



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.110 / 2025.....

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism
P.U.Z. ” Introducere în intravilan și dezmembrare imobil în vederea construirii de locuințe,
realizare drum și dotare cu infrastructură edilitară” str. Moșnei f.nr.

Prin adresa nr. 6209 din data de 10.04.2025, titularii documentației urbanistice - Plan Urbanistic de Zonă ” Introducere în intravilan și dezmembrare imobil în vederea construirii de locuințe, realizare drum și dotare cu infrastructură edilitară” str. Moșnei f.nr., identificat prin extrasul CF Mediaș nr.114215 nr. cad. 114215 cu suprafața de 7.900 mp, proprietari Nemeș Paul-Liviu și Nemeș Diana, solicită aprobarea documentației ședința Consiliului Local Mediaș.

Au fost obținute avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism nr.128/03.04.2023, pentru faza P.U.Z.

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 Zonă ” Introducere în intravilan și dezmembrare imobil în vederea construirii de locuințe, realizare drum și dotare cu infrastructură edilitară” str. Moșnei f.nr.

Documentația P.U.Z. aprobată este valabilă 5 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.primariamedias.ro; e-mail: primaria@primariamedias.ro



VIZAT
SECRETAR GENERAL
Sanda Muntean

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea documentației de urbanism
PUZ ” Introducere în intravilan și dezmembrare imobil în vederea construirii de locuințe,
realizare drum și dotare cu infrastructură edilitară” str. Moșnei f.nr.

Consiliul Local al Municipiului Mediaș, întrunit în ședința ordinară,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 110/2025 al proiectului de hotărâre prin care se propune aprobarea documentației de urbanism PUZ ” Introducere în intravilan și dezmembrare imobil în vederea construirii de locuințe, realizare drum și dotare cu infrastructură edilitară” str. Moșnei f.nr.

- Raportul de specialitate întocmit de Direcția Dezvoltare Urbană - Compartiment Urbanism din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului municipiului Mediaș înregistrat sub nr. 6209/ 14.04.2025,

- Avizul comisiei de specialitate nr. 1 la proiectul de hotărâre înscris la punctul nr. _____ de pe Ordinea de zi, înregistrat sub nr. ____/____.04.2025;

Văzând cererea nr. 6209/ 10.04.2025 prin care beneficiarul solicită aprobarea PUZ „Introducere în intravilan și dezmembrare imobil în vederea construirii de locuințe, realizare drum și dotare cu infrastructură edilitară” str. Moșnei f.nr., întocmit de arh. Mihai Liviu Cacuci - proiectant SC Assemble Architects SRL.

Văzând P.V. nr.12543/27.09.2023 al Comisiei Tehnice de Specialitate, respectiv Avizul Arhitectului Șef nr. 1/ 14.04.2025 și H.C.L. Mediaș nr. 239/2024 privind avizarea documentației de urbanism și însușirea raportului privind implicarea și consultarea publicului în elaborarea PUZ „Introducere teren în intravilan, în scopul construirii de locuințe, operațiuni notariale de dezmembrare în mai mult de trei parcele, realizare drum de incintă și dotare cu infrastructură edilitară” str. Moșnei fără număr,

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 - Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. (1) Se aprobă documentația de urbanism PUZ pentru ” Introducere în intravilan și dezmembrare imobil în vederea construirii de locuințe, realizare drum și dotare cu infrastructură edilitară” str. Moșnei f.nr., întocmit de arh. Mihai Liviu Cacuci - proiectant SC Assemble Architects SRL., pentru beneficiari Nemeș Paul-Liviu și Nemeș Diana, pentru terenul situat în extravilanul municipiului Mediaș, identificat în CF nr. 114215 Mediaș nr.cad. 114215, cu suprafața de 7.900 mp, proprietari Nemeș Paul-Liviu și Nemeș Diana și detalieri ale reglementărilor urbanistice conform Anexei nr.1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 2 Primarul municipiului Mediaș, prin Direcția Dezvoltare Urbană - Compartiment Urbanism din subordinea sa, va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, cu respectarea dispozițiilor din actele normative în materie.



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. 3 Secretarul municipiului Mediaș are responsabilitatea comunicării prezentei hotărâri Primarului municipiului Mediaș, Instituției Prefectului Județului Sibiu, Direcției Economice, Direcției Dezvoltare Urbană - Compartiment Urbanism, beneficiarului prin grija Direcției Dezvoltare Urbană - Compartiment Urbanism și se aduce la cunoștință publică prin publicarea acesteia pe pagina de internet www.primariamedias.ro.

Inițiator: Primarul mun. Mediaș - Gheorghe Roman

Nr: 110/2025

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

Anexa la PH MR 110/2025

Vizat
Secretar General
Sanda Ligia Munteanu
[Signature]

ANEXĂ PRIVIND DETALIERI ALE REGLEMENTĂRII URBANISTICE
PUZ ” INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZMEMBRARE ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINȚE, REALIZARE DRUM
ȘI DOTARE CU INFRASTRUCTURĂ EDILITARĂ” STR. MOȘNEI F.NR.

Din punct de vedere juridic, terenul pentru care s-a inițiat planul urbanistic de zonă, se află în extravilanul municipiului Mediaș, zona Moșnei, identificat prin extrasul CF nr. 114215 Mediaș nr.cad. 114215 cu suprafața de 7.900 mp, proprietari Nemeș Paul-Liviu și Nemeș Diana cu domiciliul în Mediaș, str. Aurel Vlaicu nr.23.

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 PUZ ” Introducere în intravilan și dezmembrare imobil în vederea construirii de locuințe, realizare drum și dotare cu infrastructură edilitară” str. Moșnei f.nr.. identificat în CF nr. nr.114215, nr.cad.114215, cu următoarele reglementări urbanistice:

- UTR2 - L1b - zonă rezidențială
- UTR 2, subzona SVa- subzona spațiilor verzi-scururi, grădini, parcuri cu acces public nelimitat
- P.O.T. propus = 40%;
- C.U.T. propus = 0, 8
- Regim de înălțime = P+2+M (la coamă= 11,80m)
- Regim de construire propus: construcții locuințe ;
- Retrageri minime față de limite: Clădirile se vor retrage cu 3,00m de la aliniament; față de limita laterală sudică – 3,00m; față de limita laterală nordică - 2,00m; retrageri posterioare min. 4,00m sau H/2. Retragera pentru garaje va fi de minim 5,00m din aliniament, pentru parcare temporară a autovehiculelor.
- Circulații și accese : Circulația auto și pietonală în zonă a fost reglementată și aprobată anterior, prin PUZ aprobat cu HCL nr.243/2019. Prin acesta, strada de legătură între strada Moșnei și terenul studiat, a fost reglementată la un profil de 8,00m având în ampriza sa două trotuare de câte 1,00m, câte unul pe fiecare parte a străzii și două benzi de circulație auto, câte 3,00m fiecare. Strada propusă pentru a deservi zona urbanizată, va avea o lățime de 8,00m, va deservi toate parcelele rezultate și va avea în componență două benzi de circulație auto, de câte 3,00m fiecare și două trotuare de 1,00m respectiv 1,60m, cel din urmă făcând parte din suprafața verde prevăzută pentru spații verzi cu acces public. Strada rezultată va avea în capăt un loc de întoarcere, fiind prevăzută posibilitatea înlocuirii acestuia cu o conexiune ulterioară într-un sistem de străzi. Se va rezerva o parcelă cu suprafața de 396,50mp pentru realizarea unui spațiu verde cu acces public. Acesta va fi cedat în administrarea publică a municipalității, împreună cu structura stradală, după îndeplinirea tuturor obligațiilor de către investitor.
- Echipare tehnico - edilitară: În prezent strada de acces De 2731 este în curs de echipare edilitară. Se propune extinderea rețelei de gaze naturale, apă-canal și energie electrică, de telefonie/internet și pe drumul de incintă propus. Branșarea la rețelele existente în zonă, se va efectua pe cheltuiala beneficiarului.

INITIATOR,
PRIMARUL MUNICIPIULUI
MEDIAS
GHEORGHE ROMAN

Anexa 2 la PH MR 110/2025

Vizat
Secretar General
Sanda Ligia Muntean



PLAN DE INCADRARE - REGLEMENTARI UTR PUG 1:7 000



PLAN DE INCADRARE - ZONIFICARE PUG 1:7 000

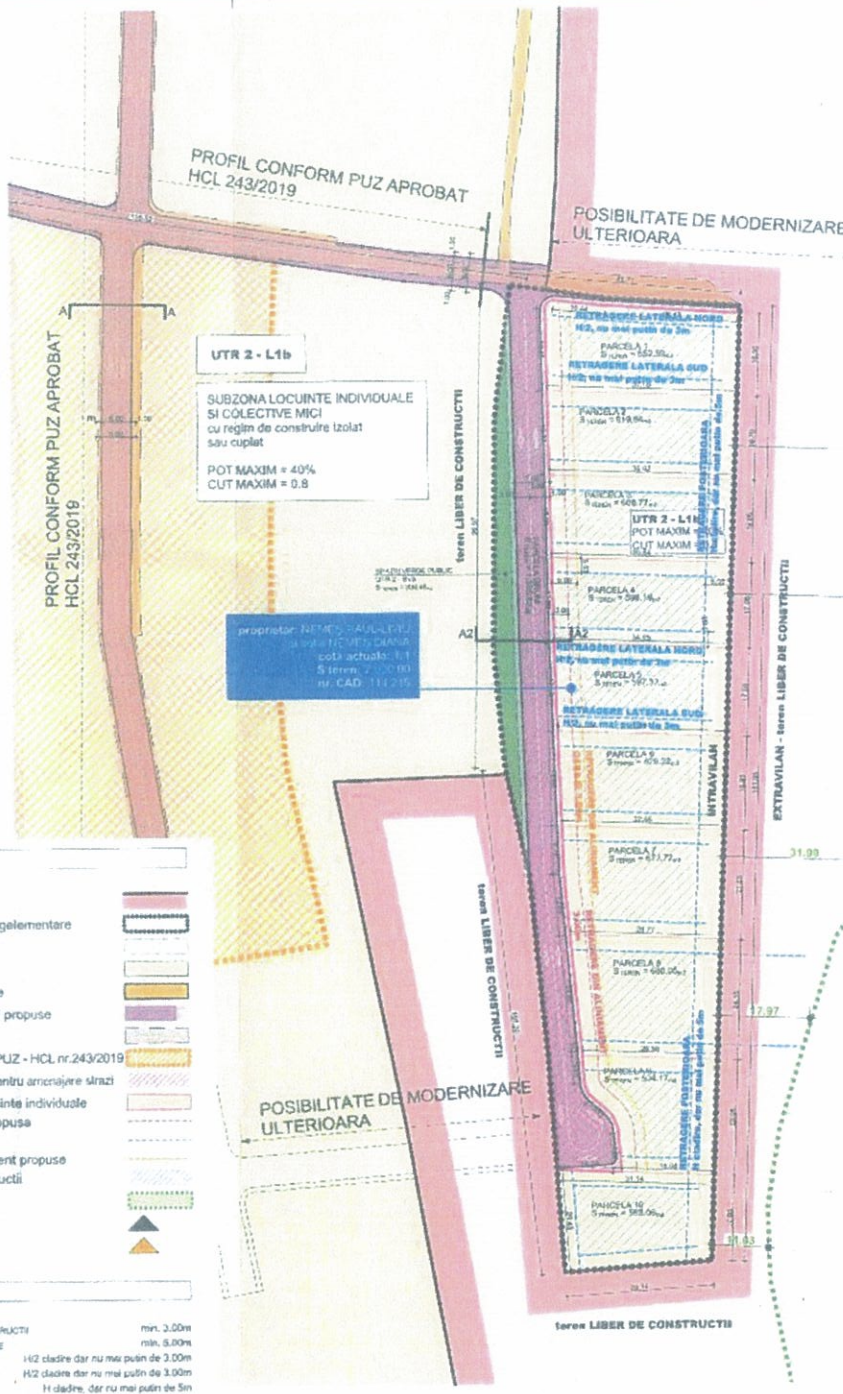


PLAN DE INCADRARE - GOOGLE MAPS 1:7 000



Acest document este proprietatea firmei ASSEMBLE ARCHITECTS S.R.L. și nu poate fi transmis sau reprodus, total sau parțial, fără autorizația expresă a scrisor. Utilizarea sa trebuie să fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampilele proiectanților în proiect.

asemble architects ASSEMBLE ARCHITECTS S.R.L. CUI 40904880 J 32/1505/06.10.2018 str. George T. Ionescu nr. 8 Mun. Medias, Jud. Sibiu				BENEFICIAR Paul - Liviu Nemes și soția Nemes Diana str. Aurel Vlaicu nr. 23, Mun. Medias, jud. Sibiu	NR.PR. 72/2023
SPECIFICATIE PROIECTAT arh. ROXANA IOANA DAN arh. MIHAI LIVIU CACUCI	NUME arh. MIHAI LIVIU CACUCI	SEMNATURA 	SCARA 1:7000, 1:10000	TITLU PROIECT Introducere în intravilan și dezmembrare imobil în vederea construirii de locuințe, realizare drum și dotare cu infrastructura edilitară Drum de exploatare, zone str. Moșnei, Mun. Medias, jud. Sibiu	FAZA: PUZ
DESENAT arh. MIHAI LIVIU CACUCI	DATA 04.2023	TITLU PLANSA PLAN DE INCADRARE	NR.PL. U.01		



BILANT PARCELE

Parcela 1	S _{sup} = 652.59 m ² P.O.T. = 40% C.U.T. = 0.8 S.C. maximă = 261.04 m ² S.C.D. maximă = 572.07 m ²
Parcela 2	S _{sup} = 619.64 m ² P.O.T. = 40% C.U.T. = 0.8 S.C. maximă = 247.86 m ² S.C.D. maximă = 495.71 m ²
Parcela 3	S _{sup} = 608.77 m ² P.O.T. = 40% C.U.T. = 0.8 S.C. maximă = 243.51 m ² S.C.D. maximă = 487.02 m ²
Parcela 4	S _{sup} = 599.19 m ² P.O.T. = 40% C.U.T. = 0.8 S.C. maximă = 239.68 m ² S.C.D. maximă = 479.35 m ²
Parcela 5	S _{sup} = 597.32 m ² P.O.T. = 40% C.U.T. = 0.8 S.C. maximă = 238.93 m ² S.C.D. maximă = 477.86 m ²
Parcela 6	S _{sup} = 620.22 m ² P.O.T. = 40% C.U.T. = 0.8 S.C. maximă = 248.09 m ² S.C.D. maximă = 496.18 m ²
Parcela 7	S _{sup} = 672.72 m ² P.O.T. = 40% C.U.T. = 0.8 S.C. maximă = 260.09 m ² S.C.D. maximă = 538.18 m ²
Parcela 8	S _{sup} = 680.05 m ² P.O.T. = 40% C.U.T. = 0.8 S.C. maximă = 272.02 m ² S.C.D. maximă = 544.04 m ²
Parcela 9	S _{sup} = 504.17 m ² P.O.T. = 40% C.U.T. = 0.8 S.C. maximă = 201.67 m ² S.C.D. maximă = 403.34 m ²
Parcela 10	S _{sup} = 563.09 m ² P.O.T. = 40% C.U.T. = 0.8 S.C. maximă = 225.22 m ² S.C.D. maximă = 450.45 m ²
Parcela drum	S _{sup} = 1.385.83 m ²
Parcela spațiu verde	S _{sup} = 399.50 m ²

LEGENDA

- Limita intravilan
- Suprafata propusa pentru reglementare
- Limita parcele invecinate
- Zona de locuire
- Constructii existente - locuine
- Circulatii publice existente si propuse
- Drumuri existente
- Suprafata reglementata prin PUZ - HCL nr.243/2019
- Suprafata de teren rezervata pentru amenajare strazi
- Parcele propuse pentru locuinte individuale
- Retragere din aliniament propusa
- Retrageri laterale
- Retrageri garaje din aliniament propuse
- Suprafata implantare constructii
- Fond forestier
- Acces pietonal pe parcela
- Acces auto pe parcela

RETRAGERI

- Retragere din aliniament constructii min. 3.00m
- Retragere din aliniament garaje min. 5.00m
- Retragere laterala sudica 1/2 cladire dar nu mai puțin de 3.00m
- Retragere laterala nordica 1/2 cladire dar nu mai puțin de 3.00m
- Retragere posterioara 1/2 cladire dar nu mai puțin de 3m

UTR 2 - Subzona L1b - Subzona locuinte individuale si colective mici nou propuse, cu regim de construire izolat sau cuplat

INDICI URBANISTICI

	PUZ	PROPOS - PUZ
Suprafata de teren constructii	7.900.00 m ²	7.900.00 m ²
POT	40%	40%
CUT	0.8	0.8
Spatiu verde	min. 30%	min. 30%
Regim de construire	P+2+M	P+2+M

BILANT ZONIFICARE

	EXISTENT	PROPOS
S TEREN	7.900.00	7.900.00
TEREN constructii	894.00	7.900.00
TEREN extravilan	7.006.00	0.00

BILANT TERITORIAL

	PUZ	PROPOS - PUZ
Suprafata de teren constructii	7.900.00	7.900.00
Suprafata teren pentru constructii	0.00	1.385.83
Suprafata teren pentru infrastructura	7.900.00	6.117.67
Suprafata teren UTR 2 Subzona L1b	7.900.00	7.503.50
Suprafata teren UTR 2 Subzona L1c	0.00	395.50

UTR 2 - Subzona L1b - Subzona locuinte individuale si colective mici nou propuse, cu regim de construire izolat sau cuplat, RMH = P+2+M si inaltime maxima la coama 11,80m, situate in zone necunoscute

POT MAXIM = 40%
CUT MAXIM = 0.8

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CACUCI
DIRECTIA DEZVOLTARE URBANA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Semnăt digital de către
Paul Muresan-Iuga
Data: 08.04.2025 15:45:09

Vizitat spre neschimbare AVIZ Nr. 692 din 07.04.2025

asemble architects ASSEMBLE ARCHITECTS SRL CUI 60540800 23011000000000000000 str. George Topanescu 5, Bl. Medias 200, Cluj		BENEFICIAR Paul - Liviu Nemes si sotia Nemes Diana str. Aurel Vlaicu nr. 71, Mun. Medias, Jud. Sibiu	NR.LR. 72/2023
SPESIFICATIE Nume arh. MIHAI LIVIU CACUCI arh. MIHAI LIVIU CACUCI arh. ROXANA IOANA DAN	SEMNTURA SCARA 1:1000 1:200	TITLU PROIECT Introducere in intravilan si dezvoltare mobil in vederea constructiei de locuinte, realizarea drum si dotare cu infrastructura utilitatii Denumire proiect: PUZ - HCL nr. 243/2019	FAZA: PUZ
DESENAT arh. MIHAI LIVIU CACUCI	DATA 12.10.2024	TITLU PLANSA REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	NR.LR. 0.03



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



DIRECȚIA DEZVOLTARE URBANĂ
COMPARTIMENT URBANSIM
NR. 6209/ 14.04.2025

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentației de urbanism
PUZ ” Introducere în intravilan și dezmembrare imobil în vederea construirii de locuințe,
realizare drum și dotare cu infrastructură edilitară” str. Moșnei f.nr.

Văzând referatul de aprobare nr. / și Proiectul de Hotărâre nr. / privind propunerea de aprobare PUZ ” Introducere în intravilan și dezmembrare imobil în vederea construirii de locuințe, realizare drum și dotare cu infrastructură edilitară” str. Moșnei 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 si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism,

- precum și faptul că prin Certificatul de urbanism nr. 128/03.04.2023 (prelungit valabilitate 03.04.2025 - 03.04.2026) s-a impus beneficiarilor Nemeș Paul-Liviu și Nemeș Diana cu domiciliul în Mediaș, str. Aurel Vlaicu nr.23, elaborarea unui plan urbanistic de zonă, în aplicarea prevederilor legii privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Prin H.C.L. Mediaș nr.239/ 2024, s-a avizat și s-a înșușit raportul privind implicarea și consultarea publicului în elaborarea PUZ pentru ” Introducere în intravilan și dezmembrare imobil în vederea construirii de locuințe, realizare drum și dotare cu infrastructură edilitară” str. Moșnei f.nr.

Din punct de vedere juridic, terenul pentru care s-a inițiat planul urbanistic de zonă, se află în extravilanul municipiului Mediaș, zona Moșnei, identificat prin extrasul CF nr. 114215 Mediaș nr.cad. 114215 cu suprafața de 7.900 mp, proprietari Nemeș Paul-Liviu și Nemeș Diana cu domiciliul în Mediaș, str. Aurel Vlaicu nr.23.

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.

Cu cererea nr. 6209/ 10.04.2025 beneficiarii solicită aprobarea Planului Urbanistic de Zonă ” Introducere în intravilan și dezmembrare imobil în vederea construirii de locuințe, realizare drum și dotare cu infrastructură edilitară” str. Moșnei f.nr., întocmit de arh. Mihai Liviu Cacuci - proiectant SC Assemble Architects SRL.

Documentația a fost analizată în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism – P.V. nr.12543/27.09.2023, și s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 1/ 14.04.2025.

S-au obținut avizele legale și s-au întocmit studiile solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 128/ 03.04.2023(prelungit valabilitate 03.04.2025 - 03.04.2026) pentru faza P.U.Z.

- 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
- Aviz Garda Forestieră Brașov
- Aviz Direcția Silvică Sibiu- Ocolul Silvic Mediaș
- Proces-verbal de recepție OCPI pentru studiu topografic
- Studiu geotehnic
- Consiliul Județean Sibiu
- Direcția Județeană pentru Cultură Sibiu
- 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.
- Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale

Propunem spre aprobare proiectul de hotărâre privind:

1. Aprobarea documentației de urbanism PUZ pentru ” Introducere în intravilan și dezmembrare imobil în vederea construirii de locuințe, realizare drum și dotare cu infrastructură edilitară” str. Moșnei f.nr., și detalieri ale reglementărilor urbanistice conform Anexei nr.1 și 2;

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

ARHITECT ȘEF ,
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