ROMÂNIA
JUDEŢUL SIBIU
MUNICIPIUL MEDIAŞ
Judeţul Sibiu, 551017, Mediaş, Piaţa Corneliu Coposu nr. 3, Tel: +40 269 803 803, Fax: +40 269 841198
www.primariamedias.ro; e-mail: primaria@primariamedias.ro

Nr. 301 / 2026

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea documentaţiei de urbanism
P.U.Z. " Dezmembrare şi construire locuinţe şi activităţi conexe (servicii, comerţ, etc.), branşamente utilităţi" zona Răzoarele Proştei

Prin adresa nr. 18668 din data de 10.11.2026, titularul documentaţiei urbanistice - Plan Urbanistic de Zonă " Dezmembrare şi construire locuinţe şi activităţi conexe (servicii, comerţ, etc.), branşamente utilităţi" zona Răzoarele Proştei, identificat prin extrasul CF nr.120995 Mediaş nr. cad.120995 – proprietari Mărginean Alexandru şi Mărginean Liliana cu domiciliul în Mediaş, str. Râşnov nr.2A, cu suprafaţa de 11.206 mp, solicită aprobarea documentaţiei şedinţa Consiliului Local Mediaş.

Au fost obţinute avizele şi acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism nr.407/ 27.10.2025 (în acest scop a mai fost emis CU nr.342/2023), pentru faza P.U.Z.

Menţionăm că s-a parcurs procedura de informare şi consultare a publicului conform Ordin 2701/2010 – pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism.

Având în vedere aceste aspecte , în baza prevederilor art.136 alin.1 din OUG nr.57/2019 – Codul Administrativ, înaintez spre analiză şi aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea documentaţiei de urbanism Plan Urbanistic de Zonă " Dezmembrare şi construire locuinţe şi activităţi conexe (servicii, comerţ, etc.), branşamente utilităţi" zona Răzoarele Proştei.

Documentaţia P.U.Z. aprobată este valabilă 5 ani de la data comunicării hotărârii.

INIŢIATOR
PRIMAR,
Gheorghe Roman

ROMÂNIA
JUDEŢUL SIBIU - MUNICIPIUL MEDIAŞ
-PRIMAR-

ROMÂNIA
JUDEŢUL SIBIU
MUNICIPIUL MEDIAŞ
Judeţul Sibiu, 551017, Mediaş, Piaţa Corneliu Coposu nr. 3, Tel: +40 269 803 803, Fax: +40 269 841198
www.primariamedias.ro; e-mail: primaria@primariamedias.ro

VIZAT
SECRETAR GENERAL
Sanda Muntean

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea documentației de urbanism PUZ " Dezmembrare și construire locuințe și activități conexe (servicii, comerț, etc.), branșamente utilități " zona Răzoarele Proștei

Consiliul Local al Municipiului Mediaş, întrunit în şedinţă ordinară,
Având în vedere:
- Referatul de aprobare nr. 301/2026 al proiectului de hotărâre prin care se propune aprobarea documentației de urbanism PUZ " Dezmembrare și construire locuințe și activități conexe (servicii, comerț, etc.), branșamente utilități " zona Răzoarele Proștei;
- Raportul de specialitate nr. 18668/13.11.2026, întocmit de Direcţia Dezvoltare Urbană - Compartiment Urbanism din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Mediaş,
- avizul comisiei de specialitate nr. 1 la proiectul de hotărâre înscris la punctul nr. _____ de pe Ordinea de Zi, înregistrat sub nr. _____/_____.11.2026,
- Certificatul de urbanism nr. 407/27.10.2025 (în acest scop a mai fost emis CU nr.342/2023) prin care s-a impus elaborarea unui plan urbanistic de zonă;
- Cererea nr. 18668/10.11.2026 prin care beneficiarii solicită aprobare PUZ " Dezmembrare și construire locuințe și activități conexe (servicii, comerț, etc.), branșamente utilități" zona Răzoarele Proștei, întocmit de arh. Jiga Denisa - proiectant Birou Individual de Arhitectură și Isometric Project Consulting SRL;
- HCL nr. 156/2026 privind avizarea documentației de urbanism și însușirea raportului privind implicarea și consultarea publicului în elaborarea PUZ „Dezmembrare și construire locuințe și activități conexe (servicii, comerț etc.), branșamente utilități", zona Răzoarele Proștei;
- Procesul verbal nr. 10144/06.06.2024, poz.4 al Comisiei Tehnice de Specialitate, respectiv Avizul Arhitectului Șef nr. 9/ 11.11.2026;

În conformitate cu prevederile art. 582 alin.(1) și (4) din Legea nr.169/05.08.2026 – privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

În temeiul prevederilor Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată și actualizată, art. 129 alin. (2) lit. „c", alin. (6) lit. „c", art. 139, art. 196, art. 200 din OUG nr. 57/2019 - Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂŞTE

Art. 1.(1) Se aprobă documentația de urbanism PUZ pentru " Dezmembrare și construire locuințe și activități conexe (servicii, comerț, etc.) branșamente utilități, zona Răzoarele Proștei, întocmit de arh. Jiga Denisa - proiectant Birou Individual de Arhitectură și Isometric Project Consulting SRL, pentru beneficiari Mărginean Alexandru și Mărginean Liliana, pentru terenul situat în intravilanul Municipiului Mediaș, identificat prin extrasul CF nr.120995 Mediaș nr. cad.120995 - proprietari Mărginean Alexandru și Mărginean Liliana cu domiciliul în Mediaș, str. Râșnov nr.2A, jud. Sibiu, cu suprafața de 11.206 mp și detalieri ale reglementărilor urbanistice conform Anexei nr. 1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Judeţul Sibiu, 551017, Mediaş, Piaţa Corneliu Coposu nr. 3, Tel: +40 269 803 803, Fax: +40 269 841198
www.primariamedias.ro; e-mail: primaria@primariamedias.ro

(2) Documentația PUZ aprobată este valabilă 5 ani de la data comunicării hotărârii.

Art. 2. Primarul Municipiului Mediaş, prin Direcţia Dezvoltare Urbană - Compartimentul Urbanism din subordinea sa, va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, cu respectarea dispoziţiilor din actele normative în materie.

Art. 3. Secretarul General al Municipiului Mediaş are responsabilitatea comunicării prezentei hotărâri Primarului Municipiului Mediaş, Instituţiei Prefectului Judeţul Sibiu, Direcţiei Economice, Direcţiei Dezvoltare Urbană - Compartimentul Urbanism, beneficiarilor prin grija Direcţiei Dezvoltare Urbană - Compartimentul Urbanism, şi se aduce la cunoştinţă publică prin publicarea acesteia pe pagina de internet *www.primariamedias.ro*.

Iniţiator: Primarul mun. Mediaş – Gheorghe Roman
Nr. 301/2026
SM/CT Cod: FP-06-01 ver.1

Anexa nr. 1 la PH nr. 301/2006

Vizat
Secretar General
Sanda Monteanu

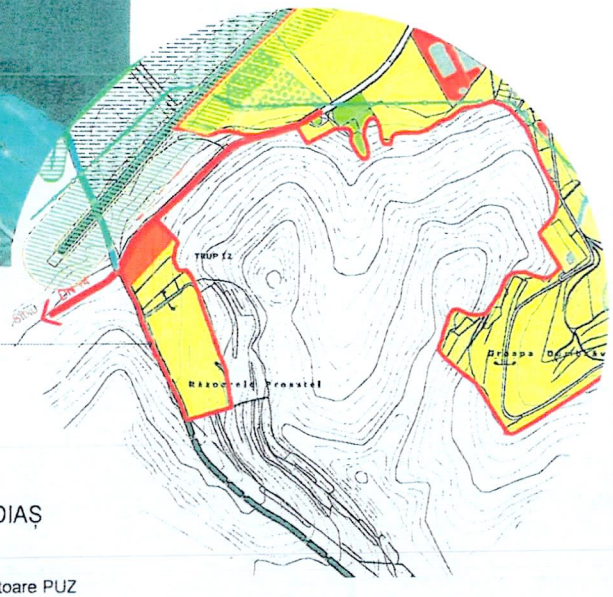


Adresă: Loc. Mediaș, intravilan

Proprietari:
Mărginean Alexandru, Mărginean Liliana
CF 117598
S_{teren} = 11206 mp

-parcela generatoare PUZ

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SC 1:5 000





INCADRARE IN PUG MEDIAȘ
SC 1:15 000

-parcela generatoare PUZ

LEGENDA
- DRUM JUDETEAN DJ 141
- DRUM NATIONAL DN 14
- OCOLITOARE PROPUSA
- PARCELE GENERATOARE PUZ

PROPUNERE OCOLITOARE (4 benzi)
SC 1:55 000

ISO METRIC

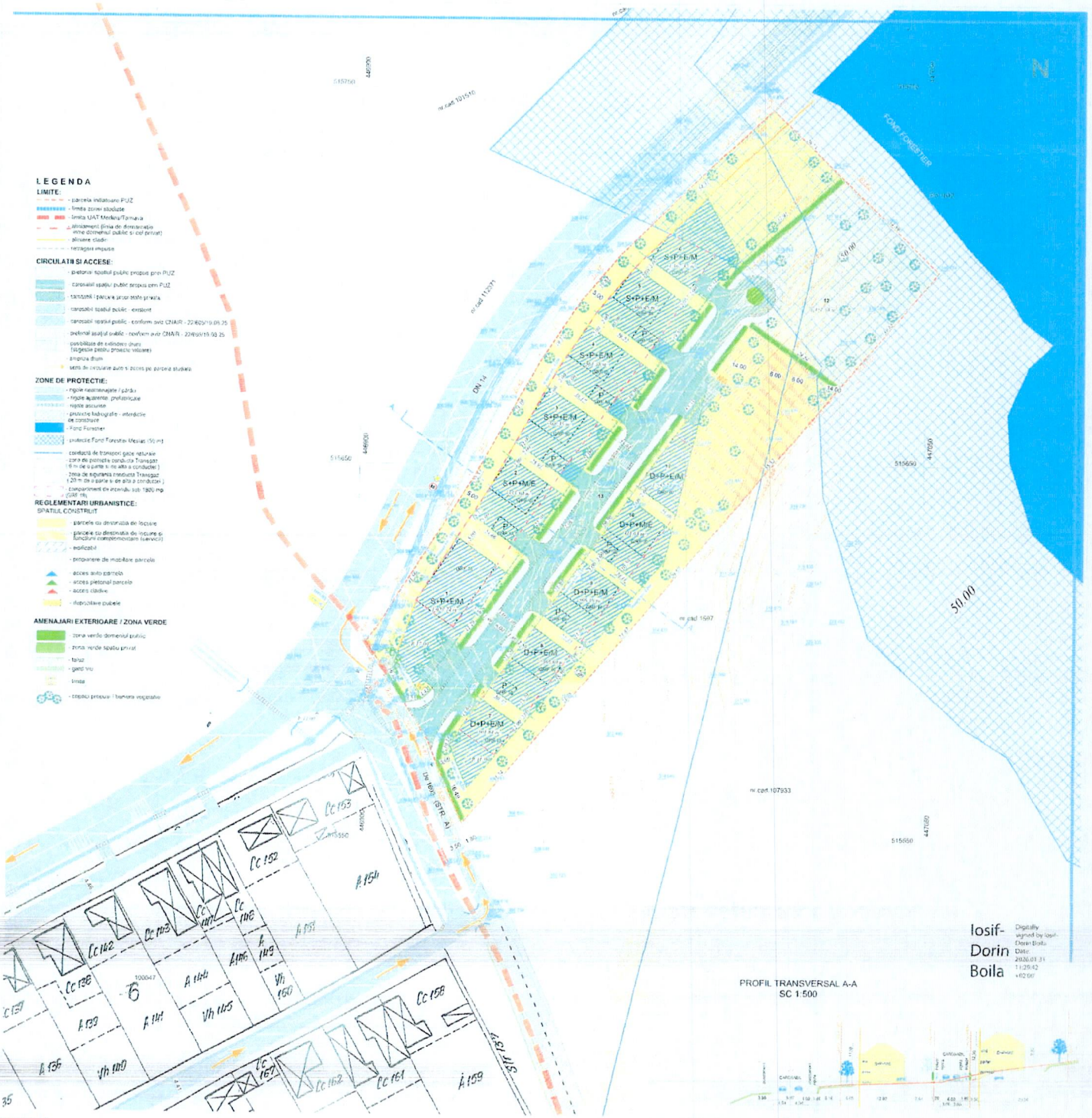
Proiectant general: SC ISOMETRIC PROJECT CONSULTING S.R.L.
str. Cărăruia, nr. 11, etaj 1, București
RO45165580 / J40/19038/2021
e-mail: project@iso-metric.ro

ISO METRIC
ISOMETRIC PROJECT CONSULTING S.R.L.
BUCUREST ✦ ROMANIA

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
	B.I.A. JIGA diana-denisa C.I.F. 35133271 jud. Sibiu, mun. Mediaș, str. Armurierilor, nr. 7, tel. 0745384536			**Beneficiar:** MARGINEAN ALEXANDRU MARGINEAN LILIANA **Amplasament:** loc. Medias, intravilan jud. Sibiu

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect: Dezmembrare si construire locuinte si activitati conexe (servicii, comert, etc.)	Faza:
ȘEF PROIECT	arh. Boila Dorin		1:5000 1:15000 1:55000		P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Denisa Jiga		Data: ian. 2024	Titlu plansa: PLAN DE INCADRARE IN ZONA INCADRARE IN PUG MEDIAS PROPUNERE OCOLITOARE	Nr. pl. U01
DESENAT	arh. Denisa Jiga				

Nr. pr. IC-113/2023



Iosif-Dorin Boila
Digitally signed by Iosif-Dorin Boila
Date: 2026.03.31 11:29:42 +02'00'

ISO METRIC

Proiectant general: SC ISOMETRIC PROJECT CONSULTING S.R.L.
cu Cerința nr. [illegible] / [illegible]
RO41HYDR[illegible]
email: proiect@isometric.ro

VERIFICATORI EXPERT | NUME | SEMNATURA | CERINTA

B.I.A. JIGA diana-denisa
CIF: 35133271
jud. Sibiu, mun. Medias, str. Arhitector nr. 7, tel. 0745381634

SPECIFICATIE | NUME | SEMNATURA | Scara: 1:500 | Data: ian. 2024

ŞEF PROIECT: arh. Erika Dovu
PROIECTAT: arh. Denisa Jiga
DESENAT: arh. Denisa Jiga

REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

Beneficiar: MARGINEAN ALEXANDRU MARGINEAN LUCIA-I

Amplasament: loc. Medias, intravilan, tarla 58/2

Titlu proiect: Documentatie de urbanism - lucrari de utilitate publica (parcare, spatii verzi, etc.)

Faza: PUZ

Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - PROFIL TRANSVERSAL

Nr. pl. U03

Anexa nr2 la PH nr. 301/2026

Vizat
Secretar General
Sanda Muntean

ANEXĂ PRIVIND DETALIERI ALE REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE
PUZ " DEZMEMBRARE ŞI CONSTRUIRE LOCUINŢE ŞI ACTIVITĂŢI CONEXE
(SERVICII, COMERŢ, ETC.) BRANŞAMENTE UTILITĂŢI "
ZONA RĂZOARELE PROŞTEI

Din punct de vedere juridic, terenul pentru care s-a iniţiat planul urbanistic de zonă, se află în intravilanul municipiului Mediaş zona Răzoarele Proştei, identificat prin extrasul CF nr.120995 Mediaş nr. cad.120995 – proprietari Mărginean Alexandru şi Mărginean Liliana cu domiciliul în Mediaş, str. Râşnov nr.2A, jud. Sibiu, cu suprafaţa de 11.206 mp,

Din punct de vedere economic terenul este încadrat în zona UTR2, subzona L1n - subzonă locuinţe individuale şi colective mici, nou propuse, cu regim de construire izolat sau cuplat, conf. P.U.G aprobat cu HCL nr.53/2012, prelungit prin HCL nr.63/2022.

Propunem spre aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea documentaţiei de urbanism PUZ " Dezmembrare şi construire locuinţe şi activităţi conexe (servicii, comerţ, etc.), branşamente utilităţi" zona Răzoarele Proştei, identificat prin extrasul CF Mediaş nr. 120995, nr. cad. 120995, cu suprafaţa de 11.206 mp, cu următoarele reglementări urbanistice:

- UTR2 - L1n - subzonă locuinţe individuale şi colective mici nou propuse, cu regim de construire izolat sau cuplat ;
- Regim de construire: construire locuinţe individuale şi activităţi conexe;
- Funcţiuni permise: locuinţe individuale şi colective mici, comerţ, alimentaţie publică, servicii, administraţie, cultură, culte, învăţământ, sănătate, spaţii verzi, locuri de joacă pentru copii, staţionare autovehicule, instalaţii tehnico-edilitare, birouri ;
- P.O.T. max.propus = 350% ;
- C.U.T. max.propus = 0,80
- Regim de înălţime propus - S/D+P+/+M (H max. =12,50m) ;
- Regim de construire propus: construire locuinţe individuale;
- Retrageri minime faţă de limite: retragerea faţă de limita NV : 5,00m; 2,50m, limita SE : 5,00m; 2,50m; limita SV: 2,00m; 5,00m, limita NE: 2,00m; 5,00m. Se asigură 50% zona verde per lot propus.
- Loturile 1 şi 11 vor avea destinaţie mixtă (locuire şi funcţiuni complementare- servicii şi comerţ, etc.) lotul 12 va rămâne zona verde de agrement şi loisir. Lotul 13 se va aloca drumului de acces pe parcelele propuse.
- Circulaţii şi accese : Accesul pe parcela studiată nu se poate realiza decât prin Colonia Târnava, cu intrare din DN 14, pe str. Unirii, cu continuare pe str. Dumbrăvii şi ieşire pe DN 14 spre Mediaş prin De 1603. Drumul de exploatare De 1603 ce se va amenaja ca drum cu sens unic şi va prelua traficul de pe str. Dumbrăvii printr-un podeţ existent, dirijând circulaţia spre DN14, respectiv spre parcelele propuse. Acesta va avea o lăţime de 3,50m cu trotuar de 1,80m. Drumul ce deserveşte loturile propuse se va amenaja cu carosabil cu dublu sens, de 6,00m lăţime, cu 2 trotuare de 1,80m şi rigole ascunse. În dreptul fiecărei parcele propuse se va amenaja o degajare a circulaţiei, de 5,00 x 2,50m, pentru staţionare ocazională şi întoarcere.

  Echipare tehnico - edilitară: Alimentarea la utilităţi se va face de la reţelele publice existente în zonă. Branşarea acestora, se va efectua prin grija şi pe cheltuiala beneficiarilor.

INITIATOR.
PRIMARUL MUNICIPIULUI
MEDIAS
GHEORGHE ROMAN

ROMÂNIA
JUDEŢUL SIBIU
MUNICIPIUL MEDIAŞ
Judeţul Sibiu, 551017, Mediaş, Piaţa Corneliu Coposu nr. 3, Tel: +40 269 803 803, Fax: +40 269 841198
www.primariamedias.ro; e-mail: primaria@primariamedias.ro

DIRECŢIA DEZVOLTARE URBANĂ
COMPARTIMENT URBANSIM
NR. 18668/ 13.11.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism PUZ " Dezmembrare şi construire locuinţe şi activităţi conexe (servicii, comerţ, etc.), branşamente utilităţi "
zona Răzoarele Proştei

Văzând referatul de aprobare nr. 301 /2026 şi Proiectul de Hotărâre nr. 301/ 2026 privind propunerea de aprobare PUZ " Dezmembrare şi construire locuinţe şi activităţi conexe (servicii, comerţ, etc.)" zona Răzoarele Proştei, şi

Ţinând seama de :

- prevederile art. 582 , alin.(1) şi (4) din Legea nr.169/ 05.08.2026 – privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului şi construcţiilor,
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, republicată, art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1),
- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată şi actualizată, art.129 alin.(2) lit."c", alin.(6) lit."c", art.139, art.200 din OUG nr.57/2019 – Codul Administrativ,
- Ordin nr.2701/2010 – pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism,
- precum şi faptul că prin Certificatul de urbanism nr. 407/27.10.2025 (în acest scop a mai fost emis CU nr.342/2023), s-a impus beneficiarilor, Mărginean Alexandru şi Mărginean Liliana cu domiciliul în Mediaş, str. Râşnov nr.2A, jud. Sibiu, elaborarea unui plan urbanistic de zonă, în aplicarea prevederilor legii privind amenajarea teritoriului şi urbanismul. Prin H.C.L. Mediaş nr.156/ 2026, s-a avizat şi s-a însuşit raportul privind implicarea şi consultarea publicului în elaborarea PUZ " Dezmembrare şi construire locuinţe şi activităţi conexe (servicii, comerţ, etc.)" zona Răzoarele Proştei.

Din punct de vedere juridic, terenul pentru care s-a iniţiat planul urbanistic de zonă, se află în intravilanul municipiului Mediaş zona Răzoarele Proştei, identificat prin extrasul CF nr.120995 Mediaş nr. cad.120995 – proprietari Mărginean Alexandru şi Mărginean Liliana cu domiciliul în Mediaş, str. Râşnov nr.2A, jud. Sibiu, cu suprafaţa de 11.206 mp,

Din punct de vedere economic terenul este încadrat în zona UTR2, subzona L1n - subzonă locuinţe individuale şi colective mici, nou propuse, cu regim de construire izolat sau cuplat, conf. P.U.G aprobat cu HCL nr.53/2012, prelungit prin HCL nr.63/2022.

Cu cererea nr. 18668/ 10.11.2026 beneficiarii solicită aprobarea Planului Urbanistic de Zonă " Dezmembrare şi construire locuinţe şi activităţi conexe (servicii, comerţ, etc.), branşamente utilităţi" zona Răzoarele Proştei, întocmit de arh. Jiga Denisa - proiectant Birou Individual de Arhitectură şi Isometric Project Consulting SRL.

Documentaţia a fost analizată în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism – P.V. nr.10144/06.06.2024, poz.4 şi s-a emis Avizul Arhitectului Şef nr. 9/ 11.11.2026.

S-au obţinut avizele legale şi s-au întocmit studiile solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 407/27.10.2025 (pentru acest scop a mai fost emis CU nr.342/2023), pentru faza P.U.Z. :

- Aviz SC Apa Târnavei Mari SA
- Aviz Distribuție Energie Electrica România SA - Sucursala Sibiu
- Aviz Delgaz Grid SA
- Aviz Orange Romania Communications SA
- Aviz Eco – Sal SA
- Aviz Comisia de Circulație din cadrul Primăriei Municipiului Mediaș
- Aviz Direcția de Sănătate Publică a Județului Sibiu
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Sibiu
- Aviz Transgaz SA
- Proces-verbal de recepție OCPI pentru studiu topografic
- Studiu geotehnic
- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Sibiu
- Aviz Administrația Bazinală de Apă Mureș
- Aviz Inspectoratul de Poliție Județean Sibiu
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență Sibiu
- Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale - ANIF
- Aviz Garda Forestieră Brașov
- Aviz Ocolul Silvic Mediaș
- Aviz C.N.A.I.R.

Propunem spre aprobare proiectul de hotărâre privind:

1. Aprobarea documentației de urbanism PUZ pentru " Dezmembrare și construire locuințe și activități conexe (servicii, comerț, etc.) branșamente utilități, zona Răzoarele Proștei și detalieri ale reglementărilor urbanistice conform Anexei nr.1 și 2;

   Documentația PUZ aprobată este valabilă 5 ani de la data comunicării hotărârii.

ARHITECT ŞEF ,
Arh. Urb. Paul Mihaela

ÎNTOCMIT,
Popovici Dorina

VIZAT JURIDIC,

PD/2ex.
Se comunică: 1 ex. dosar/1 ex. DAPL.
Cod: FO-03.01.ver.1