



Nr. 7145 din 03.12.2024

**Către,
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PORUMBACU DE JOS**

REFERAT DE APROBARE

Privind **APROBAREA** – unei documentații de urbanism faza *Plan Urbanistic Zonal* denumit
“Trecerea terenului în intravilan pentru - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE”

DATE GENERALE :

- Denumire proiect: Trecerea terenului în intravilan pentru - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE
- Inițiator : Timbuș Vasile și soția Costea Elena
- Amplasament: com. Porumbacu de Jos, sat Porumbacu de Jos, str. Extravilan, nr. F.N. cod postal: 557192, CF 117153 Porumbacu de Jos
- Proiectant general : P.F.A. Ioana Liana Rusu Buturin ; str. Al. Vlahuță nr.3 ap.64, sector 3, București prin Urb. Ioana Rusu
- Proiect nr. : 1 / 2024

Compartimentul CADASTRU ȘI URBANISM
din cadrul primăriei comunei Porumbacu de Jos,

Având în vedere:

- Cererea cu nr. 6973 / 25.11.2025 înaintată de către Timbuș Vasile și soția Costea Elena cu domiciliul / sediul în mun. Sibiu, str. Rahovei, nr.41, sc.C, et.P ap. 43, prin care solicita spre aprobare în ședința Consiliului Local a documentației de urbanism PUZ.
- Certificatul de urbanism nr. nr. 93 din 02.09.2024 eliberat de Primăria Comunei Porumbacu de Jos;
- Avizul de oportunitate nr. 6535 / 15.10.2024 emis de Primăria Comunei Porumbacu de Jos;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 3091 / 30.04.2025, al Primăriei Comunei Porumbacu de Jos;
- Documentația tehnică nr. 1 / 2024 elaborată de P.F.A. Ioana Liana Rusu Buturin

AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE DE LA INSTITUȚIILE PUBLICE ABILITATE:

- CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU – AVIZ nr. 722 din 18.11.2025;
- MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE – AVIZ nr. 388 din 30.07.2025
- ANCP – PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2630 / 2024 Admisă
- MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE – Nu este cazul
- DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI SIBIU – AVIZ Nr. SB - 3747 / 19.03.2025
- AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU MEDIU ȘI ARII PROTEJATE - DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE Nr. SB 45 din 04.08.2025
- DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ SIBIU – AVIZ nr. 1306 din 13.06.2025
- Distribuție energie electrică România – Sucursala Sibiu – AVIZ DE AMPLASAMENT - nr. 7020250302158 / 15.04.2025
- INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN SIBIU – SERVICIUL RUTIER - nr. 2234778 din 29.03.2025
- ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ APELE ROMÂNE – ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ OLT - Nu este cazul
- AVIZ APA CANAL PRIMĂRIA PORUMBACU DE JOS - nr. 2081 din 02.04.2025
- AVIZ SALUBRITATE PRIMĂRIA PORUMBACU DE JOS - nr. 2081/1 din 02.04.2025
- INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ "CPT. DUMITRU CROITORU" AL JUDEȚULUI SIBIU – AVIZ - nr. 1021/25/SU-SB din 03.04.2025

- SC SOMA SRL – AVIZ SALUBRITATE -
- AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂȚĂȚIRI FUNCiare – FILIALA SIBIU – AVIZ - nr. 52 din 26.03.2025

Tinand seama de prevederile :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar
- HG nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism
- Ordinul MDRAP nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului
- Planul Urbanism General și Regulamentul Local de Urbanism al comunei Porumbacu de Jos, nr. 48U/2013 prin H.C.L. nr. 35 / 2020
- 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
- Alte reglementări incidente în domeniu

propune:

Aprobarea documentatiei de urbanism nr. 1 / 2024 - faza Plan Urbanistic Zonal denumit "Trecerea terenului în intravilan pentru - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE" cu tema din scopul solicitat, pentru terenul aflat în EXTRAVILAN comunei Porumbacu de Jos în suprafața totală de 555 mp, categorie de folosință teren pasune, drept de proprietate asupra terenului: TIMBUȘ VASILE, și soția COSTEA ELENA, bun comun.

PRIMAR
MARTINCU DOREL IOAN

L.S.



p. ARHITECT ȘEF
MARINA BOGDAN ȘTEFAN





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. 7148 / 03.12.2025

Avizat,
PRIMAR

MARTINCU DOREL IOAN

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind **APROBAREA** - unei documentații de urbanism faza *Plan Urbanistic Zonal* denumit
"Trecerea terenului în intravilan pentru - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE"

DATE GENERALE :

- **Denumire proiect:** Trecerea terenului în intravilan pentru - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE
- **Inițiator :** Timbuș Vasile și soția Costea Elena
- **Amplasament:** com. Porumbacu de Jos, sat Porumbacu de Jos, str. Extravilan, nr. F.N. cod postal:557192, CF 117153 Porumbacu de Jos
- **Proiectant general :** P.F.A. Ioana Liana Rusu Buturin ; str. Al. Vlahuță nr.3 ap.64, sector 3, București prin Urb. Ioana Rusu
- **Proiect nr. :** 1 / 2024

Compartimentul CADASTRU ȘI URBANISM
din cadrul primăriei comunei Porumbacu de Jos,

Având în vedere:

- Cererea cu nr. 6973 / 25.11.2025 înaintată de către Timbuș Vasile și soția Costea Elena cu domiciliul / sediul în mun. Sibiu, str. Rahovei, nr.41, sc.C, et.P ap. 43, prin care solicita spre aprobare în ședința Consiliului Local a documentației de urbanism PUZ.
- Certificatul de urbanism nr. nr. 93 din 02.09.2024 eliberat de Primăria Comunei Porumbacu de Jos;
- Avizul de oportunitate nr. 6535 / 15.10.2024 emis de Primăria Comunei Porumbacu de Jos;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 3091 / 30.04.2025, al Primăriei Comunei Porumbacu de Jos;
- Documentația tehnică nr. 1 / 2024 elaborată de P.F.A. Ioana Liana Rusu Buturin

AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE DE LA INSTITUȚIILE PUBLICE ABILITATE:

- CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU - AVIZ nr. 722 din 18.11.2025;
- MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE - AVIZ nr. 388 din 30.07.2025
- ANCP - PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2630 / 2024 Admisă
- MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE - Nu este cazul
- DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI SIBIU - AVIZ Nr. SB - 3747 / 19.03.2025
- AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU MEDIU ȘI ARII PROTEJATE - DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE Nr. SB 45 din 04.08.2025
- DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ SIBIU - AVIZ nr. 1306 din 13.06.2025
- Distribuție energie electrică România - Sucursala Sibiu - AVIZ DE AMPLASAMENT - nr. 7020250302158 / 15.04.2025
- INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN SIBIU - SERVICIUL RUTIER - nr. 2234778 din 29.03.2025
- ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ APELE ROMÂNE - ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ OLT - Nu este cazul
- AVIZ APA CANAL PRIMĂRIA PORUMBACU DE JOS - nr. 2081 din 02.04.2025
- AVIZ SALUBRITATE PRIMĂRIA PORUMBACU DE JOS - nr. 2081/1 din 02.04.2025
- INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ "CPT. DUMITRU CROITORU" AL JUDEȚULUI SIBIU - AVIZ - nr. 1021/25/SU-SB din 03.04.2025
- SC SOMA SRL - AVIZ SALUBRITATE -
- AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare - FILIALA SIBIU - AVIZ - nr. 52 din 26.03.2025

Tinand seama de prevederile :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar
- HG nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism
- Ordinul MDRAP nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului
- Planul Urbanism General si Regulamentul Local de Urbanism al comunei Porumbacu de Jos, nr. 48U/2013 prin H.C.L. nr. 35 / 2020
- 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
- Alte reglementări incidente în domeniu

Analizând documentația întocmită (proiect nr. 1 / 2024) de P.F.A. Ioana Liana Rusu Buturin – prin Urb. Ioana Rusu s-au constatat următoarele:

SITUAȚIA EXISTENȚĂ

Terenul studiat este situat în EXTRAVILAN comunei Porumbacu de Jos, identificat cu CF 117153 . Suprafața totală este de 555 mp, din care 48 mp se cedează pentru modernizarea Drum de exploatare 1855, rezultând o suprafață finală de 507 mp.

PROPUNERI PUZ

- Funcțiunea propusă : Casă de vacanță
- Regimul de înălțime propus este : S+P+1/D+P+M
- Înălțimea maximă la coamă : 9 m
- Înălțimea maximă la cornișă: 6 m
- Parametrii urbanistici propuși sunt: Procentul de ocupare a terenului POT: 20%
Coeficientul de utilizare a terenului CUT: 0,5
- Retrageri minime obligatorii:
 - retragere fata de aliniament a cladirilor va fi de minim 3 m
 - retragerile laterale vor avea minim 3,0 m , dar nu mai puțin din jumătatea înălțimii la cornișe a clădirilor
 - retragerea posterioară va avea minim 3,0 m , dar nu mai puțin din jumătatea înălțimii la cornișe a clădirilor
- Accesul se realizează din Drum de exploatare 1855 . Se asigură minim 2 locuri de parcare în incintă.

ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Imobilul va fi racordat la rețelele publice existente, conform avizelor de specialitate. Se vor respecta următoarele condiții:

- alimentare cu energie electrică prin branșament îngropat
- alimentare cu apă menajeră din fântână până la realizarea rețelei publice
- apă potabilă adusă îmbuteliată până la extinderea rețelei
- bazin vidanabil până la realizarea canalizării publice
- colectarea apelor pluviale în bazin sau dispersate pe spații verzi

SPAȚII VERZI

Zona Verde minim - 40%

Spațiile verzi amenajate pe parcelă vor ocupa un procent de minim 40% din suprafața parcelelor

ÎMPREJMUIRI

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- a) împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale sau asigurarea protecției vizuale situate pe limitele laterale și limita posterioară a parcelelor

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor si/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

CONCLUZII

Planul Urbanistic Zonal propus respectă prevederile PUG și legislația în vigoare. Se propune supunerea spre APROBARE a prezentului PUZ prin Hotărârea Consiliului Local Porumbacu de Jos.

p. ARHITECT ȘEF
MARINA BOGDAN ȘTEFAN



PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z.: TRIGEREA TERENULUI
IN INTRAVILAN PENTRU: CONSTRUIRE
CASĂ DE VACANȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE,
NUMAI DUPĂ ÎNTOCMIRE, AVIZARE ȘI
APROBARE P.U.Z.

Pl. 0.2. Concept propus
Pormbacu de Jos F.N. C.F. 117153

LEGENDĂ

LIMITE

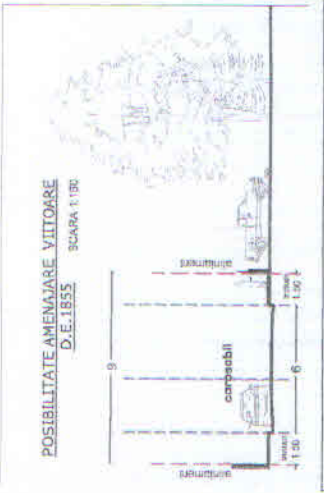
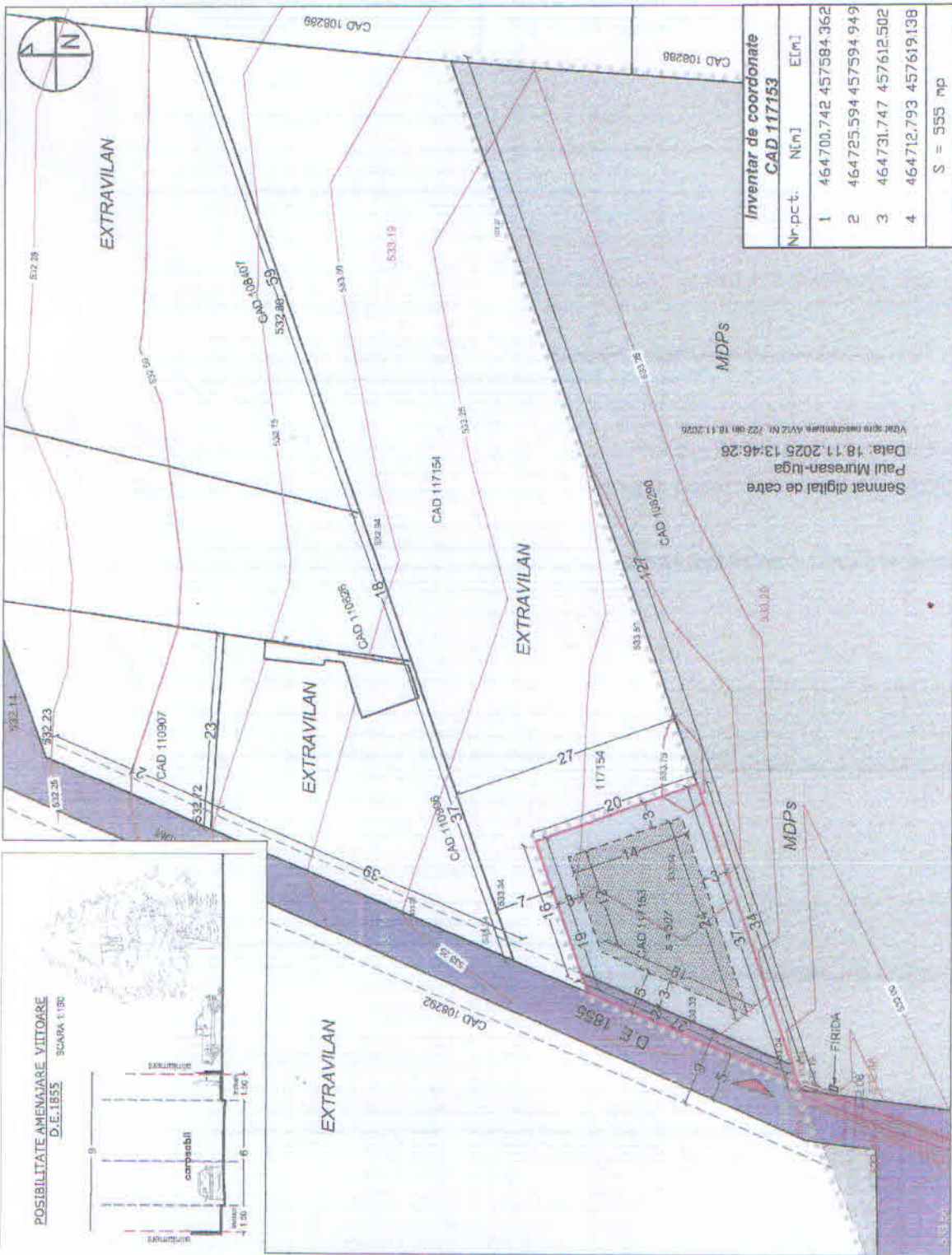
- LIMITA PARCELEI REGLEMENTATE
- LIMITA INTRAVILAN
- PARCELE

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

- MDPs - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - LOCUINȚE
ȘI CASE DE VACANȚĂ / DOTĂRI PENTRU
TURISM
- MDPs - CASĂ DE VACANȚĂ
- CIRCULAȚII PUBLICE
- ACCESSE AUTO
- EDIFICABIL
- POSSIBILĂ AMPRIZĂ VIITOARE A D.E. 1855

Suprafață parcelă reglementată P.U.Z. = 555 mp

- P.O.T. maxim = 20%
- C.U.T. maxim = 0.5
- Spații verzi - minim 40%
- H. max la cornișa = 6,00 m
- H. max la coama = 9,00 m
- Regim maxim de înălțime propus: S+P+1 / D+P+M
- Reîncălzire de la aliniament: minim 3,00 metri
- Retrageri laterale: distanța minimă egală cu jumătate din înălțimea construcțiilor, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m.



Inventar de coordonate CAD 117153			
Nr-pct.	N[n]	E[m]	
1	464700.742	457584.362	
2	464725.594	457594.949	
3	464731.747	457612.502	
4	464712.793	457619.138	
S = 555 mp			

Semnal digital de către
Paul Muresan-Iuga
Data: 18.11.2025 13:46:26
Vizualizare înscrisoare AVIZ Nr. 22 din 18.11.2025

BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCTIONALE		NR. LOTURI	SUPRAFATA EXISTENTA [mp]	NR. LOTURI
PASUNE		1	555	0
CONSTRUCȚII - CASĂ DE VACANȚĂ			0	1
SPAȚII VERZI ÎN INTERIORUL PARCELEI			0	0
PLATFORME/CIRCULAȚII PUBLICE / CAROSABILE ÎN INTERIORUL PARCELEI			0	0
TOTAL - CASE DE VACANȚĂ			555	1
DISTRICȚII PUBLICE / CONSTRUCȚII ÎN ALTELE DE ÎN PROPRIETATE ALȚA			0	0
TOTAL			555	100

BENEFICIAR:	P.F.A. Ioana Lienu Rusu Buruș - URBANIST
VASILE TIMBLIS	str. Al. Vlahuță, nr. 3, ap. 64, sector 3, București Tel: 0770 367 546
ADRESA:	ADRESA: PORMBACU DE JOS, F.N., C.F. 117153
TITLU PROIECT:	ELABORARE P.U.Z. - TRIGEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN PENTRU: CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE, NUMAI DUPĂ ÎNTOCMIRE, AVIZARE ȘI APROBARE P.U.Z.
SCARA:	1:500
SEMNAȚURA:	master urb. Ioana Rusu
COORDONATOR:	master urb. Ioana Rusu
PROIECTANT:	master urb. Ioana Rusu
DESENANT:	master urb. Ioana Rusu
NR. PR.:	1/2024
FAZA:	P.U.Z.
PL. NR.	0.2

CĂTRE PRIMĂRIA PORUMBACU
DE JOS - JUD. SB

~~URBANA~~



CERERE

Subsemnatul, Vasile Timbulus, identifi-
cat prin CI seria SB nr 367743, în calitate
de initiator al documentației tip P02 pentru
parcele identificate prin CF. PORUMBACU DE
JOS 117153, mă rog să supuneți această
prin HCL a documentației P02 mai se,
menționată.

Însoțesc documentația completă, în
4 exemplare, acestei solicitări.

11.11.2025

cu stăruie
VASILE TIMBULUS



Nr. 5656 din 25.09.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 93 din 02.09.2024

ÎN SCOPUL: CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE

Ca urmare a cererii adresate de cu sediul în județul				VASILE TIMBUS							
Sibiu				Sibiu							
satul	—			sectorul	—						
str.	<u>RAHOVEI</u>	nr.	<u>41</u>	bl.	—	sc.	<u>C</u>	et.	<u>P</u>	ap.	<u>43</u>
telefon/fax	<u>.0770367546</u>			e-mail	<u>ioana.rusu1981@gmail.com</u>						
înregistrată la nr.	<u>5656</u>			din	<u>26.08.2024</u>						

pentru imobilul – teren și construcții- situat în județul				SIBIU			
comuna				satul			
<u>PORUMBACU DE JOS</u>				<u>Porumbacu de Jos</u>			
cod poștal <u>557192</u>				sectorul			
str.				nr.			
<u>EXTRAVILAN</u>				<u>F.N.</u>			
sau identificat prin				bl.			
				<u>-</u>			
				sc.			
				<u>-</u>			
				et.			
				<u>-</u>			
				ap.			
				<u>-</u>			

Extras de Plan cadastral, CF nr. 117153 Porumbacu de Jos

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.		48U/2013		faza		P.U.G.	
aprobata prin hotărârea		nr.		35		/ 2020	
<u>HCL aprobare PUG</u>							

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

Terenul este:

- Situat în EXTRAVILAN proprietatea Timbuș Vasile, și soția Costea Elena, bun comun
- Regim special instituit - Grevat de servitute: NU ESTE CAZUL; / Sarcini: NU
- Zona protejată : conform P.U.G.
- Cu interdicție de construire: CONFORM PUG – Zonă extravilan
- Zona declarată de interes public: NU

2. REGIMUL ECONOMIC

- Folosința actuală: teren neîmprejmuit, în suprafață de 555 mp, Parcelă 1876/31/1/1/1
- Teren cu categoria de folosință: pasune
- Destinația: Imobil amplasat în extravilanul localității.
- Reglementări fiscale: ZONA DE IMPOZITARE "A"

3. REGIMUL TEHNIC

Situația propusă: Pentru realizarea investiției sunt necesare întocmirea Plan Urbanistic Zonal PUZ și Regulament Local de Urbanism RLU aferent pentru TRECERE ÎN INTRAVILAN, în vederea " CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE " în corelare cu prevederile PUG și RLU actuale, prin grija investitorului privat, conform cadru conținut aprobat prin Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 și în baza avizului de oportunitate avizat și aprobat conform competențelor stabilite de lege, consultarea populației conform Ordin 2701/2010, avizare și aprobare documentație;

Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise însoțită de o documentație ce va cuprinde următoarele elemente:

- Piese scrise : memoriu tehnic explicativ : prezentarea investiției / operațiuni propuse (teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.); Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți; Indicatori propuși obligatorii; Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților; Capacitățile de transport admise; modul de

integrare a acestora în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale a UTR și la nivelul localității, costuri suportate de investitorii privați și cele care cad în sarcina autorităților locale.

Piese desenate: respectiv încadrarea în zonă, plan topografic / cadastral cu zona studiată actualizat, conceptul propus – plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților și a limitelor serviciilor propuse a fi instituite, modul de asigurare a acceselor și utilităților.

Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.
- Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servitui
- Indicatori urbanistici obligatorii
- Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților
- Capacitățile de transport admise
- Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z., studii de fundamentare
- Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare publicului

După aprobarea PUZ se va întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, exclusiv cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate. Pe parcursul elaborării și avizării Planului Urbanistic Zonal se va face consultarea populației conform Ordinului MDRT nr. 2701 / 30.12.2010 pentru aprobarea "Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism".

La faza PUZ se vor obține următoarele avize:

- Agenția pentru protecția mediului Sibiu
- Aviz Arh. Șef Consiliul Județean Sibiu
- Plan de situație întocmit pe suport topografic și vizat OCPI
- A.N.I.F. Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare
- M.A.D.R. Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale (Direcția Agricolă Sibiu)
- Alimentare cu apă,
- Alimentare cu energie electrică
- Salubritate

După aprobarea Planului urbanistic zonal se poate solicita certificatul de urbanism în vederea construirii și, în baza lui, se poate întocmi documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, în vederea obținerii autorizației de construire, potrivit legii

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

" ELABORARE P.U.Z.: TRECERE TERENULUI ÎN INTRAVILAN PENTRU - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE "

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM

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

Agenția Națională pentru Protecția Mediului;

Agenția pentru Protecția Mediului Sibiu, str. Hîpodromului, 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 de va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.
- În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului investiției 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 VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE: - FAZA P.U.Z.

- a) Certificatul de urbanism;
b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, Extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de Carte Funciară de informare actualizat la zi (nu mai vechi de 30 de zile)
c) Documentația tehnică – D.T. pentru Aprobare PUZ (4 exemplare originale):

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

☒ P.U.Z.

- Respectare Normativ C107/1997 și a Codului civil
- Respectarea O.nr.119/2014(O.nr.994/2018) pt. aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediu de viață al populației

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☒ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

Alte avize/acorduri

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ _____

☒ alimentare cu energie electrică

☒ salubritate

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

☒ protecția mediului

d.3. Avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora

- Aviz Arh. Șef Consiliul Județean Sibiu
- Plan de situație întocmit pe suport topografic și vizat OCPI
- A.N.I.F. Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare
- M.A.D.R. Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale (Direcția Agricolă Sibiu)
- Acord de la Autoritatea Publică Locală (Primăria Porumbacu de Jos) privind circulațiile auto/pietonale (Studiu de trafic)

d.4. Studii de specialitate

- Studiu geotehnic cu verificare Af;
- Verificarea tehnică a proiectului conform Legii 177/2015 modificatoare a Legii 10/1995;

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)

f) Dovada privind achitarea taxelor legale

TAXĂ - RUR

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

PRIMAR,
GEORGETA MARIA POȘA

SECRETAR GENERAL,
HAMPU CRISTINA-PETRUȚA

Document întocmit de:
MARINA BOGDAN

p. ARHITECT ȘEF,
PILOIU MARIA GABRIELA

Achitat taxa de : 8 lei, conform chitanței seria POS nr. 731 din 25.09.2024
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 25.09.2024

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.

PRIMAR ,

SECRETAR,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de : _____ lei, conform chitanță nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / poștă.



Consiliul
Județean
Sibiu

DIRECȚIA ARHITECT-ȘEF

SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI MEDIU

Nr. 27300 din 18.11.2025

Ind. Dos. III-A-4

Aviz Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism

Ca urmare a cererii adresate de către Timbuș Vasile cu domiciliul în Județul Sibiu, Municipiul Sibiu, Str. Rahovei, nr. 41, ap. 43, înregistrată la Consiliul Județean Sibiu cu nr. **23631** din **07.10.2025**,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, în baza art. 22, alin. (2), lit. c) se emite următorul:

AVIZ

Nr. 722 din 18.11.2025

- condiționat -

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aferent - **"TRECEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN PENTRU: CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE"** - proiect propus pe terenul situat în extravilanul Comunei Porumbacu de Jos, satul Porumbacu de Sus, zonă adiacentă Văii Avrigului, F.N. conform Certificatului de Urbanism nr. 93 din 02.09.2024 emis de Primăria Comunei Porumbacu de Jos în baza P.U.G. Porumbacu de Jos aprobat prin H.C.L. Porumbacu de Jos nr. 35/2020, teren înscris în **C.F. nr. 117153 Porumbacu de Jos** (S = 555 mp) - proprietari: Timbuș Vasile și soția Costea Elena.

Inițiator: **TIMBUȘ VASILE**

Proiectant: **P.F.A IOANA LIANA RUSU BUTURIN - URBANIST** - specialist atestat R.U.R

Terenul inițiator prezentei documentații P.U.Z. în suprafață totală de **555 mp**, reprezintă zona de reglementare, conform Avizului de Oportunitate nr. **6535** din **15.10.2024** emis de Primăria Comunei Porumbacu de Jos.

Prevederi stabilite conform P.U.G. și R.L.U. al Comunei Porumbacu de Jos, aprobat prin H.C.L. Porumbacu de Jos nr. 35/2020:

- Teren situat în extravilanul localității.
- Categoria de folosință: pășune.

Reglementări propuse prin P.U.Z. și R.L.U. aferent - „TRECEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN PENTRU: CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE”

• Indicatori urbanistici și regimul de înălțime:

- P.O.T max. = **20%**
- C.U.T max. = **0.5**
- Regim de înălțime maxim admis: **S+P+E / D+P+M**
- H max. = **6.00 m la cornișa superioară și 9.00 m la coamă, în punctul cel mai înalt, înălțime măsurată de la C.T.N**

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

Telefon
+40 269 217 733

E-Mail
judet@csibiu.ro

UTILIZARE FUNCTIONALĂ

• Funcțiuni admise

- Case de vacanță;
- Echipamente și amenajări specifice:
 - spații verzi amenajate
 - anexe gospodărești și garaje
 - accesuri și platforme pietonale și carosabile, parcaje
 - rețele tehnico-edilitare.

• Funcțiuni admise cu condiționări

- Nu este cazul.

• Funcțiuni interzise

- Oricare alte funcțiuni care nu sunt admise, sau admise cu condiționări;
- Depozite en-gros, stații de întreținere auto, curățătorii chimice, activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

• Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Construcțiile se vor amplasa retras față de **aliniamentul nou rezultat dinspre drumul de exploatare - De 1855**, situat în partea vestică, cu o distanță minimă de **3.00 m** - conform Planșei nr. 0.2 - Reglementări urbanistice-zonificare.

• Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale

- Construcțiile se vor amplasa retras față de **limitele laterale** ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară / atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3.00 m** - conform Planșei nr. 0.2 - Reglementări urbanistice-zonificare.

• Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare

- Construcțiile se vor amplasa retras față de **limita posterioară** a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară / atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3.00 m** - conform Planșei nr. 0.2 - Reglementări urbanistice-zonificare.

• Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre clădirile situate pe aceeași parcelă va fi cel puțin egală cu înălțimea măsurată la cornișa superioară a clădirii celei mai înalte.

Amenajarea spațiilor libere/plantate: Suprafața destinată spațiilor verzi în interiorul parcelei va reprezenta minimum 40% din suprafața totală a parcelei.

Spațiile libere din interiorul parcelei vor fi tratate, pe cât posibil, ca spații verzi, evitându-se acoperirea unor suprafețe mari cu finisaje impermeabile (betoane, asfalt), fapt ce ar împiedica preluarea naturală de către sol, a apelor provenite din precipitații. Spațiile libere, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă.



Asigurarea spațiilor pentru parcaje: Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Necesarul locurilor destinate parcajelor auto se va stabili în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor.

Realizarea accesului și a circulațiilor: Toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate.

Accesul auto și cel pietonal la parcela reglementată se va realiza din drumul de exploatare De 1855 existent în partea vestică, propus a fi extins la o ampriză totală de **9.00 m**, conform Planșei nr. 0.2 - Reglementări urbanistice- zonificare și Planșei nr. 0.4 - Circulația terenurilor.

În vederea realizării lucrărilor de modernizare și extindere a drumului existent de utilitate publică, se propune cedarea unei suprafețe de aproximativ **48 mp**, în favoarea domeniului public, în condițiile legii.

Reglementări privind dezvoltarea echipării tehnico-edilitare:

Alimentarea cu apă - se va realiza din surse proprii - puț forat.

Canalizarea - se va realiza în sistem individual - bazin vidanjabil.

Alimentarea cu energie electrică - se propune extinderea rețelei existente în zonă și racordarea ulterioară la aceasta. Soluția de extindere a rețelei va fi în conformitate cu avizul furnizorului de energie electrică.

Alimentarea cu gaze naturale - în zonă nu există rețele de alimentare cu gaze naturale.

Salubritate - Proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate atât pentru deșeurile menajere, cât și pentru cele rezultate din timpul șantierului. După terminarea construcțiilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru colectarea deșeurilor în sistem selectiv.

S-a prezentat Certificatul de Urbanism nr. **93** din **02.09.2024**, Avizul de Oportunitate nr. **6535** din **15.10.2024**, Raportul Informării și Consultării publicului nr. **3091** din **30.04.2025** - documente emise de Primăria Comunei Porumbacu de Jos, și Propunerea de avizare - faza preliminară nr. **2414** din **30.01.2025** emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean Sibiu.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din **17.10.2025** se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, în baza **Propunerii de avizare nr. 27195 din 17.11.2025** emisă de Comisia C.T.A.T.U. din cadrul Consiliului Județean Sibiu, cu următoarele condiționări:

- **La faza D.T.A.C, se vor respecta condiționările din avizele A.N.I.F și D.J.C Sibiu;**
- **Se va avea în vedere obținerea avizului furnizorului de energie electrică pentru soluția de extindere a rețelei de alimentare cu energie electrică, până la înaintarea documentației spre aprobare în Consiliul Local.**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și inițiatorul documentației de urbanism P.U.Z răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația P.U.Z ce face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării documentației de urbanism P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 93 din 02.09.2024 emis de Primăria Comunei Porumbacu de Jos, aflat în perioadă de valabilitate.

**ARHITECT ȘEF,
Urb. Paul Mureșan-Iuga**

Semnat digital de către
Paul Muresan-Iuga
Data: 18.11.2025 13:45:55