



Nr. 3801/21.04.2023.2023

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea planului urbanistic de detaliu „Construire complex turistic cu dotări aferente și împrejmuire”

Consiliul Local al Comunei Porumbacu de Jos, întrunit în ședința _____ din data de _____ 2023,

Analizând:

Referatul de aprobare prezentat de către Primarul Comunei Porumbacu de Jos, doamna Georgeta-Maria Poșa, în calitate sa de inițiator, înregistrat cu nr. 3787/2.04.2023, prin care se susține necesitatea și oportunitatea adoptării *Hotărârii privind aprobarea planului urbanistic de detaliu “Construire complex turistic cu dotări aferente și împrejmuire”*;

Raportul informării și consultării publicului nr. 1854/30.03.2023 privind avizarea unei documentații de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu aferent pentru *Construire complex turistic cu dotări aferente și împrejmuire*, întocmit de arhitect Ispas Andrada-Andreea și raportul de specialitate nr.3788/21.03.2023 întocmit de arhitect Ispas Andrada-Andreea;

Adresa nr. 10913/23.11.2022 documentatie aprobare Plan Urbanistic de Detaliu și adresa nr. 11497/14.12.2022 pentru demararea informării și consultării pentru documentația Plan Urbanistic de Detaliu;

Avizul Comisiei pentru programe de dezvoltare economico-sociale, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat, agricultură, gospodărie comunală, protecția mediului, servicii și comerț,

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;

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), lit. c) și lit. d), alin. (4), lit. f), alin. (6), lit. c), alin. (7), lit. k), art. 137-139 și art. 196 alin. (1), lit. a) din Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă Plan Urbanistic de Detaliu „*Construire complex turistic cu dotări aferente și împrejmuire*”, beneficiar Vasile Răzvan cu domiciliul în comuna Porumbacu de Jos, sat Porumbacu de Sus nr. 630, prezentat în plan urbanistic de detaliu Anexa 1 la prezenta hotărâre și plan urbanistic de detaliu pentru elaborare, avizare, aprobare PUD- Anexa 2 la prezenta hotărâre.

Art.2 Valabilitatea documentației de urbanism este de 24 luni de la data adoptării de către Consiliul Local al Comunei Porumbacu de Jos a prezentei hotărâri de aprobare a acesteia.

Art.3 Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarul acesteia, respectiv Vasile Răzvan.

Art.4 Domnul Vasile Răzvan, în calitate de beneficiar, va realiza proiectul “*Construire complex turistic cu dotări aferente și împrejmuire*” cu respectarea tuturor reglementărilor legale, ale P.U.D.-ului aprobat, avizelor și acordurilor emise de instituțiile publice și va respecta toate condițiile impuse prin acestea.

Art5. Hotărârea se comunică de către secretarul general delegat al comunei Porumbacu de Jos, în termenul prevăzut de lege, Primarului Comunei Porumbacu de Jos, Instituției Prefectului-Județul Sibiu, domnului Vasile Răzvan și se aduce la cunoștință publică prin publicare pe pagina de internet www.porumbacudejos.ro.

Adoptată în Porumbacu de Jos, la data de _____ 2023

**Inițiator,
Primar,
Poșa Georgeta-Maria**

**Avizat,
Secretar general delegat,
Păcurar Nicoleta-Cristina**



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA COMUNEI PORUMBACU DE JOS



Nr.3787/21.04.2023

REFERAT DE APROBARE

În data de 14.12.2023 domnul Vasile Răzvan a depus la Primăria comunei Porumbacu de Jos documentația de urbanism Plan urbanistic de detaliu "*Construire complex turistic cu dotări aferente și împrejmuire*," care a fost înregistrată sub nr. 11497.

Documentația de urbanism a fost analizată de doamna arhitect Ispas Andrada Andreea, care a întocmit, în temeiul art. 56, alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, referatul de specialitate și raportul informării și consultării publicului, referat care a fost aprobat de Primarul comunei Porumbacu de Jos.

Prin referatul de specialitate doamna arhitect Ispas Andrada Andreea constată că documentația depusă de domnul Vasile Răzvan este completă și întocmită conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și, în consecință solicită trimiterea spre aprobare Consiliului Local al Comunei Porumbacu de Jos, documentația de urbanism, faza P.U.D.

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 136, alin. (1) și alin. (8), lit. a), din Codul administrativ propun spre dezbateră și aprobare *Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu "Construire complex turistic cu dotări aferente și împrejmuire"*.

Inițiator,
Primarul Comunei Porumbacu de Jos,
Poșa 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. 5788/21.04.2023

APROBAT
PRIMAR
Georgeta Maria Posa

RAPORT DE SPECIALITATE

privind avizarea unei documentatii de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu aferent pentru Construire complex turistic cu dotari aferente si imprejurimi

Prin cererea depusa la Primaria Comunei Porumbacu de Jos, inregistrata sub nr. 1850/30.03.2023, de catre RAZVAN VASILE, avand sediul in mun. Sibiu, comuna Porumbacu de Jos, sat. Porumbacu de Sus jud. Sibiu privind avizarea unui Plan Urbanistic de detaliu aferent pentru **Construire complex turistic cu dotari aferente si imprejurimi**

Terenul studiat pentru intocmirea Plan Urbanistic de Detaliu este situat in intravilanul comunei Porumbacu de Jos, sat Porumbacu de Sus conform prevederilor Planului Urbanistic General nr. 48U/2013, HCL aprobare PUG nr. 35/2020, proprietate privata a persoanelor fizice **RAZVAN VASILE** CF NR 110586 Porumbacu de Sus NR TOP 110586 .conform prevederilor Planului Urbanistic General nr. 48U/2013, HCL aprobare PUG nr. 35/2020, proprietate privata a persoanelor fizice Amplasamentul care a generat documentatia de urbanism este proprietate privata a persoanelor fizice RAZVAN VASILE conform C.F. nr. 110586

In urma consultarii publicului privind documentatia faza PUD pentru **Construire complex turistic cu dotari aferente si imprejurimi** intocmita de catre Proiectant: S.C. Transilvania Proiect S.R.L. arhitect Andreea Maria Borta Haideciuc nu a fost depusa nici o sesizare sau observatie.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, prin Planul Urbanistic de detaliu I se stabilesc reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenurilor (POT), retragerile cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare.

Conform documentatiei prezentate, pe terenul studiat in suprafata de 2600 mp, se propune construirea unui complex Turistic cu regim de inaltime P+M Accesul la teren se realizeaza din strada DJ 105J **Autorizarea lucrarilor de construire se va face numai dupa largirea drumului comunal existent, astfel incat sa respecte prevederile legale privind accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.**

Regimul de inaltime al constructiilor se va stabili dupa cum urmeaza: - constructii existente/propuse: - S+P/D+P, S+P+M, D+P+M pentru locuinte; - se pot efectua extinderi sau mansardari, cu conditia ca mansarda sa fie amenajata in volumul podului existent, fara modificarea sarpantei, in cazul constructiilor vechi. Inaltimea nu poate depasi 4,50 m la cornisa si 7,50 m la coama acoperisului pentru locuinte D+P/S+P+M si si 6, 00 m la cornisa si 9, 00 m la coama acoperisului pentru constructii D+P+M. Mansarda nu poate depasi 60% din suprafata nivelului curent calculata de la inaltimea de >1,80m.

In zonele rezidentiale POT si CUT maxim admise sunt:

- pentru zona de locuinte cu dotari aferente - POT= 30%; CUT = 0,5 - raportat la toata suprafata lotului pentru locuinte
- POT= 25% pentru dotari (conf. HGR 525/1996)

Documentatia este completa si intocmita conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.

Fata de cele prezentate, se supune avizarii Consiliului Local Porumbacu de Jos documentatia faza PUD.

p. Arhitect sef,
urb. Andrada Andreea Ispas



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

1854/30.03.2023

Raportul informării și consultării publicului

privind avizarea unei documentații de urbanism **P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC CU DOTARI AFERENTE ȘI IMPREJMUIRE**

terenuri identificate prin CF NR 110586 Porumbacu de Jos NR TOP 110586

Prin cererea depusă la Primăria Comunei Porumbacu de Jos, înregistrată sub nr. 1854 /24.03.2022, de către **INITIATOR RAZVAN VASILE** privind informarea publicului asupra investiției Plan Urbanistic de Detaliu cu Regulament Local de Urbanism aferent pentru **CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC CU DOTARI AFERENTE ȘI IMPREJMUIRE**

Terenul studiat pentru întocmirea Plan Urbanistic de Detaliu este situat în intravilanul comunei Porumbacu de Jos, sat Porumbacu de Jos conform prevederilor Planului Urbanistic General nr. 48U/2013, HCL aprobare PUG nr. 35/2020, proprietate privată a persoanelor fizice **RAZVAN VASILE** CF NR 110586 Porumbacu de Jos NR TOP 110586, Potrivit art. 32 din Regulamentul Local referitor la implicarea publicului în elaborarea planurilor de urbanism PUD s-au realizat demersurile cu privire la consultarea publicului, astfel:

- în data de 24.02.2023 a fost afișat la sediul Primăriei comunei Porumbacu de Jos anunțul privind consultarea publicului asupra propunerilor de avizare PUD. Anunțul a fost afișat într-un loc special amenajat pentru o perioadă de 25 de zile calendaristice, perioada în care persoanele interesate puteau consulta documentația și depune observații;

În urma consultării publicului privind documentația faza **P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC CU DOTARI AFERENTE ȘI IMPREJMUIRE** nu a fost depusă nici o sesizare sau observație.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, prin Planul Urbanistic de Detaliu se stabilesc reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenurilor (POT), retragerile clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare.

Față de cele prezentate, se supune însușirii Consiliului Local Porumbacu de Jos raportul informării și consultării publicului a documentației faza **P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC CU DOTARI AFERENTE ȘI IMPREJMUIRE**

p. Arhitect șef,

Urb. Ispas Andrada Andreea



ANEXA I

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ELABORARE, AVIZARE, APROBARE PUD- IN

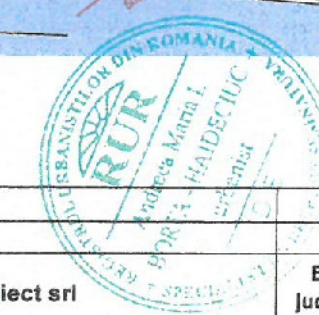
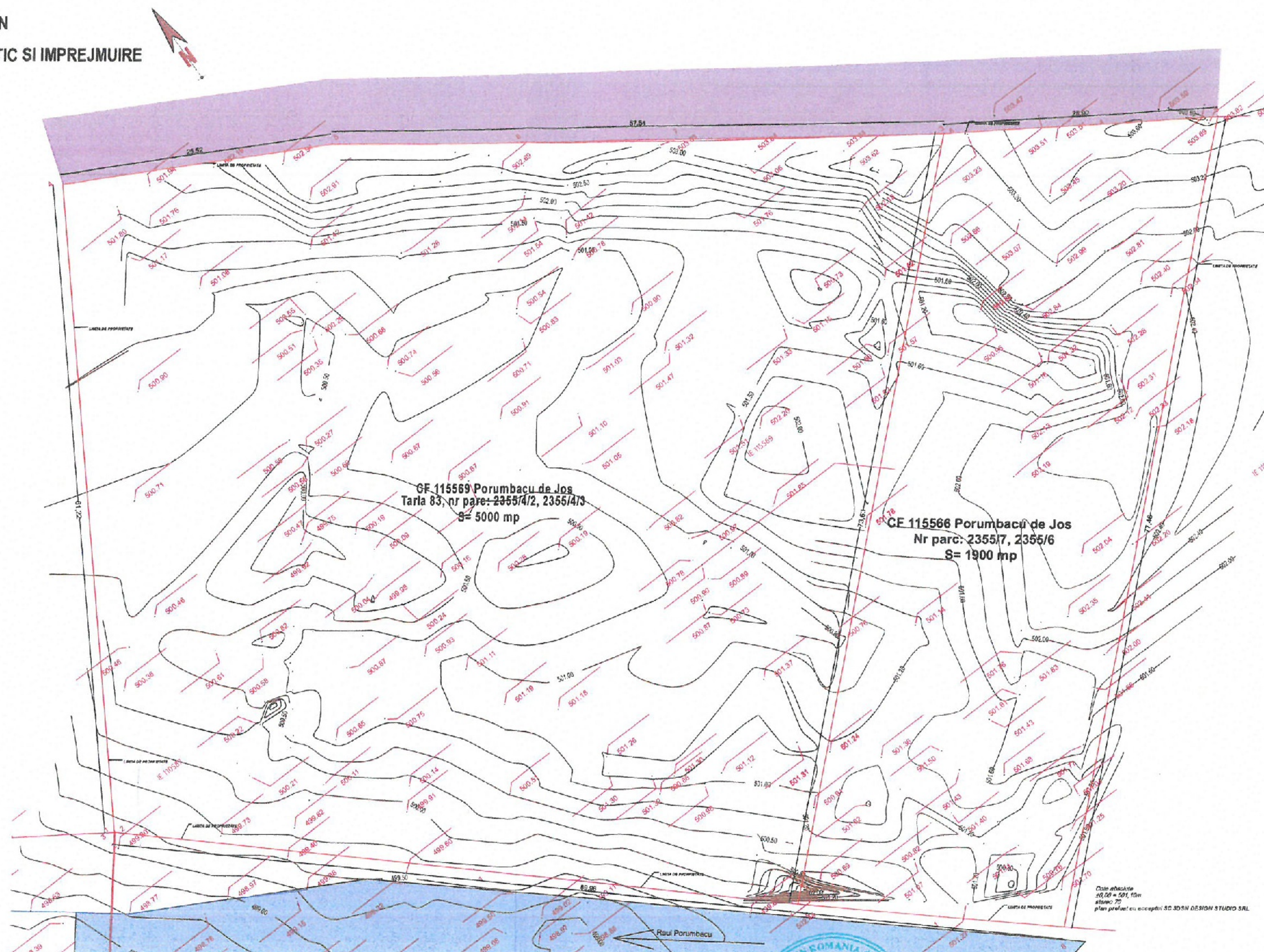
SCOPUL - CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC SI IMPREJMUIRE

Zona studiata - Porumbacu de Sus ,F.N.

CF nr. 115569 si 115566 S= 6900mp

LEGENDA

- Limita zona proprietate- imprejmuire
- Drum existent
- Rau existent
- Teren proprietate privata, liber de constructii



expert				
verificator				
Transilvania Proiect srl CUI 16503327 - J32-900- 04				Beneficiar Razvan Vasile Jud. Sibiu , Porumbacu de Sus str. ...nr. 630 Pr. nr. 7/2021
sef proiect	arh. Ioan Haideciuc			Complex turistic cu dotari aferente si imprejmuire jud. Sibiu , Porumbacu de Sus, str. intravilan zona Turistica PUD
Proiectat	arh. Andreea Borta Haideciuc		oct	
Desenat	arh. Andreea Borta Haideciuc		1/ 4000	Situatia existenta U1

Propunere mobile

expert					
verificator					
Transilvania Proiect srl CUI 16503327 - J32-900-04				Beneficiar Razvan Vasile jud. Sibiu , Porumbacu de Sus str. ...nr. 630	Pr. nr 3/2022
sef proiect	arh. Ioan Haideciuc		nov.	Complex turistic cu dotari aferente si imprejurimi	PUD
Proiectat	arh. Andreea Borta Haideciuc			jud. Sibiu ,sat Porumbacu de Sus, intravilan , zona Turistica	
Desenat	arh. Andreea Borta Haideciuc			1/ 500	Reglementari urbanistice