



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
MUNICIPIUL MEDIAȘ

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



Nr. 141 / 2025

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism
P.U.D. ” Construire 2 case, garaj, împrejmuire și branșamente rețele edilitare”
str. Plopului f.nr.

Prin adresa nr. 9343 din data de 28.05.2025, titularii documentației urbanistice - Plan Urbanistic de Detaliu ” Construire 2 case, garaj, împrejmuire și branșamente rețele edilitare” str. Plopului f.nr., identificat prin extrasul CF Mediaș nr.111018 nr. cad. 111018 cu suprafața de 1.800 mp, proprietari Szathmari Csaba-Atila, Szathmari Lucia Roxana, Szathmari Ianos, Szathmari Cristina Mariana, solicită aprobarea documentației ședința Consiliului Local Mediaș.

Au fost obținute avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism nr.457/27.11.2023, pentru faza P.U.D.

Menționăm că s-a parcurs procedura de informare și consultare a publicului conform Ordin 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.

Având în vedere aceste aspecte , în baza prevederilor art.136 alin.1 din OUG nr.57/2019 – Codul Administrativ, înaintez spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu ” Construire 2 case, garaj, împrejmuire și branșamente rețele edilitare” str. Plopului f.nr.

Documentația P.U.D. aprobată este valabilă 2 ani de la data comunicării hotărârii.

INIȚIATOR
PRIMAR,
Gheorghe Roman





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
MUNICIPIUL MEDIAȘ

Județul Sibiu, 551017, Mediaș, Piața Corneliu Coposu nr. 3, Tel: +40 269 803 803, Fax: +40 269 841198
www.primariamediaș.ro; e-mail: primaria@primariamediaș.ro



VIZAT
SECRETAR GENERAL
Sanda Muntean

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea documentației de urbanism
PUD "Construire 2 case, garaj, împrejmuire și bransamente rețele edilitare"
str. Plopului f.nr.

Consiliul Local al Municipiului Mediaș, întrunit în ședința ordinară,
Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 141/2025 al proiectului de hotărâre prin care se propune aprobarea documentației de urbanism PUD "Construire 2 case, garaj, împrejmuire și bransamente rețele edilitare" str. Plopului f.nr.;
- Raportul de specialitate nr. 9343/05.06.2025, întocmit de Direcția Dezvoltare Urbană, Compartimentul Urbanism din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Mediaș;
- Avizul comisiei de specialitate nr. 1 la proiectul de hotărâre înscris la punctul nr. _____ de pe Ordinea de zi, înregistrat sub nr. _____/_____.06.2025.

Văzând Certificatul de urbanism nr. 457/27.11.2023 prin care s-a impus elaborarea unui plan urbanistic de detaliu, cererea nr. 9343/28.05.2025 prin care beneficiarii solicită aprobarea PUD "Construire 2 case, garaj, împrejmuire și bransamente rețele edilitare" str. Plopului f.nr., întocmit de arh. Jiga Diana-Denisa - proiectant B.I.A. JIGA Denisa-Diana, Raportul nr. 6183/11.06.2024 privind implicarea și consultarea publicului în elaborarea PUD "Construire 2 case, garaj, împrejmuire și bransamente rețele edilitare" str. Plopului f.nr., Procesul verbal al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism nr.10144/06.06.2024 poz.3, respectiv Avizul Arhitectului Șef nr. 2/04.06.2025.

În conformitate cu prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și 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 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1.(1) Se aprobă documentația de urbanism PUD pentru "Construire 2 case, garaj, împrejmuire și bransamente rețele edilitare" str. Plopului f.nr., pentru beneficiarii Szathmari Csaba-Atila, Szathmari Lucia Roxana, Szathmari Ianos, Szathmari Cristina Mariana, pe terenul intravilan situat în municipiului Mediaș, str. Plopului f. nr. identificat prin extrasul CF Mediaș nr. 111018 Mediaș nr.cad. 111018, cu suprafața de 1.800 mp, proprietari Szathmari Csaba-Atila, Szathmari Lucia Roxana, Szathmari Ianos, Szathmari Cristina Mariana cu domiciliul în Mediaș, str. Arieș nr.1,bl.51, sc. A, ap.2 și detaliierile reglementărilor urbanistice conform Anexelor nr.1 și 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
MUNICIPIUL MEDIAȘ

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



Art. 2. Se însușește raportul privind implicarea și consultarea publicului nr. 6183/ 11.06.2024, conform Anexei nr.3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Primarul Municipiului Mediaș, prin Direcția Dezvoltare Urbană - Compartimentul Urbanism din subordinea sa, va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, cu respectarea dispozițiilor din actele normative în materie.

Art. 4. Secretarul General al Municipiului Mediaș are responsabilitatea comunicării prezentei hotărâri Primarului Municipiului Mediaș, Instituției Prefectului Județul Sibiu, Direcției Economice, Direcției Dezvoltare Urbană - Compartimentul Urbanism, beneficiarului prin grija Direcției Dezvoltare Urbană, și se aduce la cunoștință publică prin publicarea acesteia în pagina de internet www.primariamedias.ro.

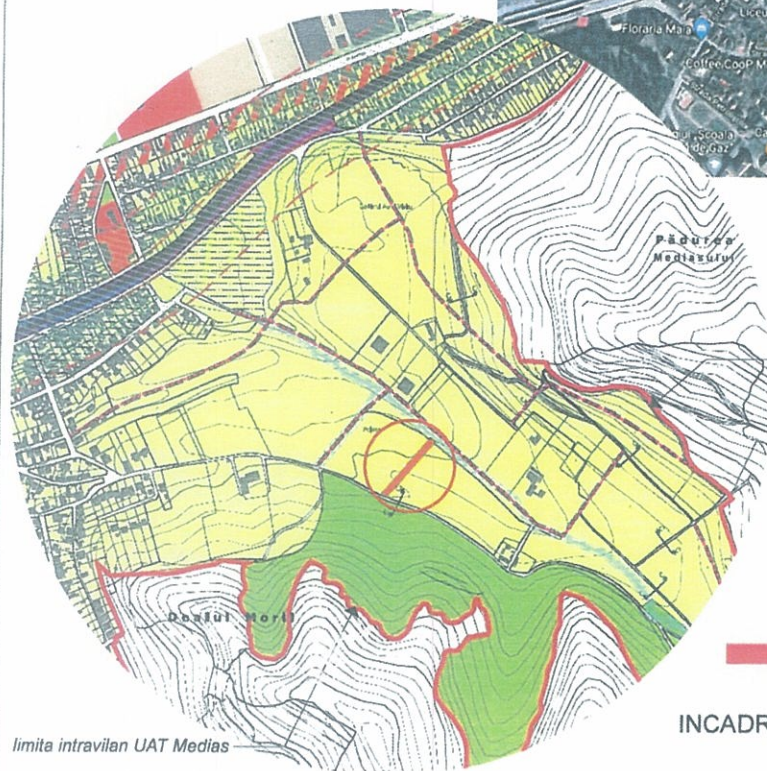
Inițiator: Primarul mun. Mediaș - Gheorghe Roman

Nr. 141/2025

SM/CT Cod: FP-06-01 ver.1

Anexo nr. 1 PaPH nr. 1411/2025

Vizat
Secretar General
Sandra Muntean



PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SC 1:10 000

-amplasament studiat

limita intravilan UAT Medias

-parcelsa generatoare PUZ

INCADRARE IN PUG MEDIAS
SC 1:10 000

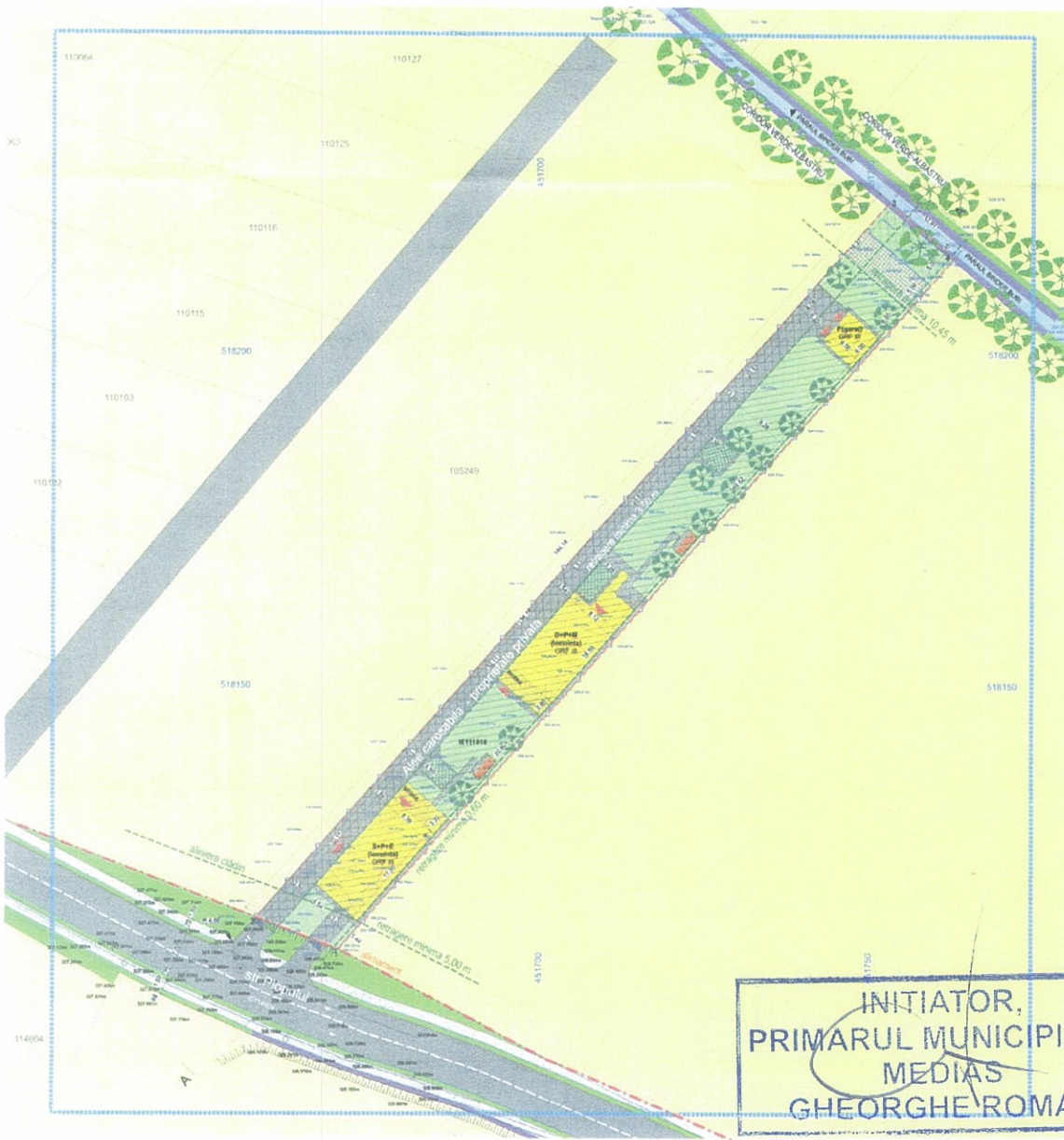
Adresă: loc. Medias, str. Plopului, f.n.
Proprietar: SZATHMARI CSABA-ATILA, SZATHMARI LUCIA-ROXANA
SZATHMARI IANOS, SZATHMARI CRISTINA ADRIANA
Carte funciara: 111018 Medias
Suprafata teren = 1800 mp



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
B.I.A. JIGA diana-denis C.I.F. 35133271 jud. Sibiu, mun. Medias, str. Armurierilor, nr. 7, tel. 0745384536				Beneficiar: SZATHMARI CSABA-ATILA, SZATHMARI LUCIA-ROXANA, SZATHMARI IANOS, SZATHMARI CRISTINA ADRIANA Amplasament: str. Plopului, f.n., loc. Medias, jud. Sibiu
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara: 1:10000	Titlu proiect: Construire 2 case, garaj, imprejmuire si bransamente retele edilitare
SEF PROIECT	arh. Boila Dorin		Data: martie 2024	Faza: P.U.D.
PROIECTAT	arh. Denisa Jiga			Titlu plansa: PLAN DE INCADRARE IN ZONA INCADRARE IN PUG
DESENAT	arh. Denisa Jiga			Nr. pr. 01/2024 Nr. pl. U01



PROFIL TRANSVERSAL A-A
SC 1:500



LEGENDA

LIMITE:

- limita zonei studiate
- linia de demarcație între domeniul public și cel privat
- retrageri impuse
- zonă cu interdicție de construire în vederea realizării viitoarelor lucrări de infrastructură ale administrației locale
- protecție hidrografică - interdicție de construire

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- pietonal spațiul public
- carosabil spațiul public
- carosabil / parcare proprietate privată
- pietonal / alee proprietate privată
- acces auto parcela
- acces pietonal parcela
- acces clădire

REGLEMENTĂRI URBANISTICE:

- edificabil
- parcele cu destinația de locuire și funcțiuni complementare (servicii)
- imobile propuse

AMENAJĂRI EXTERIOARE / ZONA VERDE

- zona verde domeniul public
- zona verde spațiul privat
- dale înierbate
- taluz
- curs de apă
- zid de sprijin / taluz
- copaci propusi / bariera vegetatie
- platforma depozitare pubele
- împrejurire propusa

REGIMUL ECONOMIC:

Imobil încadrat conform PUG Medias (aprobat prin HCL 53/2012 prelungit prin HCL 63/2022) în zona UTR2 - subzona funcțională cu clădiri tradiționale cu regim mic de înălțime L1n. Funcțiunea zonei rezidențiale este dată de instituții publice și servicii, spații verzi amenajate, locuințe, dotări, birouri, etc.
Categoriile de folosință: arabil. Terenul este situat în zona D de impozitare conf. HCL 105/2012.

INDICI URBANISTICI:

Conform PUG Medias (HCL 53/2012):	
- UTR	2
- subzona	L1n
- POT max admis cf PUG Medias	40%
- CUT max admis cf PUG Medias	0.80
- Regim înălțime cf PUG Medias	P+2E+M
Maxim propus prin PUD în zonă:	
- POT max propus prin PUD	35%
- CUT max propus prin PUD	0.80
- Regim de înălțime max a în zona	S/D+P+E/M
- H _{max} propus prin PUD	12.00 m
Rezultate pe parcela generatoare PUD:	
- Supra. parcelă generatoare PUD	1800 mp
- Sc propus	339.00 mp
- Sc propus	943.62 mp
- POT parcela generatoare PUD	18.90%
- CUT parcela generatoare PUD	0.53
- Regim de înălțime max propus	S+P+E, D+P+M, P
- H _{max} imobil propus	11,92m, 11,37m, 6m
- Nr. locuri de parcare propuse/parcela	5 loc
- Zonă verde	45,41%

RETRAGERI MINIME:

(la de limitele de proprietate):
- N: 10,45 m
- V: 3,50 m
- S: 5,00 m
- E: 0,60 m - se poate amplasa pe limita de proprietate cu acordul proprietarilor parcelei învecinate

Steren	St cf 111018	1800
	St suprapunere pârâu	6.52
	\$ teren rezultat	1793.48
existent	POT	0.00
	CUT	0.00
propus	POT	18.90
	CUT	0.53

Zone funcționale	Existent Suprafață (mp)	Procente (%)	Propus Suprafață (mp)	Procente (%)
Suprafață luată în studiu	1800.00	100.00	1800.00	100.00
\$ teren suprapunere pârâu	0.00	0.00	6.52	0.36
Suprafață construită	0.00	0.00	339.00	18.83
\$ carosabil incinta	0.00	0.00	497.11	27.62
\$ pietonal incinta	0.00	0.00	124.00	6.89
Supr. platforma gunoi	0.00	0.00	16.00	0.89
Suprafață zona verde	1800.00	100.00	817.37	45.41

REGLEMENTĂRI URBANISTICE SC 1:500

INITIATOR,
PRIMARUL MUNICIPIULUI
MEDIAS
GHEORGHE ROMAN

VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
	B.I.A. JIGA diana-denisă			Beneficiar: SAZIMARI CABA-ARILA, SAZIMARI LUCIA, BOICANA, SAZIMARI IANOS, SAZIMARI COSTIN-ALEXANDRU
	Jul. Sbiu, mun. Medias, str. Armazariilor, nr. 7, tel. 0745384536			Amplasament: str. Popului, Ia. Inc. Medias, jud. Sibiu
				Nr. pr. 01/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Paza: P.U.D.
SEF PROIECT	art. Boliu Donn		1:500	
PROIECTAT	art. Denisa Jiga			
DESENAT	art. Denisa Jiga			
				Titlu proiect: Construire 2 case, garaj, imprejurire si bransamente rețele edilitare
				Titlu planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROFIL TRANSVERSAL
				Nr. pl. 003

Vizat
Secretar General
Sandu Muntean


ANEXĂ PRIVIND DETALIERI ALE REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE
PUD " CONSTRUIRE 2 CASE, GARAJ, ÎMPREJMUIRE, ȘI BRANȘAMENTE REȚELE
EDILITARE" STR. PLOPULUI F.NR.

Din punct de vedere juridic, terenul pentru care s-a inițiat planul urbanistic de zonă, se află în intravilanul municipiului Mediaș, identificat prin extrasul CF nr. 111018 Mediaș nr.cad. 111018 cu suprafața de 1.800 mp, proprietari Szathmari Csaba-Atila, Szathmari Lucia Roxana, Szathmari Ianos, Szathmari Cristina Mariana cu domiciliul în Mediaș, str. Arieș nr.1, bl.51, sc.A, ap.2 .

Din punct de vedere economic terenul este încadrat în zona UTR2, subzona L1n - subzonă locuințe individuale și colective 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 documentației de urbanism PUD " Construire 2 case, garaj, împrejmuire și branșamente rețele edilitare" str. Plopului f.nr. identificat în CF nr. nr.111018, nr.cad.111018, cu următoarele reglementări urbanistice:

- UTR2 - L1n - zonă rezidențială
- P.O.T. propus = 18,90%; P.O.T. max. = 35%
- C.U.T. propus = 0,53; C.U.T. max. = 0,80
- Regim de înălțime = S+P+E/ D+P+M/ P
- H max. = 12,00m,
- Regim de construire propus: construcții locuințe ;
- Retrageri minime față de limite: Clădirile se vor retrage cu 3,50m față de limita vest; față de limita laterală sud - 5,00m; față de limita laterală nord - 10,45m; retrageri limita laterală est - 0,60m (se poate amplasa pe limita de proprietate cu acordul proprietarilor parcelei învecinate).
- Circulații și accese : Accesul auto și pietonal în incintă se va realiza din strada Plopului, stradă cu circulație în ambele sensuri cu profil de 6,00m (3,00m pe sens) și trotuar de 1,50m, de-o parte a drumului.
- Echipare tehnico - edilitară: La limita amplasamentului, pe str. Plopului există rețelele de infrastructură necesare, respectiv apă, electricitate, gaze naturale, etc. Branșarea la rețelele existente în zonă, se va efectua pe cheltuiala beneficiarului.

INITIATOR
PRIMARUL MUNICIPIULUI
MEDIAȘ
GHEORGHE ROMAN



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
MUNICIPIUL MEDIAȘ

Județul Sibiu, 551017, Mediaș, Piața Corneliu Coposu nr. 3, Tel: +40 269 803 803, Fax: +40 269 841198
www.primariamediaș.ro; e-mail: primaria@primariamediaș.ro



Anexa 3 la PH MR 141/2025

DIRECȚIA DEZVOLTARE URBANĂ
COMPARTIMENTUL URBANISM

NR. 6138/ 11.06.2024

Vizat
Secretar General
Sanda Ligia Muntean

RAPORT

Privind implicarea publicului, în elaborarea PUD
" Construire 2 case, garaj, împrejmuire și bransamente rețele edilitare "
Plopului f.nr.

În conformitate cu H.C.L. nr. 85/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea Planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului municipiului Mediaș, în vederea informării cetățenilor cu privire la construire case pe terenul situat în Mediaș, str. Plopului f.nr., s-au întreprins următoarele:

1. În perioada 05.04. – 11.04.2024 a fost făcut public anunțul privind elaborare PUD în mass media, ziarul Mesagerul de Sibiu,
2. S-a afișat pe site-ul Primăriei în data de 9 aprilie 2024, anunțul privind intenția d-lui Szathmari Csaba-Atila , de a construi 2 case pe terenul situat în Mediaș, str. Plopului f.nr.
3. S-a afișat anunțul împreună cu P.U.D.- ul în holl-ul Primăriei în data de 09.04.2024.
4. S-au amplasat panouri cu reprezentarea vizuală sugestivă a intenției de elaborare a P.U.D. în zona studiată.
5. În perioada 09.04. – 25.04.2024, publicul a fost invitat să transmită eventualele observații sau propuneri la sediul Primăriei.
6. S-au notificat vecinii de parcelă : dl. Crăciun Mihail Corneliu, dl. Popa Mihail Florian și d-na Barabas Rodica, prin adresa nr.6138/ 16.04.2024.
7. Până la data întocmirii prezentului raport nu s-au mai primit alte comentarii sau observații la sediul Primăriei .

Informarea și consultarea publicului pe durata de implementare a Planului Urbanistic de Detaliu " Construire 2 case, garaj, împrejmuire și bransamente rețele edilitare" str. Plopului f.nr., s-a făcut conform metodologiei de lucru aprobată prin Ordinul nr.2701 din 30.12.2010 dar și prin respectarea Legii nr.544/2001 cu modificările și completările ulterioare, și se consideră procedura încheiată.

În acest sens, propunem prezentul raport spre însușire de către Consiliul Local.

ARHITECT ȘEF,
Arh. Urb. Mihaela Paul

ÎNTOCMIT,
Popovici Dorina

Dact.PD/2ex

INITIATOR,
PRIMARUL MUNICIPIULUI
MEDIAȘ
GHEORGHE ROMAN



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
MUNICIPIUL MEDIAȘ

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



DIRECȚIA DEZVOLTARE URBANĂ
COMPARTIMENT URBANSIM
NR. 9343/ 05.06.2025

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentației de urbanism
PUD ” Construire 2 case, garaj, împrejmuire și bransamente rețele edilitare”
str. Plopului f.nr.

Văzând referatul de aprobare nr. 141 / 2025 și Proiectul de Hotărâre nr. 141 / 2025 privind propunerea de aprobare PUD ” Construire 2 case, garaj, împrejmuire și bransamente rețele edilitare” str. Plopului f.nr. și

Ținând seama de :

- prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată,
- Legea 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.200 din OUG nr.57/2019 – Codul Administrativ,
- Ordin 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,

- precum și faptul că prin Certificatul de urbanism nr. 457/27.11.2023 s-a impus beneficiarilor Szathmari Csaba-Atila, Szathmari Lucia Roxana, Szathmari Ianos, Szathmari Cristina Mariana cu domiciliul în Mediaș, str. Arieș nr.1,bl.51, sc.A, ap.2 elaborarea unui plan urbanistic de detaliu, în aplicarea prevederilor legii privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Din punct de vedere juridic, terenul pentru care s-a inițiat planul urbanistic de zonă, se află în intravilanul municipiului Mediaș, identificat prin extrasul CF nr. 111018 Mediaș nr.cad. 111018, cu suprafața de 1.800 mp, proprietari Szathmari Csaba-Atila, Szathmari Lucia Roxana, Szathmari Ianos, Szathmari Cristina Mariana cu domiciliul în Mediaș, str. Arieș nr.1,bl.51, sc.A, ap.2 .

Din punct de vedere economic terenul este încadrat în zona UTR2, subzona L1n - subzonă funcțională cu clădiri tradiționale cu regim mic de înălțime, conf. P.U.G aprobat cu HCL nr.53/2012, prelungit prin HCL nr.63/2022.

Cu cererea nr. 9343/ 28.05.2025 beneficiarii solicită aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu ” Construire 2 case, garaj, împrejmuire și bransamente rețele edilitare” str. Plopului f.nr., întocmit de arh. Jiga Diana-Denisa - proiectant B.I.A. JIGA Denisa-Diana.

Documentația a fost analizată în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism – P.V. nr.10144/06.06.2024 poz.3, și s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 2/ 04.06.2025.

S-au obținut avizele legale și s-au întocmit studiile solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 457/ 27.11.2023 pentru faza P.U.D.:

- Aviz SC Apa Târnavei Mari SA
- Aviz Distribuție Energie Electrica România SA - Sucursala Sibiu
- Aviz Delgaz Grid SA
- Aviz SC 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
- 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- Poliția Municipiului Mediaș
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență Sibiu
- A.N.I.F.

Propunem spre aprobare proiectul de hotărâre privind:

1. Aprobarea documentației de urbanism PUD pentru ” Construire 2 case, garaj, împrejmuire și branșamente rețele edilitare” str. Plopului f.nr., și detalieri ale reglementărilor urbanistice conform Anexei nr.1 și 2;
2. Însușire raport privind implicarea și consultarea publicului nr. 6183/ 11.06.2024, conform Anexei nr.3.

Documentația PUD aprobată este valabilă 2 ani de la data comunicării hotărârii.

ARHITECT ȘEF ,
Arh. Urb. Paul Mihaela



VIZAT JURIDIC,



ÎNTOCMIT,
Popovici Dorina

