

PRIMĂRIA COMUNEI ORLAT  
- JUDEȚUL SIBIU -  
Nr. 2836  
Ziua 13 Luna 12 Anul 2022

Către PRIMĂRIA ORLAT,

SC ESO-EFIX SRL, cu sediul în  
GARA RÂULUI, nr. 77A, reprezentată prin MAXIM  
GEORGE, în calitate de reprezentant, prin prezenta  
solictă CONDUCTAREA POPULĂRII pentru proiectul  
"PURTĂRI - CONSTRUIRE BĂZILICĂ, MAGAZIN,  
TERASĂ, SKID SRL, MAGAZIN DE BĂNĂI, SERVICIU  
AUTO", pe terenul nr. CT 100313, în  
scop de dezvoltare.

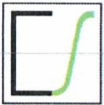
Vă mulțumim.

13.12.2022



TEL: 0745 / 434198

E-MAIL: maxim.george@yahoo.com

**PROIECT NR. 16/2022**

**ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BENZINARIE,  
MAGAZIN, TERASA SKID GPL, MAGAZIE CU BIROU,  
SPALATORIE AUTO**

**Com. Orlat, sat Orlat, Extravilan, jud. Sibiu**

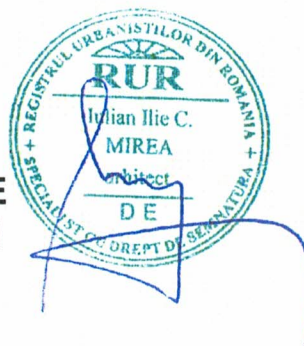
**BENEFICIAR: SC ESO-EFIX SRL**

**PROIECTANT : SC CONCEPT STUDIO SRL**



**COLECTIV DE ELABORARE:**

- **URBANISM :**
- ARH. MIREA IULIAN ILIE**
- ARH. BEMBEA RAZVAN**



Data: 2022

Exemplar nr. **1**

## BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

### PIESE SCRISE

#### MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
  - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
  - 1.2. Obiectul P.U.Z.
  - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
  - 2.1. Evolutia zonei
  - 2.2. Incadrarea 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. Obtiuni ale populatei
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
  - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
  - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
  - 3.3. Valorificarea cadrului natural
  - 3.4. Modernizarea circulatiei
  - 3.5. Zonificare functionala – reglementari
  - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
  - 3.7. Protectia mediului
  - 3.8. Obiective de utilitate publica
4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE
5. ANEXE

#### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

##### PIESE DESENATE

- |  |           |
|--|-----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu                       | plansa 0  |
| 2. Situatie existenta si disfunctionalitati      | plansa 1  |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare         | plansa 2  |
| 4. Reglementari urbanistice – mobilare           | plansa 2' |
| 5. Reglementari urbanistice – echipare edilitara | plansa 3  |
| 6. Proprietatea asupra terenurilor               | plansa 4  |

INTOCMIT,  
arch. MIREA IULIAN



#### MEMORIU DE PREZENTARE



## 1. INTRODUCERE

### □ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- **DENUMIRE LUCRARE: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE BENZINARIE, MAGAZIN, TERASA SKID GPL, MAGAZIE CU BIROU, SPALATORIE AUTO**
- **NR. PROIECT: 324/2022**
- **BENEFICIAR: SC ESO-EFIX SRL**
- **ADRESA OBIECTIV: com. Orlat, sat. Orlat, extravilan, jud. Sibiu**
- **FAZA PUZ**
- **PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHIMAR PROIECT S.R.L.**
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
  - **URBANISM – arh. MIREA IULIAN**
- **DATA ELABORARII: 2022**

### □ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Zona studiată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal în suprafața totală de 2.532,00 mp este situată în extravilan, în partea nord-estică a localității Orlat pe partea dreaptă a drumului județean DJ 106 E, spre localitatea Cristian, fiind identificat prin:

**CF 100319, NR. TOPO. 100319**

Din punct de vedere al regimului economic folosința actuală a zonei studiate este de teren arabil în extravilan.

Prin prezentul P.U.Z. se dorește introducerea terenului în intravilan (trup intravilan), studiarea suprafeței de teren de 2.532,00 mp ca zonă de servicii - comerț – **IS**. Se intenționează amplasarea pe terenul studiat a unei benzinării care să cuprindă și magazin, terasă, SKID GPL, magazine cu birou și spalatorie auto.

#### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Terenul studiat este amplasat în extravilanul perimetrului constructibil al comunei Orlat, sat Orlat, jud. Sibiu și a fost reglementat prin Planul Urbanistic General al comunei Orlat, aprobat cu HCL nr. 69/2005.

### □ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

#### **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z**

- Planul Urbanistic General al comunei ORLAT și Regulamentul Local de Urbanism întocmit în cadrul aceluiași proiect aprobat cu HCL 69/2005, 49/2018;

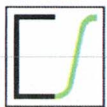
#### **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografică a terenului studiat

#### **Date statistice**

Terenul se învecinează:

- drum județean 106E la nord;



- teren aflat la dispozitia comisiei de fond funciar ORLAT;
  - proprietate privata vest;
- Terenul este liber de orice constructie.

Terenul studiat in actualul PUZ este identificat prin:

**CF 100319, NR. TOPO. 100319**

**S TOTAL = 2.532,00 mp**, avand categoria de folosinta arabil.

## **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Zona studiata a fost cuprinsa si studiata in PUG-ul Comunei Orlat, aprobat cu HCL 69 din 2005 si 49/2018, zona fiind reglementata ca UTR TA – teren agricol in extravilan.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI**

#### **Date privind evolutia zonei**

Terenul studiat prezinta o forma triunghiulara si se afla in extremitatea nord-estica a comunei Orlat - pe partea dreapta a drumului judetean DJ 106E spre localitatea Cristian.

Conform P.U.G. Orlat, in vigoare, suprafata de teren studiata are folosinta actuala de teren agricol - arabil in extravilan.

In imediata vecinatate a zonei studiate prin P.U.Z. exista terenuri in intravilan (trup intravilan zona unitati industriale si depozitare).

#### **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

In vecinatatea zonei studiate se afla un trup intravilan cu functiunea de unitati industriale depozitare. Zona studiata este strabatuta pe latura de nord de drumul judetean DJ 106 E.

#### **Potential de dezvoltare**

Datorita pozitiei geografice favorabile si vecinatatea cu drumul judetean 106 E, terenul studiat are un important potential de dezvoltare pentru statia de distributie carburanti si anexe aferente.

### **□ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

#### **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Ca pozitie fata de localitate, terenul studiat este localizat in extravilanul comunei Orlat, zona nord-estica, cu acces din DJ 106E.

#### **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutiilor de interes general, etc.**

Reteaua de energie electrica este prezenta in proximitatea amplasamentului si prezinta posibilitati de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat in viitor.

### **□ 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

**Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale**



Terenul studiat este cu panta usoara de la nord la sud.  
Principalul curs de apa din zona este raul Cibin.  
Zona climatica A, zona seismica D.  
Terenul studiat nu prezinta riscuri naturale.

#### □ 2.4. CIRCULATIA

**Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz.**

Circulatia in zona este alcatuita din drumul judetean DJ 106 E, care reprezinta circulatia majora din zona si care se afla pozitionat pe latura de nord a zonei studiate;

In cadrul PUZ-ului preliminar a fost preluat gresit un acces particular la lot de rand 2 ca fiind drum existent pentru care a fost propusa modernizarea la un profil de 8.00m precum si realizarea acceselor si iesirilor de pe amplasamentul care a generat PUZ in acest drum lateral. Ca urmare a demararii consultarii populatiei si a solicitarii de date precise de la primaria Orlat s-a constatat ca :

1. **Terenul identificat prin CF 103557 are categoria de folosinta curti-constructii si este proprietate particulara a urmatoarelor : SC POPAS CENTER SRL ; VULCAN VASILE ; VULCAN VASILE- MIHAI ; VULCAN DEBORA ; VULCAN ADRIAN ALEXANDRU**
2. **Terenul fara vorma geometrica si date actualizate in baza eterra pozitionat intre CF 103557 si CF 100319 NU EARE CATEGORIE DE FOLOSINTA DRUM SI ESTE TEREN AFLAT LA DISPOZITIA COMISIEI DE FOIND FUNCJAR.**

Ca urmare a acestui fapt s-a impus modificarea solutiei urbanistice cu acces si iesire in DJ 106 E, si regandirea partiala a mobilarii parcelei care a generat PUZ.

**Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati**

In zona predominant este transportul rutier.

Se impune modernizarea retelei de strazi din zona studiată (drum exploatare aflat in partea de est).

#### □ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

**Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată**

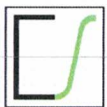
Categorie de folosinta a terenului studiat: *teren arabil in extravilan*

Categorie de folosinta a terenurilor invecinate:

- *teren arabil in extravilan*
- *teren curti constructii in trup intravilan functiune agroindustrială*

**Relationari intre functiuni**

Conform P.U.G., in vecinatatea zonei studiate este un trup intravilan cu functiunea de unitati industriale si depozitare.



### Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona extravilan: P.O.T.max = 0 C.U.T.= 0

### Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

### Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine

Pe amplasamentul studiat se doreste realizarea unei benzinarii care va cuprinde un magazin, terasa, SKID GPL, magazine cu birou si spalatorie auto.

### Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi conf. Plansa Nr.02'

### Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Nu este cazul, zona nu prezinta riscuri naturale. Stabilitatea terenului este asigurata. Nu exista alte riscuri naturale in zona.

### Principalele disfunctionalitati

Principalele disfunctionalitati sunt in domeniul retelelor edilitare, doar reseaua de energie electrica se afla in vecinatate pe DJ 106E.

## ▣ 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

### Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

#### 2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

In prezent in zona studiata nu exista retele de apa-canal si gaze naturale. Alimentarea cu apa se va rezolva in sistem local cu PUT + Hidrofor, iar canalizarea se va rezolva cu bazin ecologic vidanjabil iar incalzirea se va face cu aeroterme.

#### 2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

In prezent reseaua de energie electrica, se afla pe marginea drumului judetean 106E, se doreste extinderea retelei pana la amplasamentul studiat si realizarea bransamentului.

### Principalele disfunctionalitati

Disfunctionalitatile principale sunt strazile neechipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.

## ▣ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta poluare fiind un teren optim pentru amplasarea obiectivelor propuse (benzinarie, corp administrative si spalatorie auto).

In acest moment si in viitorul apropiat necesitatea pentru asigurarea de terenuri pregatite pentru o dezvoltare coerenta de zone de servicii, este in continua crestere.

Tinand cont de pozitia terenului, se va asigura in consecinta, un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

### Relatia cadrul natural - cadrul construit

Conform PUG actual terenul studiat este situat in extravilan la intersectia Drumului Judetean 106E cu un drum de exploatare (drum acces) in vecinatatea unui trup intravilan care are functiunea de unitati industriale si depozitare.

### **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

- nu este cazul.

### **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona**

- nu este cazul. Interventiile propuse in cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zona.

### **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Terenul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

### **Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz**

Nu este cazul.

## **□ 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

### **Puncte de vedere ale populatiei**

Consultarea populatiei, se va efectua conform ordinului MDRT nr. 2701/2010.

### **Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei**

Dezvoltarea serviciilor in zona agroindustrială a comunei Orlat este o activitate incurajata de administratia locala. Astfel noul PUG in curs de avizare/aprobare, propune o dezvoltare urbanistica a localitatii cu extinderea intravilanului avand diferite functiuni principale si secundare. Pentru amplasamentul studiat se propune o zona mixta cu locuinte si servicii, iar investitia care a generat PUZul actual se inscrie in functiunile de servicii preconizate.

### **Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.**

Amplasamentul propus pentru realizarea investitiei se afla intr-o zona cu potential maxim, avand o reglementare urbanistica propusa de zona servicii in zona mixta (locuire). Amplasarea la intersectie drumului judetean cu un drum local, in zona de tranzit dintre trupul intravilan existent, cu functiune agroindustrială, si extinderea de intravilan propusa cu functiuni mixta, locuire si servicii, este benefica atat pentru functiunile si obiectivele existente, cat si pentru dezvoltarea ulterioara.

## **3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA**

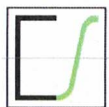
### **□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

S-a executat o ridicare topografica la scara 1/1000 pentru zona aferenta P.U.Z.-ului.

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidentindu-se urmatoarele conditii geotehnice si hidrogeotehnice.

**Profilul litologic prezinta urmatoarea succesiune a straturilor:**

- 0,90 m – 1.00 m sol vegetal;



- argila prafoasa cafenie – roscata plastic vartoasa cu o grosime de 3.50 m – 4.50 m; Strat de fundare: nisip argilos cafeniu plastic consistent si partial argile prafoase – nisipoase plastic consistente.

Adancimea minima de fundare va fi de - 0.90 -:- 1,00m de la C.T.N.

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul  $P_{conv.} = 320$  Kpa. conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adancimea de fundare,  $D_f = -2,00$  m si latimea talpii  $B = 1,00$  m.

Seismicitatea conf. normativ P100/2005 este de gradul VII zona "D" avand  $a_g = 0,10$  g si  $T_c = 0,7$  sec.

Conform STAS 6054/77 adancimea de inghet in zona studiata este de 0.80-:-0.90 m, de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Principalul curs de apa din zona este raul Mures care curge la est la vest, drenand toate apele din regiune.

Prezenta apei subterane in zona sub forma de panza freatica cu nivel liber poate intercepta in aluviunile detritice grosiere la zona de contact cu fundamentul de suprafata tertiar (argile marnoase cenusii cu intercalatii de nisipuri slab gresificate) la o adancime variabila de 8.00-:-12.00 m, in functie de configuratia reliefului subteran al fundamentului tertiar.

### 3.2. PREVEDERI ALE PUG

In P.U.G.-ul comunei Orlat, zona se afla in extravilanul localitatii Orlat. Amplasamentul studiat este inclus in UTR "TA - TEREN AGRICOL IN EXTRAVILAN

#### Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

Terenul in suprafata totala de 2532 mp, avand in prezent destinatia de teren agricol in extravilan, va fi tratat unitar ca zona pentru servicii - comert IS, cu introducerea terenului in intravilanul localitatii Orlat.

Terenurile invecinate situate intre lotul care a generat PUZ si trupul intravilan vor fi introduse in intravilan cu functiunea IS.

Lucrari majore prevazute in zona sunt constructiile private specifice unei zone pentru servicii comert – benzinarie, magazin, terasa skid GPL, magazie cu birou, spalatorie auto.

Dezvoltarea echiparii edilitare se va face treptat pe masura realizarii obiectivelor si din fondurile proprietarilor.

#### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural nu prezinta valente deosebite, fiind un teren cu panta usoara de la nord la sud.

#### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

##### Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Circulatia majora in zona se desfasoara pe DJ 106E.

Accesul la lot se va face din DJ 106E, prin intermediul unui acces propus iar iesirea se va realiza in acelasi drum, pe capatul opus al parcelei, in sensul de mers.

##### Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

##### Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

##### Organizarea circulatiei aeriene

- nu este cazul.

##### Organizarea circulatiei pietonale

Circulatia pietonala se propune a se desfasura pe trotuare si alei amenajate in incinta cat si la marginea partii carosabile a drumului propus spre modernizare dispus in partea de est a zonei studiate.

### 3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funciunea zonei studiate este de zona teren agricol in extravilan.

Pentru zona reglementata in actualul PUZ se propune introducerea terenului in intravilan cu functiunea de zona servicii-comert

**Conform plansei nr. 2 Reglementari urbanistice - Zonificare sa propus:**

**modificarea zonificarii TA – terenuri agricole in**

**IS - Zona servicii-comert cu regim de inaltime P+1**

**(H maxim 10.00m),**

pentru construirea unei benzinarii cu magazin, spalatorie auto, magazine cu birou, terasa skid GPL.

**Lot minim 1000 mp si front minim la strada de 15.00 m.**

**Loturile invecinate extravilan propuse prin avizele de oportunitate ca si loturi reglementate vor fi de asemeni introduce in intravilan cu functiunea IS.**

In zona studiata vor exista doua categorii de terenuri:

- domeniul privat constructibil, reprezentat de lotul pe care vor fi amplasate constructiile;

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune:

- fata de limita de proprietate la drumul judetean 106E cladirile se vor amplasa retrase cu **10.00 m**, iar la Drumul aflat in partea de est retragerea va fi de **6.00 m** din limita de proprietate.
- Fata de limita laterala a parcelei, cladirile se vor amplasa retrase cu minim 3.00m
- **Lot minim 1000 mp, front minim la strada de 15 m pentru cladiri izolate.**

### Bilant teritorial

- **POT EXISTENT = 0% si propus = 35%**
- **CUT EXISTENT = 0 si propus = 0.7;**

BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	2532.00	100	2532.00	100
Arabil in TAA - extravilan	2532.00	100	-	-
1. IS - ZONA PENTRU SERVICII - COMERT intravilan propus din care:	-	-	2532.00	21.74
SUPRAFATAAFERENTA CONSTRUCTIILOR , AMENAJARLOR SI ANEXELOR -	-	-	1447.00	57.14
ZONA DESTINATAACCESULUI LA LOT, ALEI SI PLTFORME SI ZONE VERZI -	-	-	1085.00	42.86
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	-	-	-	-
SUPRAFATAAFERENTA DRUMURILOR	-	-	-	-
SUPRAFATAAFERENTA TROTUAARELOR	-	-	-	-

### Zone de risc si norme securitate incendiu:

Amplasamentul studiat este situat la limita trupului intravilan existent, fiind delimitat de proprietati drumul judetean 106E nla nord, de proprietati private – terenuri agricole in extravilan la vest si sud, si de teren proprietate private a primariei Orlat la est.

Conform plansa incadrare in PUG – zone de risc:

- terenul studiat, nu se afla in zona inundabila
- nu se afla in zone cu pericol de alunecare, zone cu eroziuni, soliflexiuni, zone cu risc antropic etc.
- nu exista alte riscuri posibile care sa afecteze amplasamentul reglementat prin PUZ
- nu exista in proximitate

Obiectivul reglementat prin prezentul PUZ va avea functiunea de statii de carburanti, sau statii alimentare GPL (regim inaltime P)

Accesul in incinta benzinariei se va face din DJ 106E prin intermediul unor benzi de decelerare si accelerare, conform avizelor de specialitate.

Drumul judetean are o ampriza de 20.88 metrii din care 6.5 – 7 metrii sunt cele doua benzi asfaltate, restul fiind benzile de acostament, rigolele stradale si spatiile verzi adiacente drumului judetean. Latimea domeniului public permite creerea de benzi de accelerare/decelerarare fara a afecta proprietatile private.

Este asigurat accesul autospecialelor de interventie pe minim 2 fatade si exista cai de interventie in cazul unei situatii de urgenta conform hgr 525/1996 anexa 4.

Cladirile din statia de alimentare cu carburanti vor avea GRF II , constituind compartimente independente de incendiu situate la distante normate conform P118/99.

**La realizarea obiectivului se vor respecta prevederile urmatoarelor normative :**

P118- 1999 Normativ de siguranta la foc a constructiilor.

NP 004-2003 Normativ pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea si postularizarea sptiilor de distributie a carburantilor.

NP 018-1997 Normativ pentru proiectarea, executia, exploatarea si postulizarea punctelor de desfacere a buteliilor cu GPL la consumatori.

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

#### 3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va rezolva in sistem local cu PUT+Hidrofor pana la extindrea retelei de apa potabila pana la amplasamentul studiat.

#### 3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva in sistem propriu cu bazin ecologic vidanjabil pana la extinderea retelei de canalizare in zona studiata.

#### 3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

In zona nu exista retea de alimentare cu gaze naturale.

#### 3.6.4. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin extinderea retelei si racordarea la retea de 04 kV existenta in zona.

#### 3.6.5. Telecomunicatii

Toate retele de telecomunicatii existente in vecinatate se vor extinde pana la amplasamentul studiat.

### 3.6.6. Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul aerotermelor sau centralelor termice proprii care vor functiona pe combustibil solid lemn.

### 3.6.7. Salubritate

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre firma de salubritate care opereaza in comuna Orlat pe baza de contract.

## □ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

### Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Inlocuirea actualei folosinte a terenului (teren agricol) cu functiunea de servicii comert conduce inevitabil la o crestere a factorilor de risc intr-o posibila poluare.

Totusi, tinand seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termica, centralele termice automatizate, surse de energie termica neconventionala (solara, eoliana) este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

### Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

### Epurarea si preepurarea apelor uzate

- apele uzate menajere si cele rezultate de la spalatoria auto care vor fi deversate intr-un bazin ecologic vidanjabil dimensionat corespunzator, pana la extinderea retelei de canalizare in zona.

- apele uzate tehnologic aferente spalatoriei auto vor fi recirculate in instalatia speciala ce va folosi detergent nbiodegradabili, iar la uzarea apelor se va proceda la vidanjare de catre firma de specialitate

- plitformele vor fi finisate impermeabil, iar sistemul de rigole deschise va fi preluat in desnisipator si separator grasimi (uleiuri si hidrocarburi accidentale).

### Depozitarea controlata a deseurilor

Prin Regulamentul de urbanism, beneficiarii vor fi obligati sa colecteze in pubele si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru deseurile menajere, plastic, metal, sticla, etc.

### Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament, se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza sau spatii gradina (zona in care ploaia se scurge in pamant).

### Organizarea sistemelor de spatii verzi

In afara de spatiile verzi descrise anterior in domeniul privat al gospodariilor, pe domeniul public vor exista plantatii de aliniament si spatii verzi stradale.

Se vor planta arbori si arbusti in vederea asigurarii unui microclimate cat mai bun.

### Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul

### Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul

### Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul

### Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

Disfunctionalitatile din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin:

- Dezvoltarea retelelor edilitare comunale

- Modernizarea drumului local existent
- Intretinerea si modernizarea drumului judetean.

#### □ 3.8. Obiective de utilitate publica

Se vor definitive donatiile pentru drumuri si a parcelelor de spatii verzi, in urma dezmembrarii, efectuate prin baza PUZ-ului aprobat – nu este cazul.

### 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin actualul Planul Urbanistic Zonal pentru zona reglementata, se propune introducerea terenului in intravilan cu functiunea de zona servicii-comert.

**Conform plansei nr. 2 Reglementari urbanistice - Zonificare s-a propus modificarea zonificarii TA – terenuri agricole in IS - Zona servicii-comert cu regim de inaltime P+1.**

**Lot minim 1000 mp pentru zona de servicii comert si front minim la strada de 15.00 m.**

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

ARH. BEMBEA RAZVAN



# CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 701 /III-A-3 din 20.12.2021

În scopul: "CONSTRUIRE BENZINARIE, MAGAZIN, TERASA SKID GPL, MAGAZIE CU BIROU, SPALATORIE AUTO" NUMAI DUPA INTOCMIRE, AVIZARE SI APROBARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Ca urmare a cererii adresate de SC ESO-EFIX SRL  
cu sediul în județul SIBIU, Municipiul SIBIU  
satul -, sectorul - cod poștal -  
Strada VASILE MILEA nr. -, bl. 10, sc. C, et. 3, ap. 42  
telefon/fax -, email -  
înregistrată la nr. 27393 din 08/12/2021

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

Comuna ORLAT satul ORLAT, sectorul -  
Et: ap  
cod poștal - Str. EXTRAVILAN nr: -, Bl: -, Sc: -, -, -  
identificat prin CF: 100319 Nr.Cad.: 100319 plan de situatie

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

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

## SE CERTIFICĂ:

### 1. REGIMUL JURIDIC:

Conform extrasului de carte funciară pentru informare emis în baza cererii nr.26630/10.11.2021- teren extravilan  
Proprietate SC ESO-EFIX SRL, intabulare drept de proprietate donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1,  
conform C.F. 100319 Orlat, nr. cad. 100319

Teren situat in extravilanul comunei Orlat, sat Orlat, conform PUG

Teren aflat în zona de protecție drum județean

### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Situația existentă: teren aflat în circuit agricol - categoria de folosință - arabil (S = 2532 mp).

Situația propusă: Necesari întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru "CONSTRUIRE BENZINARIE, MAGAZIN, TERASA SKID GPL, MAGAZIE CU BIROU, SPALATORIE AUTO 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 exploatarei țigiei 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.

#### Regimul de actualizare :

Necesitatea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism, aferent - în baza avizului de oportunitate:

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 acestora 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, Apele Romane, securitate la incendiu, studiu geotehnic, proces-verbal de recepție O.C.P.I., Aviz C.J. Sibiu - Direcția Tehnică - Serv. Patrimoniu și Investiții, avizul prealabil MADR Direcția Pentru Agricultură Județeană Sibiu privind clasa de calitate a terenului, sănătatea populației, aviz Ministerul Culturii- Direcția Județeană pentru Cultura Sibiu, Avizul Inspectoratului de Poliție al Județului Sibiu - Serviciul Poliției Rutiere, aviz Autoritatea Aeronautică Civilă, Raportul informării și consultării populației conform ordinului MDRT nr. 2701/2010 , avizul Arhitect Șef Consiliul Județean Sibiu.

- După aprobarea P.U.Z. și R.L.U. se va întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, exclusiv cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate.

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

#### 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

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

**"CONSTRUIRE BENZINARIE, MAGAZIN, TERASA SKID GPL, MAGAZIE CU BIROU, SPALATORIE AUTO" NUMAI DUPA INTOCMIRE, AVIZARE SI APROBARE PLAN URBANISTIC ZONAL**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC  
DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DĂȘFIINȚARE  
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, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării 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/DESFINȚARE 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 BIBI



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

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

Achitat taxa de 15 lei, conform Chitanței nr. 98 din 08/12/2021

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  
Serviciul Urbanism şi Amenajarea Teritoriului  
Nr. 17837 din 04.08.2022

APROBAT  
PREŞEDINTE  
Daniela Câmpean

Adrian-Cosmin Bibu  
Data: 04.08.2022 15:25:53

Ca urmare a cererii adresate de Maxim George reprezentant al SC ESO EFIX SRL, CUI 30946885, cu sediul în judeţul SIBIU, comuna GURA RÂULUI, nr. 773A înregistrată cu nr. 15816 din 08.07.2022, 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 - „EXTINDERE TRUP 2 INTRAVILAN - CONSTRUIRE BENZINĂRIE, MAGAZIN, TERASĂ, SKID GPL, MAGAZIE CU BIROU, SPĂLĂTORIE AUTO”.

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 ESO-EFIX SRL, conform C.F. nr. 100319 Orlat (S din acte= 2.500 mp, S mas.= 2.532 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 trupului 2 intravilan prin introducerea şi reglementarea terenurilor înscrise în C.F. nr. 100319 Orlat (S din acte= 2.500 mp, S mas.= 2.532 mp) şi terenurile din zona de reglementare propusă conform planşei Anexe. Pe terenurile care fac obiectul prezentului P.U.Z se propun a fi realizate următoarele obiective de investiţie: benzinărie, magazin, terasă, skid gpl, magazie cu birou, spălătorie auto (servicii).

- 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 față de altele pe aceeași parcelă - conform P.U.Z cu respectarea H.G nr. 525/1996 – Regulamentul general de urbanism și P.U.G Orlat aprobat cu HCL Orlat nr. 69/2005 și HCL Orlat nr. 49/2018.

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

- alimentarea cu apă și canalizare – în prezent Comuna Orlat nu are rețea de alimentare cu apă și canalizare în zonă pentru racordarea viitoarelor construcții. Alimentarea cu apă se va rezolva în sistem local cu puț + hidrofor, iar canalizarea se va rezolva cu bazin ecologic vidanjabil;

- alimentarea cu energie electrică - se propune racordarea la rețeaua existentă în zonă;

- alimentare cu gaze naturale - se propune racordarea la rețeaua existentă în zonă.

- spațiile verzi: conform P.U.Z cu respectarea H.G nr. 525/1996 – Regulamentul general de urbanism și a Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

e) **Capacitățile de transport admise:**

- conform P.U.Z cu respectarea H.G nr. 525/1996 – Regulamentul general de urbanism. Spațiile destinate parcajelor se vor asigura în interiorul parcelei, cu respectarea Anexei 5 din H.G nr. 525/1996.

- accesul în cadrul imobilului se va realiza din DJ 106E cu pinten de decelerare iar pentru ieșire se va utiliza drumul de exploatare din stânga parcelei..

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

La faza P.U.Z. se vor obține următoarele avize: **Energie electrică, Gaze Naturale (distribuție), Apă-Canal, Telefonie, Salubritate, Protecția mediului, Securitate la Incendiu, Sănătatea Populației, Proces - Verbal de recepție O.C.P.I. și Ridicare Topografică vizată de O.C.P.I., Studiul Geologic, I.P.J. Sibiu - Serviciul Poliției Rutiere, Aviz ANIF, Aviz MADR – Direcția pt. Agricultură Sibiu, Autoritatea Aeronautică Civilă, Ministerul Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Sibiu, Aviz Transgaz, Raportul informării și consultării, populației conform ordinului MDRT nr. 2701/2010, Aviz Consiliul Județean Sibiu - Direcția Arhitect - Șef, Aviz Consiliul Județean Sibiu - Direcția Tehnică (administrator DJ 106E).**

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

Propunerea preliminară a documentației de urbanism P.U.Z. se va înainta la Consiliul Județean Sibiu spre consultare în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (C.T.A.T.U.) înainte de obținerea avizelor.

Procedura se va finaliza cu H.C.L. Orlat de aprobare a documentației și de însușire a Raportului Informării și Consultării populației.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 701 din 20.12.2021.

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

**Arhitect-Şef**  
**ARGENTINA OANA-LAPOȘI**

Semnat digital de catre:

Argentina Laposi-Oana

Data: 04.08.2022 13:10:15



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100319 Orlat

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100319	Din acte: 2.500 Masurata: 2.532	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>26630 / 10/11/2021</b>		
Act Notarial nr. 491, din 04/11/2021 emis de Pipernea Avram Iulia Oana;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ESO-EFIX SRL, CIF:30946885	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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

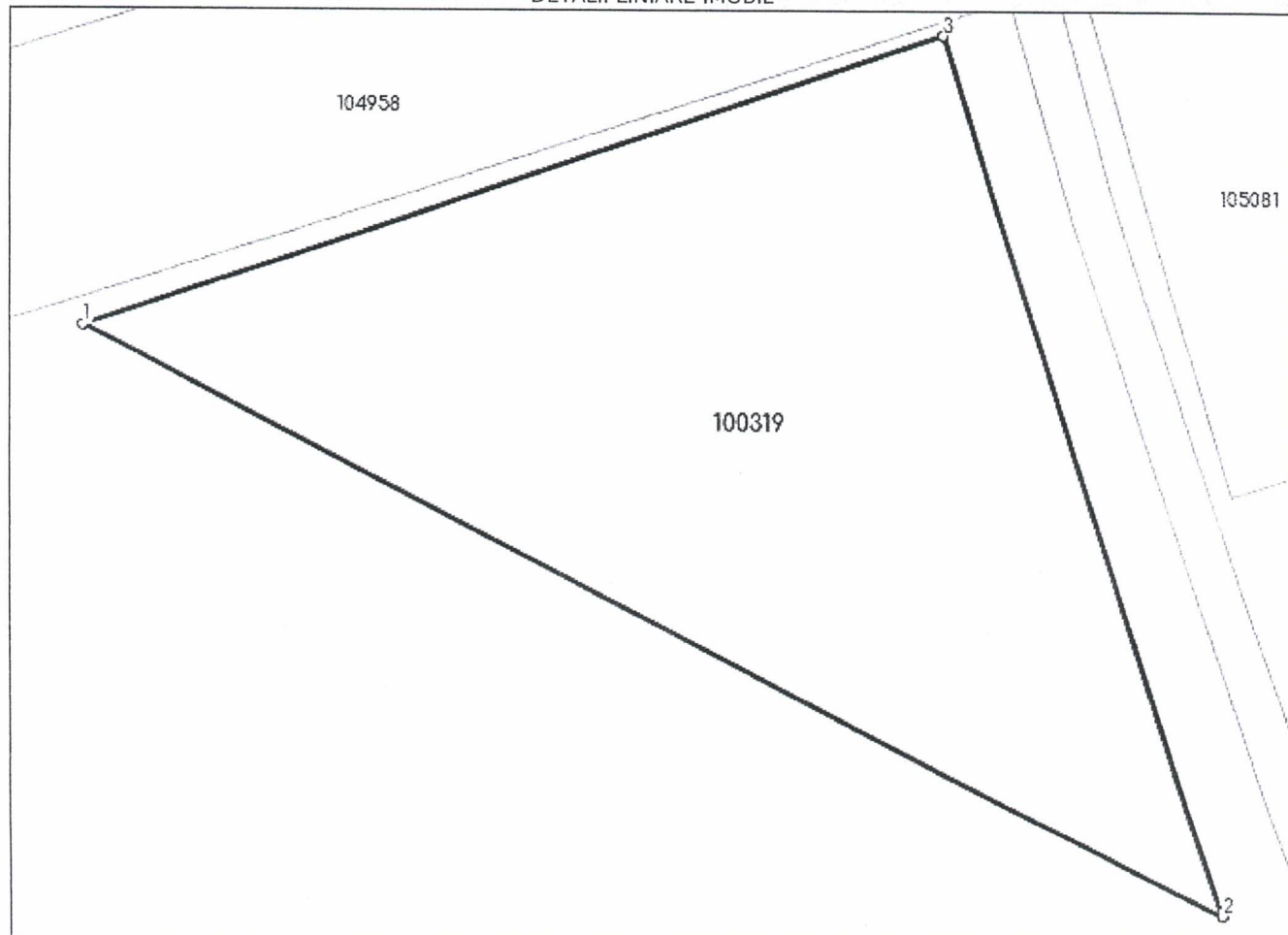
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100319	Din acte: 2.500 Masurata: 2.532	

\* 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	2.532	22	369/193	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	99.686
2	3	71.739
3	1	70.613

\*\* 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.

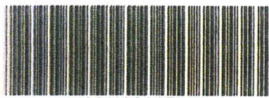
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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,**

19/07/2022, 08:52

Cod verificare



100110323747

**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

pentru imobilul cu IE 100319, UAT Orlat / SIBIU, -

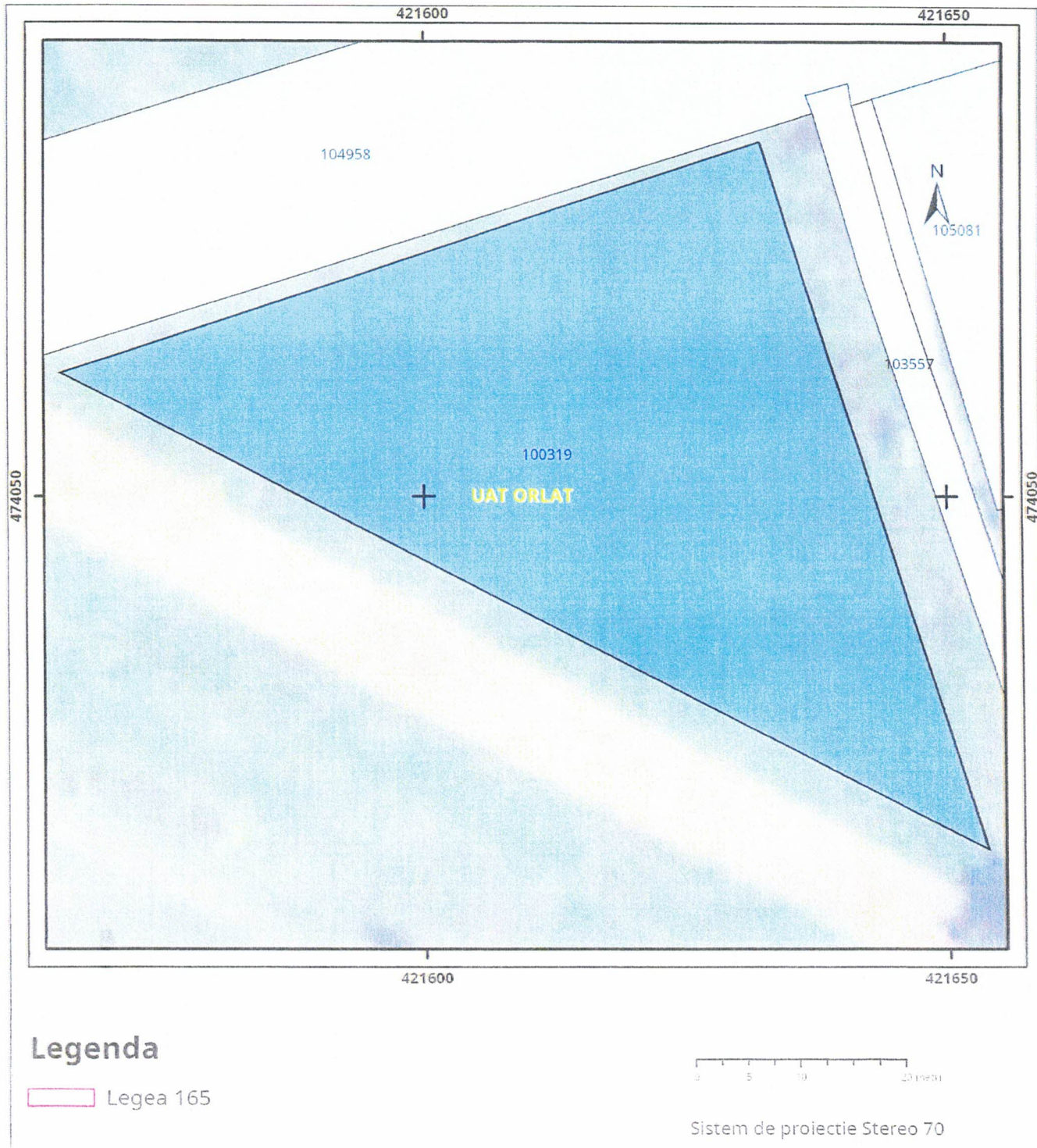
Nr.cerere	29101
Ziua	08
Luna	12
Anul	2021

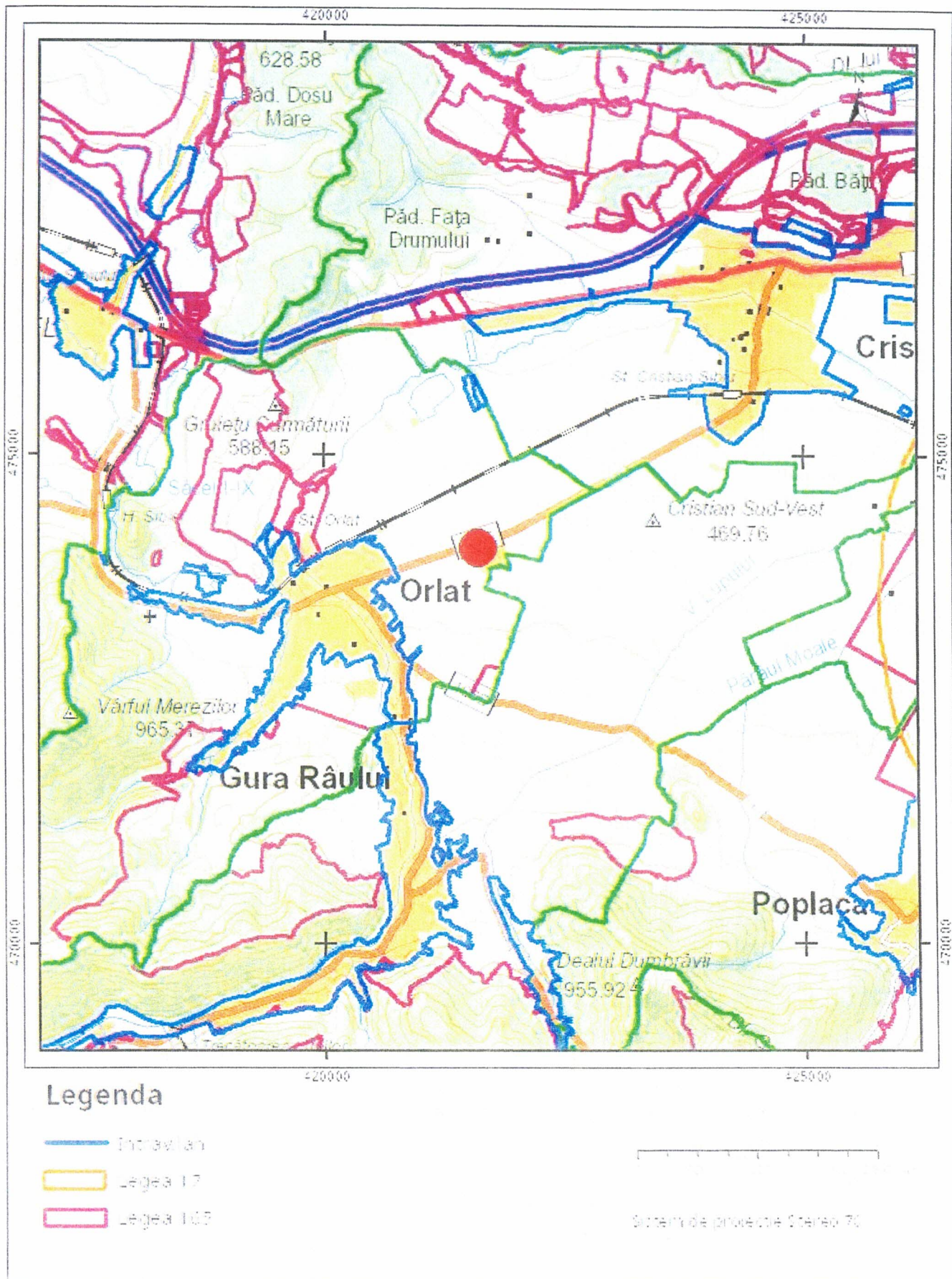
Teren: 2.532 mp

Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 2532mp

Plan detaliu





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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 11-11-2009  
 Data și ora generării: 08-12-2021 10:07

**ROMÂNIA**  
**MINISTERUL JUSTIȚIEI**



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI  
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI  
DE PE LANGĂ TRIBUNALUL SIBIU

# CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: ESO-EFIX SRL

Sediu social: Sat Gura Răului, Comuna Gura Răului, Nr. 773A, Județ Sibiu

Activitatea principală: 4671 - Comerț cu ridicata al combustibililor solizi, lichizi și gazeți și al produselor derivate

Cod Unic de Înregistrare: 30946885

din data de: 26.11.2012

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRCJ32/1043/2012

Nr. de ordine în registrul comerțului: 132/1043/23.11.2012

Data eliberării: 15.06.2020

DIRECTOR,

Radu-Gabriel IORGA



Seria B Nr. 4049446

**AVIZ DE ÎNCEPERE A LUCRĂRII**  
**Nr. 2792 / 2022**

Către **Munteanu Iulian Mihail**, în calitate de executant:

Analizând solicitarea dumneavoastră înregistrată la OCPI **SIBIU** cu nr. **13653** din data 22/09/2022, se emite avizul de începere a lucrării PLAN URBANISTIC ZONAL

**1. Datele principale ale lucrărilor prevăzute a se executa:**

\*) Obiectivul lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL elaborat în baza AVIZULUI DE OPORTUNITATE în scopul CONSTRUIRE BENZINĂRIE, MAGAZIN, TERASĂ SKID GPL, MAGAZIE CU BIROU, SPĂLĂTORIE AUTO generat de imobilul înscris în CF 100319 ORLAT

\*) Amplasamentele pentru care se solicită avizul sunt:

- suprafața totală: 0,25 ha;
- termenul de execuție: 31.10.2022

**2. Documentare:** Pentru realizarea obiectivelor propuse, recomandăm utilizarea și integrarea tuturor lucrări executate anterior în zonă, Planul topografic de baza scara 1:500 -1:5000, etc

**3. Condiții tehnice pentru executarea lucrărilor:** Se vor întocmi planul de încadrare în zonă și planul de situație cu curbe de nivel, scara 1:500 -1:5000 în sistem de proiectie STEREO 70, cu sistem de referința Marea Neagra 1975 - pe suport analogic și digital. Se vor utiliza limitele UAT-ului deținute de OCPI Sibiu, limitele imobilelor din baza de date grafică (eterra) și ale planurilor parcelare recepționate de OCPI Sibiu, se vor actualiza geometriile imobilelor, dacă se impune. Tarif: Conform Ordinului 16/2019, actualizat.

**4. Recepția lucrării:** În urma verificărilor de birou, am constatat că documentația înregistrată la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu cu nr. 13653/22.09.2022, aviz de începere a lucrării, elaborată în scopul: PLAN URBANISTIC ZONAL se încadrează în prevederile normelor tehnice, instrucțiunilor și regulamentelor elaborate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

**Inspector**  
**MIHAELA MARIANA GEANA**

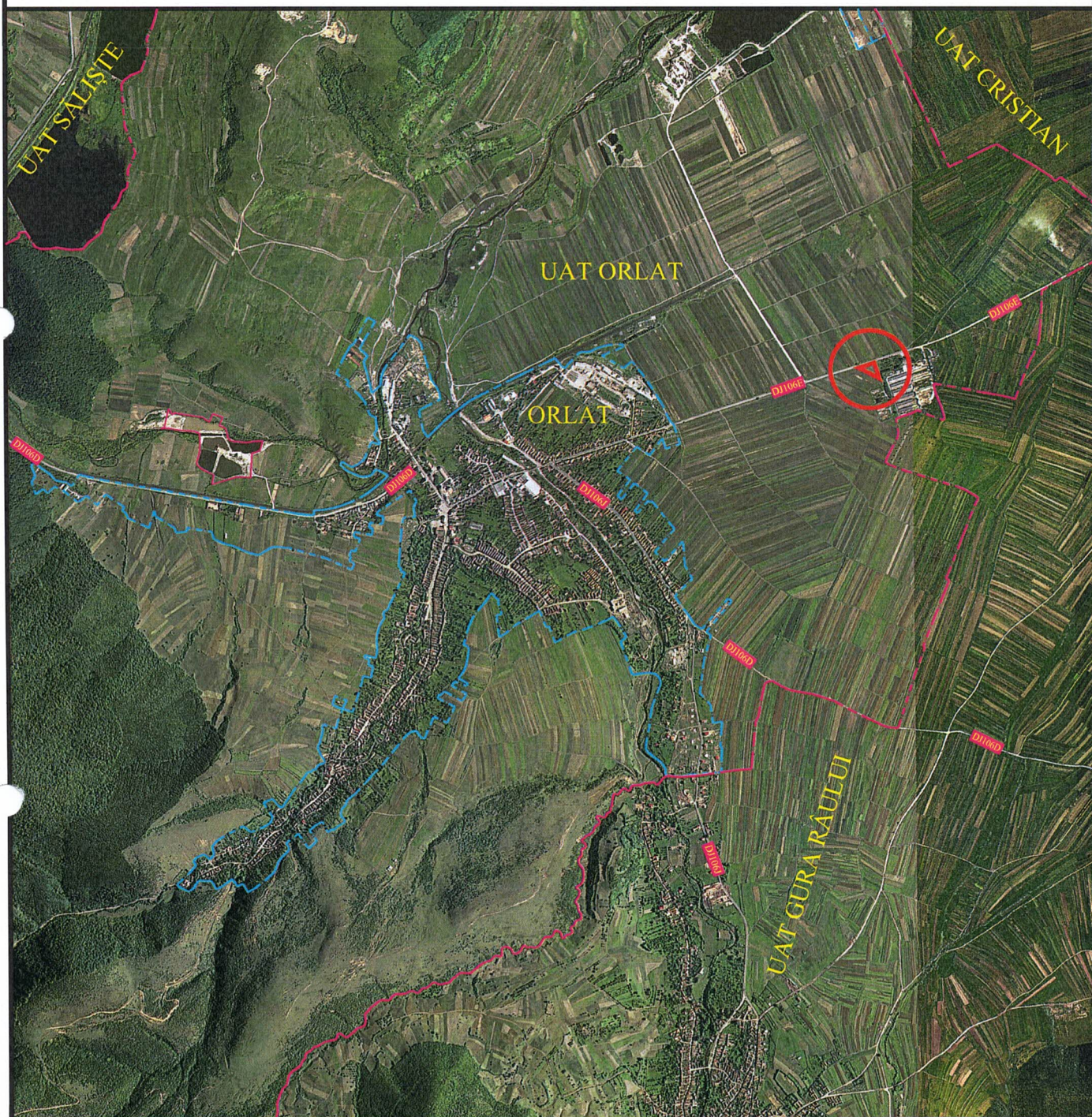
Mihaela-  
Mariana  
Geana

Serviciu Digital de Mihaela Mariana Geana  
DN 1055/2004-Cadastre, Publicitate Imobiliară  
Sibiu  
Mihaila Mariana Geana  
geanamihaela@ancp.rr.ro  
0369 202 28 28 13 25 14 - 0370

# PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

## SCARA 1:25000

Loc. ORLAT, str. DJ106E, nr. FN.



ZONA MĂSURATĂ



LIMITĂ UAT



LIMITĂ INTRAVILAN

Iulian-Mihail Munteanu  
**IULIAN-  
MIHAIL  
MUNTEANU**

c=RO, o=MUNTEANU G. IULIAN-MIHAIL -  
TOPOGRAF, 2.5.4.97=27327730,  
ou=Functia: Cert. Aut. Seria AB, nr. 308,  
Cat. B, C, sn=MUNTEANU,  
givenName=IULIAN-MIHAIL,  
serialNumber=200412234MI0060DFA5D  
3802BA56CC0DE3A45E6A8E0608D189E  
2, cn=IULIAN-MIHAIL MUNTEANU  
2022.10.03 12:50:07 +03'00'