



R O M Â N I A
JUDEȚUL SIBIU
COMUNA PORUMBACU DE JOS
CONSILIUL LOCAL



Nr.27/2026

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea unei documentatii de urbanism, faza Plan Urbanistic Zonal denumit
“Introducere teren in intravilan-functiuni turistice, case de vacanta, agrement”

Consiliul Local al Comunei Porumbacu de Jos, întrunit în ședința ordinară la data de 11 mai 2026;

Analizând:

- Cererea inaintata de Silviu Emanuel Constantinescu, cu domiciliul in Bucuresti, sector 6, str.Chemarii, nr.13-15, inregistrata la Primaria Comunei Porumbacu de Jos cu nr.1782/01.04.2026;
- Certificatul de urbanism cu nr.11 din 12.02.2024 eliberat de Primaria Comunei Porumbacu de Jos;
- Avizul pentru Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism cu nr.736/24.03.2026, emis de către Consiliul Judetean Sibiu;
- Referatul de aprobare cu nr.2237/23.04.2026, intocmit de către domnul primar Martincu Dorel-Ioan, în calitate sa de inițiator;
- Raportul de specialitate cu nr.1902/07.04.2026, întocmit de către Compartimentul Cadastru si urbanism;

Având în vedere următoarele dispoziții legale:

- H.C.L Porumbacu de Jos cu nr.35/2020 privind aprobarea P.U.G si R.L.U al Comunei Porumbacu de Jos;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- O.M.R.A.P. cu nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metologice de aplicarea a Legii nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- O.M.D.R.T. cu nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanism;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art.129 alin.2 lit.c, alin.6 lit.c, art.139 alin.3, lit.e, art.196 alin.1 lit.a și art.197 alin.1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului cu nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

PROPUNE

Art.1. Se propune aprobarea unei documentatii de urbanism faza Plan Urbanistic Zonal, denumit **“Introducere teren in intravilan-functiuni turistice, case de vacanta, agrement”**

Art.2. Planul Urbanistic Zonal se realizeaza pe terenul inscris in CF nr.105078, in suprafata de 10.000 mp;

Art.3. Prezenta hotarare poate fi contestata potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ cu nr.554/2004, cu modificarile si completarile ulterioare, la Tribunalul Sibiu;

Art.4. Hotărârea se comunică în termenul prevăzut de lege, Primarului Comunei Porumbacu de Jos, Instituției Prefectului-Județul Sibiu, Consiliului Județean Sibiu, domnului Silviu Emanuel Constantinescu și se aduce la cunoștință publică prin publicare pe pagina de internet www.porumbacudejos.ro.

Porumbacu de Jos, la data de 5 mai 2026

**Inițiator,
Primar,
Martincu Dorel-Ioan**

**Avizat,
Secretar general
Albean Liviu**



Nr. 1902 din 07.04.2026

Avizat,
PRIMAR
MARTINCU DOREL IOAN

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind **APROBAREA** – unei documentații de urbanism faza *Plan Urbanistic Zonal* denumit
“Introducere teren în intravilan – funcțiuni turistice, case de vacanță, agrement”

DATE GENERALE :

- **Denumire proiect:** Introducere teren în intravilan – funcțiuni turistice, case de vacanță, agrement
- **Inițiator :** Silviu Emanuel Constantinescu și Tinela Vasilica Constantinescu
- **Amplasament:** com. Porumbacu de Jos, sat Porumbacu de Sus, str. EXTRAVILAN, nr. FN, cod postal 557192, CF 105078 Porumbacu de Jos , Jud. Sibiu
- **Proiectant general :** SC BENJAMIN HIL STUDIO SRL ; Jud. Alba, com. Daia, sat Daia, nr. 445 România, prin Ioana Liana Rusu
- **Proiect nr. :** 2222B/09.2025

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

Având în vedere:

- Cererea cu nr. 1782 / 01.04.2026 înaintată de către Silviu Emanuel Constantinescu și Tinela Vasilica Constantinescu cu domiciliul / sediul in Mun. București, Sector 6, str. Chemării nr. 13-15, prin care solicita spre aprobare in sedinta Consiliului Local a documentatiei de urbanism PUZ.
- Certificatul de urbanism nr. Nr. 11 / 12.02.2024 eliberat de Primăria Comunei Porumbacu de Jos;
- Avizul de oportunitate nr. 4757 / 10.07.2024 emis de Primăria Comunei Porumbacu de Jos;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 8113 / 04.12.2024, al Primăriei Comunei Porumbacu de Jos;
- Documentația tehnica nr. 2222B/09.2025 elaborată de SC BENJAMIN HIL STUDIO SRL

AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE DE LA INSTITUȚIILE PUBLICE ABILITATE:

- CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU – AVIZ nr. 6695/24.03.2026 și 21071/23.09.2024;
- MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE – AVIZ nr.364 din 22.07.2025
- ANCPİ – PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2033 / 2024 Admisa
- DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI SIBIU – AVIZ nr. 840 / 29.11.2024
- AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU MEDIU ȘI ARII PROTEJATE - DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE Nr. SB 05 din 17.02.2026
- DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ SIBIU – AVIZ nr. 390/U/09.12.2024
- Distribuție energie electrică Romania – Sucursala Sibiu – AVIZ DE AMPLASAMENT - nr. 7020251002067 / 12.12.2025
- INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN SIBIU – SERVICIUL RUTIER - nr. 369637/19.11.2024
- ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ APELE ROMÂNE – ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ OLT - nr. SB32/16.04.2025
- AVIZ APA CANAL PRIMĂRIA PORUMBACU DE JOS - nr. 707/17.02.2025
- AVIZ SALUBRITATE PRIMĂRIA PORUMBACU DE JOS - nr.707/17.02.2025
- INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ "CPT. DUMITRU CROITORU" AL JUDEȚULUI SIBIU – AVIZ - nr. 1012/25/SU-UB/18.02.2025
- AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare – FILIALA SIBIU – AVIZ - nr.211 / 21.11.2024

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 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
- Alte reglementări incidente în domeniu

Analizând documentația întocmită (proiect nr. 2222B/09.2025) de SC BENJAMIN HIL STUDIO SRL – prin Ioana Liana Rusu s-au constatat următoarele:

SITUAȚIA EXISTENȚĂ

Terenul studiat este situat în Extravilan comunei Porumbacu de Jos, identificat cu CF 105078 . Suprafața totală este de 10000 mp, din care 84 mp se cedează pentru modernizarea din DE 1846, rezultând o suprafață finală de 9916 mp.

PROPUNERI PUZ

- Funcțiunea propusă : Turism – case de vacanță + camping / agrement
- Regimul de înălțime propus este : S+P+E / 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: 25%
Coeficientul de utilizare a terenului CUT: 0,5
- Retrageri minime obligatorii:
față de aliniament: minim 5,00 m
față de limitele laterale: minim 3,00 m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă
față de limitele laterale: minim 3,00 m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă
față de limita posterioară: minim 5,00 m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă
- Accesul se realizează din DE 1846 . Se asigură minim 2 locuri de parcare / parcelă (pentru case de vacanță) locuri de parcare în incintă.

ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

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

energie electrică existentă în zonă – alimentare prin bransament
bazine vidanjabile (sistem individual), cu racord ulterior la rețeaua publică
alimentare din surse proprii (fântâni), cu racord ulterior la rețeaua publică
canalizare în sistem individual – bazine vidanjabile; racord ulterior la rețea publică
infiltrare în teren;

SPAȚII VERZI

Zona Verde minim - 35%

minim 35% spații verzi; amenajare pe parcelă, evitarea impermeabilizării

ÎMPREJMUIRI

împrejmuiri opace laterale/posterioare; la aliniament soclu 40–60 cm + gard transparent, H=1,60–2,10 m; porți spre interior

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 SEF
MARINA BOGDAN STEFAN





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. 2237 din 23.04.2026

Către,
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PORUMBACU DE JOS

REFERAT DE APROBARE

Privind **APROBAREA** – unei documentații de urbanism faza *Plan Urbanistic Zonal* denumit
"Introducere teren în intravilan – funcțiuni turistice, case de vacanță, agrement"

DATE GENERALE :

- **Denumire proiect:** Introducere teren în intravilan – funcțiuni turistice, case de vacanță, agrement
- **Inițiator :** Silviu Emanuel Constantinescu și Tinela Vasilica Constantinescu
- **Amplasament:** com. Porumbacu de Jos, sat Porumbacu de Sus, str. EXTRAVILAN, nr. FN, cod postal 557192, CF 105078 Porumbacu de Jos, Jud. Sibiu
- **Proiectant general :** SC BENJAMIN HIL STUDIO SRL ; Jud. Alba, com. Daia, sat Daia, nr. 445 România, prin Ioana Liana Rusu
- **Proiect nr. :** 2222B/09.2025

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

Având în vedere:

- Cererea cu nr. 1782 / 01.04.2026 înaintată de către Silviu Emanuel Constantinescu și Tinela Vasilica Constantinescu cu domiciliul / sediul în Mun. București, Sector 6, str. Chemării nr. 13-15, prin care solicită spre aprobare în ședința Consiliului Local a documentației de urbanism PUZ.
- Certificatul de urbanism nr. Nr. 11 / 12.02.2024 eliberat de Primăria Comunei Porumbacu de Jos;
- Avizul de oportunitate nr. 4757 / 10.07.2024 emis de Primăria Comunei Porumbacu de Jos;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 8113 / 04.12.2024, al Primăriei Comunei Porumbacu de Jos;
- Documentația tehnică nr. 2222B/09.2025 elaborată de SC BENJAMIN HIL STUDIO SRL

AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE DE LA INSTITUȚIILE PUBLICE ABILITATE:

- CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU – AVIZ nr. 6695/24.03.2026 și 21071/23.09.2024;
- MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE – AVIZ nr.364 din 22.07.2025
- ANCP – PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2033 / 2024 Admisă
- DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI SIBIU – AVIZ nr. 840 / 29.11.2024
- AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU MEDIU ȘI ARII PROTEJATE - DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE Nr. SB 05 din 17.02.2026
- DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ SIBIU – AVIZ nr. 390/U/09.12.2024
- Distribuție energie electrică România – Sucursala Sibiu – AVIZ DE AMPLASAMENT - nr. 7020251002067 / 12.12.2025
- INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN SIBIU – SERVICIUL RUTIER - nr. 369637/19.11.2024
- ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ APELE ROMÂNE – ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ OLT - nr. SB32/16.04.2025
- AVIZ APA CANAL PRIMĂRIA PORUMBACU DE JOS - nr. 707/17.02.2025
- AVIZ SALUBRITATE PRIMĂRIA PORUMBACU DE JOS - nr.707/17.02.2025
- INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ "CPT. DUMITRU CROITORU" AL JUDEȚULUI SIBIU – AVIZ - nr. 1012/25/SU-UB/18.02.2025
- AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare – FILIALA SIBIU – AVIZ - nr.211 / 21.11.2024

Tinand seama de prevederile :

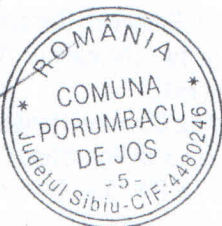
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar
- HG nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism
- Ordinul MDRAP nr. 2701/2010 privind metodologia de informare 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. 2222B/09.2025 - faza Plan Urbanistic Zonal denumit Introducere teren în intravilan – funcțiuni turistice, case de vacanță, agrement” cu tema din scopul solicitat, pentru terenul aflat în Extravilan comunei Porumbacu de Jos în suprafața totală de 10000 mp, categorie de folosință teren pasune, drept de proprietate asupra terenului: Constantinescu Silviu Emanuel și Constantinescu Tinela Vasilica.

PRIMAR
MARTINCU DOREL IOAN

L.S.



p. ARHITECT ȘEF,
MARINA BOGDAN ȘTEFAN