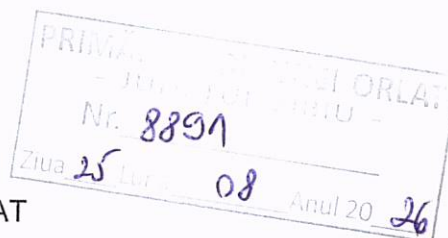


Către,

PRIMĂRIA COMUNEI ORLAT



S.C. OLIMPIA SERVICII INTERNATIONALE S.R.L.

Subsemnatul

-CNP CUI 15619510 reprezentant al

Cu (sediul) domiciliul în județul SIBIU localitatea SELIMBAR

pe strada DC 56 nr. 1 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 **INTENȚIA** elaborării documentației de urbanism

„CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CĂRMANGERIE, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, STALP PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER, NUMAI DUPA INTOCMIRE PUD”

Conform Avizului de Oportunitate nr. Nr. 19230 din 18.08.2026 Ind. Dos. III-A-4

Adresa lucrare - județul SIBIU localitatea ORLAT pe strada DJ 106J (Str. Sergiu Cipariu) nr. fn. bl. ap.

C.F. Nr. 110467 Orlat

Data 24.02.2026



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. PUD

1. Cerere (se va specifica nr. avizului de oportunitate) Nr. 19230 din 18.08.2026 Ind. Dos. III-A-4
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@totalinsa.ro



Nr. 15204 din 26/06/2026

**CERTIFICAT DE URBANISM****Nr. 423 din 08/07/2026**

În scopul CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, STALP PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER, NUMAI DUPA INTOCMIRE PUD

Ca urmare a cererii adresate de **OLIMPIA SERVICII INTERNATIONALE SRL** cu sediul în județul Sibiu, Comuna ȘELIMBĂR, satul -, cod poștal 555701, Strada DC 56 nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0741568582, email dan.savescu2021@gmail.com, înregistrată la nr. 15204 din 26/06/2026,

Pentru imobilul teren, situat în județul **SIBIU**, Comuna **ORLAT** localitatea **Orlat**, sectorul cod poștal Str. **nr: -**, **Bl: -**, **Sc: -**, **Et: -**, **ap: -** identificat prin **CF: 110467 Nr.Cad.: 110467 plan de situație**

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism PUG ORLAT nr. proiect 34.011/2002 aprobat cu HCL nr. 69\2005, prelungit cu HCL nr.92/30.10.2023, 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:****1. Imobilul cu Nr. CF 110467 din UAT ORLAT, localitate ORLAT:**

- Situat în: intravilan
- Natura proprietății sau titlul asupra imobilului: OLIMPIA SERVICII INTERNATIONALE SRL
- 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

Fac parte din:

Zona Protecție - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUD

Zona Protecție - Zona Protecție Retea Apa - Zona Protecție Retea Apa

Zona Protecție - DJ - Zonă protecție căi rutiere

**2. REGIMUL ECONOMIC:****Folosința actuală:**

- Pentru CF 110467 din UAT-ul ORLAT: teren intravilan

**Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate:**

- Conform PUG ORLAT proiect 34.011/2002 aprobat cu HCL 69\2005 prelungit cu HCL 92/30.10.2023: L

**Funcțiunea dominantă a zonei:**

- locuirea compusa din: - locuinte individuale cu specific rural (gospodarii) cu regim de inaltime majoritar parter.

**Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

. Funcțiuni complementare admise învățământ, cult, sănătate, comerț și servicii, activități productive nepoluante, spații de depozitare.

- Fondul construit existent: - relativ recent, majoritar de la începutul secolului XX în stare bună, mediocră și rea.

**Utilizări permise:**

locuinte individuale, adaosuri, mansardări, supraetajări, anexe, cât și funcțiuni complementare care îndeplinesc condițiile impuse de lege (unități nepoluante, comerț, garaje, servicii profesionale).

parcări, garaje, lucrări de terasament necesare amenajării căilor de acces, amenajări hidrotehnice.

**Utilizări permise cu condiții:**

Construcțiile care se amplasează în fascia de teren de 100 m din zona de protecție a infrastructurii feroviare, se autorizează cu avizul SNCFR.

- - locuințe sociale, de necesitate și dotări (cu condiția existenței unui Plan Urbanistic de Detaliu, PUD);
- - schimbări de destinație pentru: comerț, prestări de servicii nepoluante;
- - amplasarea de chioscuri sau alte construcții provizorii pe domeniul public, ferme, reclame comerciale.

#### Art.6 Interdicții temporare

Interdicții de construire pe terenurile libere propuse pentru lotizări, până la elaborarea și avizarea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

#### Utilizări interzise:

- unități poluante care generează trafic intens
- depozite en gros cu transport mare de marfuri
- locuințe cu parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front minim la stradă
- orice fel de construcții și amenajări care prin funcțiune, configurare arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei de protecție a acestuia.

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

- Pentru CF 110467 din UAT-ul ORLAT, Zona Fiscală: A

#### Suprafață Teren:

- Pentru CF 110467 din UAT-ul ORLAT: 7502.00 mp

### 3 REGIMUL TEHNIC:

#### UAT: ORLAT - PUG ORLAT - LM

##### Orientarea față de punctele cardinale:

- - se recomandă evitarea orientării dormitoarelor spre nord;
- - amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure durata minimă de însorire de 1 l/2h la solstițiul de iarnă;
- - în cazul parcelărilor, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1 l/2h la solstițiul de iarnă;

##### Amplasarea față de drumurile publice:

9.1. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a. construcții instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b. parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante);
- c. conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

9.2. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fașiile de siguranță și fașiile de protecție.

Ampriza este fasia de teren ocupată de elementele construcțiile ale drumului în secțiune transversală, măsurată în proiecție orizontală.

Fașiile de siguranță sunt zonele amplasate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate amplasării semnalizării rutiere, plantațiilor sau altor activități sau amenajări legate de exploatarea drumului.

Zona drumului este suprafața de teren ocupată de drum și de lucrările aferente, constituită prin ampriza și cele două fasii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zone de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice.

#### • Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

#### • Utilizări admise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescriptive tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condițiile optime de capacitate, fluiditate și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

#### • Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurare sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și

dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta protective a drumurilor. In acest sens se interzice amplasarea in zona drumurilor a Panourilor independente de reclama publicitara.

9.3. - autorizarea executarii constructiilor este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor: - trotuare si suprafetele de teren necesare amplasarii lucrarilor anexa (rigole, spatii verzi, ihiminat, semnalizare rutiera)

9.4. - in interiorul localitatii, latimea zonei strazii se stabileste prin documentajii de urbanism regulate aferente in concordanta cu caracteristicile traficului si de perspective

Amplasarea față de căile ferate:

10.1. - in zona de protectie de 100 m a infrastructurilor feroviare se pot amplasa constructii cu avizul Ministerului Transporturilor.

Amplasarea față de aliniament:

prin aliniament se intelegere limita dintre domeniul public si domeniul privat;

11.2. - constructiile vor fi amplasate la aliniament in cazul parcelelor perpendiculare;

11.3. - constructiile pot fi retrase de la aliniament in cazul parcelelor oblice;

11.4. - Se va respecta regula (  $H < D$  ) stabilirii inaltimii maxime a constructiilor in raport cu distanta fata de orice punct al fatadei de pe aliniamentul opus exceptie facand constructiile care au fost cuprinse intr-un Plan Urbanistic Zonal aprobat conform Legii;

11.5. - in cazul cand profilul strazii se ingusteaza, iar distanta dintre fronturile paralele nu este respectata ( $H < D$ ), locuintele vor fi amplasate, retras de la aliniament;

11.6. - etajul cladirii poate iesi din aliniament la strazile mai mari de 15 m latime

- iesirea etajului nu va depasi aliniamentul mai mult de 1,20 m si va fi la inaltimea de cel putin 3 m de la nivelul trotuarului;

11.7. - usile garajelor la aliniament, nu se vor deschide spre trotuar;

11.8. - nu se admite amplasarea de anexe gospodaresti la aliniament;

11.9. - in ansamblurile construite ce apartin patrimoniului cultural, amplasarea constructiilor noi fata de aliniament, se va face cu respectarea configuratiei existente.

Amplasarea în interiorul parcelei și față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

• - in relatie cu limitele laterale ale parcelei constructiile pot fi amplasate in regim semideschis (pe o latura a parcelei)

12.1. - in relatie cu limitele laterale ale parcelei, constructiile pot fi amplasate astfel:

a. in regim inchis (insiruie) cuplate pe ambele laturi, la calcan cu constructiile invecinate;

b. - in regim semideschis, de regula pe miezuina nordica cu evitarea scurgerii apelor pluviale sau pozitionarea streasinei pe parcela invecinata. pe o latura a parcelei.

12.2. - Autorizarea executarii constructiilor este permisa daca se respecta:

a. - 1,90 m in cazul constructiilor orientate catre vecini in cazul ferestrelor sau a balcoanelor, distanta masurata pana la limita proprietatii;

b. - 0,60 m pentru vederile piezise pana la limita celor doua proprietati;

c. - amplasarea pe miezuina a constructiilor fara a avea goluri in zidul respectiv sau cu goluri fixe, translucide se va face in asa fel incat amplasarea stresinilor sa permita scurgerea apelor pluviale pe terenul proprietarului sau pe strada;

d. - streasina casei trebuie realizata astfel incat apele din ploii sa se scurga pe terenului proprietarului sau pe strada si nu pe terenul vecinului;

e. - asigurarea unei distante minime intre constructiile de pe aceeasi parcela egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m;

f. - asigurarea accesului usor al mijloacelor de interventie in caz de incendiu;

g. - anexele gospodaresti se vor amplasa in partea posterioara a parcelei, in cazul cresterii animalelor, se va respecta distanta de 10,00 m fata de cea mai apropiata locuinta si nu vor produce disconfort vecinilor;

h. - nici unul dintre vecini nu poate face, fara consimtamantul celuilalt fereastra sau deschideri intr-un zid comun, sau sa sprijine de acesta orice fel de lucrari.

Accese carosabile

13.1. Autorizarea constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiilor.

Accesul direct reprezinta posibilitatea de intrare-iesire fara aiectarea altor functiuni sau proprietati.

Servitutea de trecere reprezinta o dispozitie juridica reglementata de Codul Civil, conform careia proprietarul al carui teren este infundat (fara nici o iesire la drum public), poate cere sa i se permita trecerea pe proprietatea vecinului, in scopul exploatarei fondului sau, cu obligatia de a-l despagubi proportional cu pagubele produse. Servitutea de trecere catre drumul public poate fi constituita atat pe terenurile proprietate privata, cat si pe

terenurile aparținând domeniului public și se înregistrează în evidențele cadastrale.

13.2. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. 1, cu avizul unității teritoriale de Pompieri.

13.3. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Prin autorizația specială de construire se înțelege actul emis de administrația drumului public prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public să poată fi autorizat, executat și utilizat ca atare.

13.4. Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor privind proiectarea și executarea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor de protecție civilă, persoanelor cu mobilitate redusă care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- Utilizări permise

Construcțiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluiditate a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- Utilizări admise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

Numărul și configurația acceselor se determină în funcție de fiecare categorie de construcții astfel:

13.5. Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor realiza.

- accese carosabile pentru locatari, colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

13.6. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drum public (neracordată funcțional prin pantă - rampe carosabile) mai mică de 0,50 m.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru curțile interioare închise menționate, situate la diferențe de nivel mai mari (neracordate funcțional), se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minim 1,50 lățime și 1,90 înălțime.

Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice atunci când condițiile locale nu permit sau nu justifică realizarea acestora la construcții încadrate la categoria "D" de importanță redusă.

Curțile de serviciu ale dotărilor comerciale vor avea acces la artera de circulație respective.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

Accese pietonale:

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol prin accese pietonale se înțelege calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pietonaje, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, în caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit Legii sau obiceiului.

Se vor realiza trotuare pentru circulație curentă, dispuse paralel cu carosabilul străzii.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- Utilizări permise

Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și cai pietonale care reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

- Utilizări admise cu condiții

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servitute de utilitate publică cum sunt:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);

- accese pietonale admise prin reglementari orare, de flux sau in functie de conditii etc.
- Utilizari interzise

Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accesese pietonale.

Zonarea functionala a terenurilor trebuie sa asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale si parcaje, corespunzator functiilor si caracterului urbanistic al zonei.

Racordarea la retele de echipare edilitară existente:

15.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

15.2. De la dispozitiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

a. APA POTABILA

Se admite alimentarea cu apa din puturi, conditional de asigurarea igienei generale si cu avizul IPSMP (Inspectoratul de Politie Sanitara si Medicina Preventive).

b. CANALIZARE MENAJERA si PLUVIALA

- In absenta retelei publice de canalizare a apelor menajere se admite evacuarea apelor in sistem individual - fose septice, vidanjabile periodic avand grija sa se respecte o distanta minim de 30 m intre fosa septica si fantani.

- Apele rezultate din ploii si topirea zapezii se vor dirija catre santul de pe marginea drumului.

c. SALUBRITATE

- Locuintele individuale vor fi prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere;

- Pentru depozitarea deseurilor se vor alege sisteme adecvate astfel incat sa se respecte normele de igiena.

d. In momentul realizarii retelei publice a localitatii, beneficiarul constructiei indiferent de destinatia acesteia se obliga sa se racordeze la noua retea, lucrarile fiind suportate de beneficiar.

15.3. Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. 1. Cu avizul organelor administrative publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara sau sa obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

15.4. Prevederile alineatului 2 si 3 se aplica in mod corespunzator autorizarii executarii constructiilor in localitati unde nu exista retele publice si de canalizare.

15.5. RETELELE ELECTRICE SITELEFONICE, ALIMENTARE CU GAZ METAN.

Localitatea dispune de aceste retele la care se pot racorda noii consumatori

Realizarea de retele edilitare:

a. realizarea de retele, extinderea sau marirea capacitatilor se realizeaza de catre beneficiar sau investitor, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliile Locale.

b. lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de catre investitor sau beneficiar.

c. Conform legislatiei in vigoare retelele edilitare publice apartin Domeniului Public National sau Local, dupa caz

Proprietatea publică asupra retelelor edilitare:

a. retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice sunt proprietate publica a comunei daca legea nu dispune altfel.

b. retelele de alimentare cu gaze, energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului.

c. retelele tehnico - edilitare, indiferent de modul de finantare intra in proprietatea publica.

Dreptul de proprietate publica este dreptul real care apartine statului si unitatilor administrativ teritoriale asupra unor bunuri mobile sau imobile de interes national sau local.

Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publica, ce apartin statului sau unitatilor administrativ teritoriale. Domeniul public poate fi de interes national, caz in care proprietatea asupra sa, in regim de drept public, apartine statului, sau de interes local, caz in care proprietatea, de asemenea in regim de drept public, apartine comunelor.

Retelele edilitare fac parte alaturi de reseaua de drumuri si strazi din categoria unitatilor aflate in serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate apartine de regula domeniului public, iar construirea si intretinerea retelelor si instalatiilor edilitare publice constituie lucrari de utilitate publica.

Retelele de alimentare cu energie electrica, gaze, telecomunicatii fac parte din sistemul national si sunt proprietatea publica a statului.

Retelele de apa, canalizare, alimentare cu energie termica, alaturi de drumuri si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei daca legea nu dispune altfel.

Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice (apa, canalizare, gaze, termice, energie electrica si telefonie) se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii

administratiei publice specializate.

Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de acces se realizeaza de catre investitor sau beneficiar partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local.

Lucrarile edilitare (drumuri, retele si instalatii), astfel realizate tree in proprietatea publica si se administreaza potrivit legii.

Fac exceptie de la alin. (1) al prezentului articol retelele edilitare si drumurile situate pe parcelele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retelele si drumurile publice si pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective.

Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitorii privati interesati, iar autoritatea administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata.

#### Înălțimea construcțiilor:

1. Autorizarea executarii construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a cladirilor învecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de înălțime sa depaseasca cel mult cu doua nivele cladirile învecinate.

2. In sensul prezentului regulament, cladirile imediat învecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

3. Fac exceptie de la prevederile alin. 1 constructiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Înălțimea construcțiilor de locuinte va fi de maxim P + 1, P + M.

#### Aspectul exterior al construcțiilor:

20.1. - conformarea volumetriei in functie de regimul semideschis sau insiruit al constructiilor - ritm gol-plin, frontoane la strada, sarpante accentuate

20.2. - materiale recomandate:

- tencuieli discuite in culori pastelate
- tencuieli sporite
- socluri de piatra sau similipiatra
- invelitori: sarpante, terase
- ancadramente si ornamentica caracteristica
- lemn aparent sau placaje din lemn

20.3. - materiale interzise:

- orice material ce imita materialele traditionale (caramida, piatra, mannura, lemn)
- invelitori de azbociment, tabla, material plastic, carton asfaltat
- placaje de spartura de mannura, materiale ceramice
- ornamente nespecifice zonei

#### Procentul de ocupare a terenului (POT): 40%

#### Parcage:

22.1. Autorizatia executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Prin exceptie de la prevederile alineatului de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale Consiliilor Judetene sau de catre primari, conform legii.

22.2. Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

- constructii administrative: - un loc de parcare pentru 10-40 salariati
- constructii de invatamant: - 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice
- spatii comerciale:- un loc de parcare / 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp
- bufete, restaurante: - un loc parcare / 5 -10 locuri la mese
- locuinte: - un loc de parcare la locuinte unifamiliale (in incinta) sau garaje in proportie de 60-100%.

#### Spatii verzi:

Autorizatie de construire va confina obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

23.1. Spatiile verzi si plantate vor fi in corelare cu normele de igiena, protectia mediului si planurile de amenajare a zonei.

23.2. In functie de destinatia constructiei:

a. Constructiile comerciale vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare 2-5 % din suprafata terenului.

b. Construcțiile de locuințe - vor fi prevăzute spații verzi plantate în funcție de tipul de locuire - dar nu mai puțin de 2m<sup>2</sup>/ locuitor.

23.3. Construcții administrative.

- 15% din suprafața terenului.

împrejmuiri:

- a. unificarea fronturilor cu ziduri de 2,6 m înălțime cu porți de acces cu deschidere la interior.
- b. împrejmuiri transparente sau gard viu pentru clădirile publice (școală, biserică, căminul cultural, primărie, politic, etc.)
- c. între vecini, împrejmuirile pot fi de orice natură.
- d. în cazul împrejmuirii din zidărie, panta se va executa spre partea proprietarului, înălțimea minimă necesară pentru protecția proprietății este 2m.
- e. porțile de acces se vor deschide spre incintă
- f. împrejmuiri transparente, cu soclu din piatră și beton de 40 - 60 cm și partea superioară din fier forjat cu înălțimea maximă de 2,20 m

**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 MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FATADE ȘI ÎN PARCARE, STALP PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATE ȘI ORGANIZARE DE SANTIER, NUMAI DUPĂ ÎNTOCMIRE PUD**

|                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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):
  - ☒ Alimentare cu apă SC APĂ – CANAL SA - Sibiu
  - ☒ Canalizare SC APĂ – CANAL SA - Sibiu
  - ☒ Alim energie electrică DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICA ROMANIA SA - Sucursala Sibiu
  - ☒ Gaze naturale SC DELGAZ GRID SA
  - ☒ Telefonizare TELEFONIE
  - ☒ Salubritate SC SOMA SRL-SIBIU
- 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):
  - ☒ Acordul vecinilor exprimat în formă autentică (notarială) în cazul amplasării construcțiilor adiacente sau în imediata vecinătate a construcțiilor existente ce impun măsuri de protejare a acestora (subzidiri, consolidări, etc.)-dupa caz.
  - ☒ Acordul vecinilor pentru amplasarea construcției cu altă destinație decât a clădirilor învecinate Aviz Primarie (Administrator Drum)
- d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):
  - ☒ Plan de situație elaborat pe suport topografic vizat de O.C.P.I.
  - ☒ Studiu geotehnic
  - ☒ Verificare conform Legii 10/1995
  - ☒ Studiul cu privire la posibilitatea utilizării sistemelor alternative conform Legii nr. 372/2005 Republicată, privind performanța energetică a clădirilor
  - ☒ Proces verbal de grănițuire
  - ☒ Respectarea prevederilor Ord.MDRAP 189/2013 Normativ NP051/2012 – revizuire NP 051/2000, privind adaptarea construcțiilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap
  - ☒ Elaborare și aprobare PUD conform G.M 009/2000
  - ☒ Proiect de execuție
  - ☒ dovada înscrierii proiectului la OAR
  - ☒ Raport de conformare nZEB cf. ord. MDLPA 2818/2.11.2022
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului; PDV Mediu AGENTIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU
- f) documente de plată ale următoarelor taxe (copie):
  - ☒ TAXA AC, TAXA TA

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

**Președinte,**  
Daniela Cîmpean

Semnăt digital de către  
Kuttesch Paul  
Data: 13.07.2026 15:35:21

**Secretar General al Județului**  
**Sibiu**

Ioan Radu Răceu

Semnăt digital de către  
Răceu Ioan-Radu  
Data: 13.07.2026 12:35:11

**Arhitect șef,**  
Urb. Paul Mureșan-Iuga

Semnăt digital de către  
Paul Muresan-Iuga  
Data: 09.07.2026 13:51:11

Achitat taxa de 42.51 RON, conform O.P. din 26.06.2026

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

Întocmit / Verificat: Diana MAZILU /

Semnăt digital de către  
Diana-Maria Mazilu  
Data: 08.07.2026 13:53:16

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. 110467 Orlat

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 15348 |
| Ziua       | 26    |
| Luna       | 06    |
| Anul       | 2026  |

Cod verificare  
100213728537



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Jud. Sibiu, UAT Orlat, Loc. Orlat

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 110467                       | 7.502           | Teren neimprejmuit;    |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Referințe |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>15015 / 22/06/2026</b>                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |
| Act Notarial nr. 801, din 22/06/2026 emis de MARIN CRISTINA-ADRIANA;     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |
| B1                                                                       | Se infiinteaza cartea funciara 110467 a imobilului cu numarul cadastral 110467 / UAT Orlat, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 108986 inscris in cartea funciara 108986;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | A1        |
| Act Notarial nr. 1273, din 18/08/2023 emis de Margineanu Grigore Adrian; |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |
| B3                                                                       | Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | A1        |
|                                                                          | 1) <b>OLIMPIA SERVICII INTERNATIONALE SRL</b><br>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 108986/Orlat, inscrisa prin incheierea nr. 16278 din 01/08/2025; pozitie transcrisa din CF 106835/Orlat, inscrisa prin incheierea nr. 13751 din 22/08/2023; pozitie transcrisa din CF 101062/Orlat, inscrisa prin incheierea nr. 1421 din 06/02/2023, pozitie transcrisa din CF 101063/Orlat, inscrisa prin incheierea nr. 1295 din 02/02/2023; pozitie transcrisa din CF 106746/Orlat, inscrisa prin incheierea nr. 1931 din 17/02/2023; pozitie transcrisa din CF 103653/Orlat, inscrisa prin incheierea nr. 16603 din 25/11/2022; pozitie transcrisa din CF 104113/Orlat, inscrisa prin incheierea nr. 5547 din 18/04/2022; |           |

**C. Partea III. SARCINI .**

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

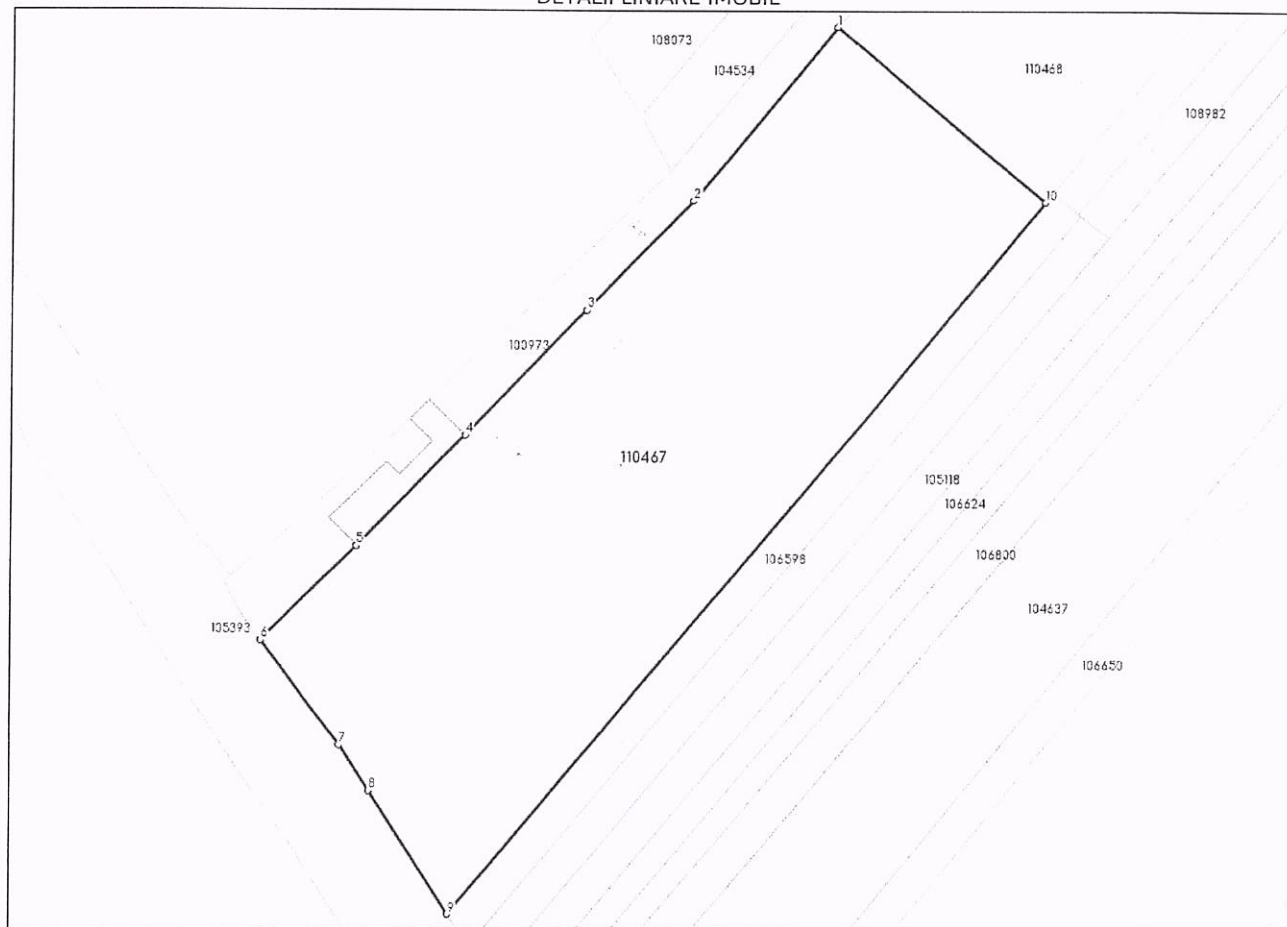
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 110467       | 7.502           |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intravilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe   |
|--------|---------------------|------------|----------------|-------|---------|----------|--------------------------|
| 1      | arabil              | DA         | 7.502          | -     | -       | -        | Lot 1 Teren neîmprejmuit |

## Date referitoare la construcții

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment<br>(** (m)) |
|---------------|---------------|-----------------------------|
| 1             | 2             | 38.459                      |
| 2             | 3             | 26.087                      |
| 3             | 4             | 29.904                      |
| 4             | 5             | 26.6                        |
| 5             | 6             | 22.87                       |
| 6             | 7             | 22.443                      |

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(** (m)) |
|------------------|------------------|-----------------------------|
| 7                | 8                | 9.369                       |
| 8                | 9                | 25.218                      |
| 9                | 10               | 159.178                     |
| 10               | 1                | 46.796                      |

\*\* 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,**

26/06/2026, 11:38

**Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>**



DIRECȚIA ARHITECT-ŞEF

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE  
A TERITORIULUI ŞI URBANISM

Nr. 19230 din 18.08.2026

Ind. Dos. III-A-4

**PROPUNEREA DE AVIZARE A COMISIEI TEHNICE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ŞI  
URBANISM PENTRU DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:**

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU „CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FAȚADE ŞI ÎN PARCARE, STALP PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANŞAMENTE UTILITĂȚI”** – teren situat în intravilanul Comunei Orlat, DJ 106J (Str. Sergiu Cipariu) F.N., identificat prin C.F. Nr. **110467 Orlat** (S = 7.502 mp) - proprietar: OLIMPIA SERVICII INTERNATIONALE SRL.

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, emite propunerea de avizare a documentației în baza Ordinului nr. 233/26.02.2016, art. 26 (I), de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001,

Întrunită în ședința din data de **13.08.2026**, analizând documentația de urbanism:

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU „CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FAȚADE ŞI ÎN PARCARE, STALP PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANŞAMENTE UTILITĂȚI”** depusă la Consiliul Județean Sibiu cu nr. **18342** din **05.08.2026** și completările cu nr. **19133** din **17.08.2026** - inițiator: OLIMPIA SERVICII INTERNATIONALE SRL, cu sediul în Com. Şelimbăr, DC 56, Nr. 1, Jud. Sibiu reprezentată prin Coarfa Alexandru prin Săvescu Dan, cu domiciliul în Com. Boița, Str. Traian Nr. 504, Jud. Sibiu emite **Propunerea de avizare – FAVORABILĂ, cu următoarele condiționări:**

- **Zona edificabilă va fi retrasă față de limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m;**
- **Se va prezenta pe Planșa de reglementări – urbanistice și pe Planșa de reglementări – echipare edilitară traseul rețelilor L.E.A. propuse pentru re poziționare în variantă subterană și zona de protecție față de acestea;**

S-a prezentat Certificatul de urbanism nr. **423** din **08.07.2026** emis de către Consiliul Județean Sibiu.

Documentația de urbanism prezentată respectă conținutul cadru. După actualizare / modificare conform condiționărilor impuse poate fi înaintată pe circuitul legal de avizare și se va realiza informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism cu obținerea **Raportului informării și consultării publicului**. De asemenea se vor obține suplimentar:

- **Aviz Trans-Gaz S.A.** conform punct de vedere emis în C.T.A.T.U.;

**Adresă**

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

**Telefon**

+40 269 217 733

**E-Mail**

judet@cjsibiu.ro

- Acord Direcția Tehnică și Patrimoniu – C.J. Sibiu;
- Avizul Autorității Aeronautice Civile Române;
- Achitarea taxei R.U.R. aferentă P.U.D.

Începând cu 1 ianuarie 2025, în vederea aprobării prin H.C.L. Cârța documentația de urbanism completă, se va transmite și în format electronic geopackage, conform art. 2, alin (2) din Ordinul nr. 904 / 2023, cu respectarea structurii din anexa nr. 5 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism actualizate.

*Observații:*

*La faza DTAC, sau în cazul în care, pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (morminte, fragmente de ziduri/fundații sau materiale de construcție rulate – piatră cioplită/sculptată, cărămidă, etc.) executantul este obligat să dispună sistarea temporară a lucrărilor și să anunțe în termen de maxim 72 de ore beneficiarul și D.J.C. Sibiu, conform prevederilor art. 4, alin. (4) și ale art. 10 din OG 43/2000 republicată.*

**PREȘEDINTE**  
Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și  
Urbanism  
DANIELA CÎMPEAN

Semnat digital de catre  
Kuttesch Paul  
Data: 20.08.2026 12:04:52

**SECRETAR C.T.A.T.U.**  
Comisie Tehnică de Amenajare a Teritoriului și  
Urbanism  
RADU I. POPA

Semnat digital de catre  
Radu-Ilie Popa  
Data: 18.08.2026 15:07:16

---

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

**Telefon**  
+40 269 217 733

**E-Mail**  
judet@cjsibiu.ro

**PAGINA DE CAPAT****Denumirea lucrării :**

**„CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE  
AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME  
PE FATADE SI IN PARCARE, STALP PUBLICITAR, IMPREJMUIRE,  
BRANSAMENTE UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER, NUMAI DUPA  
INTOCMIRE PUD”**

**Amplasament:** Judet Sibiu, Comuna Orlat sat Orlat str. DJ  
106J fn, CF 110467 din UAT ORLAT  
**Beneficiar:** SC OLIMPIA SERVICII INTERNATIONALE SRL  
**Proiectant:** SC TOTAL TOPO PROIECT SRL  
**Faza de proiectare:** PUD  
**Nr. proiect :** 26 din 15.08.2026  
**Data:** 08 2026  
**BORDEROU**

**Cuprins :**

- 1) Piese scrise : memoriu justificativ
- 2) Piese desenate :
  - plansa incadrare in zona
  - plansa incadrare in PUG
  - plansa SITUATIE EXISTENTA
  - plansa REGLEMENTARI URBANISTICE
  - plansa REGLEMENTARI EDILITARE
  - plansa OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

**LISTA DE SEMNATURI**

**Intocmit:**  
**arh. Savescu Dan**



**A. PIESE SCRISE****MEMORIU JUSTIFICATIV****1. Introducere****Date de recunoastere a documentatiei**

- Denumirea proiectului :

**„CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, STALP PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER, NUMAI DUPA INTOCMIRE PUD”**

- Initiator(beneficiar) : **SC OLIMPIA SERVICII INTERNATIONALE SRL**
- Elaborator : **SC TOTAL TOPO PROIECT SRL**
- Data elaborarii **august 2025**

**Obiectul lucrarii**

Prevederile temei program, conditiile de amplasare si realizare a obiectivelor de investitie

Prezenta documentatie se intocmeste in vederea reglementarii urbanistice a obiectivului de investitie : „CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, STALP PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER, NUMAI DUPA INTOCMIRE PUD”.

Terenul care a generat elaborarea PUD este identificat prin CF 110467 Orlat este situat in intravilanul localitatii Orlat si are categoria de folosinta arabil.

**2. Incadrarea in zona****2.1. Concluzii din documentatiile deja elaborate**

Situarea obiectivului in cadrul localitatii cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei in care acesta e inclus; concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat; prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior

Conform PUG ORLAT nr. proiect 34.011/2002 aprobat cu HCL nr. 69\2005, prelungit cu HCL nr.92/30.10.2023,terenul se afla situat in intravilanul Localitatii Orlat in UTR L locuirea compusa din: locuinte individuale cu specific rural (gospodarii) cu regim de inaltime majoritar parter. Sunt admise functiuni complementare : invatamant, cult, sanatate, comert si servicii, activitati productive nepoluante,spatii depozitare.

Conditionari primare :

-terenul face parte din Zona Protectie cu INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUD;

-Zona Protectie - Zona Protectie Retea Apa - Zona Protectie Retea Apa;

-Zona Protectie - DJ - Zonă protecție căi rutiere.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu (PUD) se vor stabili reglementari cu privire la accesurile auto si pietonale, retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conformarea architectural-volumetrica, modul de ocupare a terenului, designul spatiilor publice.

#### REGLEMENTARI CONFORM PUG ORLAT

##### *Orientarea față de punctele cardinale:*

- se recomanda evitarea orientarii dormitoarelor spre nord;
- amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) sa se asigure durata minima de insorire de 1 l/2h la solstitiul de iarna;
- in cazul parcelarilor, constructiile de locuinte individuale vor fi orientate astfel incat pentru cel putin jumatate din numarul incaperilor de locuit sa se respecte regula insoririi minime de 1 l/2h la solstitiul de iarna.

##### *Amplasarea față de drumurile publice:*

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- a. constructii instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- b. parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante);
- c. conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

Zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

Ampriza este fasia de teren ocupata de elementele constructile ale drumului in sectiune transversala, masurata in proiectie orizontala. Fasiile de siguranta sunt zonele amplasate de o parte si de alta a amprizei drumului, destinate amplasarii semnalizarii rutiere, plantatiilor sau altor activitati sau amenajari legate de exploatarea drumului.

Zona drumului este suprafata de teren ocupata de drum si de lucrarile eferente, constituita prin ampriza si cele doua fasii laterale de o parte si de alta a ei, denumite zone de siguranta, la care se adauga si zonele de protectie corespunzatoare fiecarei categorii de drumuri publice.

#### Utilizari permise

Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie.

#### Utilizari admise cu conditii

Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice care respecta prescriptive tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare.

Prin amplasare si fiunctionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice in conditiile optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normativelor si standardelor tehnice specifice.

#### Utilizari interzise

Once constructie care prin amplasare, configurare sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor. In acest sens se interzice amplasarea in zona drumurilor a Panourilor independente de reclama publicitara. Autorizarea executarii constructiilor este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor: - trotuare si suprafetele de teren necesare amplasarii lucrarilor anexa (rigole, spatii verzi, ihiminat, semnalizare rutiera)

In interiorul localitatii, latimea zonei strazii se stabileste prin documentajii de urbanism regulamente aferente in concordanta cu caracteristicile traficului si de perspective.

#### Amplasarea față de căile ferate:

In zona de protectie de 100 m a infrastructurilor feroviare se pot amplasa constructii cu avizul Ministerului Transporturilor.

#### Amplasarea față de aliniament:

Prin aliniament se intelegere limita dintre domeniul public si domeniul privat; constructiile vor fi amplasate la aliniament in cazul parcelelor perpendiculare; constructiile pot fi retrase de la aliniament in cazul parcelelor oblice.

Se va respecta regula ( $H < D$ ) stabilirii înalțimii maxime a construcțiilor în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus excepție făcând construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal aprobat conform Legii;

În cazul când profilul străzii se îngustează, iar distanța dintre fronturile paralele nu este respectată ( $H < D$ ), locuințele vor fi amplasate, retras de la aliniament.

Etajul clădirii poate ieși din aliniament la strazile mai mari de 15 m lățime

- ieșirea etajului nu va depăși aliniamentul mai mult de 1,20 m și va fi la înălțimea de cel puțin 3 m de la nivelul trotuarului; ușile garajelor la aliniament, nu se vor deschide spre trotuar; nu se admite amplasarea de anexe gospodărești la aliniament; în ansamblurile construite ce aparțin patrimoniului cultural, amplasarea construcțiilor noi față de aliniament, se va face cu respectarea configurației existente.

Amplasarea în interiorul parcelei și față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

În relație cu limitele laterale ale parcelei construcțiile pot fi amplasate în regim semideschis (pe o latură a parcelei).

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:

- în regim închis (înșiruite) cuplate pe ambele laturi, la calcan cu construcțiile învecinate;
- în regim semideschis, de regulă pe miezuina nordică cu evitarea scurgerii apelor pluviale sau poziționarea streasinei pe parcela învecinată, pe o latură a parcelei.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se respectă:

- a. - 1,90 m în cazul construcțiilor orientate către vecini în cazul ferestrelor sau a balcoanelor, distanța măsurată până la limita proprietății;
- b. - 0,60 m pentru vederile piezise până la limita celor două proprietăți;
- c. - amplasarea pe miezuina a construcțiilor fără a avea goluri în zidul respectiv sau cu goluri fixe, translucide se va face în așa fel încât amplasarea stresinilor să permită scurgerea apelor pluviale pe terenul proprietarului sau pe stradă;
- d. - streasina casei trebuie realizată astfel încât apele din ploi să se scurgă pe terenul proprietarului sau pe stradă și nu pe terenul vecinului;
- e. - asigurarea unei distanțe minime între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m;
- f. - asigurarea accesului ușor al mijloacelor de intervenție în caz de incendiu;
- g. - anexele gospodărești se vor amplasa în partea posterioară a parcelei, în cazul creșterii animalelor, se va respecta distanța de 10,00 m față de cea mai apropiată locuință și nu vor produce disconfort vecinilor;
- h. - nici unul dintre vecini nu poate face, fără consimțământul celuilalt fereastră sau deschideri într-un zid comun, sau să sprijine de acesta orice fel de lucrări.

Accese carosabile

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcțiilor.

Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare-ieșire fără aiectarea altor funcțiuni sau proprietăți.

Servitutea de trecere reprezinta o dispozitie juridica reglementata de Codul Civil, conform careia proprietarul al carui teren este infundat (fara nici o iesire la drum public), poate cere sa i se permita trecerea pe proprietatea vecinului, in scopul exploatarei fondului sau, cu obligatia de a-l despagubi proportional cu pagubele produse.

Servitutea de trecere catre drumul public poate fi constituita atat pe terenurile proprietate privata, cat si pe terenurile apartinand domeniului public si se inregistreaza in evidentele cadastrale.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. 1, cu avizul unitatii teritoriale de Pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Prin autorizatia speciala de construire se intelege actul emis de administratia drumului public prin care se recunoaste indeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public sa poata fi autorizat, executat si utilizat ca atare.

Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor privind proiectarea si executarea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor de protectie civila, persoanelor cu mobilitate redusa care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### Utilizari permise

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranta si fluenta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului.

#### Utilizari admise cu conditii

Constructiile fara posibilitati de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu pennit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu conditia obtinerii avizului unitatii teritoriale de pompieri.

#### Utilizari interzise

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legii.

Numarul si configuratia acceselor se determina in functie de fiecare categorie de constructii astfel:

- Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor realiza accese carosabile pentru locatari, colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a Incendiilor;

- Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor este obligator la curtile interioare, inchise pe toate laturile de cladiri, daca au aria mai mare de 600 mp si diferenta de nivel fata de drum public (neracordata functional prin pante - rampe carosabile) mai mica de 0,50 m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

Pentru curtile interioare inchise mentionate, situate la diferente de nivel mai mari (neracordate functional), se asigura numai accese pentru forte (personalul) de interventie, prin treceri pietonale de minim 1,50 latime si 1,90 inaltime.

Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice atunci cand conditiile locale nu permit sau nu justifica realizarea acestora la constructii incadrate la categoria "D" de importanta redusa.

Curtile de serviciu ale dotarilor comerciale vor avea acces la artera de circulatie respective. Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

#### Accese pietonale:

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, duna caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit Legii sau obiceiului.

Se vor realiza trotuare pentru circulatie curenta, dispuse paralel cu carosabilul strazii.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### Utilizari permise

Constructii si amenajari la care se asigura, accese pietonale, precum si constructii de accese si cai pietonale ce reprezinta lucrari independente, amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si de siguranta. Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.

#### Utilizari admise cu conditii

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fara servituti de utilitate publica cum sunt:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementari orare, de flux sau in functie de conditii etc.

#### Utilizari interzise

Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accesele pietonale.

Zonarea functionala a terenurilor trebuie sa asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale si parcaje, corespunzator functiilor si caracterului urbanistic al zonei.

#### Racordarea la retele de echipare edilitară existente:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica. De la dispozitiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

##### Alimentarea cu apa

Se admite alimentarea cu apa din puturi, conditional de asigurarea igienei generale si cu avizul IPSMP (Inspectoratul de Politie Sanitara si Medicina Preventiva).

##### Canalizarea menajera si pluviala

- In absenta retelei publice de canalizare a apelor menajere se admite evacuarea apelor in sistem individual - fose septice, vidanjabile periodic avand grija sa se respecte o distanta minim de 30 m intre fosa septica si fantani.

- Apele rezultate din ploii si topirea zapezii se vor dirija catre santul de pe marginea drumului.

#### Salubritate

- Locuintele individuale vor fi prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere;  
- Pentru depozitarea deseurilor se vor alege sisteme adecvate astfel incat sa se respecte normele de igiena.

d. In momentul realizarii retelei publice a localitatii, beneficiarul constructiei indiferent de destinatia acesteia se obliga sa se racordeze la noua retea, lucrarile fiind suportate de beneficiar.

Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. 1. Cu avizul organelor administrative publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara sau sa obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

15.4. Prevederile alineatului 2 si 3 se aplica in mod corespunzator autorizarii executarii constructiilor in localitati unde nu exista retele publice si de canalizare.

#### Rețele electrice

Localitatea dispune de aceste rețele la care se pot racorda noii consumatori

#### *Realizarea de rețele edilitare:*

Realizarea de rețele, extinderea sau mărirea capacităților se realizează de către beneficiar sau investitor, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliile Locale.

Lucrarile de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar.

Conform legislației în vigoare rețelele edilitare publice aparțin Domeniului Public Național sau Local, după caz.

#### *Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:*

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice sunt proprietate publică a comunei dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului.

Rețelele tehnico - edilitare, indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică.

Dreptul de proprietate publică este dreptul real care aparține statului și unităților administrativ teritoriale asupra unor bunuri mobile sau imobile de interes național sau local.

Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor.

Rețelele edilitare fac parte alături de rețeaua de drumuri și strazi din categoria unităților aflate în serviciul public.

Terenul pe care sunt amplasate apartine de regula domeniului public, iar construirea si intretinerea retelelor si instalatiilor edilitare publice constituie lucrari de utilitate publica. Retelele de alimentare cu energie electrica, gaze, telecomunicatii fac parte din sistemul national si sunt proprietatea publica a statului.

Retelele de apa, canalizare, alimentare cu energie termica, alaturi de drumuri si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei daca legea nu dispune altfel.

Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice (apa, canalizare, gaze, termice, energie electrica si telefonie) se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate.

Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de acces se realizeaza de catre investitor sau beneficiar partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local.

Lucrarile edilitare (drumuri, retele si instalatii), astfel realizate tree in proprietatea publica si se administreaza potrivit legii.

Fac exceptie retelele edilitare si drumurile situate pe parcelele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retelele si drumurile publice si pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective.

Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitorii privati interesati, iar autoritatea administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata.

#### Înălțimea construcțiilor:

Autorizarea executarii construcțiilor se face cu respectarea înalțimii medii a cladirilor învecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de înaltime sa depaseasca cel mult cu doua nivele cladirile învecinate.

In sensul prezentului regulament, cladirile imediat învecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

Fac exceptie de la prevederile alin. 1 constructiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Înălțimea construcțiilor de locuinte va fi de maxim P + 1, P + M.

#### Aspectul exterior al construcțiilor:

Conformarea volumetriei in functie de regimul semideschis sau insiruit al constructiilor - ritm gol-plin, frontoane la strada, sarpante accentuate

Materiale recomandate:

- tencuieli discuite in culori pastelate
- tencuieli sporite
- socluri de piatra sau similipiatra
- învelitori: sarpante, terase
- ancadramente si omamentica caracteristica
- lemn aparent sau placaje din lemn

Materiale interzise:

- orice material ce imita materialele traditionale (caramida, piatra, marmura, lemn)
- invelitori de azbociment, tabla, material plastic, carton asfaltat
- placaje de spartura de mannura, materiale ceramice
- ornamente nespecifice zonei.

Procentul de ocupare a terenului (POT): 40%

**Parcaje:**

Autorizatia executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Prin exceptie de la prevederile alineatului de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale Consiliilor Judetene sau de catre primari, conform legii.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

- constructii administrative: - un loc de parcare pentru 10-40 salariati;
- constructii de invatamant: - 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
- spatii comerciale:- un loc de parcare / 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400mp;
- bufete, restaurante: - un loc parcare / 5 -10 locuri la mese;
- locuinte: - un loc de parcare la locuinte unifamiliale (in incinta) sau garaje in proportie de 60-100%.

Spatii verzi:

Autorizatie de construire va confina obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Spatiile verzi si plantate vor fi in corelare cu normele de igiena, protectia mediului si planurile de amenajare a zonei.

In functie de destinatia constructiei:

- constructiile comerciale vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare 2-5 % din suprafata terenului.
- constructiile de locuinte - vor fi prevazute spatii verzi plantate in functie de tipul de locuire - dar nu mai putin de 2m<sup>2</sup>/ locuitor.

Constructii administrative : - 15% din suprafata terenului.

**Imprejmuiri:**

- unificarea fronturilor cu ziduri de 2,6 m inaltime cu porti de acces cu deschidere la interior;
- imprejmuiri transparente sau gard viu pentru cladirile publice (scoala, bisenca, caminul cultural, primarie, politic, etc.);
- intre vecini, imprejmuirile pot fi de orice natura.
- in cazul imprejmuirii din zidarie, panta se va executa spre partea proprietarului, inaltimea minima necesara pentru protectia proprietatii este 2m;
- portile de acces se vor deschide spre incinta;
- imprejmuiri transparente, cu soclu din piatra si beton de 40 - 60 cm si partea superioara din fier forjat cu inaltimea maxima de 2,20 m.

## 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Prezentare si comentare concluzii studii elaborate concomitant cu PUD precum si conditionarile impuse de acestea :

- profilul litologic al terenului este unul favorabil amplasarii unei constructii de asemenea tipologie;
- dimensiunile terenului, forma geometrica a acestuia sunt potrivite pentru acest tip de functiune.

## 3. Situatia existenta

Se va prezenta zona studiata (amplasamentul, ansamblul) precizandu-se :

- accesibilitatea la caile de comunicatie :

- amplasamentul studiat este aliniat in Sud la strada DJ 106J – Drum Public;
- suprafata ocupata – pe teren nu se afla realizata nici o constructie ; exista doua linii LEA aeriene;

- limite si vecinatati :

- N : teren arabil proprietate privata;
- E : teren arabil proprietate privata ;
- V : teren arabil proprietate privata ;
- S : strada DJ 106J – Drum Public.

- suprafete de teren construite si suprafete de teren libere :

| BILANT TERITORIAL |          |          |         |        |
|-------------------|----------|----------|---------|--------|
|                   | EXISTENT |          | PROPOS  |        |
|                   | mp       | %        | mp      | %      |
| S.teren           | 7502     | 100%     | 7502    | 100%   |
| S.construita      | 0,00     | 0,00%    | 1484,45 | 19,79% |
| S.desfasurata     | 0,00     | 0,00%    | 1484,45 | -      |
| S.pietonale       | 0,00     | 0,00%    | 2794,35 | 37,25% |
| S.carosabil       | 0,00     | 0,00%    |         |        |
| S.parcari         | 0,00     | 0,00%    | 997     | 13,28% |
| S zone verzi      | 0,00     | 0,00%    | 2226    | 29,7%  |
| S teren arabil    | 7502     | 100%     |         | -      |
| POT=19,79%        |          | CUT=0,19 |         |        |

- caracterul zonei, aspectul architectural urbanistic si destinatia cladirilor: in zona studiata se afla edificate constructii de locuinte;

- tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate :

- terenuri : drum public in zona studiata – domeniu public;
- terenuri locuinte – sunt proprietati particulare;
- terenuri agricole – proprietati particulare;

- concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare :
  - Zona seismică : D
  - Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani este : 0,20 g
  - Perioada de colt  $T_c = 0,7$
- accidente de teren (beciuri,hrube,umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora : nu sunt semnalate ;
- adancimea apei subterane: adancimea medie 8,5 m ;
- goluri subterane : in aceste situatii nu au fost semnalate goluri subterane;
- analiza fondului construit existent(inaltime,structura,stare,etc.) :
  - locuinte individuale :
    - regim de inaltime P, P+1E;
    - structura zidarie portanta, acoperis sarpanta din lemn pe scaune; invelitoare tigla ceramica;starea constructiilor : buna.
- echipare existent : in zona studiata exista toate retelele de utilitati.

## 4.Reglementari

Se vor prezenta propunerile de ocupare si utilizare a terenurilor precum si conditiile de realizare a constructiilor, privind :

- Obiectivele noi solicitate prin tema-program :
  - realizarea unui spatiu comercial Penny;
- Functionalitatea,amplasarea si conformarea constructiilor :

SUPRAFATA TERENULUI=7502mp

SUPRAFATA CONSTRUITA=1484,45mp

SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA=1484,45mp

POT=19,79%

CUT=0,19

Suprafata locuri de parcare=997mp

Suprafata platforme,alei carosabile si pietonale=2794,35mp

Suprafata zone verzi=2226mp

- Capacitatea, suprafata desfasurata conform bilant teritorial :

| BILANT TERITORIAL |          |          |         |        |
|-------------------|----------|----------|---------|--------|
|                   | EXISTENT |          | PROPOS  |        |
|                   | mp       | %        | mp      | %      |
| S.teren           | 7502     | 100%     | 7502    | 100%   |
| S.construita      | 0,00     | 0,00%    | 1484,45 | 19,79% |
| S.desfasurata     | 0,00     | 0,00%    | 1484,45 | -      |
| S.pietonale       | 0,00     | 0,00%    | 2794,35 | 37,25% |
| S.carosabil       | 0,00     | 0,00%    |         |        |
| S.parcari         | 0,00     | 0,00%    | 997     | 13,28% |
| S zone verzi      | 0,00     | 0,00%    | 2226    | 29,7%  |
| S teren arabil    | 7502     | 100%     |         | -      |
| POT=19,79%        |          | CUT=0,19 |         |        |

-Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi : cladirea propusa este o cladire monobloc, compusa in principal dintr-un spatiu principal de comercializare produse alimentare si nealimentare si spatii mai mici pentru utilitati, deposit, spatii personal...

-distanțe fata de constructiile existente : 28m fata de cea mai apropiata locuinta;

-accese pietonale si auto- din drum public DJ 106 J;

-accese pentru utilaje de stingere a incendiilor - din drum public DJ 106 J.

-Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute:da;

-Principii de interventie asupra constructiilor existente : nu este cazul;

-Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale : conform plansei 2 Reglementari urbanistice;

-Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare a reliefului zonei: sunt prevazute spatii verzi cu suprafata de 2226mp;

-Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta:-nu este cazul ;

-Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii(dupa caz):nu este cazul;

-Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului(dupa caz):este prevazuta o statie de calatori publica pe teren;

-Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi : sunt prevazute spatii verzi cu suprafata de 2226mp;

-Profiluri transversale caracteristice : -nu este cazul;

-Lucrari necesare de sistematizare verticala : se vor face lucrari de sistematizare verticala pentru drumurile de acces,parcari,platforme, alei pietonale, scurgere ape pluviale;

-Regim de construire(alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor): Reglementat prin PUD :

- in interiorul amplasamentului studiat – edificabilul – este retras minim 83m de la limita de proprietate catre strada DJ 106 J;

Regim de inaltime propus : Parter;

-Procentul de utilizare al terenurilor : propus 9,8%;

-Coeficientul de utilizare a terenurilor : propus 0,19 ;

-Asigurarea utilitatilor(surse,retele,racorduri) : vor fi realizate toate racordurile la utilitati existente pe domeniul public;

-Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat( existent si propus) :

| BILANT TERITORIAL |          |          |         |        |
|-------------------|----------|----------|---------|--------|
|                   | EXISTENT |          | PROPUS  |        |
|                   | mp       | %        | mp      | %      |
| S.teren           | 7502     | 100%     | 7502    | 100%   |
| S.construita      | 0,00     | 0,00%    | 1484,45 | 19,79% |
| S.desfasurata     | 0,00     | 0,00%    | 1484,45 | -      |
| S.pietonale       | 0,00     | 0,00%    | 2794,35 | 37,25% |
| S.carosabil       | 0,00     | 0,00%    |         |        |
| S.parcari         | 0,00     | 0,00%    | 997     | 13,28% |
| S zone verzi      | 0,00     | 0,00%    | 2226    | 29,7%  |
| S teren arabil    | 7502     | 100%     |         | -      |
| POT=19,79%        |          | CUT=0,19 |         |        |

## **5. Concluzii**

Se vor face referiri asupra :

-Consecintelor realizarii obiectivelor propuse :

-realizarea investitiei va oferi accesul facil al localnicilor la o gama variata de produse;

-vor fi create noi locuri de munca;

-vor fi create oportunitati de investitii pe terenurile invecinate.

-Masurilor ce decurg in continuarea PUD :

-obtinerea avizelor si acordurilor solicitate in certificatul de urbanism si in avizul tehnic consultativ, necesare aprobarii documentatiei PUD;

-Punctului de vedere al elaboratorului asupra solutiei.

Avand in vedere cerintele de realizare pentru acesta investitie solutia de ocupare a terenului optimizeaza raportul dintre constructive, spatii circulatie/parcari si zona verde.

**6. Anexe** (Tema program).

Intocmit,

SC TOTAL TOPO PROIECT SRL

arh. Savescu Dan

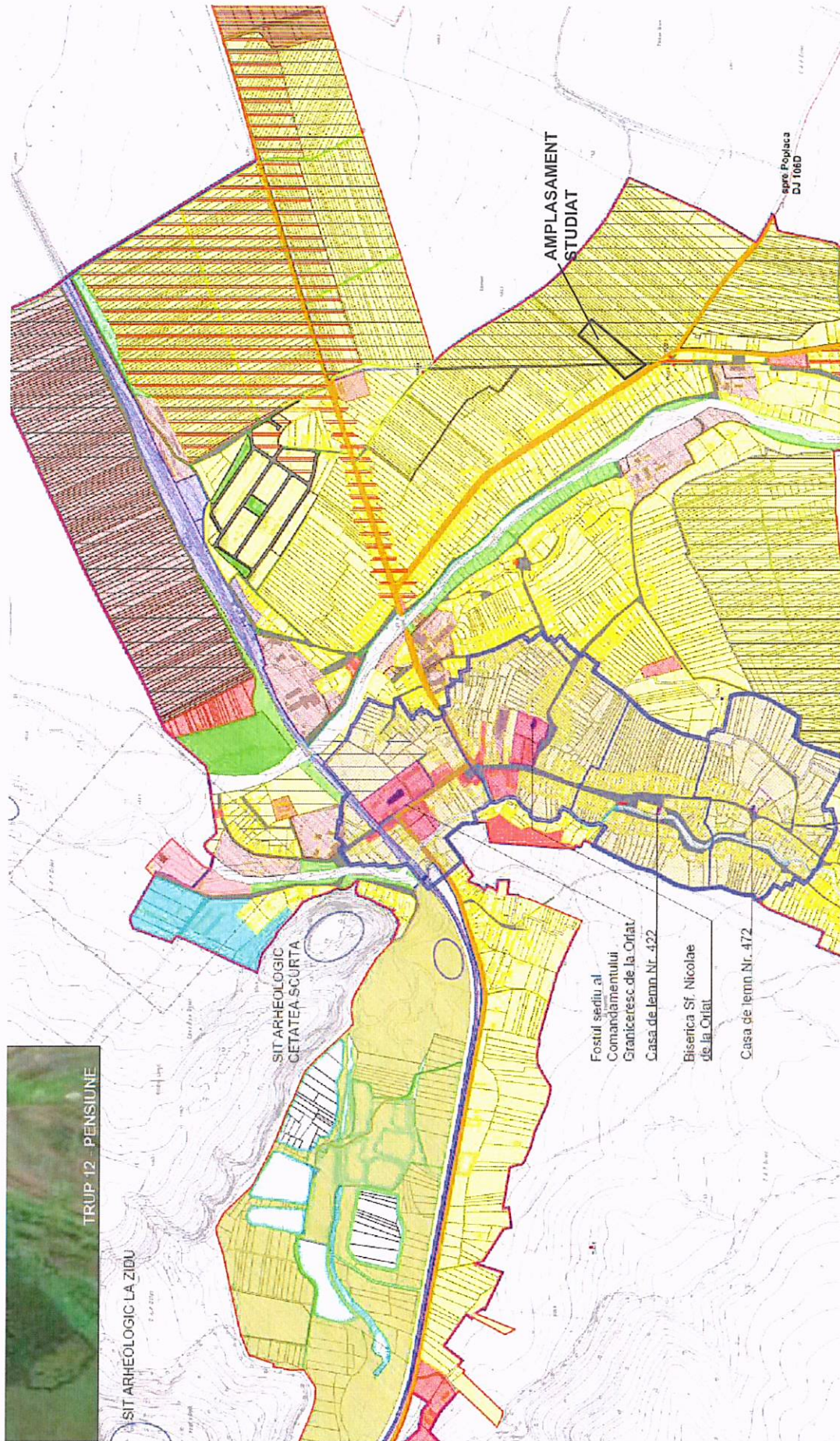


[illegible]

VERIFICARE NR./DATA

|                                                                                                                                                                                                                                                    |                  |                |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VERIFICAT                                                                                                                                                                                                                                          | NUME             | SEMNATURA      | CERINTA                                                                            | VERIFICARE NR./DATA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <div> <div> <div>TTP</div> <div>SC TOTAL TOPO PROIECT SRL</div> <div>Sibiu str. Pedaliul nr.131</div> <div>dan.savescu@totalinsar.ro   0741568392</div> </div> <div> <div>DeSENA<br/>T<br/>PROIECT</div> <div>arh. Savescu Dan</div> </div> </div> |                  |                |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| DESENA<br>T<br>PROIECT                                                                                                                                                                                                                             | arh. Savescu Dan | Dan<br>Savescu | Scara:<br>Digitally signed<br>by Dan Savescu<br>Date: 2026.08.17<br>15:47:33 +0300 | CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CĂMINĂRIERIE, ACCES ÎN AUTO ȘI<br>PRONALIE, ÎNTRUTARE, SISTEMATIZARE VERTICĂLA A BLOCURILOR DE ÎNTRUTARE ȘI<br>ÎNTRUTARE, ÎNTRUTARE, ÎNTRUTARE, ÎNTRUTARE, ÎNTRUTARE, ÎNTRUTARE<br>DE SANITĂRI, ÎNTRUTARE ÎNTRUTARE ÎNTRUTARE ÎNTRUTARE ÎNTRUTARE<br>ADRESA : Cămină ORLAU localitatea ORLAU, CF: 110467, Județ Sibiu<br>BENEFICIAR : SC OLIMPIA SERVICII INTERNATIONALE SRL<br>FAZA<br>PUD<br>PUD<br>NR.<br>PLANSA<br>P1.0 |

PLAN DE INCADRARE IN PUG



NR.PROIECT 26 din 15.08.2026



| VERIFICAT                                                      | NUME             | SEMNATURA   | CERINTA                                                | VERIFICARE NR./DATA |
|----------------------------------------------------------------|------------------|-------------|--------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>TTP</b>                                                     |                  |             |                                                        |                     |
| SC TOTAL TOPO PROIECT SRL                                      |                  |             |                                                        |                     |
| Sibiu str. Podului nr.131                                      |                  |             |                                                        |                     |
| dan.savescu@totalna.ro ; 0741568582                            |                  |             |                                                        |                     |
| DESENAT                                                        | arh. Savescu Dan | Dan         | Digitally signed<br>by Dan Savescu<br>Date: 2026.08.17 | FAZA                |
| PROIECTAT                                                      |                  | Savescu Dan |                                                        | PUD                 |
| SEF PROIECT                                                    |                  |             |                                                        | NR.                 |
| DENUMIRE PLANSĂ :                                              |                  |             |                                                        | PLANSĂ              |
| PLAN DE INCADRARE IN PUG                                       |                  |             |                                                        | PI.0.1              |
| ADRESA : Comuna ORLAT localitatea Orlat, CF: 110487, Jud Sibiu |                  |             |                                                        | 08.2026             |
| BENEFICIAR : SC OLIMPIA SERVICII INTERNATIONALE SRL            |                  |             |                                                        |                     |
| Scara: 1/15000                                                 |                  |             |                                                        |                     |

## SITUATIA EXISTENTA



CF 110467  
NR:CAD 110467  
S=7502 mp

## UTILIZAREA TERENURILOR

-  ZONA LOCUINTE  
 TERENURI AGRICOLE  
 ZONA CAILOR DE ACCES SI CIRCULATIE PUBLICE  
 DRUM PUBLIC

## SITUATIA EXISTENTA

-  -limita parcela generatoare PUD
-  -cladiri existente
-  -limite de proprietate terenuri vecine
-  -strazi cu denumiri,trotuare
-  -LEA existent
-  -denumire institutii existente
-  -accese auto/pietonal

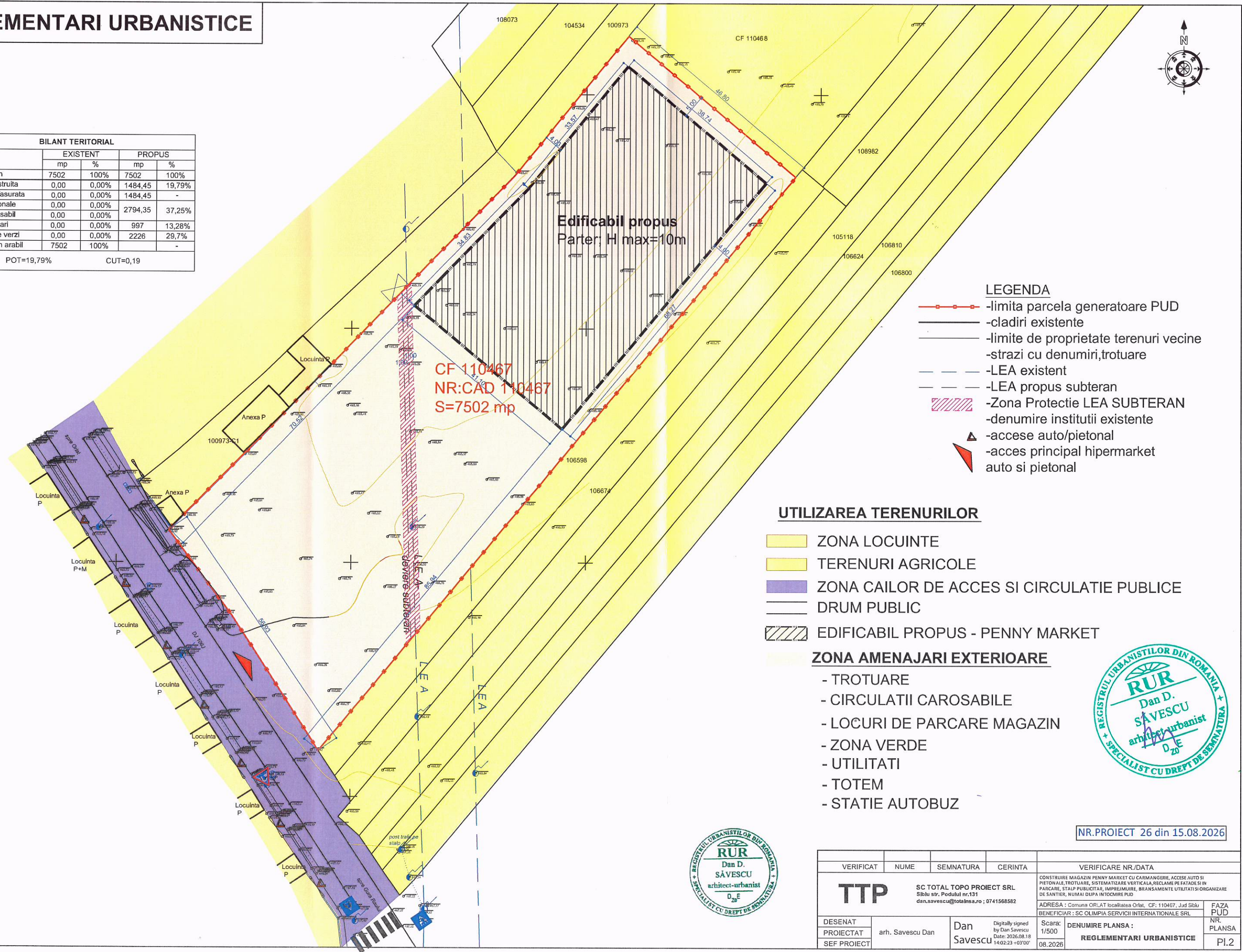


NR.PROIECT 26 din 15.08.2026

|                                                                                            |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                 |                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| VERIFICARE NR./DATA                                                                        |                  | VERIFICARE NR./DATA                                                                                                                                                                                                                                             |                            |
| VERIFICAT                                                                                  | NUME             | SEMNATURA                                                                                                                                                                                                                                                       | CERINTA                    |
| SC TOTAL TOPO PROIECT SRL<br>Sibiu str. Podului nr.131<br>dan.savescu@total.ro; 0741568582 |                  | CONSTRUIE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO SI<br>PIETONALE, 1001 UARE, SISTEMATIZARE VERIFICATA, RECLAME PE FATADI SI IN<br>PARCARE, STALP PUBLICITATI, IMPREMIUNE, BRANSAMENTE UTILITATI SI ORGANIZARE<br>DE SANTIER, NUMAI DUPA INTOCMIRE PUD |                            |
| ADRESA : Comuna ORLAT localitatei Orlat, CF. 110467, Jud Sibiu                             |                  | FAZA<br>PUD                                                                                                                                                                                                                                                     |                            |
| BENEFICIAR : SC OLIMPIA SERVICII INTERNATIONALE SRL                                        |                  | NR.<br>PLANS                                                                                                                                                                                                                                                    |                            |
| DESENAT                                                                                    | arh. Savescu Dan | Dan<br>Savescu                                                                                                                                                                                                                                                  | Scara:<br>1/500<br>08.2026 |
| PROIECTAT                                                                                  |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                 |                            |
| SEF PROIECT                                                                                |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                 |                            |
| DENUMIRE PLANSA :                                                                          |                  | SITUATIA EXISTENTA                                                                                                                                                                                                                                              |                            |
|                                                                                            |                  | Pl.1                                                                                                                                                                                                                                                            |                            |

REGLEMENTARI URBANISTICE

| BILANT TERITORIAL |          |       |          |        |
|-------------------|----------|-------|----------|--------|
|                   | EXISTENT |       | PROPOS   |        |
|                   | mp       | %     | mp       | %      |
| S.teren           | 7502     | 100%  | 7502     | 100%   |
| S.construita      | 0,00     | 0,00% | 1484,45  | 19,79% |
| S.desfasurata     | 0,00     | 0,00% | 1484,45  | -      |
| S.pietonale       | 0,00     | 0,00% |          |        |
| S.carosabil       | 0,00     | 0,00% | 2794,35  | 37,25% |
| S.parcari         | 0,00     | 0,00% | 997      | 13,28% |
| S.zone verzi      | 0,00     | 0,00% | 2226     | 29,7%  |
| S.teren arabil    | 7502     | 100%  |          | -      |
| POT=19,79%        |          |       | CUT=0,19 |        |



LEGENDA

- limita parcela generatoare PUD
- cladiri existente
- limite de proprietate terenuri vecine
- strazi cu denumiri,trotuare
- LEA existent
- LEA propus subteran
- Zona Protectie LEA SUBTERAN
- denumire institutii existente
- accese auto/pietonal
- acces principal hipermarket auto si pietonal

UTILIZAREA TERENURILOR

- ZONA LOCUINTE
- TERENURI AGRICOLE
- ZONA CAILOR DE ACCES SI CIRCULATIE PUBLICE
- DRUM PUBLIC
- EDIFICABIL PROPOS - PENNY MARKET

ZONA AMENAJARI EXTERIOARE

- TROTUARE
- CIRCULATII CAROSABILE
- LOCURI DE PARCARE MAGAZIN
- ZONA VERDE
- UTILITATI
- TOTEM
- STATIE AUTOBUZ



NR.PROIECT 26 din 15.08.2026

| VERIFICAT                                                                                       | NUME             | SEMNATURA   | CERINTA                                                              | VERIFICARE NR./DATA                                                                                                                                                                                                                                 |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| TTP                                                                                             |                  |             |                                                                      | CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO SI PIETONALE,TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA,RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, STALP PUBLICITAT, IMPIEJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER, NUMAI DUPA INTOCMIRE PUD |            |
| SC TOTAL TOPO PROIECT SRL<br>Sibiu str. Podului nr.131<br>dan.savescu@totalinsa.ro ; 0741568582 |                  |             |                                                                      | ADRESA : Comuna ORLAT localitatea Orlat, CF: 110467, Jud Sibiu<br>BENEFICIAR : SC OLIMPIA SERVICII INTERNATIONALE SRL                                                                                                                               |            |
| DESENAT                                                                                         | arh. Savescu Dan | Dan Savescu | Digitally signed by Dan Savescu<br>Date: 2026.08.18 14:02:23 +03'00' | Scara: 1/500                                                                                                                                                                                                                                        | FAZA PUD   |
| PROIECTAT                                                                                       |                  |             |                                                                      | DENUMIRE PLANSĂ :                                                                                                                                                                                                                                   | NR. PLANSĂ |
| SEF PROIECT                                                                                     |                  |             |                                                                      | REGLEMENTARI URBANISTICE                                                                                                                                                                                                                            | PI.2       |

MOBILARE

| BILANT TERITORIAL |          |          |         |        |
|-------------------|----------|----------|---------|--------|
|                   | EXISTENT |          | PROPUS  |        |
|                   | mp       | %        | mp      | %      |
| S.teren           | 7502     | 100%     | 7502    | 100%   |
| S.construita      | 0,00     | 0,00%    | 1484,45 | 19,79% |
| S.desfasurata     | 0,00     | 0,00%    | 1484,45 | -      |
| S.pletonale       | 0,00     | 0,00%    |         |        |
| S.carosabil       | 0,00     | 0,00%    | 2794,35 | 37,25% |
| S.parcari         | 0,00     | 0,00%    | 997     | 13,28% |
| S zone verzi      | 0,00     | 0,00%    | 2226    | 29,7%  |
| S teren arabil    | 7502     | 100%     |         | -      |
| POT=19,79%        |          | CUT=0,19 |         |        |

PARCARE 76 LOCURI  
(DIN CARE 4 PENTRU PERSOANE CU  
DISABILITATI SI 4 PENTRU MAMA SI COPIL)

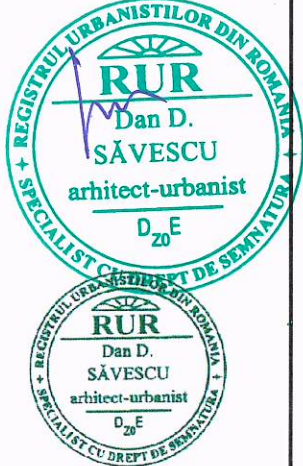
CF 110467  
NR.CAD 110467  
S=7502 mp

LEGENDA

- limita parcela generatoare PUD
- cladiri existente
- limite de proprietate terenuri vecine
- strazi cu denumiri,trotuare
- LEA existent
- LEA propus subteran
- Zona Protectie LEA SUBTERAN
- denumire institutii existente
- accese auto/pietonal
- acces principal supermarket auto si pietonal

UTILIZAREA TERENURILOR

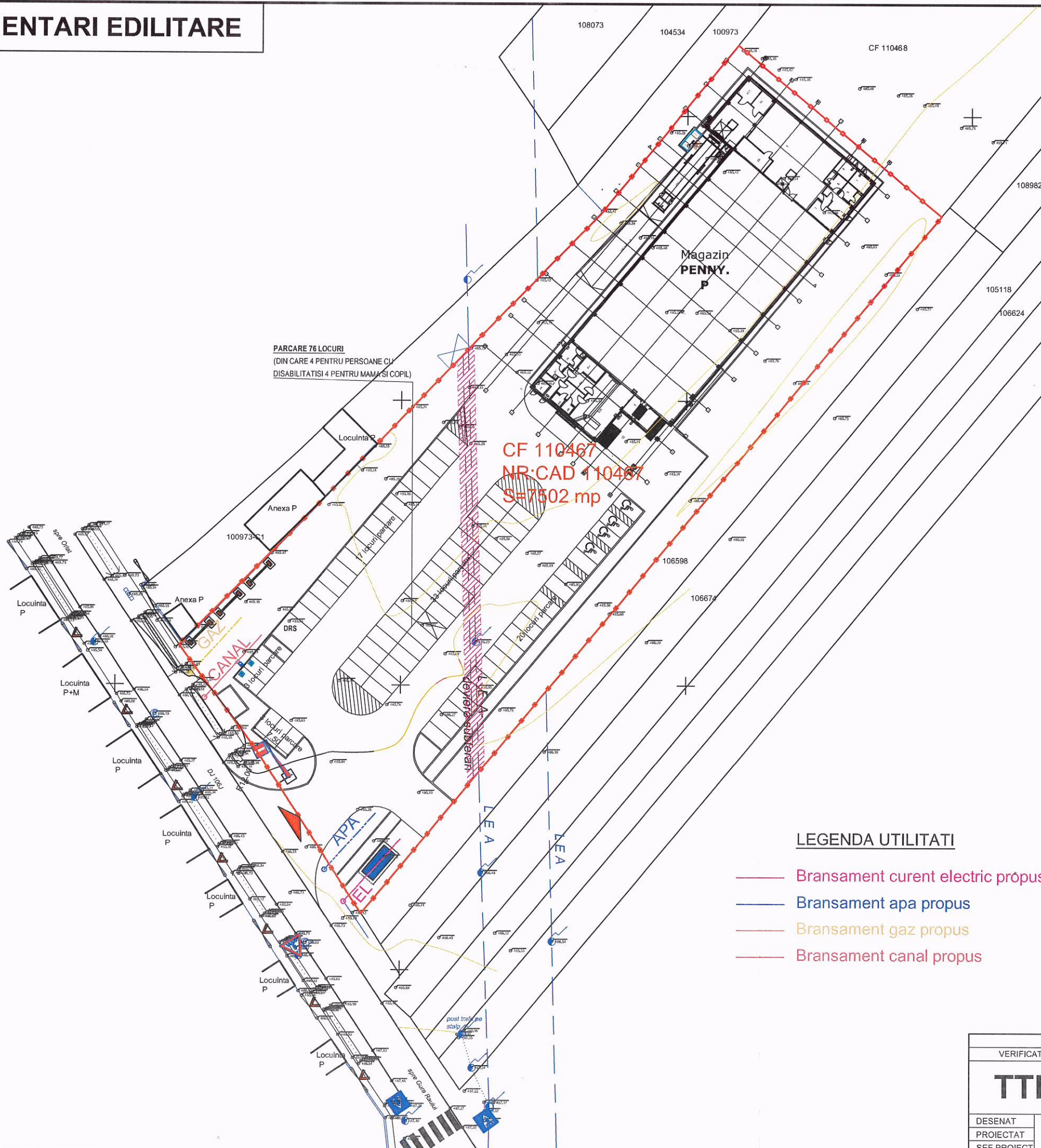
- ZONA LOCUINTE
- TERENURI AGRICOLE
- ZONA CAILOR DE ACCES SI CIRCULATIE PUBLICE
- DRUM PUBLIC
- CONSTRUCTIE PROPUSA - PENNY MARKET
- COPERTINA CONSTRUCTIE PROPUSA
- PAVAJ TROTUARE
- STRUCTURA RUTIERA INCINTA
- PAVAJ PARCARE MAGAZIN PENNY
- ZONA VERDE
- UTILITATI



NR.PROIECT 26 din 15.08.2026

| VERIFICAT                                                                                     | NUME             | SEMNATURA   | CERINTA                                                              | VERIFICARE NR./DATA                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TTP                                                                                           |                  |             |                                                                      | CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO SI PIETONALE,TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, STALP PUBLICITAT, IMPLIMENTARE, BRANSAMENTE UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER, NUMAI DUPA INTOCMIRE PUD |
| SC TOTAL TOPO PROIECT SRL<br>Sibiu str. Podului nr.131<br>dan.savescu@totalna.ro ; 0741568582 |                  |             |                                                                      | ADRESA : Comuna ORLAT localitatea Orblat, CF: 110467, Jud Sibiu<br>BENEFICIAR : SC OLIMPIA SERVICII INTERNATIONALE SRL                                                                                                                                |
| DESENAT                                                                                       | arh. Savescu Dan | Dan Savescu | Digitally signed by Dan Savescu<br>Date: 2026.08.18 14:00:30 +03'00' | FAZA PUD                                                                                                                                                                                                                                              |
| PROIECTAT                                                                                     |                  |             | Scara: 1/500                                                         | NR. PLANSA                                                                                                                                                                                                                                            |
| SEF PROIECT                                                                                   |                  |             | 08.2026                                                              | PLANSA MOBILARE<br>P.I.M                                                                                                                                                                                                                              |

REGLEMENTARI EDILITARE



- LEGENDA
- limita parcela generatoare PUD
  - cladiri existente
  - limite de proprietate terenuri vecine
  - strazi cu denumiri,trotuare
  - LEA existent
  - LEA propus subteran
  - Zona Protectie LEA SUBTERAN
  - denumire institutii existente
  - accese auto/pietonal
  - acces principal supermarket auto si pietonal

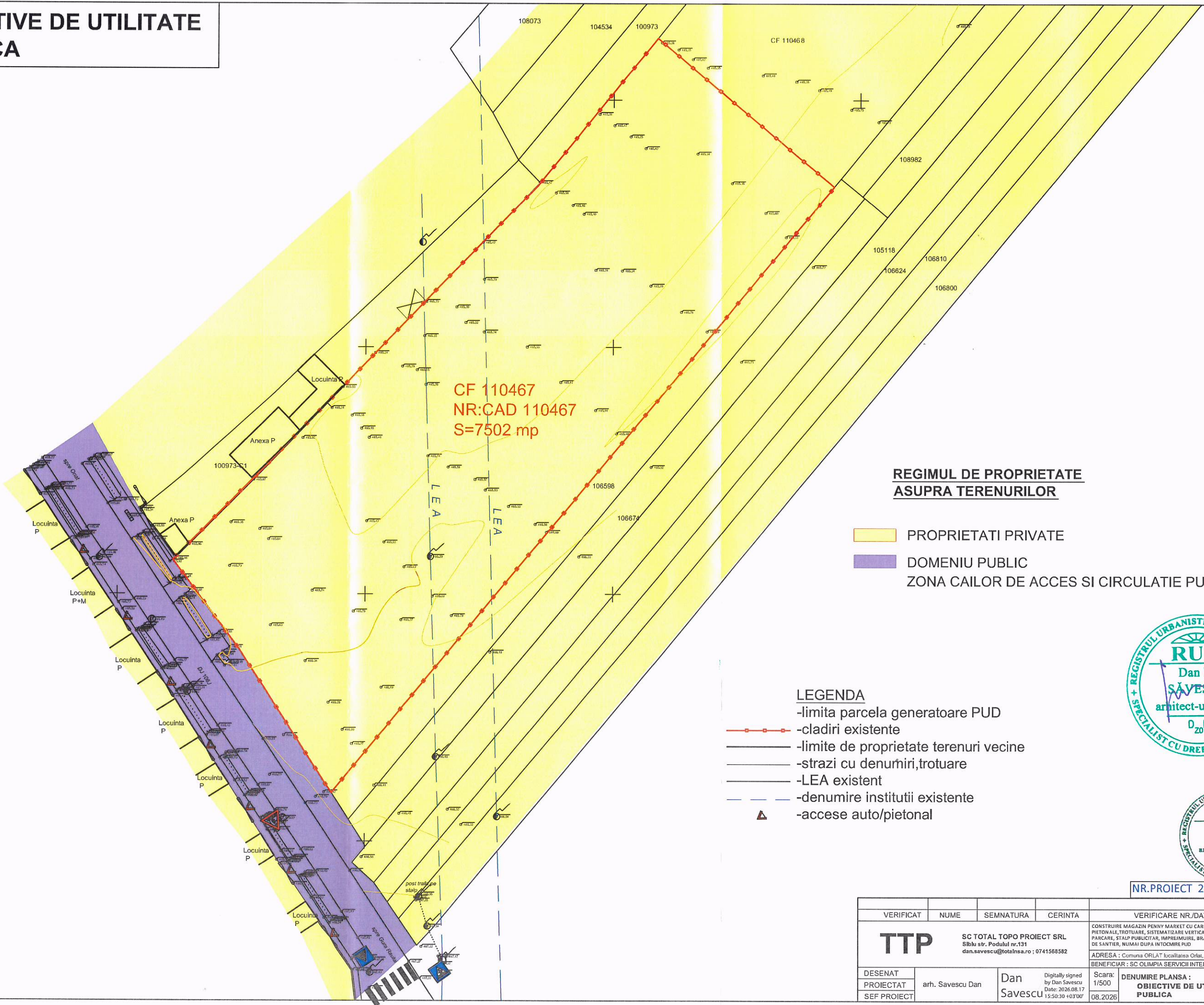
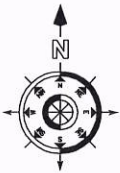
- LEGENDA UTILITATI
- Bransament curent electric propus
  - Bransament apa propus
  - Bransament gaz propus
  - Bransament canal propus



NR.PROIECT 26 din 15.08.2026

| VERIFICAT   | NUME                      | SEMNATURA   | CERINTA                                                           | VERIFICARE NR./DATA                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------|---------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TTP         | SC TOTAL TOPO PROIECT SRL |             |                                                                   | CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESSE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, STALP PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER, NUMAI DUPA INTOCMIRE PUD |
| DESENAT     | arh. Săvescu Dan          | Dan Săvescu | Digitally signed by Dan Săvescu Date: 2026.08.18 14:01:22 +03'00' | ADRESA : Comuna ORLAT localitatea Orlat, CF: 110467, Jud Sibiu                                                                                                                                                                                         |
| PROIECTAT   |                           |             |                                                                   | BENEFICIAR : SC OLIMPIA SERVICII INTERNATIONALE SRL                                                                                                                                                                                                    |
| SEF PROIECT |                           |             |                                                                   | DENUMIRE PLANSĂ : REGLEMENTARI EDILITARE                                                                                                                                                                                                               |
|             |                           |             |                                                                   | FAZA PUD NR. PLANSĂ PI.3                                                                                                                                                                                                                               |

OBIECTIVE DE UTILITATE  
PUBLICA



REGIMUL DE PROPRIETATE  
ASUPRA TERENURILOR

- PROPRIETATI PRIVATE
- DOMENIU PUBLIC
- ZONA CAILOR DE ACCES SI CIRCULATIE PUBLICE

LEGENDA

- limita parcela generatoare PUD
- cladiri existente
- limite de proprietate terenuri vecine
- strazi cu denumiri,trotuare
- LEA existent
- denumire institutii existente
- accese auto/pietonal



NR.PROIECT 26 din 15.08.2026

| VERIFICAT   | NUME                                                                                            | SEMNATURA   | CERINTA                                                              | VERIFICARE NR./DATA                                                                                                                                                                                                                                   |            |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| TTP         | SC TOTAL TOPO PROIECT SRL<br>Sibiu str. Podului nr.131<br>dan.savescu@totalinsa.ro ; 0741568582 |             |                                                                      | CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME PE FATADE SI IN PARCARE, STALP PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER, NUMAI DUPA INTOCMIRE PUD |            |
| DESENAT     | arh. Savescu Dan                                                                                | Dan Savescu | Digitally signed by Dan Savescu<br>Date: 2026.08.17 15:50:30 +03'00' | Scara: 1/500                                                                                                                                                                                                                                          | FAZA PUD   |
| PROIECTAT   |                                                                                                 |             |                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                       | NR. PLANSĂ |
| SEF PROIECT |                                                                                                 |             |                                                                      | 08.2026                                                                                                                                                                                                                                               | PI.4       |
|             |                                                                                                 |             |                                                                      | DENUMIRE PLANSĂ :<br>OBIECTIVE DE UTILITATE<br>PUBLICA                                                                                                                                                                                                |            |