



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. 3314 din 23.06.2026

Avizat
PRIMAR
MARTINCU DOREL IOAN

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind **APROBAREA** – unei documentații de urbanism faza *Plan Urbanistic Zonal* denumit
“**CONSTITUIRE TRUP INTRAVILAN CU FUNCȚIUNE TURISTICĂ PENTRU CF 116377 PORUMBACU DE JOS**”

DATE GENERALE :

- **Denumire proiect:** CONSTITUIRE TRUP INTRAVILAN CU FUNCȚIUNE TURISTICĂ PENTRU CF 116377 PORUMBACU DE JOS
- **Inițiator :** GHERMAN IRINA
- **Amplasament:** com. Porumbacu de Jos, sat Porumbacu de Sus, str. EXTRAVILAN, nr. FN, cod postal 557192, CF 116377 Porumbacu de Jos,
- **Proiectant general :** S.C. ALTELIER PROIECTARE S.R.L. ; sat Râu Sadului, nr.169, Jud. Sibiu prin Arh. Urb. Alexandra Lucia Minea
- **Proiect nr. :**

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

Având în vedere:

- Cererea cu nr. 2653 / 18.05.2026 înaintată de către GHERMAN IRINA cu domiciliul / sediul în mun. Târgoviște, str. Bd. Eroilor, nr. 11, bl.C6C, et.2, ap.9 Jud. Dâmbovița, prin care solicită spre aprobare în ședința Consiliului Local a documentației de urbanism PUZ.
- Certificatul de urbanism nr. nr. 130 din 20.12.2024 eliberat de Primăria Comunei Porumbacu de Jos;
- Avizul de oportunitate nr. 887 / 26.03.2025 emis de Primăria Comunei Porumbacu de Jos;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 4687 / 23.07.2025, al Primăriei Comunei Porumbacu de Jos;
- Documentația tehnică nr. elaborată de S.C. ALTELIER PROIECTARE S.R.L.

AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE DE LA INSTITUȚIILE PUBLICE ABILITATE:

- CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU – AVIZ nr. 747 din 13.05.2026;
- MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE – AVIZ nr. 598 din 18.11.2025
- ANCP – PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1583 / 2025 Admisă
- DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI SIBIU – AVIZ nr. 447 / 30.06.2025
- AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU MEDIU ȘI ARII PROTEJATE - DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE Nr. 10432 SB 54 din 30.09.2025
- DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ SIBIU – AVIZ nr. 3400 din 09.04.2026
- Distribuție energie electrică România – Sucursala Sibiu – AVIZ DE AMPLASAMENT - nr. 7020250504219 din 22.06.2025
- INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN SIBIU – SERVICIUL RUTIER -
- ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ APELE ROMÂNE – ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ OLT - nr. SB 66 din 23.07.2025
- AVIZ APA CANAL PRIMĂRIA PORUMBACU DE JOS - 3907/27.06.3035
- AVIZ SALUBRITATE PRIMĂRIA PORUMBACU DE JOS - 3907/1/17.06.2025
- INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ "CPT. DUMITRU CROITORU" AL JUDEȚULUI SIBIU – AVIZ - nr. 1048/25/SU-SB din 03.07.2025
- SC SOMA SRL – AVIZ SALUBRITATE - nr. 857 din 06.06.2025

- AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare – FILIALA SIBIU – AVIZ - nr. 127 din 01.08.2025

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

Analizând documentația întocmită (proiect nr.) de S.C. ALTELIER PROIECTARE S.R.L. – prin Arh. Urb. Alexandra Lucia Minea s-au constatat următoarele:

SITUAȚIA EXISTENȚĂ

Terenul studiat este situat în EXTRAVILAN comunei Porumbacu de Jos, identificat cu CF 116377 . Suprafața totală este de 6650 mp, din care 407 mp se cedează pentru modernizarea Drum de exploatare, rezultând o suprafață finală de 6243 mp.

PROPUNERI PUZ

- Funcțiunea propusă : Servicii și turism (case de vacanță, pensiuni turistice, bungalow-uri, anexe și servicii complementare)
- Regimul de înălțime propus este : P+E
- Înălțimea maximă la coamă : 6 m
- Înălțimea maximă la cornișă: 9 m
- Parametrii urbanistici propuși sunt: Procentul de ocupare a terenului POT: 20 %
Coeficientul de utilizare a terenului CUT: 0,5
- Retrageri minime obligatorii:
Retragere nord: minim 3,00 m, dar nu mai puțin de H/2
Retragere vest: minim 3,00 m, dar nu mai puțin de H/2
Retragere est: minim 3,00 m, dar nu mai puțin de H/2
Alinierea minimă față de limita proprietății către drumul de exploatare este de 5,00 m (Sud)
- Accesul se realizează din Drum de exploatare . Se asigură minim nu sunt menționate locuri de parcare în incintă.

ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

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

se va realiza prin racordarea la rețeaua publică de distribuție a energiei electrice, în condițiile stabilite de operatorul de distribuție, pe baza avizelor și acordurilor legale

- alimentare cu apă menajeră din fântână până la realizarea rețelei publice
- apă potabilă adusă îmbuteliată până la extinderea rețelei
- bazin vidanjabil până la realizarea canalizării publice
- colectarea apelor pluviale în bazin sau dispersate pe spații verzi

SPAȚII VERZI

Zona Verde minim - 30 %

Spațiile libere și spațiile plantate vor fi amenajate pe o suprafață de aproximativ 3.122 mp, reprezentând 50% din suprafața terenului rămas după cedarea terenului pentru lărgirea drumului. Acestea vor fi amenajate ca zone verzi, cu rol peisagistic și de agrement, contribuind la integrarea funcțiunii turistice în cadrul natural existent.

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile proprietății nu fac obiectul reglementării detaliate prin prezenta documentație P.U.Z., urmând a fi stabilite prin proiectele de investiții ulterioare, cu respectarea prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a normelor legale aplicabile.

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





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. 3315 din 23.06.2026

Către,
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PORUMBACU DE JOS

REFERAT DE APROBARE

Privind **APROBAREA** – unei documentații de urbanism faza *Plan Urbanistic Zonal* denumit
"CONSTITUIRE TRUP INTRAVILAN CU FUNCȚIUNE TURISTICĂ PENTRU CF 116377 PORUMBACU DE JOS"

DATE GENERALE :

- **Denumire proiect:** CONSTITUIRE TRUP INTRAVILAN CU FUNCȚIUNE TURISTICĂ PENTRU CF 116377 PORUMBACU DE JOS
- **Inițiator :** GHERMAN IRINA
- **Amplasament:** com. Porumbacu de Jos, sat Porumbacu de Sus, str. EXTRAVILAN, nr. FN, cod postal 557192, CF 116377 Porumbacu de Jos,
- **Proiectant general :** S.C. ALTELIER PROIECTARE S.R.L. ; sat Râu Sadului, nr.169, Jud. Sibiu prin Arh. Urb. Alexandra Lucia Minea
- **Proiect nr. :**

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

Având în vedere:

- Cererea cu nr. 2653 / 18.05.2026 înaintată de către GHERMAN IRINA cu domiciliul / sediul în mun. Târgoviște, str. Bd. Eroilor, nr. 11, bl.C6C, et.2, ap.9 Jud. Dâmbovița, prin care solicită spre aprobare în ședința Consiliului Local a documentației de urbanism PUZ.
- Certificatul de urbanism nr. nr. 130 din 20.12.2024 eliberat de Primăria Comunei Porumbacu de Jos;
- Avizul de oportunitate nr. 887 / 26.03.2025 emis de Primăria Comunei Porumbacu de Jos;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 4687 / 23.07.2025, al Primăriei Comunei Porumbacu de Jos;
- Documentația tehnică nr. elaborată de S.C. ALTELIER PROIECTARE S.R.L.

AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE DE LA INSTITUȚIILE PUBLICE ABILITATE:

- CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU – AVIZ nr. 747 din 13.05.2026;
- MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE – AVIZ nr. 598 din 18.11.2025
- ANCP – PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1583 / 2025 Admisă
- DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI SIBIU – AVIZ nr. 447 / 30.06.2025
- AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU MEDIU ȘI ARII PROTEJATE - DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE Nr. 10432 SB 54 din 30.09.2025
- DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ SIBIU – AVIZ nr. 3400 din 09.04.2026
- Distribuție energie electrică România – Sucursala Sibiu – AVIZ DE AMPLASAMENT - nr. 7020250504219 din 22.06.2025
- INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN SIBIU – SERVICIUL RUTIER -
- ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ APELE ROMÂNE – ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ OLT - nr. SB 66 din 23.07.2025
- AVIZ APA CANAL PRIMĂRIA PORUMBACU DE JOS - 3907/27.06.3035
- AVIZ SALUBRITATE PRIMĂRIA PORUMBACU DE JOS - 3907/1/17.06.2025

- INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ "CPT. DUMITRU CROITORU" AL JUDEȚULUI SIBIU – AVIZ - nr. 1048/25/SU-SB din 03.07.2025
- SC SOMA SRL – AVIZ SALUBRITATE - nr. 857 din 06.06.2025
- AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare – FILIALA SIBIU – AVIZ - nr. 127 din 01.08.2025

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 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

propune:

Aprobarea documentatiei de urbanism nr. - faza Plan Urbanistic Zonal denumit CONSTITUIRE TRUP INTRAVILAN CU FUNCȚIUNE TURISTICĂ PENTRU CF 116377 PORUMBACU DE JOS” cu tema din scopul solicitat, pentru terenul aflat in EXTRAVILAN comunei Porumbacu de Jos in suprafata totala de 6650 mp, categorie de folosinta teren pasune, drept de proprietate asupra terenului: GHERMAN IRINA, casatorită.

PRIMAR
MARTINCU DOREL IOAN

L.S.



p. ARHITECT ȘEF,
MARINA BOGDAN ȘTEFAN

