

PRIMĂRIA COMUNEI ORLAT  
- JUDEȚUL SIBIU -  
Nr. √248  
Zila 01 Luna 08 Anul 2024

CĂTRĂ  
PRIMĂRIA COM ORLAT

Subsemnatul CĂBUTA FORU din Oradea  
str. Aluminei nr. 45 bl. 'B' ap. 101. jud. Bihor  
telefon 0748051574. depun documentație  
PUZ - CONSTRUIRE CASA DE VACANȚĂ, IMPRE-  
ZUIRE ABRANJAMENTUL UTILITĂȚII în Oradea  
extravilan CF nr. 106/877. în vederea  
informarea publicului privind intenția  
de elaborarea planului urbanistic

01.08.2024

Coly

PROIECTANT:  
c.esh. ARDEȘ ÎN COLAȚE  
nie.ardes@gmail.com  
0722237698

## FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE  
CASĂ DE VACANȚĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI  
BRANȘAMENTE UTILITĂȚI

Amplasament: ORLAT EXTRAVILAN, CF 106817 Orlat, jud. SIBIU

Faza: P.U.Z.

Proiect nr.: 10/2023

Beneficiar: CĂBUȚĂ SORIN  
ORADEA, Str. ALUMINEI Nr. 45, jud. BIHOR

Intocmit: BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ  
„ARDEȘ NICOLAE“ SIBIU  
Str. Școala de Înot, bl. 5/3

Urbanism: c. arh. ARDEȘ NICOLAE

Septembrie 2023



## BORDEROU

### A. PIESE SCRISE

1. Foaie de gardă (capăt)
2. Borderou
3. Certificat de urbanism nr. 43/07.12.2021, emis de C.J. Sibiu
4. Avize
5. Memoriu de prezentare
6. Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z

### B. PIESE DESENATE

- |   |      |
|---|------|
| 1. Plan încadrare în zonă, încadrare în PUG                           | U 01 |
| 2. Plan situația existentă  | U 02 |
| 3. Reglementări urbanistice   | U 03 |
| 4. Mobilare parcelă   | U 04 |
| 5. Obiective de utilitate publică și proprietatea asupra terenurilor: | U 05 |
| 6. Reglementări edilitare   | U 06 |



Întocmit  
c. arh. Ardeș Nicolae



# CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 312 /III-A-3 din 24.07.2023

În scopul: "CONSTRUIRE CASA DE VACANTA, IMPREJMUIRE IMOBIL, BRANSAMENTE UTILITATI" numai după întocmire, avizare și aprobare PUZ ȘI RLU "

Ca urmare a cererii adresate de CABUTA SORIN  
cu domiciliul în județul BIHOR, Municipiul ORADEA  
satul - sectorul - cod poștal -  
Strada Aluminei nr. 45, bl. -, sc. -, et. -, ap. -  
telefon/fax -, email -  
înregistrată la nr. 15759 din 17/07/2023

Pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul **SIBIU**,

Comuna ORLAT satul ORLAT sectorul - cod poștal - Str.  
extravilan nr: -, Bl: -, Sc: -, Et:-, ap.- identificat prin  
**CF: 106817 Nr.Cad.: 106817 plan de situație**

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism PUG proiect nr 34011/2002, aprobat cu HCL 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 extrasului de carte funciară pentru informare emis în baza cererii nr. 10667/ 04.07.2023- teren extravilan Proprietate Cabuța Sorin, necasatorit, bun propriu, conform CF 106817, nr. cad 106817  
Teren situat în extravilanul comunei Orlat, conform PUG

### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Situația actuală: teren extravilan (faneata), S=2700 mp

Situația propusă : Construire casa de vacanta, imprejmuire, bransamente utilitati, numai după întocmire, avizare și aprobare PUZ ȘI RLU

Destinații admise: Necesar întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru constituire trup intravilan, 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.

### 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/operațiuni 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 serviciilor 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, telefonie, gaze naturale, apa- canal, protecția mediului, salubritate, sănătatea populației, securitatea la incendiu, proces-verbal de recepție O.C.P.I., studiu geotehnic, Aviz ANIF, avizul prealabil MADR- Direcția pentru Agricultură Județeană Sibiu privind clasa de calitate a terenului, aviz Ministerul Culturii, Raportul Informării și consultării populației, 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 și se va întocmi Raportul Informării și consultării populației.

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.

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

#### 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 CASA DE VACANȚA, IMPREJMUIRE IMOBIL, BRANSAMENTE UTILITATI" numai după întocmire, avizare și aprobare PUZ și RLU "**

### 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, 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/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 Cimpean**

ADMINISTRATOR PUBLIC  
**ADRIAN COSMIN BIEU**

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

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

Achitat taxa de 20 lei, conform Chitanței nr. 4829 din 17/07/2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT/POSTA la data de



DIRECȚIA ARHITECT-ȘEF

SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA  
TERITORIULUI ȘI MEDIU  
Nr. 883 din 15.01.2024  
Ind. Dos. II-B-7

APROBAT,  
PREȘEDINTE,  
DANIELA CÎMPEAN

Marcel-Constantin Luca  
Data: 15.01.2024 12:16:59

Ca urmare a cererii adresate de către **CĂBUȚA SORIN**, cu domiciliul în județul Bihor, Mun. Oradea, str. Aluminei, nr. 45, înregistrată cu nr. 26711 din 05.12.2023 și în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ DE OPORTUNITATE

Pentru elaborare P.U.Z și R.L.U aferent - „**CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI**”, proiect propus pe terenul situat în extravilanul Comunei Orlat, înscris în C.F nr. **106817** Orlat (S = 2.700 mp) - proprietar: Căbuța Sorin, conform Certificatului de Urbanism **312/III-A-3** din **24.07.2023** emis de Consiliul Județean Sibiu, în baza Planului Urbanistic General nr. 34011/2002, aprobat prin H.C.L Orlat nr. 69/2005 și prelungit prin H.C.L Orlat nr. 49/2018.

Terenul reglementat se încadrează în prevederile Art. 32 (4), din legea nr. 350/2001 actualizată cu modificările și 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 și R.L.U se va studia și reglementa zona delimitată conform planșei Anexe.

**b) Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți:**

- prin P.U.Z se propun funcțiuni rezidențiale sezoniere.

**c) Indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime:**

1) P.O.T- max. admis: conform P.U.Z

2) C.U.T- max. admis: conform P.U.Z

3) Regimul de înălțime maxim admis: conform P.U.Z

4) Regimul de aliniere - conform P.U.Z cu respectarea H.G nr. 525/1996 privind Regulamentul general de urbanism.

5) Retrageri față de limitele laterale - conform P.U.Z cu respectarea H.G nr. 525/1996 privind Regulamentul general de urbanism.

6) Retrageri față de limita posterioară - conform P.U.Z cu respectarea H.G nr. 525/1996 privind Regulamentul general de urbanism.

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.

**d) Dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților:**

- alimentarea cu apă – realizare în regim individual;

- canalizarea – realizare în regim individual;

- alimentarea cu energie electrică - se propune extinderea rețelei existente;

- alimentare cu gaze naturale – nu este cazul. Încălzirea clădirii se va realiza prin intermediul unei centrale termice ce funcționează pe combustibil solid;

- 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.

**Adresă**

Str. General Magheru nr.14,  
Sibiu, 550185, Romania

**Telefon**

+40 269 217 733

**Fax**

+40 269 218 159

**E-Mail**

judet@cjsibiu.ro



**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 pe parcelă se va realiza din drumurile existente de utilitate publică.

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/acorduri:

- **Energie electrică**
- **Telefonie**
- **Gaze naturale**
- **Apă-Canal**
- **Salubritate**
- **A.P.M. Sibiu**
- **D.S.P. Sibiu**
- **A.N.I.F.**
- **M.A.D.R. - Direcția pt. Agricultură Județeană Sibiu**
- **Direcția Județeană pt. Cultură Sibiu**
- **Securitatea la incendiu**
- **Proces - Verbal de recepție O.C.P.I și ridicare topografică vizată de O.C.P.I**
- **Aviz Consiliul Județean Sibiu - Direcția Arhitect-Șef**

Pe parcursul elaborării și avizării Planului Urbanistic Zonal se va realiza procedura de Informarea și Consultarea publicului, 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 publicului.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 312/III-A-3 din 24.07.2023 emis de Consiliul Județean Sibiu.

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

**Arhitect-Șef,**

ARGENTINA OANA-LAPOȘI

Semnat digital de către:

Argentina Laposi-Oana

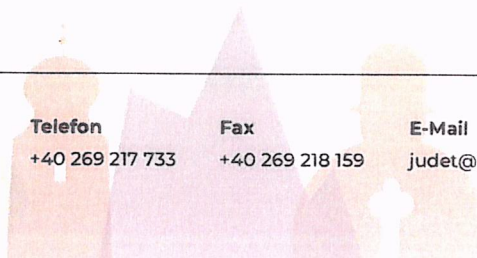
Data: 15.01.2024 11:40:53

Întocmit: IULIA-MARIA OLARU

Iulia-Maria Olaru  
Data: 15.01.2024 11:34:51

---

Adresă	Telefon	Fax	E-Mail
Str. General Magheru nr.14, Sibiu, 550185, Romania	+40 269 217 733	+40 269 218 159	judet@cjsibiu.ro



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 106817 Orlat

Nr. cerere	12915
Ziua	31
Luna	07
Anul	2024

Cod verificare  
100172057032



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106817	2.700	Teren neimprejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>10236 / 23/06/2023</b>		
Act Notarial nr. 297, din 22/06/2023 emis de Butiu Liliana Iuliana;		
B1	Se infiinteaza cf. 106817 a imobilului cu nr. cad. 106817/Orlat ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.100344\cf.100344; -- nr.cad.100345\cf.100345;	A1
<b>10237 / 23/06/2023</b>		
Act Notarial nr. 297, din 22/06/2023 emis de NP Butiu Liliana Iuliana;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEdonatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CĂBUȚA SORIN, necasatorit, bun propriu	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

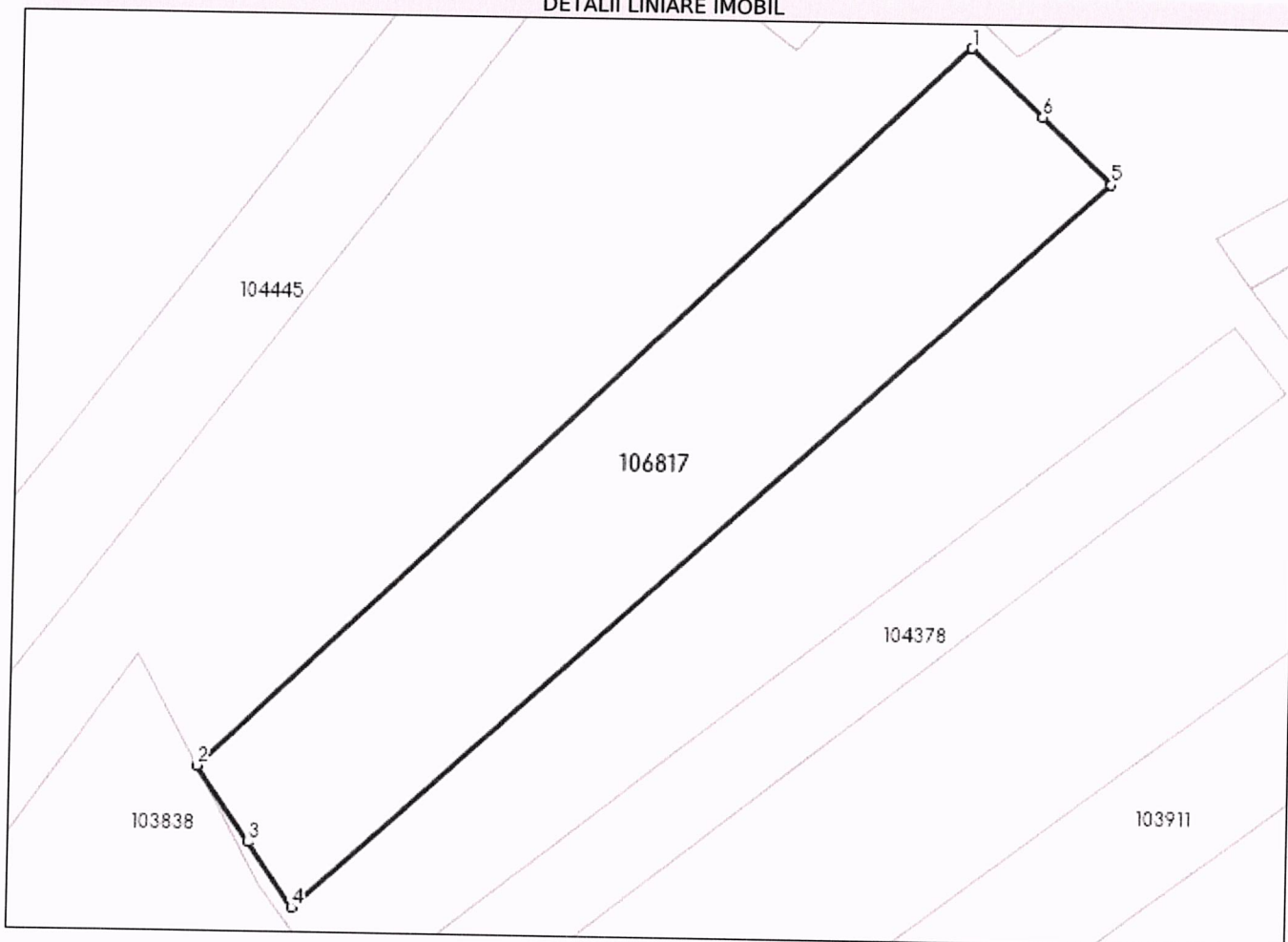
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106817	2.700	

\* 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	faneata	NU	2.700	-	-	-	Imobil Neimprejmuit.

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	124.04
2	3	10.832
3	4	9.278
4	5	128.309
5	6	11.265
6	1	11.685

\*\* 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,  
31/07/2024, 12:12

## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2301 / 2023

Întocmit astăzi, 07/09/2023, privind cererea 13421 din 11/08/2023  
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. Beneficiar: CĂBUȚA SORIN

2. Executant: Draghescu Petre Valer

3. Denumirea lucrărilor recepționate: PLAN TOPOGRAFIC NECESAR INTOCMIRII DOCUMENTATIEI DE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE IN SCOPUL PUZ-CONSTRUIRE CASA DE VACANTA, ÎMPREJMUIRE IMOBIL, BRANȘAMENTE UTILITATI

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
URBANISM	24.07.2023	act administrativ	CONSILIUL JUDETEAN
DOSAR SORIN	11.08.2023	înscris sub semnatura privata	DRAGHESCU PETRE
PLAN	11.08.2023	înscris sub semnatura privata	DRAGHESCU PETRE

Așa cum sunt atașate la cerere.

### 5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 2301 au fost recepționate 1 propuneri:

\* În urma verificărilor de birou, am constatat că documentația înregistrată la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu cu nr. 13421/11.08.2023, recepție tehnică PLAN URBANISTIC ZONAL elaborat în scopul CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ, ÎMPREJMUIRE IMOBIL, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI desfășurat pe suprafața de 2700 mp, pentru imobilul înscris în CF 106817 ORLAT se încadrează în prevederile normelor tehnice, instrucțiunilor și regulamentelor elaborate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

### 6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
106817	Avertizare	Receptia 2505686: Imobilul TR-1683-1 se suprapune cu terenul 106817 din stratul permanent!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector  
**MIHAELA MARIANA GEANA**

Mihaela-  
Mariana  
Geana

Digitally signed by  
Mihaela-Mariana  
Geana  
Date: 2023.09.07  
14:54:29 +03'00'





REGISTRUL URBAŢIŞTILOR DIN ROMÂNIA  
CONSILIUL SUPERIOR

# CERTIFICAT

În baza Hotărârii nr 20 din 19.10.2005  
Consiliul Superior al Registrului UrbaŢiştilor din România,  
acordă

Cond.arhitect

NICOLAE N. ARDEŞ

dreptul de semnătură pentru  
coordonarea elaborării următoarelor documentaţii de amenajare  
a teritoriului şi de urbanism:

*«D2» Planurile urbanistice zonale şi regulamentele locale aferente care  
au drept subiect o parcelare nouă pentru realizarea în exclusivitate de  
locuinţe, cu maximum 20 parcele, nu mai mari de 1000 m<sup>2</sup> fiecare*

Preşedinte

prof. univ. dr. arh.  
ALEXANDRU M. SANDU

Seria D2 nr.0013

Data emiterii  
01.11.2005

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. DATE GENERALE**

DENUMIRE LUCRARE: PUZ – CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ,  
ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE  
UTILITĂȚI

EXTRAVILAN, CF 106817 ORLAT,  
Jud. SIBIU

BENEFICIAR: CĂBUȚĂ SORIN  
ORADEA, Str. ALUMINEI Nr. 45,  
Jud. BIHOR

PROIECTANT GENERAL: BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ  
„ARDEȘ NICOLAE“ SIBIU

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

DATA ELABORĂRII: SEPTEMBRIE 2023

### **1.2. OBIECTUL P.U.Z.**

#### **1.2.1. Solicitări ale temei program**

Prin tema-program se solicită întocmirea unui P.U.Z. și se stabilesc condițiile de amplasare a casei de vacanță și a anexelor aferente (garaj, filigorii și magazii).

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

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestui teritoriu, în corelare cu prevederile P.U.G. aprobat, P.U.G. în curs de avizare și cu necesitățile actuale ale localității, stabilind obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism ce vor fi aplicate în utilizarea terenurilor din teritoriul analizat.

În cadrul P.U.Z. s-au elaborat următoarele lucrări de proiectare:

- aducerea la zi a suportului topografic și a datelor cadastrale;
- elaborarea P.U.Z., ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza și detalia prevederile P.U.G. aprobat, în toate domeniile, modul de ocupare a terenurilor, circulație, dotare tehnico-edilitară, protecția mediului, obiective de interes public, circulația terenurilor;
- elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care să se stabilească cu

precizie condițiile de construibilitate astfel încât, pe baza lui, să poată fi eliberate Certificate de Urbanism.

Documentația P.U.Z. se va elabora conform cadrului prevăzut în „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000.

Regulamentul Local de Urbanism va fi întocmit în corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.

### **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**

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

➤ P.U.G. comuna Orlat

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

Ridicare topografică a terenului studiat.

#### **1.3.3. Date statistice**

Terenul se învecinează:

- Drum de exploatare la nord-est
- Proprietăți private pe celelalte laturi

Terenul este liber de orice construcție.

Terenul studiat are o suprafață de 2700 mp și se află în proprietatea lui CĂBUȚĂ SORIN, conform CF 106817 ORLAT.

#### **1.3.4. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Pentru terenurile din zonă s-a solicitat Consiliului Județean Sibiu eliberarea unui Certificat de urbanism în vederea obținerii de autorizații de construcție pentru locuințe și dotări aferente.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

#### **2.1.1. Date privind evoluția zonei**

Până în prezent, folosința terenului este de arabil.

#### **2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

În P.U.G.-ul comunei ORLAT, aprobat prin H.C.L. nr. 69/2005, 49/2018, se stabilește că suprafața studiată se află în perimetrul extravilan.

#### **2.1.3. Potențial de dezvoltare**

Terenul se află în extravilanul localității, în vecinătate a limitei de intravilan,

construcțiile învecinate având funcțiunea de zonă pentru locuințe.

Prin această documentație se propune introducerea în intravilan a parcelei studiate.

## **2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE**

### **2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul se află în extravilanul localității, în partea de vest a acesteia, și în vecinătatea limitei de intravilan, construcțiile învecinate având funcțiunea de zonă pentru locuințe.

### **2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirii cu instituții de interes general etc.**

Amplasarea în apropierea intravilanului existent al localității permite accesul la infrastructura existentă (accese auto, rețele tehnico-edilitare).

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

### **2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică, relieful rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale**

Morfologia zonei: din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul se încadrează în Depresiunea Cibinului, la 17 km vest de municipiul Sibiu, la o altitudine de 483 m și este străbătut de râul Cibin, râul Negru (Săliște) și pârâul Orlățel.

Terenul prezintă o suprafață înclinată, cu o bună stabilitate din punct de vedere al potențialului de degradare prin declanșarea de alunecări de teren sau altor fenomene geodinamice distructive.

Geologia perimetrului: din punct de vedere geologic, amplasamentul în cauză se încadrează în sectorul sud al bazinului (Depresiunii) Transilvaniei.

Seismicitatea: în conformitate cu prevederile Normativului P 100-1/2006, amplasamentul în cauză se caracterizează prin valoarea  $a_g=0,08g$  (valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare – pentru cutremure având intervalul mediu de recurență  $IMR=100$  ani); din punct de vedere al perioadelor de colț, caracteristică este valoarea  $T_c=0,7$  sec.

Adâncimea de îngheț: cf. STAS 6054/1977, este de cca. -0,90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Hidrografia și hidrogeologia zonei: cel mai important curs de apă din zonă este râul Cibin care, prin intermediul principalilor săi afluenți, drenează întreaga rețea hidrografică cu caracter permanent și/sau semipermanent-torențial.

## **2.4. CIRCULAȚIA**

### **2.4.1. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz**

Circulația principală în zonă se desfășoară pe drumul de exploatare existent DE, accesul la parcare propunându-se a se realiza direct din acesta, pe latura de nord a proprietății. Lățimea actuală a drumului este de 3,00-3,33 ml, propunându-se pentru reabilitare.

Se va asigura accesul terenului studiat la drumul județean DJ 106D. Distanța de la amplasamentul studiat până drumul județean este de aproximativ 600 ml.

Pentru realizarea modernizării drumului de acces în zona studiată este necesară trecerea unei suprafețe de 74,00 mp în domeniul public.

## **2.5. OCUPAREA TERENULUI**

### **2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

În prezent terenul este folosit ca arabil; pe teren nu există nicio construcție.

### **2.5.2. Relaționări între funcțiuni**

Se dorește ca întreaga zonă să aibă un caracter rezidențial.

### **2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Folosința actuală a terenului studiat fiind arabil, prin P.U.Z. se propune schimbarea destinației în teren pentru construcții.

### **2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit**

Construcțiile învecinate au funcțiunea de locuințe.

### **2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine**

În zonă nu există dotări pentru zona rezidențială.

### **2.5.6. Asigurarea cu spații verzi**

Se vor realiza spații plantate conform planșei de reglementări urbanistice.

### **2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Zona nu este afectată de riscuri naturale.

### **2.5.8. Principalele disfuncționalități**

Sunt necesare dotări de interes local în această zonă, care să permită dezvoltarea unei zone rezidențiale.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

### **2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității**

#### *2.6.1.1. Alimentarea cu apă, gaze naturale și canalizarea*

Alimentarea cu apă se va face prin puț forat, iar canalizarea în sistem individual cu bazin vidanjabil.

#### *2.6.1.2. Alimentarea cu energie electrică*

Alimentarea cu energie electrică se va face prin surse individuale (generator/panouri fotovoltaice).

### **2.6.2. Principalele disfuncționalități**

Nu este cazul.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr. 214/RT/1999) – M.L.P.A.T. (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

### **2.7.1. Relația cadru natural-cadru construit**

Terenul se află în extravilanul localității, în vecinătatea limitei de intravilan, construcțiile învecinate având funcțiunea de zonă pentru locuințe.

### **2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu sunt suprafețe supuse unor astfel de riscuri.

### **2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării tehnico-edilitare ce prezintă riscuri în zonă**

Nu este cazul.

### **2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

Conform CU, terenul nu este inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

### **2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz**

Nu este cazul.

## **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

### **2.8.1. Puncte de vedere ale populației**

Se va face consultarea populației conform Regulamentului privind procesul de informare și consultare a publicului, aprobat de Consiliul local al comunei ORLAT.

### **2.8.2. Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii**

## **propriu de dezvoltare urbanistică a zonei**

Conform avizului de oportunitate.

### **2.8.3. Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z.**

Solicitarea beneficiarului se încadrează în practica urbanistică și nu creează disfuncționalități pentru zonele învecinate.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. ELEMENTE DE TEMĂ**

Inițiatorul CĂBUȚĂ SORIN dorește construirea unei case de vacanță și anexe în regim de înălțime S+P+1E/M.

Locuința de vacanță va avea dimensiunile în plan de 15x15 ml, fundații continue de beton, pereți din zidărie de 30 cm termoizolante cu vată minerală rigidă 15 cm la exterior, pereți de compartimentare din zidărie de cărămidă cu grosimi de 25 cm, respectiv 12,5 cm, planșeu beton armat peste parter, planșeu cu structură din lemn și umplutură din vată minerală peste etaj, șarpantă din lemn și învelitoare de țiglă, cu accesoriile aferente: opritori zăpadă, coame, burlane, jgheaburi.

Categoria de importanță a construcției este „D” (conform HG 786/1997) – REDUSĂ.

Categoria de importanță este IV – conform P 100/2013

Gradul de rezistență la foc este III – normativ P 118 – 99

Riscul de incendiu este mic – conform normativ P 118 – 99

Locuința de vacanță se va amplasa la 20,00 ml față de aliniamentul propus, la 3,00 ml față de limita de proprietate dreapta și la 5,00 ml față de limita posterioară a proprietății.

Procentul de ocupare a terenului: 29%.

Terenul este mărginit de străzi, astfel încât casa de vacanță are accesul independent.

Accesul la parcele se face independent, direct din drumul de exploatare, drum ce se va reabilita și moderniza, propunându-se un profil de 10,00 ml.

Aliniamentul propus va fi la 2,84-3,32 ml față de cel existent, cărui profil transversal se va moderniza la 10,00 ml. Terenul se află în extravilanul localității, în vecinătatea limitei de intravilan, construcțiile învecinate având funcțiunea de zonă pentru locuințe.

Prin această documentație se propune introducerea în intravilan a parcelei studiate.

### **3.2. REGIMUL JURIDIC**

Amplasamentul se află în extravilanul localității.

Natura proprietății: privată.

Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zonele de protecție a acestora.

Servituți care grevează asupra imobilelor: nu există.

### **3.3. REGIMUL ECONOMIC**

Funcțiunea dominantă: zonă de case de vacanță (UTR=Lv).

Alte funcțiuni reglementate: zona căilor de comunicație rutieră (UTR=Cr)

### **3.4. REGIMUL TEHNIC**

Regimul de construire: izolat.

Regim maxim de înălțime admis: S+P+1E/M

Regimul de aliniere a construcțiilor:

- Retrageri minime față de aliniament propus: 20,00 ml
- Retrageri față de proprietățile vecine: Cod Civil și Pompieri

Față de limitele laterale ale parcelei:

- Retragerile obligatorii față de limitele laterale ale parcelei sunt de 3,00 ml
- Retrageria obligatorie față de limita posterioară este de 5,00 ml

POT max. admis = 25%

CUT max admis = 0,9

Organizarea circulației: Terenul are acces la stradă și, astfel, casa de vacanță are accesul independent.

La stradă, împrejmuirea va avea partea inferioară opacă pe o înălțime de 0,6 ml iar partea superioară transparentă până la o înălțime de 1,40 ml.

Gardurile dintre proprietăți vor avea înălțimea maximă de 2,00 ml.

### **3.5. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

În preambulul elaborării prezentului PUZ au fost realizate lucrări topografice, însoțite de o lucrare de identificare a proprietarilor actuali și, respectiv, a limitelor de proprietate, astfel încât propunerile P.U.Z. să asigure o cât mai adecvată abordare a investițiilor, în condițiile unor cât mai reduse mișcări în regimul proprietății.

În studiul de impact asupra mediului, elaborat pentru aprobarea P.U.G. comuna Orlat, au fost identificate următoarele surse de poluare care afectează calitatea mediului: traficul auto – prin emisiile de gaze de eșapament și poluare fonică, precum și colectarea și depozitarea defectuoasă a deșeurilor.

### **3.6. PREVEDERI ALE P.U.G.**

În P.U.G.-ul comunei ORLAT, aprobat prin H.C.L. nr. 69/2005 și 49/2018 se stabilește că suprafața studiată se află în perimetrul extravilan.

### **3.7. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se propune un regim de înălțime a construcțiilor maxim S+P+1E/M și un procent de ocupare a terenului de maxim 25%.

Prin plastica arhitecturală adoptată, prin materialele folosite și prin volumul acestora, construcțiile se vor armoniza și integra în zonă.

### **3.8. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

#### **3.8.1. Organizarea circulației și a transportului în comun**

Terenul se învecinează cu drumul de exploatare.

Drumul existent va fi modernizat, propunându-se un profil de 10,00 ml.

#### **3.8.2. Organizarea circulației feroviare**

Nu este cazul.

#### **3.8.3. Organizarea circulației navale**

Nu este cazul.

#### **3.8.4. Organizarea circulației aeriene**

Nu este cazul.

#### **3.8.5. Organizarea circulației pietonale**

Accesul la locuințe se va realiza pe o alee auto și pietonală; parcările vor fi rezolvate în interiorul proprietății.

### **3.9. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale, delimitarea zonelor.

Se propune crearea unei zone rezidențiale destinate construirii de case de vacanță.

Bilanț teritorial pentru propunere mobilare parcela generatoare PUZ

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFAȚA ZONEI STUDIATE	2700	100	2700,00	100,00
ZONA dezvoltare drumuri	–	–	74,00	0,98
ZONA de LOCUINȚE	2700	100	2626,00	99,02
CONSTRUCȚII	–	–	656,50	25,00
ALEI, PARCAJE	–	–	395,90	15,00
ZONA VERDE	–	–	1575,60	60,00

POT max. admis=25%

CUT max. admis=0,9

### **3.10. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

#### **3.10.1. Alimentarea cu apă**

Se va rezolva individual, prin puț forat.

#### **3.10.2. Canalizarea apelor uzate menajere**

Se va realiza în sistem individual (bazin vidanjabil).

#### **3.10.3. Alimentarea cu energie electrică**

Se va face prin surse individuale (generator/panouri fotovoltaice).

#### **3.10.4. Telecomunicații**

Nu sunt rețele în zona studiată; conectarea la acest tip de rețele se va face în funcție de viitoarele solicitări.

#### **3.10.5. Încălzirea**

Energia termică pentru încălzirea spațiilor și prepararea apei calde va fi produsă în centrale proprii (pe lemn) ale fiecărei construcții.

#### **3.10.6. Alimentarea cu gaze naturale**

Nu este cazul.

#### **3.10.7. Salubritatea**

Colectarea și evacuarea deșeurilor menajere se va face de către serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare în vigoare.

### **3.11. PROTECȚIA MEDIULUI**

#### **3.11.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

Singura sursă de poluare din zonă e circulația uto, pentru care se are în vedere crearea de perdele plantate de protecție, precum și amenajarea unui procent cât mai mare de spații verzi.

#### **3.11.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul.

#### **3.11.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Nu este cazul.

#### **3.11.4. Depozitarea controlată a deșeurilor**

Depozitarea deșeurilor menajere se va face în pubele individuale sau în containere colective, colectarea lor făcându-se de către o firmă de salubritate.

#### **3.11.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.**

În zona studiată nu există terenuri degradate sau maluri care să necesite lucrări de consolidare.

#### **3.11.6. Organizarea sistemelor de spații verzi**

În cadrul zonei s-a prevăzut ca un procent semnificativ din suprafața totală să fie ocupat de spații verzi și plantații.

#### **3.11.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

Nu există elemente de patrimoniu care să necesite instituirea de zone protejate.

Conform CU, terenul nu este inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora..

#### **3.11.8. Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană**

Nu este cazul.

#### **3.11.9. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore**

În momentul de față nu există disfuncționalități; la proiectarea infrastructurii se va ține cont de toți factorii care pot duce la apariția acestora.

### **3.12. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

#### **3.12.1. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil**

S-au identificat următoarele tipuri de proprietate:

- Terenuri aflate în proprietate publică de interes local (domeniul public), constituite din terenul ocupat de căile de comunicație
- Terenuri aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, constituite din terenul ocupat de construcții

### 3.12.2. Circulația terenurilor între deținători

Se vor crea parcele distincte pentru dezvoltarea străzilor, conform planșei pentru reglementări.

Suprafața de 74,00 mp (suprafață informativă, ce va fi stabilită prin măsurători topometrice ulterioare), proprietate privată a beneficiarilor, va face obiectul unor modificări în regimul de proprietate, urmând a deveni drum modernizat.

## 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Conform prevederilor P.U.G., zona studiată va fi cuprinsă în intravilanul localității. Prin prezentul P.U.Z se propune configurarea unei zone rezidențiale.

Categorii principale de intervenție

Schimbarea ponderii între funcțiuni prin schimbarea caracterului funcțional al întregii zone studiate.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.

Nu este necesară realizarea de P.U.D.-uri pentru detaliere.

Întocmit,

c. arh. ARDEȘ NICOLAE



Handwritten signature in blue ink, likely belonging to Ardeș Nicolae.



## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

1. Denumire proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ –  
CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ,  
ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENT UTILITĂȚI
2. Amplasament: Județul SIBIU, Com. ORLAT, EXTRAVILAN  
CF 106817 ORLAT
3. Beneficiar: CĂBUȚĂ SORIN, ORADEA, Str. Aluminei, Nr. 45  
Jud. BIHOR
4. Număr proiect: 15/2023

### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

#### **I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei studiate pentru „PUZ – CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI”, amplasată în extravilanul localității ORLAT.

R.L.U. constituie un act de autoritate a administrației publice locale care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora, și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată.

Prevederile prezentului R.L.U. aplică concepția generală care a stat la baza P.U.Z., cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G. comuna ORLAT.

Modificarea R.L.U. aprobat se va face numai în conformitate cu prevederile R.G.U. Aprobarea unor modificări ale P.U.Z și, implicit, ale R.L.U. se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

## **I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI**

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative și normativelor în vigoare:

- R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare a R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. cu nr. 21/N/10.04.2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, elaborat de I.N.C.D.U.A.T. URBAN PROIECT București indicativ GM010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. și în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului R.L.U. aferent P.U.Z. detaliază prevederile R.G.U. conform condițiilor specifice fiecărei zone și preia prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate conform legii și care au stat la baza elaborării prezentului P.U.Z.

## **I.3. DOMENIUL DE APLICARE**

R.L.U. aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării, modificării sau demălării construcțiilor pe teritoriul studiat.

Prezentul R.L.U. se aplică pe terenul studiat și amplasat în extravilanul localității ORLAT.

Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- zona domeniului privat care include zona rezidențială;
- zona domeniului public care cuprinde viitoarele străzi.

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI ÎN ZONA STUDIATĂ**

### **II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PĂSTRAREA PATRIMONIULUI NAȚIONAL ȘI CONSTRUIT**

#### **II.1.1. Terenuri agricole în extravilan**

Nu este cazul.

#### **II.1.2. Terenuri agricole în intravilan**

Se interzice amplasarea în zonă a unei activități generatoare de poluare de orice fel a solului, subsolului apelor și aerului.

#### **II.1.3. Suprafețe împădurite**

Nu este cazul.

#### **II.1.4. Resursele subsolului**

Nu este cazul.

#### **II.1.5. Resurse de apă și platforme meteorologice**

Nu este cazul.

#### **II.1.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

Nu este cazul.

#### **II.1.7. Zone construite protejate**

Nu este cazul.

### **II.2. REGULI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

#### **II.2.1. Expunerea la riscuri naturale**

Nu este cazul.

#### **II.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu se admite amplasarea construcțiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea, sunt interzise activitățile ce necesită un volum de transport de peste 50,00 mc/săptămână.

#### **II.2.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Nu este cazul.

#### **II.2.4. Asigurarea echipării edilitare**

Se pot realiza orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, extinderea acestora sau a altora noi în sistem independent, pentru care există surse de finanțare asigurate de investitori sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

#### **II.2.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

Autorizarea executărilor de reparații, modernizări, recompartimentări funcționale se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunile din aceeași clădire și din clădirile învecinate.

#### **II.2.6. Procentul de ocupare a terenului**

P.O.T. propus=25%.

#### **II.2.7. Coeficientul de utilizare a terenului**

C.U.T. propus=0,9.

#### **II.2.8. Lucrări de utilizare publică**

Strada propusă completează trama stradală publică.

## **II.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

### **II.3.1. Orientarea față de punctele cardinale**

Amplasarea construcțiilor se face în conformitate cu Ordinul nr. M.S. Nr. 119/2014 art. 3, actualizat. Se va urmări amplasarea încăperilor astfel încât să se asigure însorirea și lumina naturală.

### **II.3.2. Amplasarea față de drumurile publice**

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Clădirea va fi amplasată retras cu 25,00 ml față de axul drumului, drumul existent se va moderniza, având profilul transversal de 10,00 ml.

### **II.3.3. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

Nu este cazul.

### **II.3.4. Amplasarea față de căile ferate din administrația Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR”-SA**

Nu este cazul.

### **II.3.5. Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

### **II.3.6. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat**

Nu este cazul.

### **II.3.7. Amplasarea față de aliniament**

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Retragerile vor fi de 20 ml față de aliniamentul nou propus.

### **II.3.8. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei**

Retragerile față de limitele laterale ale parcelelor vor fi 3 ml.

Anexele vor respecta, de asemenea, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei stabilite în planșa de reglementări urbanistice.

Se permit doar anexe gospodărești cu funcțiuni complementare locuinței (garaje, bucătării de vară etc.), care trebuie să păstreze distanțele față de vecini și față de clădirile de pe parcela proprie.

## **II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **II.4.1. Accese carosabile**

Se vor autoriza doar construcțiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.

Accese carosabile – toate clădirile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice; în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe.

Accesul la parcele se va face independent, direct din drumul modernizat.

Prin amplasarea și funcționarea lor, construcțiile nu vor afecta buna desfășurare a circulațiilor pe căile rutiere în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Se interzice realizarea oricărei construcții care, prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumuri și pot prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranță și protecție a drumului, cu excepția celor care le deservească.

### **II.4.2. Accese pietonale**

Accese pietonale se vor prevedea la toate clădirile; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare, unde e cazul.

## **II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

### **II.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

Toate rețelele edilitare aflate în vecinătatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de beneficiari.

Se vor realiza orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, extinderea acestora sau altora noi pentru care există surse de finanțare asigurate de investitori sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Trebuie să se respecte zonele de protecție a rețelelor care sunt în perimetrul intravilan.

Se recomandă ca sursele, construcțiile și instalațiile centrale de alimentare cu apă potabilă, precum și rețelele de distribuție să se protejeze prin instituirea zonelor de protecție sanitară cu regim sever și zonelor de restricție conform reglementărilor în vigoare și se interzic racorduri, comunicații și legături ale rețelei de apă potabilă și rețelei de apă destinate altor scopuri.

#### **II.5.2. Realizarea de rețele edilitare**

Unde nu este posibilă racordarea la toate construcțiile, se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte art. 34 din Ordinul nr. 119/1014 cu completările ulterioare (fosa septică se amplasează la 10 m față de orice locuință), precum și prevederile Codului Civil.

#### **II.5.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și de canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local.

### **II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

#### **II.6.1. Înălțimea construcțiilor**

Construcțiile vor avea un regim de înălțime maxim S+P+1E/M, Hmax=10,50 ml. Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.

Pot fi autorizate construcțiile având frontoane și lucarne care depășesc înălțimea cornișei, cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafața acoperișului (respectând, în același timp, art. 3, alin. 1 din Ordinul 119/2014).

#### **II.6.2. Aspectul exterior al construcțiilor**

Materialele și tehnicile de lucru utilizate la construcții noi și la lucrările de supraetajare și modernizare.

Construcțiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare și exterioare vor putea fi realizate fin materiale tradiționale, ca și din materiale moderne cu condiția executării cu materiale de bună calitate și cu execuție de calitate.

### **II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI ȘI PARCĂRI**

#### **II.7.1. Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se aprobă numai dacă se asigură pe terenul propriu.

Numărul de locuri de parcare minim necesar este de 2 locuri de parcare-garare pentru fiecare locuință.

Suprafețele ocupate la sol de garaje se iau în calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

#### **II.7.2. Spații verzi plantate**

Zonele verzi din jurul vor fi plantate cu arbori și pomi fructiferi, care vor trebui să aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. Proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.

#### **II.7.3. Împrejmirile**

Împrejmirile vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumătate din lungimea gardurilor comune, la bună înțelegere cu vecinul. În cazul divergențelor, se aplică prevederile Codului Civil.

La stradă, împrejmuirea va avea partea inferioară opacă pe o înălțime de 0,6 ml iar partea superioară transparentă până la o înălțime de 1,60 ml. Gardurile dintre proprietăți vor avea înălțimea maximă de 2,00 ml.

### **III. ZONIFICAREA TERITORIULUI**

#### **III.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE**

În cazul UTR=zona pentru locuințe individuale sunt următoarele zone:

- zona domeniului privat, zona de locuințe individuale în regim S+P+1E/M
- zona domeniului public, căi de comunicații rutiere – Cr

### **IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile R.L.U. cuprind reglementări specifice, grupate în trei capitole:

- Generalități
- Utilizare funcțională
- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

#### **Generalități:**

- Tipuri de zone funcționale;
- Funcțiunea dominantă a zonei;

- Funcțiuni complementare admise zonei.

#### Utilizare funcțională:

- Utilizări permise;
- Utilizări permise cu condiții;
- Utilizări interzise.

#### Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

- Reguli cu privire la amplasare și retrageri minime obligatorii
- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- Reguli cu privire la echiparea edilitară
- Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmui

## **V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ. ZONE CUPRINSE ÎN REGULAMENTUL DE URBANISM**

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului,

Stabilirea U.T.R.-urilor s-a făcut în cadrul P.U.G. comuna ORLAT și se preiau ca atare, dar se detaliază pe unități și subunități funcționale.

Unitatea teritorială de referință actuală:

U.T.R.=zona pentru locuințe individuale.

Prin prezentul P.U.Z. se păstrează unitatea teritorială propusă prin P.U.G.

### **1. Generalități**

#### 1.1. Tipurile de zone funcționale:

- Zona de locuințe individuale/case de vacanță
- Zona căilor de comunicație rutieră

#### 1.2. Funcțiunea dominantă a zonei

Zona de locuințe individuale/case de vacanță.

#### 1.3. Funcțiuni complementare admise zonei:

- Locuințe familiale izolate
- Echipamente publice

### **2. Utilizare funcțională**

#### 2.1. Utilizări permise

Sunt permise următoarele utilizări: servicii compatibile cu funcțiunea de locuire.

#### 2.2. Utilizare permise cu condiții

Anexe gospodărești, garaje și alte funcțiuni compatibile.

### 2.3. Utilizări interzise

1. activități generatoare de poluare de orice fel a solului, subsolului, apelor și aerului
2. activități industriale
3. activități generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii)
4. activități ce necesită un volum de transport de peste 50 mc/săptămână

### **3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

#### 3.1. Reguli cu privire la amplasare și retrageri minime obligatorii

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și domeniul privat. Retragerile față de accesul din străzile existente, formate din drumurile de exploatare modernizate, al căror profil va fi de 10,00 ml.

Retragerile față de limitele laterale ale parcelei vor fi de 3.00 ml.

Retragerile față de limita posterioară a parcelei va fi de 5.00 ml.

#### 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor autoriza doar construcțiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.

Accesul la parcele se face independent, direct din drumul de exploatare, fără a afecta profilul drumului și vecinătățile acestuia.

Accesele carosabile – toate clădirile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice; în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe.

Accese pietonale – se vor prevedea la toate clădirile, se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### Reglementări pentru căi de circulație rutieră – Cr

Prin amplasarea și funcționarea lor, construcțiile nu vor afecta buna desfășurare a circulațiilor pe căile rutiere în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță.

Se interzice realizarea oricărei construcții care, prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumuri și vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranță și protecție a drumului, cu excepția celor care le deservește.

Pentru toate căile rutiere se impun și următoarele reglementări generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a căi de rulare, a șanțurilor și a lucrărilor de artă.

Alcătuirea profilului transversal al drumului va urmări:

- categoria traseului carosabil – III;
- zona funcțională pe care o străbată;
- dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere.

### 3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Se propune asigurarea aducțiunii de apă menajeră prin realizarea unei fântâni ca soluție provizorie, până la extinderea rețelei de apă stradală în această zonă. Apa potabilă va fi adusă, îmbuteliată, de proprietari.

Se propune asigurarea canalizării prin instalarea unui bazin vidanjabil având în veder caracterul temporar al locuirii în cadrul casei de vacanță, până la extinderea rețelei de canalizare stradală în această zonă.

Apele pluviale se vor dispersa în zonele verzi ale parcelei.

În prezent, în zona studiată nu există sistem de distribuție a gazelor naturale.

Asigurarea energiei electrice se va realiza în subsolul și de-a lungul străzii nou create, după realizarea extinderii de rețele electrice cu acordul SDEE Transilvania Sud.

Încălzirea și prepararea apei calde menajere se va realiza cu centrală termică cu combustibil solid sau se vor realiza surse alternative de energie cu panouri solare pentru apă caldă, panouri fotovoltaice, pompe de căldură.

### 3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Toate construcțiile și amenajările necesare se vor realiza în limita teritoriului propus pentru zone de case de vacanță, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic, conform prevederilor legale.

**POT max. admis=25%**

**CUT max. admis=0,9**

### 3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Spațiile libere din interiorul loturilor particulare, vizibile din circulațiile publice, vor fi tratate ca grădini de fațadă. Suprafața spațiilor verzi la nivel de parcelă va fi de min. 20%.

- Spațiile neconstruite și neocupate cu accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 60 mp;

- În lungul traseelor de circulații se vor amenaja plantații de aliniament care vor avea lățimea de 1,00 ml, cu menținerea unei deschideri de minim 4,00 ml pentru realizarea acceselor auto pe fiecare lot de teren; pe fâșiile verzi rezultate se va planta gazon și arbori de talie medie la intervale de minim 4,00 ml;
- Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protejarea construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru accese.

#### D.5.7. Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 ml, din care un soclu opac de 0,60 ml și o parte transparentă, dublată sau nu cu gard viu;
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace, cu înălțimi de maximum 2,50 ml.

Întocmit,

c. arh. ARDEȘ NICOLAE



# MEMORIU TEHNIC

## INSTALAȚII ELECTRICE

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului privind realizarea instalațiilor electrice aferente lucrării PUZ – **CONSTRUIRE CASA DE VACANȚA, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI**, care se va realiza în com. ORLAT, extravilan, , CF 106817 ORLAT.

### 1. Situație existentă

Terenul pe care se va realiza această investiție nu este traversat de linii electrice aeriene sau subterane. În prezent, există o rețea de alimentare cu energie electrică, la circa 1000 ml față de amplasamentul studiat. Linia aeriană stradală este de 0,4 kV.

### 2. Situație propusă

În vederea realizării noului obiect de investiție, este necesară racordarea la linia aeriană de pe latura căii de acces (din drum acces) cu o linie subterană LES 0,4 kV, în urma ATR emis de Electrica Sibiu. Se pozează conductor torsadat 3x95+50 pentru distribuția puterii celor 3 faze (380 V). Soluția privind realizarea acestei racordări va fi stabilită de S.C. ELECTRICA S.A. Sibiu, printr-un studiu întocmit ca urmare a unei comenzi în acest sens din partea beneficiarului.

Alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv, estimată la 45 kW, va fi precizată în Studiul de soluție întocmit de S.C. ELECTRICA S.A. Sibiu.

Lucrările de alimentare cu energie electrică se vor executa conform celor precizate în AVIZUL DE RACORDARE, care va fi eliberat de S.C. ELECTRICA S.A. Sibiu.

Instalații electrice interioare: instalații electrice de iluminat, forță, paratrăsnet, priză de pământ se vor trata în detaliu în fazele următoare de proiectare, când se vor trata și problemele legate de telecomunicații și curenți slabi.

Intocmit,  
e. arh. ARDEȘ NICOLAE



## MEMORIU TEHNIC

### INSTALAȚII APĂ-CANAL

Prezenta documentație are ca scop realizarea alimentării cu apă și canalizare a obiectivului PUZ – **CONSTRUIRE CASA DE VACANTA ,IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI** care se va realiza în com. ORLAT extravilan, , CF 106817 ORLAT.

#### 1. Situație existentă

În prezent, prin fața proprietății beneficiarului nu trece o rețea de apă potabilă sau de canalizare.

#### 2. Situație existentă

Având în vedere situația existentă, în acest sens se propune realizarea unui puț forat și a unui branșament din PE Dn 32 mm. La intrarea în imobil se va realiza o instalație de contorizare într-un cămin de apometru, care permite măsurarea consumului total de apă. Contorul de apă va fi de tip ZENNER, sau orice tip agrementat tehnic. Pentru stingerea incendiilor se vor prevedea numai hidranți exteriori supraterani cu diametre de 70 sau 80 mm pentru presiunea de 10 bar, al căror debit este prevăzut la 40 l/s.

Pentru colectarea apelor uzate provenite de la grupurile sanitare s-a prevăzut o rețea de canalizare ce se va executa din tuburi PVC M cu mufă și inel de cauciuc având Dn=110 mm, care se va deversa la un bazin vidanjabil cu un volum util de cca. 10 mc.

Colectarea apelor pluviale se va face în rigole de scurgere betonate, atât cele de pe acoperișul halei cât și cele de pe platformă, prin executarea de pante corespunzătoare la partea carosabilă și evacuate în rigola de pe marginea drumului, sau infiltrație în pământ acolo unde nu este cazul și nu se impune colectarea lor. Căminele de vizitare se execută din tub de beton cu cep și buză cu Dn=1000 mm și coș de acces Dn 800, conf. STAS 2448.



Întocmit  
c. arh. ARDEȘ NICOLA.



BREVIAR DE CALCUL  
INSTALATII SANITARE  
1. ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE

Cantitatea de apa care trebuie furnizata in punctele de utilizare ( $Q_n$ ) se  
Determina conform STAS 1343/79 cu formula:

$$Q_n = \sum N_i \times q_i, \text{ in care}$$

$N_i$  – numarul de persoane =7

$q_i$  – necesarul de apa specific raportat la persoana si  $z_i = 150$  l/pers. zi

$$Q_{n1} = 7 \text{ pers} \times 150 = 1.05 \text{ mc/zi}$$

Debitul maxim zilnic se calculeaza dupa cum urmeaza:

$$Q_{\text{max. zi}} = Q_n \times K_{zi}, \text{ in care}$$

$K_{zi}$  – coeficientul de variatie zilnica = 1.2

$$Q_{\text{max. zi}} = 1.05 \times 1.2 = 1.26 \text{ mc/zi}$$

Debitul maxim orar se calculeaza:

$$Q_{\text{max. h}} = K_o \times Q_{\text{max. zi}} : N_h, \text{ unde}$$

$K_o$  – coeficient de variatie orara = 2

$N_h$  – numarul de ore de functionare pe zi =16 ore

$$Q_{\text{max. orar}} = 2 \times 1.26 : 16 = 0.157 \text{ mc/h} = 0.0435 \text{ l/s}$$

Debitul de calcul pentru instalatia de alimentare cu apa

- conform STAS 1478/90, tabelul 6, cu formula:

$$q_c = a \times b \times c \times E^{1/2}$$

$a$  – coeficient adimensional in functie de regimul de furnizare a apei;  $a=0.15$ ,  
pentru regim continuu de furnizare a apei

$b$  – coeficient de debit care depinde de felul conductelor de alimentare cu apa

- pentru apa rece  $b=1$ , bransament de apa rece

- pentru apa calda  $b=1$ , apa calda la 45°C

$c$ -coeficient adimensional in functie de destinatia cladirii  $c = 1.6$

-  $E$  – suma echivalentilor - pentru apa rece  $E = E_1 + E_2$

- pentru apa calda  $E = E_1$

$E_1$  – suma echivalentilor bateriilor amestecatoare de apa calda si rece:

e – pentru spalator Dn 15 = 1

e – pentru lavoar = 0.35

e – pentru dus = 0.5

E2 – suma echivalentilor robinetelor de apa rece:

e- pentru closet = 0.5

e – pentru pisoar = 0.17

a) – Racordul de apa rece al cladirii

a = 0.15, regim continuu de furnizare a apei

b = 1.00, bransament de apa rece

c = 1.6

$E = E1 + E2$ , unde E1 este suma echivalentilor bateriilor amestecatoare de apa rece si calda, iar E2 este suma echivalentilor robinetilor de apa rece

- Puncte de consum alimentate prin bransament:

1. Baterii amestecatoare

- lavoare  $n = 6; e = 0.35$

- spalatoare  $n = 1; e = 1.00$

- cada de baie  $n = 1; e = 1.00$

- dus  $n = 2; e = 0.50$

$E1 = 5.1$

2. Robineti pentru apa rece

- WC  $n = 5; e = 0.5$

- pisoar  $n = 2; e = 0.17$

$E2 = 2.84$

$E = 7.94$

Rezulta:  $q_c = 0.15 \times 1 \times 1.6 \times 7.94^{1/2} = 0.676$  l/s

- din nomograma de dimensionare se adopta o conducta de polietilena PEID Dn 32-2 mm, PN6 ( $v = 0.73$  m/s)

### Instalatia de canalizare

Pe DC 56 nu exista un sistem colector unitar de canalizare .

Debitul de calcul al conductei de canalizare pentru cladiri administrative cu bai aferente se calculeaza cu relatia:

$q_c = q_{cs} + q_{csmax}$ , unde

$q_{cs} = 0.23 E^{1/2}$

- e - pentru lavoar = 0.5
- e - pentru dus = 1
- e - pentru closet cu rezervor montat pe vas sau semiinaltime = 6
- e - sifon pardoseala = 1
- e - pentru masina de spalare cu spalare intermitenta = 3.5

- debitul specific de canalizare va fi:

- lavoare	n = 3; e = 0.5
- spalatoare	n = 1; e = 0.5
- dus	n = 2; e = 1
- WC	n = 3; e = 6
- sifon pardoseala	n = 2; e = 1
- masina de spalare	n = 1; e = 3.5

$$E2 = 27.5$$

Rezulta:  $qcs = 0.23 \times 27.5 \frac{1}{2} = 1.20 \text{ l/s}$

$$qc = 2 + 1.20 = 3.20 \text{ l/s}$$

- pentru preluarea apelor menajere din imobil se va realiza un racord de canalizare, care se va cupla la bazinul colector.
- racordul de canalizare va fi facut din tuburi PVC-KG 160 mm cu panta de 0.015 spre colectorul stradal si din tuburi PVC-KG 110 mm cu panta de 0.02, pentru canalizarea interioara pana la caminul de racord.
- pentru calculul hidraulic se considera o panta de 0.015 la conducta de canalizare care va transporta un debit maxim  $q_{cmax} = 31 \text{ l/s}$ , la o viteza maxima de 1.7 m/s. pentru  $qc = 3.2/s$  se obtine:
  - $x = 0.158$  la un grad de umplere  $u = 0.28$ , respectiv,  $z = 0.72$  si rezulta o viteza reala  $v = 1.22 \text{ m/s}$
  - $0.7 \text{ m/s} < v < 4 \text{ m/s}$ , deci bransamentul este corespunzator hidraulic, la grad de umplere 28%.
- Caminul de racord se va realiza la cca. 1.5-2 m in incinta proprietatii si va fi prevazut cu rama si capac din fonta, de tip carosabil.

Întocmit,

c. arh. ARDEȘ NICOLAE