncitori și personal tehnic. Rezidurile de la grupurile sanitare se vor colecta prin vidanjare de către o firmă specializată;

-pe perioada execuției se interzice deversarea apelor uzate în spațiile naturale din zonă și se vor lua măsuri ca produsele petroliere și eventualele materiale bituminoase utilizate să nu contamineze solul;

-prepararea semifabricatelor se va face în instalații specializate, autorizate în acest scop, transportul lor pe șantier făcându-se numai pe măsura punerii lor în operă, cu respectarea legislației în vigoare;

-materialele rezultate din săpături etc. se vor transporta și depozita în locuri special amenajate, după obținerea tuturor avizelor și acordurilor organelor locale abilitate;

-se interzice circulația autovehiculelor de șantier pe spațiile verzi și alte terenuri, cu excepția celor destinate pentru organizarea de șantier;

-după terminarea lucrărilor, terenul se va elibera de toate resturile de materiale neutilizate. Suprafața de teren afectată de organizarea de șantier va fi reamenajată conform planului de situație autorizat;

-pe toată perioada lucrărilor se va asigura accesul autovehiculelor de pompieri în incinta șantierului.

**-pe toata durata santierului vor fi prevazute toalete ecologice pentru muncitori**

**-se interzice folosirea rezervoarelor de combustibil**

**-pe toata durata santierului, toate containerele, utilajele si materialele de lucru vor fi depozitate pe platforma din piatra, exclus pe platforme din beton.**

### **5.Concluzii, masuri in continuare:**

-categoriile principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare – **realizarea fizica a cailor de acces nou propuse si a racordarii la utilitatile publice,**

-Prioritati de interventie – **eliberare amplasament LEA,**

-Proiecte de investitii necesare realizarii obiectivelor :

~**realizarea cailor de acces la nivelul necesar sustinerii inceperii lucrarilor,**

~**realizarea extinderii minime a retelelor de utilitati publice pe zona studiata pentru a suporta construirea obiectivului propus**

-categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale: **toate investitiile propuse prin prezentul PUZ vor cădea în responsabilitatea investitorului privat.**



Intocmit:

**SC MAL STUDIO PROIECT SRL**

Șef Proiect:

**Arh. Minea Alexandra Lucia**



Proiect nr. **059 / 2022**

## **CONSTRUIRE LOCUINTE CUPLATE**

### **AMPLASAMENT:**

Jud Sibiu, Com. Orlat, sat Orlat, Extravilan, FN  
CF 101068; S. masurata 4653mp  
CF 104766; S. masurata 1500mp

### **INITIATOR**

SC GOLDSTAR IMEX SRL PRIN TASDELEN HAMIT

**Faza:**

**P.U.Z.**

- A.PIESE SCRISE
- VOLUM II

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

-Denumirea lucrării :

### CONSTRUIRE LOCUINTE CUPLATE P+E

-Beneficiari :

CF 101068 SC GOLDSTAR IMEX SRL  
CF 104766 TASDELEN HAMIT

-Proiectantul general :

### SC MAL STUDIO PROIECT SRL

-Data elaborării : **2022**

#### I. DISPOZITII GENERALE

**1. Regulamentul local de urbanism** (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

**2. La baza elaborării RLU** stau :

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000;

Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

**3. După aprobare** împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie Act de autoritate al administrației publice locale.

#### II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

**4. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:**

- Prin specificul funcțiilor propuse:

**Locuire în regim cuplat, echipare edilitară, circulații auto și pietonale prin alei de incintă cu regim de zonă metropolitană și zone verzi - nu este afectat mediul natural și patrimoniul natural și construit; mediul construit specific zonei se va perpetua și în construcțiile viitoare reglementate prin PUZ;**

Dimensiunile amprizei drumului nou propus respecta prevederile normativelor aflate in vigoare privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor conform normativ P132 și studiului de circulatie nr. P640 întocmit de inginer CFDP.

**5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.**

- Constructiile reglementate prin PUZ se vor realiza cu respectarea tuturor normativelor, stasurilor privitoare la siguranta constructiilor in vigoare si de asemenea cu respectarea legislatiei privind interesul public.

**6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

-Retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor:

- **Retragerile constructiilor fata de limite laterale - min. 3.00 m dar nu mai puțin de H/2;**

- locurile de parcare vor avea dimensiunea minima de 2.50x5.00m - si vor fi amplasate in incinta proprie

**6.1. retragerea aliniamentului parcelelor nou create fata de strazi si limita posterioara de proprietate:**

- **Aliniere la drum nou propus - min. 5.00 m, cf. planșei U02.**

- **Retragerile constructiilor fata de limita posterioara - min. 5.00 m**

**CONCLUZIE: Distanța între cladiri este mai mare decât înălțimea maximă la cornisa, rezulta astfel ca nu este nevoie de studiu de insorire**

**6.2. înălțimea maximă admisă a constructiilor propuse:**

**UTR L1 - Locuinte cuplate**

Regim de înălțime - P+1E

H coamă = +10.00 m (față de cota +-0.00)

H cornișă = +7.00m (față de cota +-0.00)

H soclu = max.0,50 (față de CTN)

POT - 35%

CUT - 0.8

**NU SE ADMIT MANSARDARI SAU SUPRAETAJARI ULTERIOARE PESTE NIVELUL MAXIM PROPUȘ  
MANSARDELE SAU ETAJELE RETRASE INCLUSE IN REGIMUL DE ÎNĂLTIME MAXIM ADMIS**

**7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**

- Portiunile de teren aferente cailor de acces, circulatie si utilitati se vor nota in Cartea Funciara cu folosinta actuala si destinatia drum acces

**8. Reguli cu privire la echiparea edilitara:**

- Portiunile de teren aferente utilitatilor se vor nota in Cartea Funciara cu servitute in favoarea detinatorilor de utilitati

**9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii:**

- conform HG 525 din 1996, Art. 30, cu modificarile si completarile ulterioare

- conform plansa U02 - Reglementari urbanistice

## 10. Reguli cu privire la amplasare – bilant teritorial

Bilant teritorial	Suprafata	%
Suprafata totală terenuri	6 153,00 mp	
Suprafata propusa spre cedare	1 640,24 mp	
Suprafata teren ramas dupa cedare	4 512,76 mp	100%
Teren propus pentru constructii	1 579,47 mp	35,00%
Circulatie auto (parcari) si pietonal	1 579,47 mp	35,00%
Zona verde	1 353,82 mp	30,00%

## III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

### 11. Unitati si subunitati functionale

#### INDICI URBANISTICI

##### UTR L1 - Locuinte cuplate

Regim de inaltime - P+1E

H coamă = +10.00 m (față de cota +-0.00)

H cornișă = +7.00m (față de cota +-0.00)

H soclu = max.0,50 (față de CTN)

POT - 35%

CUT – 0.8

Total maxim unitati locative – max. **14 unitati locative**

**NU SE ADMIT MANSARDARI SAU SUPRAETAJARI ULTERIOARE PESTE NIVELUL MAXIM PROPUS  
MANSARDELE SAU ETAJELE RETRASE INCLUSE IN REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMIS**

#### • B.PIESE DESENATE

Plansa U01 – Plan situație existentă

Plansa U02 – Plan reglementari urbanistice

Plansa U03 – Plan reglementari edilitare

Plansa U04 - Plan proprietatea asupra terenurilor

Plansa U05 - Plan mobilare posibilă



Intocmit:

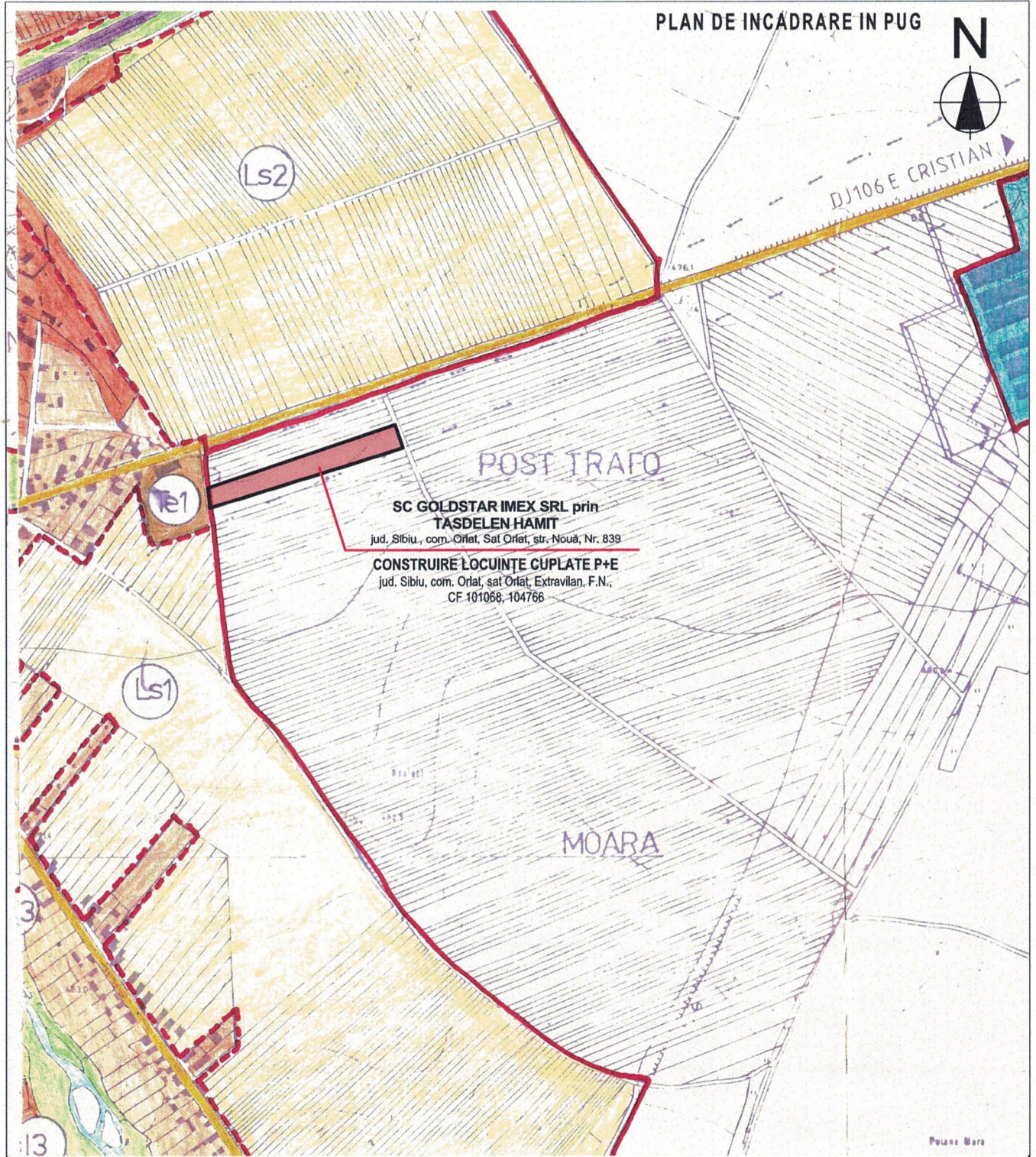
SC MAL STUDIO PROIECT SRL

Sef Proiect:

Arh. Urb. Alexandra Lucia MINEA

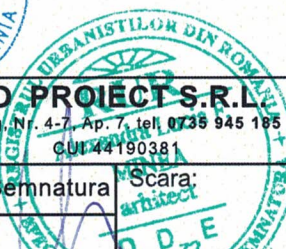


PLAN DE INCADRARE IN PUG



**SC GOLDSTAR IMEX SRL prin  
TASDELEN HAMIT**  
jud. Sibiu., com. Orlat, Sat Orlat, str. Noua, Nr. 839

**CONSTRUIRE LOCUINTE CUPLATE P+E**  
jud. Sibiu, com. Orlat, sat Orlat, Extravilan, F.N.,  
CF 101068, 104766



categoria de importanta "C" normala  
gradul III de rezistenta la foc  
clasa de importanta "III"

<b>MAL</b>	<b>S.C. MAL STUDIO PROJECT S.R.L.</b>		Beneficiar:	Proiect nr.
	jud. Sibiu, mun. Sibiu, Str. Avrig, Nr. 4-7, Ap. 7, tel. 0735 945 165 J32/879/2021 CUI:44190381		<b>SC GOLDSTAR IMEX SRL prin TASDELEN HAMIT</b> jud. Sibiu, com. Orlat, Sat Orlat, str. Noua, Nr. 839	<b>059 / 2022</b>
Specificatie	Nume	Semnatura	Titlu proiect:	Faza
Sef proiect	arh.urb. Alexandra L. MINEA	Scara: 1:200 arhitect	<b>CONSTRUIRE LOCUINTE CUPLATE P+E</b> jud. Sibiu, com. Orlat, sat Orlat, Extravilan, F.N., CF 101068, 104766	<b>PUZ</b>
			Titlu plansa:	Plansa nr.

