



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU COMUNA PORUMBACU DE JOS
PRIMĂRIA COMUNEI PORUMBACU DE JOS

Str. Principală, nr. 253, 557190, Porumbacu de Jos, județul Sibiu, România
Tel.: 0040-0269-5221101, fax: 0040-0269-522201, e-mail: primariaporumbacu@yahoo.com <http://www.porumbacudejos.ro>



Nr. 765 din 02.02.2024

REFERAT DE APROBARE

Privind APROBAREA – unei documentații de urbanism faza *Plan Urbanistic Zonal* denumit
“*PARC TEMATIC DE AGREMENT, AMENAJĂRI CONSTRUCȚII P+1E ȘI ÎMPREJMUIRE*”

Având în vedere:

- Cererea cu nr. 587 din 26.01.2024 înaintată de către Rodica Gina Popa pentru SC RIGS AND TRICKS SRL cu domiciliul în mun. București, sector 1, str. Stanislav Cihoschi, nr. 13, et.1, ap.8, prin care solicită spre aprobare în ședința Consiliului Local a documentației de urbanism PUZ.
- Certificatul de urbanism nr. 04 din 27.01.2023
- Avizul de oportunitate nr. 3306 din 24.04.2023
- Raportul informării și consultării publicului privind documentația PUZ nr. 217 din 12.01.2024
- Documentația tehnică nr. 2/ 2023 elaborată de P.F.A. IOANA LIANA RUSU BUTURIN – URBANIST
- Aviz DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, Consiliul Județean Sibiu nr. 599 din 16.01.2024 – condiționat –
- Raportul de specialitate al *Compartimentul CADASTRU ȘI URBANISM* din cadrul primăriei comunei Porumbacu de Jos privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
- necesitatea întocmirii Planului urbanistic zonal în cauza a rezultat din următoarele considerente:
 - > terenul este situat în intravilanul comunei Porumbacu de Jos, extins odată cu aprobarea noului PUG al comunei Porumbacu de Jos și are destinația actuală fâneată/arabil și nu este edificat. Extinderile de intravilan realizate în cadrul PUG al comunei Porumbacu de Jos s-au realizat pentru zone agricole care odată cu dezvoltarea comunei prezintă interes în vederea valorificării potențialului turistic și de agrement.
 - > Cadrul natural este favorabil funcțiunii propuse: activități de agrement și loisir. Zona reglementată este situată pe un teren ce prezintă o ușoară pantă spre albia majoră a râului Porumbacu, pe direcția est-vest, fără ca aceasta să pună probleme de amenajare ce nu pot fi soluționate printr-o sistematizare verticală a parcelei. Limita sud-vestică a parcelei se delimitează direct cu albia majoră a râului Porumbacu.
 - > Parcela este situată la sud de satul Porumbacu de Sus, la circa 2 kilometri de zona centrală a acestuia. Accesul la lot se realizează prin intermediul drumului județean 105J, având o deschidere directă către drumul județean de circa 170 de metri.

Tinând seama de prevederile:

- Planul Urbanism General și Regulamentul Local de Urbanism al comunei Porumbacu de Jos, nr. 48U/2013 prin H.C.L. nr. 35 / 2020
- prevederile: art. 25 alin.1, art. 37 alin. 1-1[^]3, art. 45 lit.b, art. 47, art. 56 alin. 1, 4 și alin. 6 ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare coroborate cu dispozițiile art. 18 din Ordinul Ministrului Dezvoltării regionale și Administrației Publice nr. 233/2016, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare.
- art. 2 alin. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare,

- art.27¹, lit.c) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, modificată și republicată prin care” Primarul, prin structura responsabilă cu urbanismul din cadrul aparatului de specialitate supune aprobării Consiliului Local documentațiile de urbanism indiferent de inițiator”.
- art.129, alin.6, lit.c, din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit căruia Consiliul local avizează sau aprobă, în condițiile legii, documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism ale localităților;
- **Legea 453/2001** pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991; **Legea 18/1991** legea fondului funciar; **Legea 54/1998** privind circulația juridică a terenurilor; **Legea 137/1995** Protecția Mediului

propune:

Aprobarea documentatiei de urbanism - faza Plan Urbanistic Zonal denumit “ PARC TEMATIC DE AGREMENT, AMENAJĂRI CONSTRUCȚII P+1E ȘI ÎMPREJMUIRE” cu tema din scopul solicitat, pentru terenul aflat în intravilanul comunei Porumbacu de Jos în suprafața totală de **13500 mp**, categorie de folosință teren fâneță 11.400 mp și arabil 2.100 mp, drept de proprietate asupra terenurilor: Popa Adrian, și soția Popa Rodica – Gina, bun comun , Rădoaie Dumitru-Mircea, și soția Strava Rădoaie Roxana – Ioana, bun comun. Întabulare, drept de SUPERFICIE, cu titlu gratuit, pe o perioadă de 15 ani, cu începere din data de 21.06.2022, în scopul dezvoltării unui parc reactiv, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 conform CF nr. 115876 Porumbacu de Jos.

INITIATOR,
PRIMAR,
POSA GEORGETA-MARIA



R O M Â N I A
JUDEȚUL SIBIU COMUNA PORUMBACU DE JOS
PRIMĂRIA COMUNEI PORUMBACU DE JOS

Str. Principală, nr. 253, 557190, Porumbacu de Jos, județul Sibiu, România
Tel.: 0040-0269-5221101, fax: 0040-0269-522201, e-mail: primariaporumbacu@yahoo.com
<http://www.porumbacudejos.ro>

Nr. 767/02.02.2024

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Planului urbanistic zonal „PARC TEMATIC DE AGREMENT, AMENAJARI, CONSTRUCTII P+1E SI IMPREJMUIRE”

Consiliul Local al Comunei Porumbacu de Jos, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2024,

Analizând:

- Referatul de aprobare prezentat de către Primarul Comunei Porumbacu de Jos, doamna Georgeta-Maria Poșa, în calitatea sa de inițiator, înregistrat cu nr. 765/02.02.2024, prin care se susține necesitatea și oportunitatea adoptării *Hotărârii privind aprobarea Planului urbanistic zonal „PARC TEMATIC DE AGREMENT, AMENAJARI CONSTRUCTII P+1E SI IMPREJMUIRE”*,
- Raportul de specialitate întocmit de urb. Marina Bogdan și insp. PiloIU Maria-Gabriela înregistrat cu nr. 766/02.02.2024, privind susținerea adoptării hotărârii;
- Certificatul de urbanism nr. 04/27.01.2023 eliberat de Primăria comunei Porumbacu de Jos;
- Avizul de oportunitate nr. 3306/24.04.2023 emis de Primăria comunei Porumbacu de Jos;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 217/12.01.2024 al Primăriei comunei Porumbacu de Jos;
- Avizul nr. 599/16.01.2024 emis de arhitectul șef arh. Argentina Lapoși Ioana din cadrul Direcției Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Județean Sibiu;
- Avizele și acordurile obținute de la instituțiile publice abilitate:
 - Documentația tehnică nr. 2/ 2023 elaborată de P.F.A. IOANA LIANA RUSU BUTURIN – URBANIST
 - Aviz de Gospodărire a Apelor nr. SB 128 din 11.10.2023
 - Decizia Etapei de Încadrare a AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU nr. SB 101/05.12.2023
 - Aviz de Amplasare în parcelă nr. 67/23/SU-SB din 12.09.2023 AL INSPECTORATULUI PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ AL JUDEȚULUI SIBIU
 - Aviz Amplasament Distribuție Energie Electrică România nr. 7020230823024 / 20.09.2023
 - Notificare Asistență de specialitate de sănătate publică nr. 573/28.08.2023
 - Aviz condiționat Orange România nr. 391 SB din 03.08.2023
 - Aviz Ministerul Culturii Direcția Județeană pentru Cultură Sibiu nr. 334 / U / 05.10.2023
- Avizul _____ al Comisiei pentru programe de dezvoltare economico-sociale, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat, agricultură, gospodărie comună, protecția mediului, servicii și comerț, înregistrat la Primăria Porumbacu de Jos sub nr. ____/____;

➤ Avizul _____ al Comisiei pentru învățământ, protecție socială, cultură, activități sportive și agrement, înregistrat la Primăria Porumbacu de Jos sub nr. ____/_____;

Având în vedere următoarele dispoziții legale:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- O.M.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- O.M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. Porumbacu de Jos nr. 35/2020 privind aprobarea P.U.G. și R.L.U. al Comunei Porumbacu de Jos;

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. b) și lit. d), alin. (5), lit. c) și alin. (7), lit. k), art. 137-139 și art. 196 alin. (1), lit. a) din Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – (1) *Se aprobă Planul urbanistic zonal „ PARC TEMATIC DE AGREMENT, AMENAJARI, CONSTRUCTII P+1E SI IMPREJMUIRE ”* (P.U.Z.), cuprinzând *Memoriul de prezentare și Regulamentul local de urbanism (R.L.U.)*, **Proiect nr. 2/2023, întocmit** de urb. Ioana Rusu, **beneficiar S.C. RIGS AND TRICKS S.R.L.** cu sediul social în București, sector 1, str. Stanislav Cihoschi, nr.13, et.1, ap.8, C.U.I. 33042207, înregistrată la O.R.C. sub nr. J40/14449/29.10.2020.

(2) Terenul reglementat prin **P.U.Z.** pe care urmează să fie amplasat obiectivul de investiții „ **PARC TEMATIC DE AGREMENT, AMENAJARI, CONSTRUCTII P+1E SI IMPREJMUIRE** ” este în suprafață de 13.500 m², situat în intravilanul Comunei Porumbacu de Jos:

a) Cartea funciară nr. 115876, a localității Porumbacu de Jos, nr. cadastral 115876, în suprafață de 13.500 m², proprietate comună a soților Radoaie Dumitru-Mircea și Strava-Radoaie Roxana-Ioana și sotiilor Popa Adrian și Popa Rodica-Gina;

Art. 2 – (1) Planul urbanistic zonal „ PARC TEMATIC DE AGREMENT, AMENAJARI, CONSTRUCTII P+1E SI IMPREJMUIRE ” se aprobă cu principalii indicatori:

1) Indici urbanistici stabiliți prin P.U.Z. și R.L.U. aferent:

a) funcțiuni propuse: funcțiune de agrement;

b) P.O.T. maxim propus: 15%;

c) C.U.T. maxim propus: 0,40;

d) Regim de înălțime maxim admis: S+P+1E/DEMISOL+P+M/H max.=9 m la coama și **6 m** la streasina, în punctul cel mai înalt;

2) Reglementări propuse – conform Planșei Reglementări Urbanistice 0.3. și R.L.U. aferent:

a) Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

Construcțiile propuse se vor retrage fata de aliniament la o distanta de minim 7 m

b) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

Construcțiile propuse se vor retrage față de **limitele laterale** cu o distanță minimă egală cu jumătatea din înălțimea clădirii măsurate la coama în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m..

c) Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei:

Construcțiile propuse se vor retrage față de **limita posterioară** cu o distanță minimă egală cu jumătatea din înălțimea clădirii măsurate la coama în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10m.

d) Spații verzi și plantate: se va asigura o suprafață aferentă spațiilor verzi de minimum 35% din suprafața totală a parcelei;

e) Împrejmuirea:

- Se interzice dublarea părții transparente a gardului cu folie de tablă
- Înălțimea maximă este de 1,60-2,10m;
- Materialele nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.

f) Accese carosabile și pietonale:

Accesul la terenul pe care se realizează investiția se va face printr-un acces carosabil de minim 4m lățime, dintr-o circulație publică în mod direct.

g) Aspectul exterior al construcțiilor: este permis numai dacă, acesta, nu depreciază aspectul exterior al zonei

3) Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară:

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) Planul Reglementări Urbanistice – zonificare 0.3., vizat spre neschimbare de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, se anexează la prezenta hotărâre, făcând parte integrantă din aceasta.

Art. 3 – Se însușește Raportul informării și consultării publicului nr. 217/12.01.2024 al Primăriei comunei Porumbacu de Jos.

Art. 4 – Valabilitatea documentației de urbanism este de 60 luni de la data adoptării de către Consiliul Local al Comunei Porumbacu de Jos a prezentei hotărâri de aprobare a acesteia.

Art. 5 – Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarul acesteia, respectiv **S.C. RIGS AND TRICK S.R.L.**

Art. 6 – **S.C. RIGS AND TRICK S.R.L.**, va realiza obiectivul de investiții „**PARC TEMATIC DE AGREMENT AMENAJARI CONSTRUCTII P+1E SI IMPREJMUIRE**” cu respectarea tuturor reglementărilor legale, ale P.U.Z.-ului aprobat, avizelor și acordurilor emise de instituțiile publice și va respecta toate condițiile impuse prin acestea.

Art. 7 - Hotărârea se comunică de către secretarul general al comunei Porumbacu de Jos, în termenul prevăzut de lege, Primarului Comunei Porumbacu de Jos, Instituției Prefectului-Județul Sibiu, Consiliului Județean Sibiu, S.C. Rigs and Tricks S.R.L. și se aduce la cunoștință publică prin publicare pe pagina de internet www.porumbacudejos.ro.

Adoptată în Porumbacu de Jos, la data de _____ 2024

Inițiator,
Primarul Comunei Porumbacu de Jos,
Poșa Georgeta-Maria

Avizat,
Secretar general delegat,
Petrovici Anca



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU COMUNA PORUMBACU DE JOS

PRIMĂRIA COMUNEI PORUMBACU DE JOS

Str. Principală, nr. 253, 557190, Porumbacu de Jos, județul Sibiu, România

Tel.: 0040-0269-5221101, fax: 0040-0269-522201, e-mail: primariaporumbacu@yahoo.com <http://www.porumbacudejos.ro>



Nr. 766/02.02.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind APROBAREA – unei documentații de urbanism faza *Plan Urbanistic Zonal* denumit
“*PARC TEMATIC DE AGREMENT, AMENAJĂRI CONSTRUCȚII P+1E ȘI ÎMPREJMUIRE*”

Având în vedere:

- Cererea cu nr. 587 din 26.01.2024 înaintată de către Rodica Gina Popa pentru SC RIGS AND TRICKS SRL cu domiciliul în mun. București, sector 1, str. Stanislav Cihoschi, nr. 13, et.1, ap.8, prin care solicită spre aprobare în ședința Consiliului Local a documentației de urbanism PUZ.
- Certificatul de urbanism nr. 04 din 27.01.2023
- Avizul de oportunitate nr. 3306 din 24.04.2023
- Raportul informării și consultării publicului privind documentația PUZ nr. 217 din 12.01.2024
- Documentația tehnică nr. 2/ 2023 elaborată de P.F.A. IOANA LIANA RUSU BUTURIN – URBANIST
- Aviz DIRECȚIA ARHITECT ȘEF, Consiliul Județean Sibiu nr. 599 din 16.01.2024 – condiționat –
- Aviz de Gospodărire a Apelor nr. SB 128 din 11.10.2023
- Decizia Etapei de Încadrare a AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SIBIU nr. SB 101/05.12.2023
- Aviz de Amplasare în parcelă nr. 67/23/SU-SB din 12.09.2023 AL INSPECTORATULUI PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ AL JUDEȚULUI SIBIU
- Aviz Amplasament Distribuție Energie Electrică România nr. 7020230823024 / 20.09.2023
- Notificare Asistență de specialitate de sănătate publică nr. 573/28.08.2023
- Aviz condiționat Orange România nr. 391 SB din 03.08.2023
- Aviz Ministerul Culturii Direcția Județeană pentru Cultură Sibiu nr. 334 / U / 05.10.2023

Tinând seama de prevederile:

- Planul Urbanism General și Regulamentul Local de Urbanism al comunei Porumbacu de Jos, nr. 48U/2013 prin H.C.L. nr. 35 / 2020
- prevederile: art. 25 alin.1, art. 37 alin. 1-1[^]3, art. 45 lit.b, art. 47, art. 56 alin. 1, 4 și alin. 6 ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare coroborate cu dispozițiile art. 18 din Ordinul Ministrului Dezvoltării regionale și Administrației Publice nr. 233/2016, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare.
- art. 2 alin. 2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare,
- art.27¹, lit.c) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, modificată și republicată prin care” Primarul, prin structura responsabilă cu urbanismul din cadrul aparatului de specialitate supune aprobării Consiliului Local documentațiile de urbanism indiferent de inițiator”.
- art.129, alin.6, lit.c, din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit căruia Consiliul local avizează sau aprobă, în condițiile legii, documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism ale localităților;

- **Legea 453/2001** pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991; **Legea 18/1991** legea fondului funciar; **Legea 54/1998** privind circulatia juridica a terenurilor; **Legea 137/1995** Protectia Mediului

Analizând documentația întocmită (proiect nr. 2 / 2023) de P.F.A. IOANA LIANA RUSU BUTURIN – URBANIST s-au constatat următoarele:

Lotul pe care urmează să se realizeze reglementarea are o suprafața de 13500 mp, după cum reiese din C.F. Porumbacu de Jos nr. 115876 și se află în proprietatea lui POPA ADRIAN și soția POPA RODICA GINA, bun comun și RĂDOAIE DUMITRU MIRCEA și soția STRAVA RĂDOAIE ROXANA IOANA, bun comun și este intabulat drept de SUPERFICIE, cu titlu gratuit, pe o perioada de 15 ani, cu începere din data de 21.06.2022, în scopul dezvoltării unui parc recreativ, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 pentru SOCIETATEA RIGS AND TRICKS S.R.L., CIF: 33042207. Parcela este situată în la sud de satul Porumbacu de Sus, la circa 2 kilometri de zona centrală a acestuia. Accesul la lot se realizează prin intermediul drumului județean 105J, terenul fiind amplasat pe latura de sud a acestuia, având o deschidere directă către drumul județean de circa 170 de metri.

Prin tema program se propune reglementarea terenului astfel încât să fie realizat un parc tematic de prezentare către public a unor machete și miniaturi. Se dorește construirea unei corp de clădire care să adăpostească un punct de primire, spații de alimentație publică, spații de depozitare, anexe tehnice, etc. și amenajarea terenului în vederea realizării unui parc de agrement în cadrul căruia să fie expuse diferite machete și pentru care să se realizeze alei pietonale, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban și sistem de iluminare, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir;

Forma lotului este relativ dreptunghiulară, având o adâncime de aproximativ 80 de metri și o lățime de circa 170 de metri. Latura nordică este delimitată de D.J. 105J, în timp ce latura sud-vestică se învecinează direct cu albia râului Porumbacu. Limita nord-vestică se învecinează cu parcela C.F. 101630, în timp ce limita sud-estică este delimitată de drumul de exploatare De 1665.

Conform P.U.G. Porumbacu de Jos, terenul este situat în *ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE ȘI CASE DE VACANTA / DOTARI PENTRU TURISM* (Porumbacu de Jos: UTR MDPj; **Porumbacu de Sus: UTR MDPs; Richirie: UTR MDR**) - MD - Zonele denumite ca "mixte" permit acceptarea diverselor funcțiuni cu caracter turistic. Zonele mixte sunt formate din diverse categorii de activități turistice, completând funcțiunile zonelor de locuire (case de vacanta, pensiuni și servicii turistice).

Zona mixta permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, spre deosebire de zonele exclusiv de locuit unde acest lucru este limitat de menținerea ponderii acestora la cel puțin 30% din aria construita desfășurata a construcțiilor.

Zona este constituită din locuințe, case de vacanta, case de oaspeți, servicii de cazare și recreere. În zonele destinate extinderi intravilanului, se recomanda, în funcție de complexitate, întocmirea documentațiilor P.U.Z. sau P.U.D., în special pentru reconfigurări ale parcelarului, detalierea traseelor stradale și a rețelelor tehnico-edilitare. Dacă prescripțiile specifice de construibilitate rezulta din P.U.G. (funcțiune, regim de aliniere si înălțime, retrageri, indici urbanistici maximi admisibili, condiții de construibilitate ale parcelelor, POT, CUT, orientare fata de punctele cardinale etc.) acestea vor fi preluate în cazul P.U.Z. sau P.U.D.

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării construcțiilor este permisă pentru toate tipurile de construcții si amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege si de prezentul regulament. Autorizarea construirii poate fi condiționată de către autoritatea publice de realizarea unor reparcelări, atunci când doar astfel se poate asigura accesul convenabil la serviciile de utilitate publică.

Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- b) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Terenurile introduse în intravilan prin intermediul prezentului Planului Urbanistic Zonal, ce nu pot fi utilizate pentru construcții și nu reprezintă zone protejate, vor fi plantate, de preferință cu specii autohtone, specifice zonei, și vor fi întreținute ca spații verzi.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mascatoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpada, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.

Construcțiile realizate pe terenuri supuse unui risc natural redus (pante accentuate), stabilit în urma studiilor geotehnice ca fiind pretabil pentru construire, vor fi dotate cu amenajări și construcții specifice pentru eliminarea riscului: ziduri de sprijin, drenuri, măsuri de fixare a terenului etc.

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, stațiilor de tratare a apei potabile, stațiilor de epurare ape uzate menajere, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la prevederile alin. 2.3. construcțiile și amenajările care au drept scop revenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea față de aliniament

Retragerea față de aliniament este de minim 7.00 metri, pe întreaga suprafață de teritoriu reglementată prin actualul Plan Urbanistic Zonal.

Amplasarea în interiorul parcelei

Retragerile față de limitele laterale ale parcelei vor fi de minim 5.00 metri, dar nu mai puțin de jumătatea clădirii la cornișă.

Retragerile față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 10.00 metri, dar nu mai puțin de jumătatea clădirii la cornișă.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Porțiunile de teren aferente cailor de acces, circulație și utilități se vor dezmembra și se vor nota în Cartea Funciara cu servitute de trecere auto, pietonal și utilități în favoarea tuturor loturilor pe care le deservesc, dacă este cazul;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Autorizarea executării construcțiilor si a amenajărilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minima de 4,0 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstrucționate prin mobilier urban si trebuie sa fie păstrate libere în permanenta.

Reguli cu privire la echiparea edilitara

Porțiunile de teren aferente utilităților se vor nota în Cartea Funciara cu servitute in favoarea tuturor loturilor pe care le deserveșc, daca este cazul;

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalațiile de canalizare si de energie electrica.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitara publica se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții

Autorizarea executării parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai daca pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) suprafața minima a parcelei este de 2000 mp;

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

Spațiile verzi amenajate pe parcelă vor ocupa un procent de minim 35% din suprafața parcelelor.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurii:

- a) împrejurii opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale sau asigurarea protecției vizuale situate pe limitele laterale și limita posterioară a parcelelor
- b) împrejurii transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor si/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

În interiorul zonei reglementate prin intermediul Planului Urbanistic Zonal, se propun ca unități funcționale:

Acord – Subzonă de acord parc tematic, construcții și amenajări peisagere

PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- parc de acord
- corp de clădire care să adăpostească un punct de primire, spații de alimentație publică, spații de depozitare, anexe tehnice, etc.
- echipamente și amenajări specifice funcțiunii turistice, după cum urmează:
 - *Spații verzi amenajate;*
 - *Teren de sport;*
 - *Loc de joacă;*

- *Luciu de apă;*
- *Anexe gospodărești și garaje;*
- *Accese și platforme pietonale și carosabile, parcaje, garaje;*
- *Rețele tehnico-edilitare;*

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- nu este cazul;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice alte utilizări, decât cele specificate la Articolul 1 și Articolul 2 și orice fel de construcții sau amenajări care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei;
- sunt interzise depozitele en-gros, stațiile de întreținere auto cu o capacitate de peste 5 mașini, curățătoarele chimice, activitățile care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- se consideră construibile parcelele care au suprafața de minim 2000 mp și front de minim 20,00 m la stradă;
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrace față de aliniament cu o distanță de minim 7.00 metri de la aliniament;
- nu se admite amplasarea de trepte pe trotuare, care ar putea împiedica circulația pietonilor;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- retragerile laterale vor avea minim 5.00 metri, dar nu mai puțin din jumătatea înălțimii la cornișe a clădirilor;
- retragerea posterioară va avea minim 10.00 metri, dar nu mai puțin din jumătatea înălțimii la cornișe a clădirilor;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică, în mod direct;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere;
- rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor;
- accesul mijloacelor de transport pentru marfă este permis doar autovehiculelor de gabarit și tonaj mediu – microbuze, furgonete etc., și numai pe baza unui program de lucru care să nu se suprapună programului de liniște din zonele rezidențiale;
- rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor;

- autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției;
- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane. (conform prevederilor art. 33 din R.G.U.);
- în amplasarea parcajelor și garajelor se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea lor;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de înălțime stabilit prin prezentul regulament este max. S+P+1/D+P+M (6,00m la cornișa și 9,00m la coama măsurată de la nivelul trotuarului) în vederea respectării regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei și pentru punerea în valoare a mediului natural existent;
- prin mansarda se înțelege nivelul supraterran cu suprafața (S.N.) de maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber >1,80m);
- se considera demisol, nivelul construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului natural amenajat cu mai puțin de jumătate din înălțimea sa și se include în numărul de niveluri supraterrane ale construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului cu mai mult de jumătate din înălțime se considera subsol și nu se include în numărul de niveluri supraterran ale construcției;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcționării acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public și de aceea examinarea caracteristicilor proiectului în vederea identificării modului în care acesta urmează a se înscrie în specificul zonei, va urmări respectarea principiilor de estetică arhitecturală precum și tradițiile locale;
- firidele de bransament vor fi fie îngropate, fie integrate în construcție prin zidire sau includerea în împrejmuire;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică;
- se pot face derogări de la prevederile aliniatului anterior cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului;
- suprafața minimă verde va fi de 35%;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- se interzice dublarea părții transparente a gardului cu folie de tablă;
- în zonele noi de construcții pot fi propuse împrejmuiri la aliniament compuse din soclu de piatră sau beton având o înălțime de 40-60cm și panouri transparente la partea superioară (din plasa de sarmă sau grilaj metalic) având înălțimi de 1,60-2,10 m;
- aspectul exterior al împrejmuirilor, ca și cel al clădirilor pe care le protejează, nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei;
- aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- **POT maxim = 15%;**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- **CUT maxim = 0.4;**

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.: amenajările și dezvoltările urbanistice propuse se înscriu în prevederile P.U.G. Porumbacu de Jos, aflat în vigoare la momentul întocmirii prezentei documentații de urbanism.

Categorii principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare: intervenții la nivelul amenajării acceselor, realizarea extinderii rețelelor edilitare, în interiorul parcelei, în vederea realizării branșamentelor noilor clădiri.

Priorități de intervenție: este necesară realizarea acceselor către parcelă și a branșamentelor la rețelele de utilități.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții: solicitarea beneficiarului este considerată de către elaborator ca fiind una potrivită pentru zona studiată.

p. ARHITECT ȘEF,
PILOIU MARIA GABRIELA

Întocmit
Marina Bogdan