

PRIMARIA TURNU ROSU

JUDETUL SIBIU

Nr.6076/11.12.2020

ANUNT

PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A

P.U.Z. - „CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ ȘI ANEXĂ”

ZONA „VALEA RUSCĂI” .

SAT SEBEȘUL DE JOS, COMUNA TURNU ROȘU, JUD. SIBIU

INIȚIATOR  
PARTENERII

COMĂNIȚĂ IOANA IULIA ȘI HURMUZ IONUȚ+

STR. OCT. GOGA, NR. 6, COM. ȘELIMBĂR, JUD. SIBIU

PROIECTANT

ARH. DORIN I. BOILĂ – SIBIU

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ - NR.1/2002

CONF. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 152/III-A-3 DIN 19,05,2020 /CONS. JUD. SIBIU.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITA OBSERVATII ȘI PROPUNERI

PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A P.U.Z. „CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ ȘI

ANEXĂ” ZONA „VALEA RUSCĂI” ,SAT SEBEȘUL DE JOS, COMUNA TURNU ROȘU, JUD. SIBIU

IN PERIOADA DE DEZBATERE - 11.12.2020 – 05. 01. 2021

Pe adresa Primariei Turnu Rosu , comuna Turnu Rosu , strada Oltet , nr,54

Email-< [primariaturnurosu@yahoo.com](mailto:primariaturnurosu@yahoo.com)> , telefon 0269527888,int.13

Observatiile sunt necesare in vederea stabilirii cerintelor de elaborare a Planului Urbanistic Zonal:

„CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ ȘI ANEXĂ”

ZONA „VALEA RUSCĂI” .

SAT SEBEȘUL DE JOS, COMUNA TURNU ROȘU, JUD. SIBIU

Raspunsul la observatiile transmise va fi trimis in copie catre toate persoanele care au depus sesizari in scris inregistrate la Primaria Turnu Rosu , pana la data estimata de 05.01.2021.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului pana la aprobarea planului:

- Elaborarea propunerii finale a Planului Urbanistic Zonal;
- Elaborarea Raportului informarii si consultarii publicului;
- Transmiterea documentatiei pe circuitul legal de avizare (Institutii avizatoare).

Primar,

Istrate Stelian



Secretar general,

Buta Rodica

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'B' and 'R'.

## MEMORIU TEHNIC – URBANISM

### P.U.Z.

#### „CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ ȘI ANEXĂ”

ZONA „VALEA RUSCĂI” – PARCELA 102609.  
SAT SEBEȘUL DE JOS, COMUNA TURNU ROȘU, JUD. SIBIU

#### 1. Date de identificare

INIȚIATOR COMĂNIȚĂ IOANA IULIA ȘI HURMUZ IONUȚ+ PARTENERII  
STR. OCT. GOGA, NR. 6, COM. ȘELIMBĂR, JUD. SIBIU

BENEFICIAR CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU  
STR. GENERAL MAGHERU, NR. 14.

PROIECTANT BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ - NR.1/2002  
ARH. DORIN I. BOILĂ – SIBIU

CONF. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 152 DIN 19,05,2020 /CONS. JUD. SIBIU.

- Amplasament – zona aflată în amonte de vatra satului Sebeșul de Jos – introdusă în intravilan în 2002, numită generic „Valea Ruscăi”, parcela top generatoare – 102609 ( A fâneată = 1236 mp). Aria totală parcele inițiatore = 23 165 mp. (conf. ridicare topo).
- Încadrare în PUG – se propune o zonă reglementată în detaliu, prevăzută în PUG doar ca dezvoltare de viitor – Pt.1.  
Funcțiuni conform PUG: case de vacanță pt. zone montane + pensiuni agroturistice + servicii nepoluante și dotări de agrement.
- Proprietari și reglementări de interes public - Parcela se află în proprietatea familiei Comăniță Ioana&Hurmuz Ionuț și nu este grevată de prevederi de interes public, la fel cum sunt și celelalte parcele ale partenerilor din zonă, agregați ca inițiatori în grup.

5. Bilanț teritorial din Plan-concept

| ZONA                                  | ARIE       | PROCENT |
|---------------------------------------|------------|---------|
| arie totală                           | 178 800 mp | 100 %   |
| Aria disponibilă –parcele edificabile | 61 500     | 34,40   |
| Aria parcele inițiatore               | ( 9 430)   | (5,27)  |
| construcții case vacanță              | (100)      | (0,05)  |
| construcții dotări publice            | 670        | 0,37    |
| drumuri carosabile                    | 5 000      | 2,80    |
| spații verzi (agricol,ape,taluzuri)   | 111 630    | 62,43   |

6. ANALIZA OPORTUNITĂȚII TIPULUI DE FUNCȚIUNI, CONSTRUCȚII ȘI DOTĂRI SOLICITATE PRIN P.U.Z.

Premizele dezvoltării acestei zone pe cerințele inițiatorului

Din analiza evoluției ocupării, legale sau ilegale, a acestui tip de zone adiacente vetrelor tradiționale rurale din piemontul Munților Făgăraș, mai ales după 1990, rezultă dorința unor beneficiari diverși (proprietari vechi ai parcelor, cumpărători noi din mediul urban,etc.) de a utiliza aceste terenuri în scop de loisir aproape de un mediu natural încă nepoluat. Loisirul se referă la reședințe secundare, spații de destindere pentru locuitori urbani, spații pentru creație și sport, contact cu ambientul rural specific zonei, bază de explorare a zonei montane înalte.

Din aceste motive apar două aspecte stringente în administrarea corectă și decentă a acestui tip de zone: presiunea imobiliară pe un teritoriu tradițional utilizat în economia locală și necesitatea păstrării echilibrului urbanistic – peisagistic și ecologic !

Analiza macro-teritorială

➤ Specificul geografic

Regiunea este cantonată la poalele ultimelor masive din lanțul Făgăraș, mai precis în piemontul acestuia; etajele de relief pornesc de la lunca largă a râului Olt, ajungând la luncile afluenților de stânga ai acestuia și urcând pe cursul lor mediu, până sub coastele montane de minim 650 m. altitudine. Ecosistemul adaptat acestor etaje de relief, în zona satelor submontane, este specific luncilor de debușeu ale micilor râuri ce coboară din munte, cu extinderi pe ultimele coame ale Făgărașului, transformate în pășuni-fânețe, livezi și grădini, lanuri de cereale.

*Sit de importanță comunitară* – ROSCI 0122 – „Munții Făgăraș” – este partea alpină a munților, pentru care teritoriul Turnu Roșu/ Sebeșul de Jos/ de Sus/ este pre-zona de protecție, ca o structură de întâmpinare peisager-culturală pentru zona protejată propriu-zisă.

*Arie specială de protecție avi-faunistică* – ROSPA 0098 – „Piemontul Făgăraș” – teritoriul satului Sebeșul de Jos este complet inclus în această arie.

➤ Amprenta antropică

Întreaga luncă a Oltului, cu afluenții săi de stânga, prezintă o marcă antropică de mare vechime istorică, mai ales pe văile medii-superioare ale afluenților, care au oferit adăpost contra vicisitudinilor perioadelor antic-medievale. Tipurile de așezări din zonă sunt specific rurale, înșirate între cele două puncte mai dezvoltate Turnu Roșu și Avrig.

Satele gemene Sebeș de Jos/de Sus sunt de tip compact, cu rețea stradală dezvoltată longitudinal, de-a lungul văii pe care s-au așezat.

Alte elemente ce grevează datul natural sunt rețelele de infrastructură (linii ferate, șosele și drumuri de exploatare, lucrări inginerești de traversare, linii de înaltă tensiune) și amenajările hidrotehnice ale râului Olt.

➤ Peisajul Cultural

Factor primordial de analiză teritorială-urbanistică, Peisajul cultural surprinde cel mai corect ansamblul factorilor de mediu (datul natural) și de natură antropică (implanturi gen localități, rețele și structuri industrial-agrare), factori ce conlucrează pe termene istorice spre a da specific și durabilitate teritoriului.

Pe acest areal, așezările umane s-au pliat mediului cu relief de energie înaltă (pante accentuate) și au ocupat terasele superioare ale văilor ieșite din munte; satele cum sunt cele de pe Sebeș se află la interferența tipului compact de altitudine din Mărginimea Sibiului cu tipul semi-compact de luncă largă din Țara Făgărașului.

În zonele din amonte de aceste sate s-au implantat de sute de ani doar construcții sezoniere, legate de exploatarea agro-zootehnică a terenului, predominant prin întreținerea pășunilor, fânețelor și a pădurii. Astfel că a rezultat o conlucrare favorabilă între om și mediul natural, dovedită prin coerența vieții rurale milenare în această zonă și prin valorile biotopului și cele antropice ajunse până în zilele noastre.

➤ Zone asemănătoare cu cea inițiatoare a PUZ

Lunci înguste de văi submontane:

- ❖ Valea Racoviței
- ❖ Valea Avrigului
- ❖ Valea Porumbacului

Luncă largă (albia majoră a râului Olt)

- ❖ Teritoriul adiacent satului Turnu Roșu – a cărui cantonare în vecinătatea culmilor joase ale lanțului făgărășan (energie de relief mică) nu a beneficiat de o vale montană dezvoltată – ceea ce a dus însă la un sit mai îngust și retras, favorabil amplasării unei mănăstiri ortodoxe.

Premize de gestionare durabilă a teritoriului în amonte de sat

PĂSTRAREA ECHILIBRULUI ECOLOGIC

- ❖ Utilizarea durabilă a fondului forestier (interzis tăiere la ras)
- ❖ Gestionarea albiilor și torentelor
- ❖ Menținerea funcției de fond zootehnic (pășuni, fânețe)
- ❖ Protejare faună și floră specifică zonei

ECHILIBRUL ȘI SUSTENABILITATEA PEISAJULUI CULTURAL

- ❖ Menținerea vetrei satului tradițional în limita intravilanului vechi (fără prelungiri ale aliniamentelor istorice, fără operații imobiliare compacte)
- ❖ Orice extindere de intravilan să aibă preponderență masivă a sistemului vegetal specific (fără areal construit cu suprafețe mineralizate)
- ❖ Menținerea zonelor agro-silvice tradiționale ca proporții și funcțiuni în teritoriu (chiar dacă temporar nu sunt utilizate)
- ❖ La orice construcție nouă să se utilizeze materiale și texturi tradiționale
- ❖ Rețelele edilitare să fie mascate / rețelele și echipamentele pt. tehnologii noi (panouri solare, schele și antene, etc.) să fie prezente doar pe arii mici (sub cuantumul arii construite), mascate complet, iar cele peste înălțimea caselor – interzise.

PREVEDERI DE ORDIN URBANISTIC

- ❖ Parcele minime mai mari decât în vatra satului
- ❖ POT max=20% / CUT max.=0,35 /
- ❖ Nr. Niveluri acceptat – D+P / P / P+M.
- ❖ materiale și texturi tradiționale
- ❖ signalectică minimă și adaptată stilistic
- ❖ drumuri și alei mai înguste decât în norme, obligatoriu cu rigole.
- ❖ Împrejmuiri neostentative, materiale neuzinate.

Recomandări din certificatul de urbanism adoptate pentru zona Pt.1.:

FUNȚIUNI ZONĂ TURISTICĂ

Această zonă poate conține case de vacanță cu specific de zonă montană + pensiuni agroturistice + servicii nepoluante și dotări de agrement.

Utilizări admise – servicii de agrement, locuințe individuale ca reședințe secundare/de vacanță, spații comerciale și de alimentație publică, structuri turistice.

Utilizări interzise – activități poluante de orice tip, trafic rutier intens, depozitare en-gros, stații de întreținere autovehicule, platforme de pre-colectare deșeuri urbane, lucrări de terasamente, rețele tehnologice și echipamente pt. noi tehnologii, exploatări de orice tip, supra și sub-teran.

Apele meteorice trebuie colectate și evacuate în mod tradițional prin rigole, fără să fie dirijate de pe o parcelă pe alta.

#### EXTERIORUL CONSTRUCȚIILOR. PEISAJUL CULTURAL SPECIFIC.

Aspectul clădirilor propuse pe această parcelă va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii zonei și va răspunde exigențelor arhitecturii contemporane, în limitele impuse de păstrarea unei volumetriei și acoperiri de tip tradițional, integrabile ambientului rural existent. Sunt interzise imitațiile de materiale la fațadă.

Signalectica și elementele de mobilier urban vor exprima specificul local, cu tentă montană, pentru a contribui la imaginea coerentă necesară Peisajului cultural identitar.

Peisajul cultural specific zonei din amonte de satele piemontului făgărășan este segregat de multe secole și a devenit, în sistem, principala resursă economică a locuitorilor. Este în curs statuarea sa ca o componentă a brandului regional generic, care marchează **identitatea locală, etnică și europeană**.

Numărul de niveluri acceptat – D+P / P / P+M, având înălțimile normate pentru aceste caturi. Înălțimea la coamă va fi generată de necesitatea prevederii pantelor acoperișului de minim 37°.

#### PRESCRIȚII GENERALE

Integrarea în zona „Valea Ruscăi” a parcelelor studiate se va realiza firesc, ca o extindere peisageră a satului compact tradițional.

Studiul trebuie să prezinte o sistematizare a alinierii parcelelor și construcțiilor viitoare în sistem organic, adaptat reliefului divers și neomogen, cu reguli de tip peisager, marcând diferențierea față de fronturile compacte din vatra satului.

Consecințele economice-sociale pentru „P t. 1”. ale dezvoltării habitatului și pe actuala zonă din amonte de sat vor veni în sprijinul unei extinderi a corpului urbanistic pe alte coordonate, ca o tranziție spre zona agro-silvică tradițională.

Categorii de costuri – investitorii privați vor suporta costurile bransamentelor la rețele, accesele și amenajările platformelor interioare noilor loturi, inclusiv parcurile pentru vizitatori – costurile în sarcina autorității publice locale privesc amenajarea drumului existent și rețelele edilitare comunale.

arh. Dorin I. Boilă // R.U.R. - D/ E/ F<sub>6</sub>.

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- REZUMAT -

## AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

### „CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ ȘI ANEXĂ”

ZONA „VALEA RUSCĂI” – PARCELA 102609. SAT SEBEȘUL DE JOS, COMUNA  
TURNU ROȘU, JUD. SIBIU

#### 1. Date de identificare

INIȚIATOR COMĂNIȚĂ IOANA IULIA ȘI HURMUZ IONUȚ+ PARTENERII  
STR. OCT. GOGA, NR. 6, COM. ȘELIMBĂR, JUD. SIBIU

BENEFICIAR CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU  
STR. GENERAL MAGHERU, NR. 14.

PROIECTANT BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ - NR.1/2002  
ARH. DORIN I. BOILĂ – SIBIU

CONF. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 152 DIN 19,05,2020 /CONS. JUD. SIBIU.

2. Amplasament – zona aflată în amonte de vatra satului Sebeșul de Jos – introdusă în intravilan în 2002, numită generic „Valea Ruscăi”, parcela top generatoare – 102609 ( A fâneață = 1236 mp). Aria totală parcele inițiatore = 23 165 mp. (conf. ridicare topo).
3. Încadrare în PUG – se propune o zonă reglementată în detaliu, prevăzută în PUG doar ca dezvoltare de viitor – Pt.1. Denumire „V.A.” - Funcțiuni conform PUG: case de vacanță pt. zone montane + pensiuni agroturistice + servicii nepoluante și dotări de agrement./ PUG. Sebeșul de Jos –în vigoare din 13.04.2002.
4. Proprietari și reglementări de interes public - Parcela se află în proprietatea familiei Comăniță Ioana&Hurmuș Ionuț și nu este grevată de prevederi de interes public, la fel cum sunt și celelalte parcele ale partenerilor din zonă, agregați ca inițiatori în grup.

## 1. REGULI PENTRU PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

În privința integrității mediului în zona satului Sebeșul de Jos este obligatorie păstrarea actualului echilibru de relief statuat pe versanții văii Ruscăi / Sebeș. Aceasta va asigura păstrarea specificului spațial-peisager al zonei și lipsa unor riscuri de degradare tip alunecări, viituri, colmatări. Sunt interzise modificări în panta generală, ce exprimă energia naturală a reliefului, fiind acceptate doar terasări minime pentru amenajări locale de circulație și constructive.

### Sunt interzise:

- lucrări de terasamente care pun în pericol stabilitatea naturală a pantelor
- eliminarea stratului vegetal de orice tip pe suprafețe compacte mai mari de 1% din aria totală a fiecărei parcele.

### Echilibrul și sustenabilitatea Peisajului cultural

- ❖ Utilizarea durabilă a fondului forestier (interzis tăiere la ras)
- ❖ Gestionarea albiilor și torentelor
- ❖ Menținerea funcției de fond zootehnic (pășuni, fânețe)
- ❖ Protejare faună și floră specifică zonei
- ❖ Menținerea vetrei satului tradițional în limita intravilanului vechi (fără prelungiri ale aliniamentelor istorice, fără operații imobiliare compacte)
- ❖ Orice extindere de intravilan să aibă preponderență masivă a sistemului vegetal specific (fără areal construit cu suprafețe mineralizate)
- ❖ Menținerea zonelor agro-silvice tradiționale ca proporții și funcțiuni în teritoriu (chiar dacă temporar nu sunt utilizate)
- ❖ La orice construcție nouă să se utilizeze materiale și texturi tradiționale

### Reguli de protecție a patrimoniului construit:

- se va păstra volumetria, acoperirea în șarpantă, învelitoarea cu țiglă ceramică tip solzi sau șiță din lemn ptr. orice construcție nouă sau reabilitată.
- se vor păstra raportul plin-gol tradițional pentru zonă la toate fațadele, precum și materialele și culorile exterioare tradiționale; la imobile noi sau vechi – tâmplărie din lemn sau lemn stratificat, geam clar, obloane din lemn cu lamele mobile, tencuiala drișcuită mediu-fin, zugrăveala în culori din gama alb/ocru/verde/albastru, în nuanțe atenuate, iar la clădirile vechi numai zugrăveli în culori de apă cu pigment natural-mineral.

- În orice situație se vor păstra și reabilita de către specialiști atestați toate detaliile istorice păstrate la imobilele vechi – porți, uși, ferestre, feronerie, pardoseli și pavaje, decorații inter/exterioare din tencuială, cărămidă, lemn și piatră, bolți, etc, iar unde se impun completări sau reluări de detalii, se vor realiza proiecte de către specialiști și se vor da spre execuție numai constructorilor atestați.
- la imobile recente, pentru orice modificare la interior/exterior, se va impune prin autorizație conformarea cu normele de mai sus (chiar dacă vechile autorizări au omis acest aspect), în general revenirea la proporții pe fațadă, detalii și materiale tradiționale, care să asigure unitatea ansamblului central pe principiul continuității urbanistice în zona istorică. Toate modificările la clădiri existente solicitate la autorizare vor necesita avizul Comisiei de patrimoniu Sibiu.
- se admit supraînălțări ale imobilelor existente numai cu 1 nivel peste actualul regim de înălțime, de preferat prin mansardare.
- Indici propuși maximali - POT max. = 20 %; CUT max. = 0,30.
- Zonele de protecție sanitară legate de cursurile de apă se delimitează de către autoritățile ad-ției publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale ad-ției publice.
- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural depreciază valoarea urbanistică a zonei și a peisajului este total interzisă.
- UTR. VA. prezintă potențial de dezvoltare extensiv, prevăzută a suporta un proces de urbanizare prin extinderea funcțiunilor de locuire-agrement peste fostele terenuri agricole. Reparcelarea se admite doar în limitele prevăzute la pct. 6., pentru a se păstra caracterul mai deschis al ocupării loturilor, pentru ca acest ansamblu să facă trecerea spre ariile complet naturale din jur.
- Se admite inserarea unor spații comerciale cu funcțiuni adiacente locuirii doar în volumul locuințelor conforme acestui RLU. Pensiunile vor putea avea maxim 5 camere și se vor putea amplasa numai pe baza unor documentații PUD. aprobate conf. legii.
- Sunt interzise lucrări de terasamente care pot provoca scurgerea apelor de suprafață pe loturi vecine sau împiedica evacuarea apelor meteorice de pe aceste loturi.
- Fiecare lot propus va avea propria platformă pt. recipientele de colectare/selectare a deșeurilor menajere.
- nu se admit tarabe și chioșcuri permanente în zonă (doar ca târguri temporare – produse bio, mostre, etc.)
- Conform normelor din Convențiile internaționale privind Peisajul cultural, zona nou formată pe coasta dealului lângă sat intră în perimetrul de protecție a peisajului întregii localități (pînă la coama muntelui), deci se va conforma acestor norme ca entitate urbanistică – regim de înălțime, densitate, vegetație, circulație, etc.

**CONSULTAREA SI INFORMAREA  
PUBLICULUI PRIVIND  
INTENTIA DE ELABORARE  
PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

**„CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ  
ȘI ANEXĂ” ZONA „VALEA RUSCĂI”  
- PARCELA 102609.**

**SAT SEBEȘUL DE JOS,  
COMUNA TURNU ROȘU, JUD. SIBIU**

**INIȚIATOR  
COMĂNIȚĂ IOANA IULIA ȘI  
HURMUZ IONUȚ + PARTENERII  
STR. OCT. GOGA, NR. 6, COM. ȘELIMBĂR,  
JUD. SIBIU**

**BENEFICIAR  
CONSILIUL JUDEȚEAN SIBIU  
STR. GENERAL MAGHERU, NR. 14.**

**PROIECTANT  
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ  
- NR.1/2002 ARH. DORIN I. BOILĂ - SIBIU  
CONF. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 152  
DIN 19,05,2020 /CONS. JUD. SIBIU.**

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ  
TRANSMITA INVITATII ȘI PROPUNERI**

**În perioada 10.12.2020 - 04. 01. 2021  
la Primăria Turnu Rosu**

