



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. 156 / 2025

REFERAT DE APROBARE
a proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism
P.U.D. ” Construire locuință și împrejmuire”
Zona Răzoarele Proștei f.nr.

Prin adresa nr. 11544 din data de 03.07.2025, titularii documentației urbanistice - Plan Urbanistic de Detaliu ” Construire locuință și împrejmuire” zona Răzoarele Proștei f.nr., identificat prin extrasul CF Mediaș nr.118811 nr. cad. 118118 cu suprafața de 1.110 mp, proprietar Lascu Vasile, solicită aprobarea documentației ședința Consiliului Local Mediaș.

Au fost obținute avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism nr.183/18.04.2024, 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 locuință și împrejmuire” zona Răzoarele Proștei 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.primariamedias.ro; e-mail: primaria@primariamedias.ro



VIZAT
SECRETAR GENERAL
Sanda Muntean

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea documentației de urbanism
PUD ” Construire locuință și împrejmuire”
Zona Răzoarele Proștei f.nr.

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

- Referatul de aprobare nr. 156/2025 al proiectului de hotărâre prin care se propune aprobarea documentației de urbanism PUD ” Construire locuință și împrejmuire” Zona . Răzoarele Proștei f.nr.;

- Raportul de specialitate nr. 11544/03.07.2025, 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. _____/_____.07.2025.

Văzând Certificatul de urbanism nr. 183/18.04.2024 prin care s-a impus elaborarea unui plan urbanistic de detaliu, în aplicarea prevederilor legii privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cererea nr. 11544/03.07.2025 prin care beneficiarul solicită aprobarea PUD ”Construire locuință și împrejmuire” zona Răzoarele Proștei f.nr., întocmit de carh. Rusu Sever - proiectant SC Alma Proiect SRL, Raportul nr. 11544/03.07.2025 privind implicarea și consultarea publicului în elaborarea PUD ”Construire locuință și împrejmuire” zona Răzoarele Proștei f.nr., Procesul verbal al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism nr.10143/06.06.2024 respectiv Avizul Arhitectului Șef nr. 3/03.07.2025.

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 locuință și împrejmuire” zona Răzoarelor Proștei f.nr., pentru beneficiarul Lascu Vasile, pe terenul intravilan situat în municipiului Mediaș, teren încadrat din punct de vedere economic în zona UTR2, subzona L1n - subzonă funcțională cu clădiri tradiționale cu regim mic de înălțime identificat prin extrasul CF Mediaș nr. 118811 Mediaș nr.cad. 118811, cu suprafața de 1110 mp, proprietar Lascu Vasile cu domiciliul în Târnava, str. Trandafirilor nr.1A 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. 11544/03.07.2025, 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.

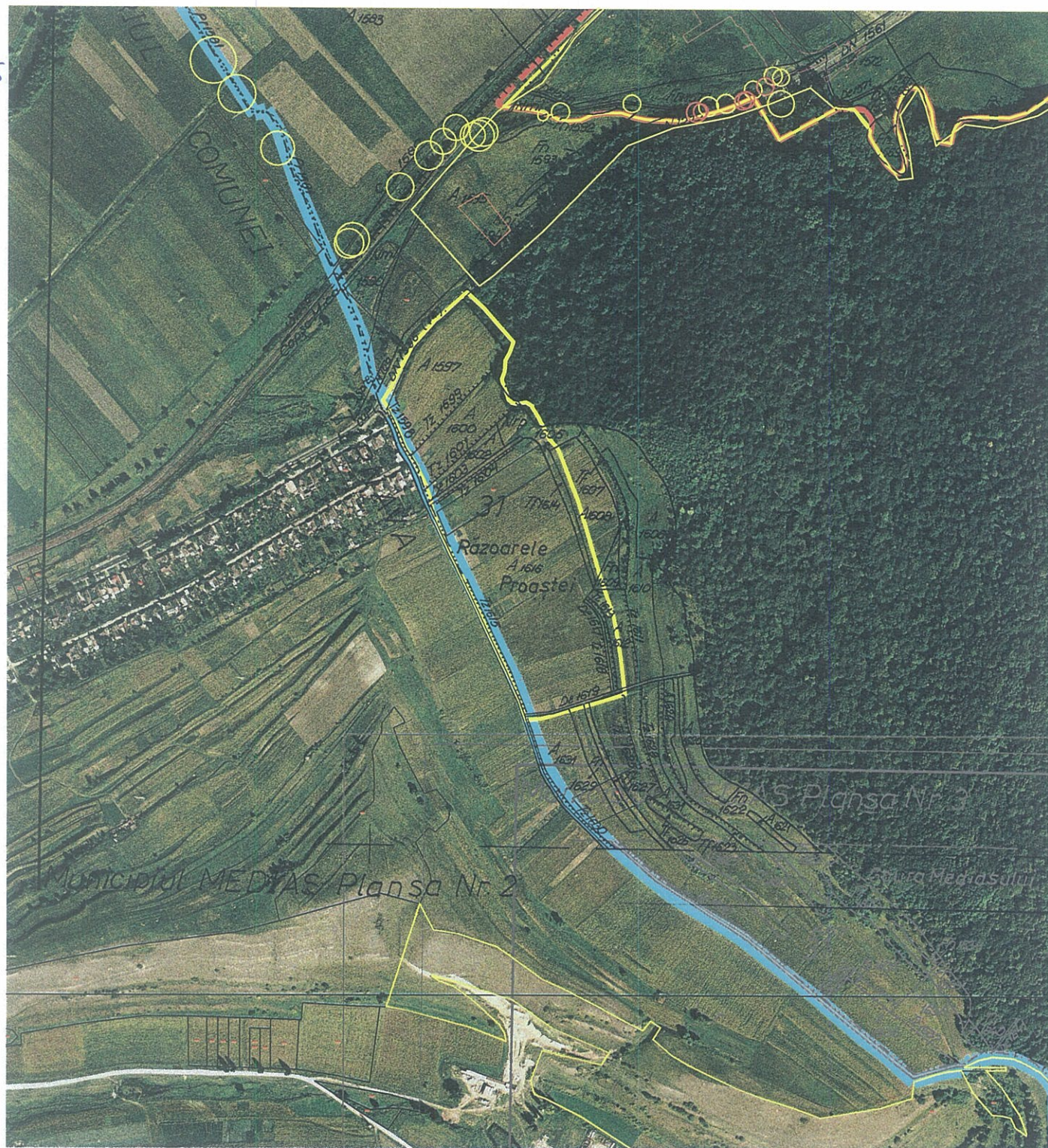
Inițiator: Primarul mun. Mediaș - Gheorghe Roman

Nr. 156/2025

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

LA PH NR 156/225

VIȚĂ
SECRETAR GENERAL
SANDA MONEAN





PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ Scara 1: 5000

LIMITE

LIMITA DE PROPRIETATE

LASCU VASILE

C.F. nr. 118811-Medias nr.cod.118811-St=1110mp.



S.C. ALMA PROIECT S.r.l. Medias BIROU DE PROIECTARE Allee Buzias nr.1A CUI-RO 7033050 Tel. 0269 824000			Beneficiar: Lascu Vasile		Proiect nr. 02 / 2024
			Amplasament: Mun. Medias, zona Răzoarele Prostei - Sos. Siblu, nr. f.n.		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1 : 5000	Titlu proiect: Construire locuință în baza unui plan urbanistic de detaliu	Faza P.U.D. D.T.A.C.
SEF PROIECT	c.arh. Sever Rusu		Data IV 2024	Titlu plansa: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Plansa nr. 01
PROIECTAT	c.arh. Sever Rusu				
DESENAT	c.arh. Sever Rusu				

REGLEMENTĂRI URBANISTICE Scara 1: 500



ID 117637

Extravilan Medias

1606/1/1
Extravilan Medias

BILANT TERITORIAL:

SUPRAFAȚĂ PARCELĂ STUDIATĂ	1110,00 mp = 100 %
SUPRAFAȚĂ AFERENTĂ CONSTRUCȚILOR	141,97 mp = 12,79 %
SUPRAFAȚĂ AFERENTĂ PARCĂRII	49,20 mp = 4,43 %
SUPRAFAȚĂ AFERENTĂ CIRCULAȚIEI PIETONALE	123,08 mp = 11,09 %
SUPRAFAȚĂ AFERENTĂ SPAȚII VERZI	786,83 mp = 70,89 %
SUPRAFAȚĂ AFERENTĂ EUROPUBELELOR	8,92 mp = 0,80 %

ID 110644

Intravilan Medias

Lot 2
S = 3509 mp

Intravilan Medias

LEGENDA

1. Locuință proiectată P - C₁
2. Parcare proiectată
3. Puț de apă
4. Bazin vidanjabil subteran
5. Curte și trotuar pavate
6. Spațiu verde amenajat
7. Loc pt. europubele

1616/3/2

Intravilan Medias

COEFICIENTI URBANISTI SPECIFICI

P. O. T. MAXIM ADMIS	40 %	PROBUS	12,79%
C. U. T. MAXIM ADMIS	0,80	PROBUS	0,13
H MAXIM ADMIS	P+2E	PROBUS	** P **
COTA ± 0.00 = 318,55 = +0,35 m FAȚĂ DE C.T.N = 318,20			

DISTANȚE PROPUSE FAȚĂ DE LIMITELE PROPRIETĂȚII:

- LA NORD - de la 3,08 m. la 2,79 față de limita din apropiere
 LA SUD - de la 4,72 m. la 5,23 față de limita din apropiere
 LA EST - 5,00 m. față de limita din apropiere
 LA VEST - de la 33,28 m. la 26,01 față de limita cu drumul public

NOTĂ :

Distanțele dintre clădiri asigură însoțirea minimă de 1 1/2 h la solstițiu de iarnă.

LIMITE

LASCU VASILE

INITIATOR,
PRIMARUL MUNICIPIULUI
MEDIAS
GHEORGHE ROMAN

LIMITA DE PROPRIETATE

LIMITA PUD

S.C. ALMA PROIECT S.R.L. Medias BIROU DE PROIECTARE Aleea Buzlog nr.1A CUI - RO 7033056 Tel. 0269 211111				Beneficiar: Lascu Vasile	Proiect nr. 02 / 2024
Amplasament: Mun. Medias, zona Răzoarele Proștel - Șos. Sibiu, nr. f.n.				Titlu proiect: Construire locuință în baza unui plan urbanistic de detaliu	Faza P.U.D. D.T.A.C.
Titlu planșei: REGLEMENTĂRI URBANISTICE				Plansa nr. 03	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1: 500		
SEF PROIECT	c. art. Sever Rusu				
PROIECTAT	c. art. Sever Rusu				
DESEINAT					

ANEXĂ PRIVIND DETALIERI ALE REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE
PUD "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE"
ZONA RĂZOARELE PROAȘTEI 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. 118811 Mediaș nr.cad. 118811 cu suprafața de 1.110 mp, proprietar Lascu Vasile cu domiciliul în Târnava, str. Trandafirilor nr.1A.

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 locuință și împrejmuire" zona Răzoarele Proaștei f.nr. identificat în CF nr. nr.118811, nr.cad.118811, cu următoarele reglementări urbanistice:

- UTR2 - L1n - zonă rezidențială
- P.O.T. propus = 13,13%;
- C.U.T. propus = 0,13;
- Regim de înălțime = P
- H max. = 4,70m
- Regim de construire propus: construcție locuință ;
- Retrageri minime față de limite: Clădirile se vor retrage cu 24,98m față de limita vest; față de limita laterală sud - 46,15m; față de limita laterală nord - 43,42m; retrageri limita est - 24,89m.
- Circulații și accese : Accesul auto și pietonal în incintă se realizează printr-un drum de exploatare aparținând UAT Târnava. Pentru configurarea unui drum de acces pe teritoriul municipiului Mediaș este necesară cooperarea proprietarilor din zonă, constând în cedare de suprafețe de teren astfel încât să se constituie o structură stradală de 7,00m pentru o circulație în ambele sensuri cu profil de 6,00m (3,00m pe sens) și trotuar de 1,00m, de-o parte a drumului.
- Echipare tehnico - edilitară: În prezent la limita amplasamentului nu 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
MEDIAS
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



ANEXA NR 3 LA PH NR 156/2025

DIRECȚIA DEZVOLTARE URBANĂ
COMPARTIMENTUL URBANISM
NR. 11544/ 03.07.2025

VIZĂ
SECRETAR GENERAL
SANDA Munteanu

RAPORT

Privind implicarea publicului, în elaborarea PUD
” Construire locuință și împrejmuire” zona Răzoarele Proștei

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 locuinței pe terenul situat în Mediaș, zona Răzoarele Proștei, s-au întreprins următoarele:

1. În perioada 25.04. – 28.04.2024 a fost făcut public anunțul privind elaborare PUD în mass media, ziarul Monitorul de Mediaș,
2. S-a afișat pe site-ul Primăriei în data de 10 mai 2024, anunțul privind intenția d-lui Lascu Vasile, de a construi locuințe pe terenul situat în Mediaș, zona Răzoarele Proștei
3. S-a afișat anunțul împreună cu P.U.D.- ul în holl-ul Primăriei în data de 10.05.2024.
4. S-au amplasat panouri cu reprezentarea vizuală sugestivă a intenției de elaborare a P.U.D. în zona studiată.
5. În perioada 10.05. – 30.05.2024, publicul a fost invitat să transmită eventualele observații sau propuneri la sediul Primăriei.
6. 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 locuință și împrejmuire” zona Răzoarele Proștei, 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





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. 11544/ 03.07.2025

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentației de urbanism
PUD ” Construire locuință și împrejmuire”
Zona . Răzoarele Proștei f.nr.

Văzând referatul de aprobare nr. 156 / 2025 și Proiectul de Hotărâre nr. 156 / 2025 privind propunerea de aprobare PUD ” Construire locuință și împrejmuire ” zona Răzoarele Proștei 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. 183/18.04.2024 s-a impus beneficiarului Lascu Vasile cu domiciliul în Târnava , str. Trandafirilor nr.1A, 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. 118811 Mediaș nr.cad. 118811, cu suprafața de 1.110 mp, proprietar Lascu Vasile cu domiciliul în Târnava, str. Trandafirilor nr.1A.

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. 11544/ 03.07.2025 beneficiarul solicită aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu ” Construire locuință și împrejmuire” zona Răzoarele Proștei f.nr., întocmit de carh. Rusu Sever - proiectant SC Alma Proiect SRL.

Documentația a fost analizată în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism – P.V. nr.10143/06.06.2024, și s-a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 3/ 03.07.2025.

S-au obținut avizele legale și s-au întocmit studiile solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 183/ 18.04.2024 pentru faza P.U.D.:

- Aviz SC Apa Târnavei Mari SA
- Aviz Distribuție Energie Electrica România SA - Sucursala Sibiu
- Aviz Delgaz Grid SA
- Aviz Transgaz 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 locuință și împrejmuire” zona Răzoarele Proștei f.nr., și detalieri ale reglementărilor urbanistice conform Anexei nr.1 și 2;
2. Însușire raport privind implicarea și consultarea publicului nr. 11544/ 03.07.2025, conform Anexei nr.3.

Documentația PUD aprobată este valabilă 2 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