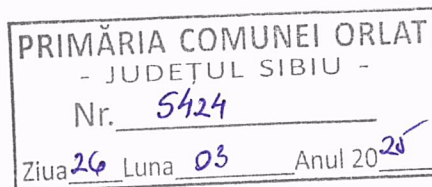


Către,

PRIMĂRIA COMUNEI ORLAT



S.C. EUROFOR 2011 S.R.L.

Subsemnatul

~~CNP~~ CUI 29536210 reprezentant al

Cu (sediul) domiciliul în județul SIBIU localitatea SALISTE

pe strada CALEA AMNASULUI nr. 6 bl. ap.

telefon mobil 0741568582, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 actualizată privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a Ordinului MDRL 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, solicit demararea procedurii de **consultare a populației conform Regulamentului Local aprobat prin HCL**

privind **INTENTIA** elaborării documentației de urbanism

“CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, SPATII COMERT, SERVICII
DE INTERES LOCAL, DEZMEMBRARE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI,
dupa intocmire si aprobare PUZ” Jud.SIBIU, Com. Orlat str. Garii fn. CF nr.100946

Orlat
Conform Avizului de Oportunitate nr. 11661/27.05.2024 - Ind. Dos. II-B-7

Adresa lucrare - județul SIBIU localitatea ORLAT pe strada GARII nr. fn.
bl. ap.

Data



Va rugam sa ne comunicati data de la care incepe perioada de 25 de zile de consultare a populatiei pentru a o trece pe panourile de pe amplasament.

Conținut dosar cerere demarare procedură consultare populație faza

elaborare P.U.Z.

1. Cerere (se va specifica nr. avizului de oportunitate) 11661/27.05.2024 - Ind. Dos. II-B-7
2. Taxa

- Certificat de urbanism
- Extras CF
- Aviz Oportunitate
- Aviz Preliminar Favorabil C.J. Sibiu
- Memoriu tehnic
- Regulament local de urbanism
- Plansa situatia existenta
- Plansa reglementari urbanistice
- Plansa regim Juridic
- Plansa Echipare edilitara

Persoane de contact :

-Proiectant Arh. Savescu Dan 0741568582 ; dan.savescu@totalnsa.ro

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LĂNGĂ TRIBUNALUL SIBIU.....

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: EUROFOR 2011 SRL

Sediu social: Oraș Săliște, Strada CALEA AMNAȘULUI, Nr. 6, Județ Sibiu

Activitatea principală: 0811 - Extracția pietrei ornamentale și a pietrei pentru construcții, extracția
pietrei calcaroase, ghipsului, cretei și a ardeziei

Cod Unic de înregistrare: 29536210

din data de: 13.01.2012

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J32/12/2012

Nr. de ordine în registrul comerțului: J32/12/12.01.2012

Data eliberării: 01.11.2021



Director,
Radu-Gabriel HORGA

Seria B Nr. 4383467



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 152 din 28/03/2024

În scopul CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, SPATII COMERT, SERVICII DE INTERES LOCAL, DEZMEMBRARE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI, numai dupa intocmire si aprobare PUZ

Ca urmare a cererii adresate de **SC EUROFOR 2011 SRL** cu sediul în județul Sibiu, Orașul Saliste, satul -, cod poștal , Calea Amnasului nr. 6, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax , email -, înregistrată la nr. 6584 din 20/03/2024, Pentru imobil, situat în județul **SIBIU**, Comuna **ORLAT** satul **ORLAT**, sectorul cod poștal Str. intravilan nr: -, **Bl: -**, **Sc: -**, **Et:-**, **ap.-** identificat prin **CF: 100946 Nr.Cad.: 100946 plan de situatie**

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism PUG nr. 34011/2002, aprobat cu HCL Orlat nr. 69/2005, 92/2023, 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:

Imobilul cu Nr. CF 100946 din UAT ORLAT:

- Situat in: intravilan
- Natura proprietății sau titlul asupra imobilului: Eurofor 2011 SRL, intabulare drept de proprietate, cumparare dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 asupra A1
- Servituțiile care grevează asupra imobilului, dreptul de preemțiune, zona de utilitate publică: nu există
- Imobilul NU este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii

Face parte din:

Zona protecție Transgaz

Zona Protecție - Zonă riscuri Inundații

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală:

- Pentru CF 100946 din UAT-ul ORLAT: curți construcții

Conform PUG ORLAT : I5- zona industrie

Funcțiunea dominantă a zonei

activități industriale agricole

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- servicii și activități productive compatibile.

Utilizări permise

- în zonele de activități se admite amplasarea următoarelor clădiri:
- unități industriale, agro-industriale, agricole;
- firme de construcții;
- servicii teritoriale și diverse (sedii, birouri, care deservesc sectoral productiv);
- comerț cu ridicata;
- alte activități compatibile.

Utilizări permise cu condiții

- construcțiile în zona de protecție (100 m) a infrastructurii feroviare pot fi amplasate cu avizul Ministerului Transporturilor.

Utilizări interzise

- Se interzice amplasarea unităților care prezintă risc tehnologic sau a caror poluare depășește limitele parcelei;
- Se interzice amplasarea unităților care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozite de deseuri metalice, depozite de combustibili solizi). Astfel de unități vor fi retrase de la accesul principal al localității și vor fi mascate cu perdele de protecție de vegetație înaltă.

Reglementări ale administrației publice centrale și/sau locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului:

- Pentru CF 100946 din UAT-ul ORLAT, Zona Fiscală: A

Suprafață Teren:

- Pentru CF 100946 din UAT-ul ORLAT: 28378 mp

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- pentru funcțiunea zonei 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/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 servituțiilor 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, alimentare cu apă, canalizare, protecția mediului, securitatea la incendiu, proces-verbal de recepție O.C.P.I., studiu geologic, sănătatea populației, aviz CFR, aviz Transgaz Medias, aviz Sistemul de Gospodărire a Apelor Sibiu, Raportul informării și consultării populației conform ordinului MDRT nr. 2701/2010, aviz 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.

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

Conform H.G.525/1996 sunt considerate loturi construibile numai loturile care respectă cumulativ următoarele condiții:

- Front la stradă de minim 8.00 m pentru clădiri înșiruite și de minim 12.00 m pentru clădiri izolate sau cuplate
- Suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite, 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

3.1 REGIM DE ACTUALIZARE:

imposibilitatea modificării prevederilor documentațiilor aprobate;

necesitatea obținerii unui aviz de oportunitate în condițiile prezentei legi;

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

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

**CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, SPAȚII COMERT, SERVICII DE INTERES LOCAL,
DEZMEMBRARE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI, numai după întocmire și aprobare PUZ**

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI
DE CONSTRUCȚII

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

Agentia Națională Pentru Protecția Mediului

Agentia 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 (copie)
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)::
 D.T.A.C. D.T.A.D. D.T.O.E.
- d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism.
- d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
- d.2) Avize și acorduri privind:
 securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației
- d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):
- d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
- f) documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

Președinte,
Daniela Cîmpean

Marcel-Constantin Luca
Data: 01.04.2024 16:22:58

Secretar General al Județului
Sibiu
Ioan Radu Răceu

Semnat digital de catre:
Ioan-Radu Raceu
Data: 01.04.2024 16:06:41

Arhitect șef,
arh. Argentina Lapoși-Oana

Semnat digital de catre:
Argentina Laposi-Oana
Data: 01.04.2024 15:19:48

Achitat taxa de 147 lei, conform Chitanta nr. 5086 din 20/03/2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de ____.

Întocmit / Verificat: Diana MAZILU /

Diana-Maria Mazilu
Data: 28.03.2024 13:29:01

Semnat digital de catre:
Paul Muresan-Iuga
Data: 01.04.2024 14:06:16

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.
Întocmit / Verificat: _____ / _____

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 100946 Orlat

Nr. cerere	4234
Ziua	12
Luna	03
Anul	2024

Cod verificare
100165189573



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:4336 Orlat
Nr. cadastral vechi:1037
Nr. topografic:2931/2

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Orlat, Jud. Sibiu

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100946	28.378	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit cu gard de plasa.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
18122 / 15/11/2023		
Act Notarial nr. 1001, din 15/11/2023 emis de Craciun Mihaela;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) EUROFOR 2011 SRL, CIF:29536210	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

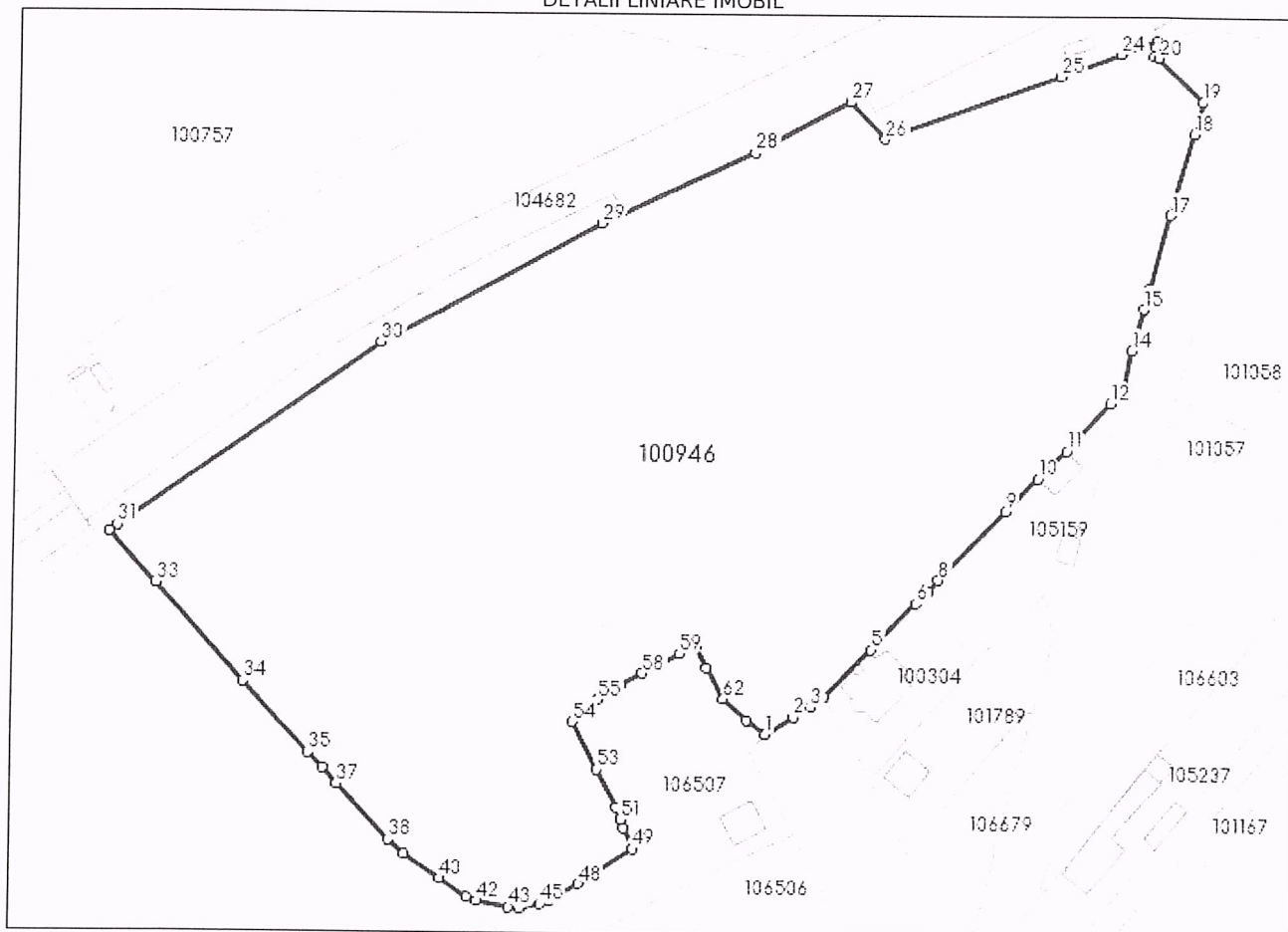
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100946	28.378	Teren împrejmuit cu gard de plasa.

* 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	curți construcții	DA	28.378	-	-	2931/2	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	8.279	2	3	4.848	3	4	4.297
4	5	16.348	5	6	16.041	6	7	4.26
7	8	3.783	8	9	23.644	9	10	11.385
10	11	9.9	11	12	15.97	12	13	3.922
13	14	10.795	14	15	10.7	15	16	5.394
16	17	18.697	17	18	21.126	18	19	8.075
19	20	15.305	20	21	1.337	21	22	2.507

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	1.565	23	24	9.624	24	25	16.001
25	26	46.142	26	27	12.584	27	28	26.639
28	29	41.811	29	30	61.948	30	31	78.929
31	32	2.416	32	33	17.233	33	34	32.668
34	35	24.108	35	36	5.217	36	37	5.414
37	38	18.667	38	39	5.164	39	40	10.684
40	41	8.204	41	42	2.679	42	43	8.022
43	44	2.664	44	45	5.27	45	46	2.44
46	47	2.742	47	48	5.553	48	49	15.875
49	50	5.607	50	51	2.347	51	52	3.105
52	53	10.615	53	54	13.285	54	55	8.094
55	56	2.904	56	57	3.767	57	58	6.231
58	59	10.347	59	60	4.349	60	61	5.938
61	62	8.815	62	63	7.892	63	1	5.748

** 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 ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/03/2024, 11:32



DIRECȚIA ARHITECT-ȘEF

SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI MEDIU
Nr. 1186] din 27.05.2024
Ind. Dos. II-B-7

APROBAT,
PREȘEDINTE,
DANIELA CÎMPEAN

Semnat digital de catre:
Adrian-Cosmin Bibu
Data: 29.05.2024 11:01:55

Ca urmare a cererii adresate de către Dan Săvescu pentru S.C EUROFOR 2011 S.R.L cu sediul în județul Sibiu, Oraș Săliște, str. Calea Amnașului, nr. 6, înregistrată cu nr. 9959 din 26.04.2024, cu completările ulterioare înregistrate cu nr. 11302 din 20.05.2024 și în conformitate cu prevederile Legii nr. 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 LOCUINȚE INDIVIDUALE, SPAȚII COMERȚ, SERVICII DE INTERES LOCAL, DEZMEMBRARE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI**”, proiect propus pe terenul situat în intravilanul Comunei Orlat, înscris în C.F nr. 100946 Orlat (S = 28.378 mp) - proprietar: S.C EUROFOR 2011 S.R.L, conform Certificatului de Urbanism nr. 152 din 28.03.2024 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 și servicii.

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 – se propune racordarea la rețeaua existentă;

- canalizarea – se propune racordarea la rețeaua existentă;

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

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

- 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.

S-a prezentat Avizul Primarului Comunei Orlat nr. 3731 din 24.05.2024.

La faza P.U.Z se vor obține următoarele avize/acorduri:

- Energie electrică
- Telefonie
- Gaze naturale
- Alimentare cu apă și canalizare
- Salubritate
- A.P.M. Sibiu
- D.S.P. Sibiu
- S.G.A Sibiu
- Securitatea la incendiu
- C.F.R Brașov
- M.A.I - Serviciul Rutier
- Transgaz Mediaș
- Proces - Verbal de recepție O.C.P.I și ridicare topografică vizată de O.C.P.I
- Studiu geologic
- Studiu de circulație
- 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. 152 din 28.03.2024 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 catre:

Paul Muresan-luga

Data: 27.05.2024 15:37:50

Întocmit: IULIA-MARIA OLARU

Julia-Maria Olaru
Data: 27.05.2024 14:29:29

Adresă

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

Telefon

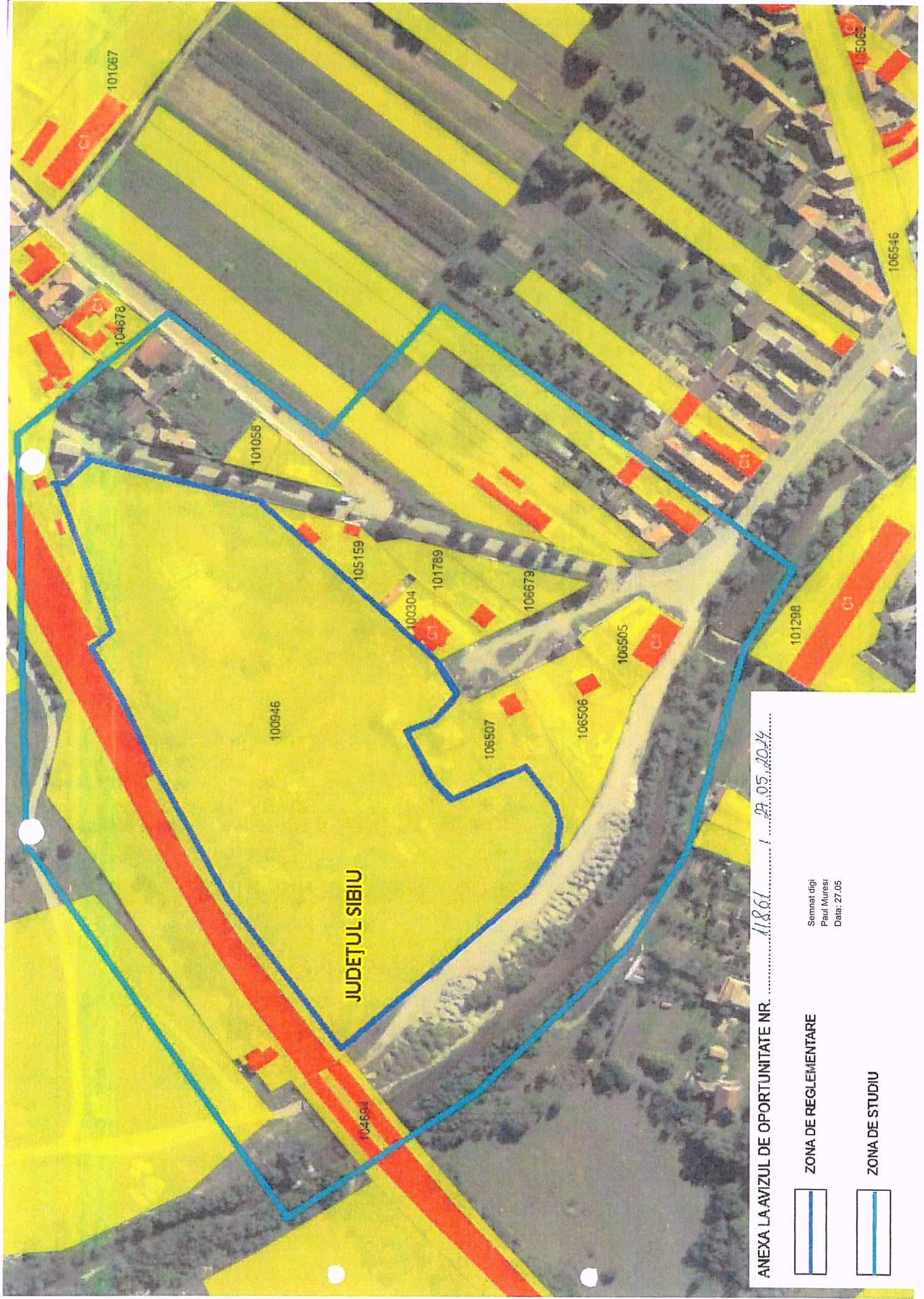
+40 269 217 733

Fax

+40 269 218 159

E-Mail

judet@cjsibiu.ro



ANEXA LA AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 118.61 / 27.05.2024

Semnat digi
Paul Muresi
Data: 27.05

ZONA DE REGLEMENTARE



ZONA DE STUDIU



DIRECȚIA ARHITECT-ȘEF

Comisia Tehnică de Amenajare
a Teritoriului și Urbanism
Nr. 7313 din 20.03.2025
Ind. Dos. III-A-4

**PROPUNEREA DE AVIZARE A COMISIEI TEHNICE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI
URBANISM – FAZA PRELIMINARĂ PENTRU DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent - „CONSTRUIRE
LOCUIȚE INDIVIDUALE, SPAȚII COMERȚ, SERVICII DE INTERES LOCAL, DEZMEMBRARE TEREN,
BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, după întocmire și aprobare PUZ”,** depus la Consiliul Județean Sibiu cu nr.
14123 din **21.06.2024**, cu completările ulterioare înregistrate cu nr. **25675** din **11.11.2024**, nr. **456** din
10.01.2025, nr. **2867** din **04.02.2025** și nr. **6499** din **12.03.2025** – inițiator: S.C EUROFOR 2011 S.R.L cu sediul
în Județul Sibiu, Orașul Săliște, Calea Amnașului, Nr. 6.

Proiect propus pe terenul situat în intravilanul Comunei Orlat, str. Gării, F.N, conform
Certificatului de Urbanism nr. **152** din **28.03.2024**, identificat prin C.F Nr. **100946 Orlat** (S = 28.378 mp) –
proprietar: S.C EUROFOR 2011 S.R.L.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. **152** din **28.03.2024** și Avizul de Oportunitate nr. **11861**
din **27.05.2024** - documente emise de Consiliul Județean Sibiu.

Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, constituită la nivelul Consiliului
Județean Sibiu, în baza H.C.J. Sibiu, nr. 110/2020, ca organ consultativ cu atribuții de expertizare tehnică și
consultanță, întrunită în ședința din data de **17.02.2025** în baza Ordinului nr. 233/26.02.2016, art. 26 (1), de
aprobare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 și analizând documentația de
urbanism, emite prezenta **Propunere de avizare - faza preliminară – FAVORABILĂ**.

Documentația de urbanism prezentată respectă Ghidul privind Metodologia de elaborare și
conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal GM – 010 – 2000, prin urmare aceasta poate fi înaintată pe
circuitul legal de avizare.

**Pe parcursul elaborării și avizării Planului Urbanistic Zonal se va realiza procedura de
Informare și Consultare a publicului, conform Ordinului M.D.R.T nr. 2701/2010.**

**În vederea obținerii avizului Arhitect-Șef al Județului Sibiu, documentația completă se va
transmite online, prin platforma Consiliului Județean Sibiu – PORTAL URBANISM și va cuprinde
proiectul atât în format .dxf / .dwg, cât și în format *geopackage*, conform art. 2, alin (2) din Ordinul
nr. 904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 /
2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de
urbanism.**

PREȘEDINTE

Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și
Urbanism
DANIELA CÎMPEAN

Semnat digital de catre
Kuttesch Paul
Data: 21.03.2025 11:57:22

SECRETAR C.T.A.T.U.

Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și
Urbanism
IULIA-MARIA OLARU

Semnat digital de catre:
Iulia-Maria Olaru
Data: 20.03.2025 16:03:08

**INTOCMIRE DOCUMENTATIE PUZ
“CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, SPATII COMERT, SERVICII
DE INTERES LOCAL, DEZMEMBRARE TEREN, BRANSAMENTE
UTILITATI, dupa intocmire si aprobare PUZ ”
Jud.SIBIU, Com. Orlat str. Garii fn. CF nr.100946 Orlat**

BENEFICIAR:

S.C. EUROFOR 2011 S.R.L.

Faza:

PLAN URBANISTIC ZONAL

- P.U.Z. -

Borderou documentatie

-Cerere

-Aviz de oportunitate+anexa grafica

-Certificat de urbanism

-Extras CF +ortofotoplan

-CUI

PARTE SCRISA

-Memoriu general PUZ

-RLU PUZ

PARTE GRAFICA

-Plan de incadrare in zona

-Plan de incadrare in PUG

-Situatia Existenta

-Reglementari urbanistice-zonificare

-Profile drumuri propuse

-Reglementari edilitare

-Proprietatea asupra terenurilor

-CD

MEMORIU GENERAL**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU**

“CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, SPATII COMERT, SERVICII DE INTERES LOCAL, DEZMEMBRARE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI, dupa intocmire si aprobare PUZ ” ; Jud.SIBIU, Com. Orlat str. Garii fn. CF nr.100946 Orlat

CUPRINS**MEMORIUL DE PREZENTARE**

- Foaie de garda (continut,proiectant,titulul lucrarii,semnaturi,data)
- Borderou general PUZ (piese scrise,piese desenate)

- Cuprinsul memoriului de prezentare :**1.Introducere**

- 1.1 Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2 Obiectul lucrarii
- 1.3 Surse documentare

2.Stadiul actual al dezvoltarii

- 2.1 Evolutia zonei
- 2.2 Incadrare in localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulatia
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echiparea edilitara
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Optiuni ale populatiei

3.Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulatiei
- 3.5 Zonificarea functionala(reglementari,bilant territorial,indici urbanistici)
- 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7 Protectia mediului
- 3.8 Obiectivele de utilitate publica

4.Concluzii, masuri in continuare

MEMORIU DE PREZENTARE

1.Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

-Denumirea lucrarii :

“CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, SPATII COMERT, SERVICII DE INTERES LOCAL, DEZMEMBRARE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI, dupa intocmire si aprobare PUZ ” ; Jud.SIBIU, Com. Orlat str. Garii fn. CF nr.100946 Orlat

-Beneficiar :

SC EUROFOR 2011 SRL

-Proiectantul general :

TOTAL TOPO PROIECT SRL

-Data elaborarii : **2024**

1.2 Obiectul PUZ

-Solicitari ale temei-program :

La solicitarea beneficiarului se doreste schimbarea destinatiei actuale (zona industrie) in zona construire locuinte, spatii comert, servicii de interes local si viabilizarea terenului inscris in CF 100946 Orlat .

Detalierea obiectivelor se va realiza dupa parcurgerea tuturor etapelor necesare avizarii si aprobarii documentatiei de urbanism.

-Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata :

Conform PUG+RLU Orlat terenul inscris in CF 100946 Orlat cu suprafata de 28378mp se afla situat in intravilanul localitatii Orlat in UTR I5 -zona industrie cu urmatoarele reglemntari :

-Functione dominante zona : activitati industriale, agricole

-Functioni complementare admise : servicii si activitati productive compatibile

-Utilizari permise :unitati industriale, agro-industriale, agricole, firme de constructii, birouri, comert cu ridicata, alte activitati compatibile

-Utilizari permise conditionat : constructiile in zona de protectie CFR (100m) a infrastructurii feroviare pot fi amplasate cu avizul Ministerului Transporturilor

-Utilizari interzise : unitati cu risc tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei ; unitati cu aspect dezagreabil(depozite deseuri metalice , depozite de combustibili solizi)

-Parcele : - front la strada minim 8m pentru cladiri insiruite si minim 12m pentru cladiri cuplate sau individuale;

-suprafata parcelei minim 150mp pentru cladiri insiruite si 200mp pentru cladiri izolate sau cuplate;

-adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;

1.3 Surse documentare :

- certificat de urbanism nr.152 din 28.03.2024;
- aviz de oportunitate Nr.11861/27.05.2024;
- PUG+RLU Comuna Orlat;
- studierea situatiei din teren;
- date statistice.

2.Studiul actual al dezvoltarii

2.1 Evolutia zonei :

Zona din care face parte terenul fiind situata in Nordul localitatii Orlat, accesul realizandu-se din strada Garii.Terenul avand destinatie zona industriala nu mai este folosit de multi ani in acest scop devenind oportuna construirea de locuinte individuale.

2.2 Incadrare in localitate

Terenul este amplasat in Nordul localitatii Orlat adiacent caili ferate iar accesul se face din strada Garii. Distanța de la teren la drumul judetean DJ 106D este de 244m.

2.3 Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica :
- ~ relieful – terenul are o configuratie orizontala fara denivelari ;
- ~retea hidrografica – terenul se invecineaza pe latura Estica cu drum de exploatare si Raul Cibin;
- ~clima : specifica zonei de deal,cu vanturile dominante dinspre Valea Oltului,
- ~riscuri naturale : zona este incadrata cu riscuri de inundatii; masurile de protective si preintampinare a inundatiilor vor fi studiate in documentatia pentru obtinerea avizului de ape;

2.4 Circulatia

-Aspecte critice privind desfasurarea in cadrul zonei a

-circulatiei pietonale – sunt prevazute trotuare pe strada Garii; strazile nou propuse si extinderea drumului de exploatare existent vor avea prevazute trotuare pe ambele parti ale carosabilului;

-circulatiei rutiere : sunt prevazute 4 accese carosabile si pietonale din strada Garii si din drumul de exploatare supralargit;

-circulatiei feroviare : linia de cale ferata este folosita pentru 1-2 curse pe zi in prezent;

-circulatiei navale aeriene : nu sunt in zona studiata;

-Caracteristici ale circulatiei

~Capacitati de transport – strada Garii si DJ 106 D asigura circulatia carosabila pe doua benzi cu sensuri diferite

~Greutati in fluenta circulatiei – nu sunt, construirea de locuinte in zona studiata nu va influenta negativ fluenta circulatiei deoarece sunt prevazute 5 accese catre drumurile publice;

- ~Incomodari intre tipurile de circulatie : ocazional cand circula utilaje agricole, specifice constructiilor sau masini grele se formeaza coloane de masini in urma lor;
- ~Incomodari intre circulatii si celelalte functiuni ale zonei : nu sunt;
- ~Necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi :
 - supralargirea drumului de exploatare existent de la 5m la 9m si crearea unui trotuar spre zona rezidentiala (Strada 5 – denumit in plansele PUZ);
 - in interiorul terenului reglementat se vor crea 4 strazi noi :
 - ~ Strada 1 - lungime 279m, latime 8,40m cu doua sensuri de circulatie carosabila si trotuare pe ambele parti ;
 - ~Strada 2 – lungime 92m, latime 8,40m cu doua sensuri de circulatie carosabila si trotuare pe ambele parti ;
 - ~Strada 3 – lungime 104m , latime 8,40m cu doua sensuri de circulatie carosabila si trotuare pe ambele parti ;
 - ~Strada 4 – lungime 111m, latime 8,40 cu doua sensuri de circulatie carosabila si trotuare pe ambele parti ;
 - in exteriorul terenului reglementat se propune modernizarea drumului de exploatare existent paralel cu Raul Cibin (aparinand domeniului public al comunei)– lungime 270m, latime 8,40 cu doua sensuri de circulatie carosabila si trotuare pe ambele parti ;
- ~Prioritati : modernizarea drumului de exploatare existent;

2.5 Ocuparea terenurilor

~Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

Functiunile dominante vor fi cele care presupun locuirea pe parcele individuale.

Functiunile complementare vor fi cele care presupun activitati de comert si servicii de interes local

- ~Cai de comunicatie : accesul se va realiza din drumul judetean DJ 106D pe strada Garii si pe Strada 5(DE);
- ~Strazi mentinute : strada Garii – pentru acces la teren;
- ~Strazi largite : strada 5(DE) de la 5m la 8,40m;
- strazi noi : Strada 1, Strada 2, Strada 3, Strada 4 – toate cu latimea de 8,40m;
- parcare-garare : in interiorul proprietatii; pe strada nr.4 se pot constitui cate 2 locuri de parcare pentru fiecare lot in alveolele din fata loturilor;
- rezolvari de intersectii : intersectiile sunt realizate in prezent;
 - sensuri unice : nu e cazul;
- ~spatii plantate – pe fiecare parcela individuala ;
- ~echipare edilitara :
 - ~alimentare cu apa – se va realiza extindere de conducte si bransamente de pe strada Garii pe strazile nou propuse Strada 1,2,3,4,5;
 - ~retea de canalizare menajera– se va realiza extindere de conducte si bransamente de pe strada Garii pe strazile nou propuse Strada 1,2,3,4,5;
 - ~retea de gaze naturale– se va realiza extindere de conducte si bransamente de pe strada Garii pe strazile nou propuse Strada 1,2,3,4,5;
 - ~retea de electricitate si fibra optica– se va realiza extindere si bransamente de pe strada Garii pe strazile nou propuse Strada 1,2,3,4,5;

- Relationari intre functiuni : in vecinatate sunt construite locuinte individuale, prin proiect se propune extinderea acestei functiuni cee ace va conferi un caracter omogen zonei;
- Gradul de ocupare a zonei ca fond construit : in prezent zona reglementata nu este construita, propunerea de ocupare viitoare este de 30%;
- Aspecte calitative ale fondului construit :
 - locuintele existente pe parcelele vecine sunt de dimensiuni medii cu regim de inaltime P+1E(M) si cu un caracter rural;
- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate : se pot amenaja spatii de servicii de interes local si comert ;
- Asigurarea cu spatii verzi
 - de folosinta comuna–Strada 5 (DE) poate avea amenajat catre Raul Cibin un dig de protectie inierbat care poate fi si traseu de biciclete;
 - in interiorul fiecarei parcele – minim 20% din suprafata parcelei;
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate – zona este incadrata cu risc de inundatii; detalierea masurilor de protectie va fi realizata in documentatia pentru obtinerea avizului de ape;
- Principalele disfunctionalitati din prezent ale zonei: nu sunt.

2.6 Echiparea edilitara

- Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii :
 - ~ Retele de utilitati existente : energie electrica, gaze naturale, alimentare cu apa, retea canalizare menajera ;
 - ~ Retele de utilitati necesare : canalizare pluviala;
- Principalele disfunctionalitati : nu sunt;

2.7 Probleme de mediu

- Relatia cadru natural – cadru construit : avand in vedere specificul preponderant de locuire raportul intre cadru natural si cadrul construit este echilibrata;
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice – riscul de inundatii in zona va fi contracarat de masurile de protectie care se vor prevedea in vederea viabilizarii zonei de locuinte;
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie – nu sunt.

2.8 Optiuni ale populatiei

- Optiuni ale populatiei si puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei :
 - ~optiunile populatiei – avand in vedere ca terenul se invecineaza cu zone preponderant de locuinte individuale optiunile populatiei sunt pozitive pentru locuinte;
 - ~optiunea administratiei publice locale : deoarece se va crea o extindere a zonei de locuinte cu locuinte noi nu cu functiuni care afecteaza locuirea, optiunea autoritatilor locale este un pozitiva;

3.Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Concluzii ale studiilor de fundamentare elaborate anterior si concomitant cu PUZ (enuntarea unor reglementari urbanistice) :

**REGLEMENTARI CONFORM PUG Orlat :
ZONA INDUSTRIE I5**

- Funcțiune dominantă zona : activități industriale, agricole
- Funcțiuni complementare admise : servicii și activități productive compatibile
- Utilizări permise : unități industriale, agro-industriale, agricole, firme de construcții, birouri, comerț cu ridicata, alte activități compatibile
- Utilizări permise condiționate : construcțiile în zona de protecție CFR (100m) a infrastructurii feroviare pot fi amplasate cu avizul Ministerului Transporturilor
- Utilizări interzise : unități cu risc tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei ; unități cu aspect dezagreabil (depozite deseuri metalice , depozite de combustibili solizi)
- Parcele : - front la strada minim 8m pentru clădiri înșiruite și minim 12m pentru clădiri cuplate sau individuale;
- suprafața parcelei minim 150mp pentru clădiri înșiruite și 200mp pentru clădiri izolate sau cuplate;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;

3.2 Prevederi ale PUZ

- Prevederile PUZ asupra dezvoltării urbanistice a zonei :
- ~Cai de comunicație / modernizarea circulației :
 - Străzi menținute : Strada Gării;
 - Străzi propuse pentru supralargire : Strada 5(DE);
 - Străzi noi : Strada 1,2,3,4 ;
- parcare-garare : în interiorul proprietăților;
- ~relațiile zonei reglementate cu localitatea și cu zonele învecinate – noile construcții se vor integra armonios în edificabilul existent în zona;
- ~mutații ce pot interveni în folosința terenurilor- terenul în prezent are categoria de folosință actuală de curți construcții, pe care o va păstra ;
- ~lucrări majore prevăzute în zona : -extinderea rețelelor de utilități de pe Strada Gării în interiorul proprietății și realizarea străzii 5 (DE);

3.3 Valorificarea cadrului natural

- Posibilități de valorificare a cadrului natural
- ~relația cu formele de relief – terenul este orizontal;
- ~prezența unor oglinzi de apă- Raul Cibin ;
- ~prezența spațiilor plantate- pe malul celălalt al Raului Cibin;

3.4 Modernizarea circulației

- străzi menținute : strada Gării;
- străzi largite : str. 5 (DE) de la 5m la 8,40m;

3.5 Zonificarea funcțională (reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici)

- Principalele funcțiuni ale zonei (prezentate ca unități și subunități teritoriale):

Întreaga zonă reglementată

va avea forma UTR L1 – LOCUINTE INDIVIDUALE. SPAȚII COMERȚ, SERVICII DE INTERES LOCAL, UTILITĂȚI

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

UTR L1 - valorificare potential existent

-Bilant teritorial de zona – comparativ existent / propus – proportia intre functiuni,mutatiile ce intervin in ocuparea terenului :

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA

SITUATIA EXISTENTA			SITUATIA PROPUSA	
Suprafata teren care a generat PUZ / ZONA REGLEMENTATA = 28378mp				
SUPRAFATA TEREN NECONSTRUIT/NEAMENAJAT	28378mp	100%	8513mp	30%
SUPRAFATA TEREN CONSTRUIT	0,00mp	0,00%	8513mp	30%
SUPRAFATA CAROSABIL	0,00mp	0,00%	3910mp	14%
SUPRAFATA TROTUARE	0,00mp	0,00%	1649mp	6%
SUPRAFATA ZONE VERZI (20%) (in interiorul parcelelor)	0,00mp	0,00%	5793mp	20%

SUPRAFATA PARCELE(47) = 22819mp

SUPRAFATA DRUMURI (carosabil+trotuar) = 5559mp - Suprafata de teren care se doreste a fi cedata in domeniu public.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

-Alimentare cu apa – se va realiza prin extinderea retelelor existente pe domeniul public;

-Canalizare - se va realiza prin extinderea retelelor existente pe domeniul public;

-Alimentare cu energie electrica : se va realiza prin extinderea retelelor existente pe domeniul public;

~ Iluminat public – se va realiza prin extinderea retelelor existente pe domeniul public;

-Telecomunicatii – se va realiza prin extinderea retelelor existente pe domeniul public;

-Alimentarea cu gaze naturale : se va realiza prin extinderea retelelor existente pe domeniul public;

3.7 Protectia mediului

-Diminuare,eliminare surse de poluare – in prezent nu exista surse de poluare pe teren;

-Epurare preepurare ape uzate-nu este cazul;

-Depozitare controlata a deseurilor – conform acte de reglementare mediu si conform contract operator salubritate;

-Organizarea sistemelor de spatii verzi – sunt prevazute spatii verzi si plantate;

-Refacere peisagistica si reabilitare urbana – nu este cazul;

-Valorificare potential turistic- potential turistic este asigurat de peisajul rural si de prezenta lacurilor pentru pescuit; se pot amenaja in cadrul locuintelor si spatii pentru cazare turistica ;

3.8 Obiectivele de utilitate publica

-Lista obiectivelor de utilitate publica : drumul judetean DJ 106D, Strada Garii ;

-Tipul de proprietate asupra terenului :

- ~proprietate publica de interes local/judetean/national : DJ 106D, Strada Garii ;
- ~proprietate privata de interes local : nu este cazul;
- ~proprietate private a persoanelor fizice sau juridice : nu este cazul ;
- Circulatia terenurilor :
- ~terenuri propuse a se trece in proprietatea publica a Primariei Cristian – nu este cazul;

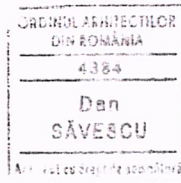
4.Concluzii,masuri in continuare

- Investitia propusa reprezinta o oportunitate de conversie a unei zone industriale in paragina intr-o zona rezidentiala.

Intocmit:

Sef proiect arh. Savescu Dan

Specialist urbanism : arh./urbanist Irineu Teodor Turcu



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Identificare investitie :

- **INTOCMIRE DOCUMENTATIE PUZ “CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, SPATII COMERT, SERVICII DE INTERES LOCAL, DEZMEMBRARE TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI, dupa intocmire si aprobare PUZ ”**

Amplasament :

- **Jud.SIBIU, Com. Orlat str. Garii fn. CF nr.100946 Orlat**

I. DISPOZITII GENERALE

1.Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarand si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriu ce face obiectul PUZ.

2.La baza elaborarii RLU stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU aprobat prin ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000;
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

3.Dupa aprobare impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A.CONDITIONARI PRIMARE

Terenul care face obiectul PUZ se afla situat in Judetul Sibiu in intravilanul Comunei Orlat pe strada Garii fn. si este inscris in CF Orlat 100946 avand o suprafata totala de 28378mp.

Conform PUG Orlat terenul se afla in UTR I5 Zona Industrie. Prin prezenta documentatie investitorul doreste transformarea terenului din Zona Industrie I5 in Zona Locuinte unifamiliale ca in UTR UL1 invecinat .

Conform Avizului de oportunitate nr.11861/27.05.2024 s-a stabilit zona care va fi studiata in PUZ cu suprafata de 93869mp care este compusa din :

- zona reglementata prin PUZ,
- la vest albia Raului Cibin si drum de exploatare,
- la Nord Calea ferata, gara si terenuri agricole,

- la Sud si Est (UTR UL1) terenuri construite cu locuinte, strazi publice.

B.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA

Pentru terenul reglementat nu sunt instituite servituti si interdictii temporare sau definitive generate de obiective de utilitate publica.

Singurul obiectiv de utilitate publica din zona este Gara C.F.R.

Conform Certificat de urbanism nr. 152 din 28.03.2024 imobilul se afla in zona de perotectie C.F.R , Transgaz si Zona Riscuri Inundatii.

C.MASURI SI RECOMANDARI

Conform reglementarilor PUG, restructurarea urbana care face obiectul PUZ vizeaza parcelarea terenului in loturi pentru locuinte unifamiliale si functiuni complementare, extinderea rezei stradale publice si implicit extinderea rezelelor edilitare.

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALA

1.UTILIZARI ADMISE

UTR UL1 – locuinte unifamiliale amplasate in regim izolat si functiuni complementare.

- Pentru locuinte unifamiliale se admit servicii aferente functiunii de locuire : birouri notariale,cabinete medicale,spatii comerciale cu suprafata maxima de 100mp .
- Sunt admise functiuni pentru echipamente edilitare necesare zonei sau localitatii.

2.UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Sunt admise servicii publice (policlinica, primarie,sedii servicii publice) cu conditia asigurarii numarului de locuri de parcare conform H.G. 525/1996.
- Sunt admise Crese, Gradinite , cu respectarea Normativului privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor pentru crese si gradinite de copii.
- Functiuni turistice cu caracter rural cu conditia asigurarii numarului de locuri de parcare conform H.G. 525/1996.
- Functiuni comerciale cu conditia asigurarii numarului de locuri de parcare conform H.G. 525/1996.
- Functiuni alimentatie publica cu conditia asigurarii numarului de locuri de parcare conform H.G. 525/1996.

Pentru toate functiunile enumerate mai sus se va intocmi o documentatie de urbanism tip PUD in situatia in care acestea vor modifica parcelarul aprobat prin PUZ.

3.UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2 respectiv :

- lucrari de terasamente;
- functiuni de depozitare industrială;
- functiuni de productie poluante.

SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE,ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4.CARACTERISTICILE PARCELELOR

4.1. In cazul locuintelor unifamiliale toate parcelele P1-P48 vor respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate, nu sunt prevazute cladiri insiruite;
- b) suprafața minimă a parcelei de minimum 200 m2 pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

4.2. Parcela P34 este destinata pentru echipare edilitara.

4.3. Pentru servicii publice,crese,gradinite,functiuni turistice : parcelarul se va putea modifica prin alipire sau dezmembrare in functie de necesitatile programului de investitii, dar pozitia edificabilului va ramane conform plansei de reglemntari urbanistice. Aceste modificari ale parcelarului se vor realiza ulterior intocmirii si aprobarii unui Plan Urbanistic de Detaliu.

4.4.Avand in vedere configuratia Strazii 4 parcelele 44-48 sunt caracterizate prin 2 limite de aliniament la strada :

- limita aliniament principala;
- limita aliniament laterala dreapta ;

4.5. Parcela P35 are prevazuta zona edificabila conform plansei de reglementari urbanistice.

5.AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT STRADA

5.1. La strada 1 : retragere 3,00m

5.2. La strada 2 : retragere 3,00m

5.3. La strada 3 : retragere 3,00m

5.4. La strada 4 :

- limita aliniament principala retragere 3,00m;
- limita aliniament laterala dreapta – retragere minim 2,00m;

5.5. La strada 5(DE) : retragere 3,00m.

6.AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragerea constructiilor fata de limitele laterale :

6.1. Pentru parcelele amplasate in camp curent :

- retragere minim 2m catre o limita de prop.
- retragere minim 3,80m fata de cealalta limita de prop.

6.2. Pentru parcelele de colt:

- retragere minim Hcornisa /2 catre o limita de prop.
- retragere Hcornisa /2 dar nu mai putin de 3,80m catre cealalta limita de prop.

6.3. Parcela P1 pe latura laterala lunga - retragere min.0.60m; pe cealalta limita laterala retragere min. Hcoama/2;

6.4. Parcelele P5,P18 ; P11,P12 ; P42, P43 : retragerea de minim 3,80m se va realiza catre limita de proprietate dintre ele;

Retragerea constructiilor fata de limitele posterioare :

6.5. Pentru parcelele amplasate in camp curent : -retragere minim Hcornisa/2 dar nu mai putin de 5m;

6.6. Parcelele P31,P32,P33-1,P33-2 : retragere Hcornisa/2 dar nu mai putin de 3m;

6.7. Catre calea ferata retragere conform Zonei de protectie CFR

7.AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanta intre constructiile amplasate pe aceasi parcela: distanta intre constructii = $h/2$ (h inaltimea constructiei celei mai inalte) dar nu mai putin de 3m ; conform specificului functional, normelor de securitate la incendiu, a normelor de sanatate publica si insorire precum si a Codului Civil.

8.CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele vor avea asigurat acces carosabil, pietonal si se va asigura si accesul autospecialelor in caz de incendiu cu o latime minima de 3,80m. In cazul parcelelor cu doua limite laterale, accesul autospecialelor in caz de incendiu cu latime de 3,80m se va putea prevedea pe limita laterala stanga a terenului sau pe limita laterala dreapta a terenului.

Accesurile se vor realiza din strazile nou propuse prin PUZ care vor fi racordate la drumurile publice in 3 puncte.

Situatia juridica a drumurilor se va reglementa impreuna cu autoritatile locale, in prezent fiind doua variante de solutionare :

- varianta 1 – daca Autoritatile Locale sunt dispuse sa accepte donarea strazilor nou propuse catre domeniul public al comunei atunci strazile nou propuse se vor inventaria in domeniul public;
- varianta 2 - daca Autoritatile Locale nu accepta donarea strazilor nou propuse catre domeniul public al comunei atunci strazile nou propuse vor ramane strazi private iar fiecare proprietar de parcela va avea cote parti comune din ele.

9.STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Locuri de parcare

9.1. Locuinte unifamiliale : fiecare locuinta va avea minim 2 locuri de parcare amenajate in interiorul parcelei; strada 4 va avea prevazute cate 2 locuri de parcare si in afara proprietatii in alveolele create;

9.2. Functiuni complementare : conform H.G. 525/1996;

9.3. Functiuni admise conditionat : conform H.G. 525/1996;

10.INALTIMEA MAXIMA ADMISA

- REGIM DE INALTIME UTR L1 ZONA MIXTA : P+1E+M

Hmax streasina=6m; Hamax coama=9m

11.ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

11.1. In cazul locuintelor unifamiliale : aspectul exterior al cladirilor va fi in concordanta cu fondul contruit existent. Vor fi utilizate materiale de constructii similare cu cele existente in fondul construit existent.

11.2. In cazul functiunilor admise conditionat : aspectul modern al cladirilor va contine materiale similare cu cele din fondul construit existent.

12.CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate parcelele vor fi echipate cu toate utilitatile necesare : curent electric, apa, canalizare,gaze naturale, fibra optica.

13.SPATII LIBERE SI PLANTATE

Pe toate parcelele vor fi prevazute spatii verzi amenajate minim 20% din suprafata parcelei . Catre caile de comunicatie vor fi prevazute plantatii de arbusti .

Catre liniile C.F.R. vor fi prevazute plantatii de protectie fonica.

14.IMPREGMUIRI

La limita de proprietate catre strada : soclu beton h=0,6-0,8m, stalpi metal sau beton, panouri metalice sau zidarie ; sunt admise si imprejmuiiri opace din prefabricate de beton, zidarie tencuita sau lemn;

La limitele laterale si posterioare : plasa de sarma + soclu beton h=0,6-0,8m Hmax=2,20m; sunt admise si imprejmuiiri opace din prefabricate de beton, zidarie tencuita sau lemn.

TTP

0741 568 582

SC TOTAL TOPOPROIECT SRL Sibiu strada Podului nr.131 dan.savescu@totalnsa.ro
CUI RO37404865 J32/524/14.04.2017 RO54 BTRL RONC RT03 9145 4601 Banca Transilvania

15.CONSTRUCTII ANEXE

In interiorul proprietatii se pot edifica anexe(garaje,anexe gradina) pe limita de proprietate cu acordul vecinului, cu Hmax cornisa=2m si lungime maxima pe limita de proprietate de 6m.

SECTIUNEA 4.POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

16.PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI(POT)

-POT maxim admis =30%

17.COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI(CUT)

-CUT maxim admis =0,8 .

Intocmit: Sef proiect arh. Savescu Dan; Specialist urbanism : arh. Irineu Teodor Turcu

