ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE
Piața Revoluției, Nr. 1, cod 555300, Cisnădie, România
Tel. +4 0372-714.179, +4 0372-714.180
https://www.cisnadie.ro, E-mail: primarie@cisnadie.ro

AFIȘAT AZI 13. NOV. 2026 ACTUL
DEZAFIȘAT AZI
Semnătura

Nr. 39187/13.11.2026

ANUNȚ REFERITOR LA ELABORAREA UNUI PROIECT DE ACT NORMATIV

În conformitate cu art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, și cu Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 831/2022, Primarul Orașului Cisnădie anunță, la data de **13.11.2026**, deschiderea procedurii de transparență decizională pentru următorul proiect de act normativ:

PROIECT DE HOTĂRÂRE inițiat de primar, pentru aprobarea Regulamentului privind procedura și condițiile de acceptare a preluării și de intrare în patrimoniul UAT Cisnădie a terenurilor din intravilan cu destinație de drum

Paragraf descriptiv problema identificată, soluția propusă de actul normativ:

Proiectul urmărește stabilirea unui cadru regulamentar local pentru analizarea și acceptarea preluării terenurilor situate în intravilanul orașului Cisnădie, cu destinație de drum, și pentru intrarea acestora în patrimoniul unității administrativ-teritoriale, în condițiile prevăzute de lege și de regulamentul propus. Prin proiect se propune aprobarea regulamentului anexat hotărârii, precum și instituirea unei Comisii de Evaluare și Încadrare Tehnico-Juridică. Potrivit art. 2 din proiect, reprezentanții Consiliului Local urmează a fi desemnați prin hotărâre, iar componența tehnico-juridică a comisiei, inclusiv supleanții și secretarul, prin dispoziție a primarului, în termen de 15 zile de la intrarea în vigoare a hotărârii.

Efectul scontat

Clarificarea și uniformizarea procedurii administrative de analiză a terenurilor din intravilan cu destinație de drum propuse spre preluare, identificarea condițiilor tehnice și juridice aplicabile și asigurarea unei evidențe și a unei evaluări instituționale coerente. Proiectul prevede și abrogarea H.C.L. nr. 232/15.12.2016 și a art. 12 din anexa la H.C.L. nr. 154/31.08.2021, cu menținerea soluționării dosarelor aflate în curs potrivit regulamentului propus.

Documentația aferentă proiectului

Documentația aferentă proiectului de act normativ include:

- Referatul de aprobare privind necesitatea adoptării actului normativ propus
- Raportul de specialitate
- Textul complet al proiectului

Documentația poate fi consultată:

- pe pagina de internet a instituției, la www.cisnadie.ro (la rubrica Informații publice – Transparența decizională – Anunțuri consultări publice)
- la sediul Primăriei Orașului Cisnădie, Piața Revoluției nr. 1

- proiectul de act normativ se poate obţine în copie, pe bază de cerere depusă la registratura instituţiei.

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparenţă decizională se pot depune ***până la data de*** **27 noiembrie 2026** prin completarea formularului ataşat prezentului anunţ şi transmiterea acestuia:

- ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: primarie@cisnadie.ro

- prin poştă, pe adresa Primăria Oraşului Cisnădie, Piaţa Revoluţiei nr. 1, cod poştal 555300

- la sediul instituţiei, la Registratură, la adresa Cisnădie, Piaţa Revoluţiei nr. 1, luni şi miercuri între orele 8.30 - 13.00, 14 – 15.30, marţi şi joi între orele 8.30 – 13.00, 14.00 – 16.30, vineri între orele 8.30 – 13.00.

Materialele transmise vor purta menţiunea „ **Propuneri privind PROIECTUL DE HOTĂRÂRE, iniţiat de primar, privind regulament preluare terenuri intravilan cu destinaţie de drum**".

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a instituţiei, la rubrica Informaţii publice -Transparenţa decizională.

Nepreluarea recomandărilor formulate şi înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru cei interesaţi există şi posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociaţie legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituţie publică până la data de **27 noiembrie 2026.**

Pentru informaţii suplimentare, vă stăm la dispoziţie la următoarele date de contact: telefon: 0372-714.179, int. 124, e-mail: primarie@cisnadie.ro, persoană de contact: Magdalena-Cristina Odagiu.

Primar,

Mircea Orlăţan

Direcţia administraţie publică locală,

Director executiv

Ţoţu Cosmin

Consilier,

Magdalena-Cristina Odagiu

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI CISNĂDIE

PROIECT DE HOTĂRÂRE

nr.254 din 13.11.2026

pentru aprobarea Regulamentului privind procedura și condițiile de acceptare a preluării și de intrare în patrimoniul UAT Cisnădie a terenurilor din intravilan cu destinație de drum

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

a) art. 3 și art. 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;

b) art. 44, art. 120 alin. (1), art. 121 alin. (1) și (2) și art. 136 din Constituția României, republicată;
c) art. 553, art. 562 alin. (2) și (3), art. 863, art. 889 și art. 1135–1140 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
d) Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 661 din 10 august 2026;

e) Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

f) Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

g) Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;

h) Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006, republicată, Legii serviciului de alimentare cu apă și de canalizare nr. 241/2006, republicată, și Legii serviciului de iluminat public nr. 230/2006, cu modificările și completările ulterioare;

i) Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor;

j) Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

k) Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

l) art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6), art. 286, art. 287, art. 289, art. 354 și art. 355 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de:

a) Proiectul de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind procedura și condițiile de acceptare a preluării și de intrare în patrimoniul UAT Cisnădie a terenurilor din intravilan cu destinație de drum, inițiat de Primarul Orașului Cisnădie;

b) Referatul de aprobare nr. 39101/13.11.2026 pentru aprobarea Regulamentului privind procedura și condițiile de acceptare a preluării și de intrare în patrimoniul UAT Cisnădie a terenurilor din intravilan cu destinație de drum, întocmit de Primarul Orașului Cisnădie în calitate de inițiator;

c) Raportul de specialitate nr. 39108/13.11.2026 pentru aprobarea Regulamentului privind procedura și condițiile de acceptare a preluării și de intrare în patrimoniul UAT Cisnădie a terenurilor din intravilan cu

destinație de drum, întocmit de Serviciul Arhitect-Șef, Urbanism și Administrativ, Direcția tehnică și Compartimentul contencios administrativ;

d) Avizul comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu şi turism;

e) Avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească şi comerţ;

f) Avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecţie socială, învăţământ, cultură, culte, tineret şi sport;

Luând act de:

a) Anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 154/31.08.2021 pentru aprobarea Regulamentului local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor pe raza U.A.T. Cisnădie;

b) Hotărârea Consiliului Local nr. 232/15.12.2016 privind criteriile de preluare în domeniul public al orașului Cisnădie a străzilor rezultate în urma planurilor urbanistice zonale sau de detaliu;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI CISNĂDIE

adoptă prezenta hotărâre.

Art. 1. Se aprobă Regulamentul privind procedura și condițiile de acceptare a preluării și de intrare în patrimoniul UAT Cisnădie a terenurilor din intravilan cu destinație de drum, prevăzut în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se desemnează, ca reprezentanți ai Consiliului Local în Comisia de Evaluare și Încadrare Tehnico-Juridică constituită prin Regulament, următorii consilieri locali:

a) membri titulari: Dl/Dna ..... și Dl/Dna .....;

b) membri supleanți: Dl/Dna ..... și Dl/Dna .....

(2) Componenta tehnico-juridică a Comisiei, inclusiv membrii supleanți și secretarul, se desemnează prin dispoziție a Primarului, în termen de 15 zile de la intrarea în vigoare a prezentei hotărâri. Comisia devine operațională la data emiterii dispoziției.

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Orașului Cisnădie, prin Serviciul Arhitect-Șef, Urbanism și Administrativ, Direcția tehnică, Compartimentul administrare domeniu public și privat, Compartimentul cadastru și agricultură, Compartimentul contencios administrativ, Compartimentul financiar-contabilitate și Comisia de Evaluare și Încadrare Tehnico-Juridică.

Art. 4. (1) La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se abrogă Hotărârea Consiliului Local nr. 232/15.12.2016 și art. 12 din Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 154/31.08.2021.

(2) Dosarele aflate în curs de soluționare la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se soluționează potrivit dispozițiilor tranzitorii din Regulamentul aprobat.

Art. 5. Prezenta hotărâre se publică în Monitorul Oficial Local și se comunică, prin intermediul Secretarului General al Orașului Cisnădie, către:

- Instituția Prefectului - Județul Sibiu;
- Primarul Orașului Cisnădie;
- Serviciul Arhitect-Șef, Urbanism și Administrativ;
- Direcția tehnică;
- Compartimentul administrare domeniu public și privat;
- Compartimentul cadastru și agricultură;

- Compartimentul contencios administrativ;
- Compartimentul financiar-contabilitate;
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu;
- Dosar ședință / Evidență hotărâri / Afișaj.

INIȚIATOR PROIECT:
PRIMARUL ORAȘULUI CISNĂDIE
Mircea ORLĂȚAN

AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI CISNĂDIE
Daniela-Maria SZASZ

Gheorghe-Radu BUNEA
Director executiv
Direcția economică

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
ORAȘUL CISNĂDIE

Nr. 39101 / 13.11.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind procedura și condițiile de acceptare a preluării și de intrare în patrimoniul UAT Cisnădie a terenurilor din intravilan cu destinație de drum

Dezvoltarea urbanistică accelerată a Orașului Cisnădie din ultimii ani a generat apariția a numeroase zone rezidențiale noi și extinderea intravilanului, proces însoțit de constituirea unor artere de circulație și alei de acces care au rămas, în mare parte, în proprietatea privată a dezvoltatorilor imobiliari sau în coproprietatea forțată și perpetuă a locatarilor.

În prezent, această fragmentare a regimului de proprietate reprezintă principalul blocaj administrativ și juridic în calea modernizării infrastructurii stradale. Potrivit legislației privind finanțele publice locale și regimul drumurilor, autoritatea administrației publice locale nu poate autoriza și nu poate angaja fonduri din bugetul local sau din programe de finanțare nerambursabile pentru lucrări de asfaltare, colectare a apelor pluviale, extindere a rețelelor de apă și canalizare ori iluminat public pe terenuri care nu fac parte din patrimoniul UAT Cisnădie.

Până în prezent, cadrul normativ local (constituit din H.C.L. nr. 232/2016 și art. 12 din Anexa la H.C.L. nr. 154/2021) s-a dovedit insuficient raportat la realitățile actuale din teren și la noile reglementări introduse prin **Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor (CATUC)**, intrată în vigoare la data de 25 august 2026. Lipsa unei proceduri unitare poate genera atât incertitudini în evaluarea tehnică a drumurilor propuse spre cedare, cât și blocaje majore ce pot priva astfel întreaga comunitate riverană de condiții decente de circulație și acces la utilități.

Prezentul proiect de hotărâre și Regulamentul-Anexă propun o reformă completă și echilibrată a procedurii de preluare, bazată pe următoarele direcții esențiale:

1. **Clarificarea criteriilor tehnice de echipare (Art. 2):** Se definesc precis noțiunile de *drum echipat edilitar*, *drum parțial echipat edilitar* și *drum neechipat edilitar*, eliminând subiectivismul în analiza dosarelor.

2. **Diferențierea regimului de preluare în funcție de istoricul urbanistic (Art. 4–6):** Se stabilesc reguli clare pentru drumurile prevăzute doar în PUG (Situația A), pentru cele din documentații aprobate anterior CATUC unde au trecut cel puțin 10 ani și dezvoltatorul nu mai deține cote din drum (Situația B), precum și pentru documentațiile aprobate ulterior CATUC, unde preluarea este condiționată de echiparea integrală de către beneficiar (Situația C).

3. **Protejarea bugetului local și a rețelelor publice (Art. 7 și Art. 9):** Preluarea terenului nu obligă UAT-ul să preia rețele private nerecepționate, iar solicitanții își asumă prin diligențe proprii obținerea actelor și suportarea integrală a costurilor cadastrale, notariale și de publicitate imobiliară aferente declarațiilor de renunțare.

4. **Transparență decizională prin Comisia mixtă (Art. 10):** Analiza fiecărui drum pe teren și încadrarea juridică se realizează de către o Comisie de Evaluare și Încadrare Tehnico-Juridică formată atât din specialiști ai primăriei (urbanism, direcția tehnică, contencios administrativ), cât și din reprezentanți ai Consiliului Local.

5. **Mecanisme legale de deblocare și adaptare urbanistică (Art. 14–16):** Pentru drumurile blocate de opoziția unei minorități, în cazul în care cel puțin **80% dintre coproprietari** au depus declarații de renunțare, se reglementează posibilitatea declarării utilității publice și a exproprierii excepționale conform Legii nr. 255/2010. Totodată, se protejează proprietarii parcelelor izolate (de tip „plombă") de impunerea unor PUZ-uri costisitoare pe străzile deja construite și se prevede adaptarea circulației (sens unic, zonă rezidențială) pe străzile cu ampriză redusă.

Față de cele prezentate, apreciind că adoptarea acestui regulament este absolut necesară pentru dezvoltarea coerentă a infrastructurii edilitare și rutiere a orașului nostru, supun spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al Orașului Cisnădie prezentul proiect de hotărâre, cu respectarea procedurii de consultare publică prevăzute de Legea nr. 52/2003.

ROMÂNIA PRIMĂRIA 2 CISNĂDIE-Județul SIBIU

PRIMARUL ORAȘULUI CISNĂDIE
Mircea ORLĂȚAN

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
ORAȘUL CISNĂDIE

Nr. 39108 / 13.11.2026

Raport de specialitate

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind procedura și condițiile de acceptare a preluării și de intrare în patrimoniul UAT Cisnădie a terenurilor din intravilan cu destinație de drum

Analizând Proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Orașului Cisnădie și Referatul de aprobare nr. 39101/13.11.2026, compartimentele de resort din cadrul aparatului de specialitate au examinat documentația din punct de vedere urbanistic, tehnic, patrimonial și juridic, formulând următoarele constatări:

I. Analiza tehnică și urbanistică

Aplicarea reglementărilor urbanistice în Orașul Cisnădie necesită alinierea procedurilor locale la dispozițiile **Legii nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor (CATUC)**, intrată în vigoare la 25 august 2026. Regulamentul propus operează o delimitare riguroasă a terenurilor din intravilan cu destinație de drum în raport cu momentul aprobării documentațiilor de urbanism și cu gradul de echipare edilitară:

- **Criterii obiective de echipare (Art. 2):** Stabilirea cumulativă a elementelor care definesc un *drum echipat edilitar* (îmbrăcăminte rutieră definitivă/semidefinitivă, sistem pluvial, rețele funcționale de apă-canal și iluminat public) oferă Comisiei un instrument clar de verificare în teren, consemnat în Nota de constatare tehnico-juridică (Anexa nr. 2).

- **Responsabilizarea dezvoltatorilor (Art. 5 și Art. 6):** Pentru documentațiile aprobate anterior CATUC, preluarea drumurilor neechipate este permisă doar dacă au trecut minimum 10 ani de la aprobare și dacă beneficiarul PUZ/PUD nu mai deține cote-părți la data intrării în vigoare a regulamentului (prevenind astfel eludarea obligațiilor prin vânzări ulterioare). Pentru documentațiile ulterioare CATUC, preluarea este condiționată strict de executarea și recepționarea integrală a rețelelor și a sistemului rutier de către investitor.

- **Protecția rețelelor de utilități (Art. 7):** Se instituie regula fermă conform căreia UAT Cisnădie nu preia rețele private sau nerecepționate, solicitantul având obligația de a face dovada predării acestora către operatorii licențiați sau către UAT (pentru iluminatul public).

- **Soluții pentru străzile înguste și parcelele izolate (Art. 16):** Pentru parcelele individuale neconstruite (de tip „plombă") situate între clădiri existente pe drumuri cu ampriză redusă, regulamentul elimină cerința disproporționată de întocmire a unui PUZ de reconfigurare a întregii străzi, permițând autorizarea directă conform documentațiilor în vigoare și adaptarea regimului de circulație (sens unic, zonă rezidențială) pentru respectarea normelor ISU.

II. Analiza juridică și procedurală

Din punct de vedere juridic, proiectul respectă normele de tehnică legislativă (Legea nr. 24/2000) și se întemeiază pe dispozițiile Codului civil (art. 562 alin. 2, art. 889 privind renunțarea la dreptul de proprietate), ale Codului administrativ (O.U.G. nr. 57/2019), ale O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, ale H.G. nr. 392/2020 și ale Legii nr. 255/2010.

- **Succesiunea actelor (Art. 3, Art. 8, Art. 11 și Art. 13):** Proprietarii depun declarațiile autentice de renunțare la dreptul de proprietate împreună cu dosarul tehno-juridic complet. După verificarea în teren de către Comisie și emiterea Notei de constatare favorabile, Consiliul Local adoptă hotărârea de acceptare a preluării și de intrare în domeniul privat, act în baza căruia OCPI Sibiu operează înscrierea dreptului de proprietate al UAT Cisnădie. Ulterior, prin hotărâre a Consiliului Local, bunul este trecut în domeniul public.

- **Soluționarea blocajelor în coproprietate (Art. 14 și Art. 15):** Deoarece UAT nu preia cote-părți ideale, dosarele incomplete se suspendă timp de 24 de luni pentru completarea acordurilor. În cazul în care cel puțin **80% dintre coproprietari** au depus declarații de renunțare, iar restul de maximum 20% refuză

nejustificat sau nu pot fi identificați, Consiliul Local are pârghia legală de a declanșa, exclusiv din inițiativa autorității publice, procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică (Legea nr. 255/2010), cu evaluarea despăgubirilor conform Grilelor Notariale și standardelor ANEVAR aplicabile terenurilor cu destinație de drum.

- **Constituirea Comisiei și abrogarea actelor vechi:** Comisia are o structură mixtă (3 specialiști din aparatul propriu numiți prin dispoziție a Primarului și 2 consilieri locali desemnați prin HCL, cu supleanți și declarații de imparțialitate). Prin art. 4 din proiect se abrogă expres reglementările anterioare depășite (H.C.L. nr. 232/2016 și art. 12 din Anexa la H.C.L. nr. 154/2021).

III. Evaluarea impactului reglementării

1. **Impactul financiar:** Este **neutru sau pozitiv** asupra bugetului local în etapa preluării, întrucât art. 9 obligă solicitanții să suporte integral costurile cadastrale, onorariile notariale și tarifele de publicitate aferente declarațiilor de renunțare. Investițiile ulterioare de echipare edilitară se vor realiza etapizat, exclusiv în limita fondurilor aprobate în bugetul local.

2. **Impactul social și urbanistic:** Este **major pozitiv**, deblocând modernizarea străzilor din intravilan, extinderea utilităților publice și asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru majoritatea cetățenilor de bună-credință.

3. **Impactul juridic:** Asigură transparență și predictibilitate, elimină litigiile generate de interpretări neunitare și protejează patrimoniul UAT împotriva preluării unor terenuri grevate de sarcini sau rețele neconforme.

IV. Concluzii

Față de cele expuse mai sus, compartimentele de specialitate constată că proiectul de hotărâre îndeplinește toate condițiile de legalitate, oportunitate și tehnică legislativă, motiv pentru care **avizează favorabil** promovarea acestuia și îl supun spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al Orașului Cisnădie, după parcurgerea procedurii de transparență decizională prevăzute de Legea nr. 52/2003.

PRIMARUL ORAȘULUI CISNĂDIE
Mircea ORLĂȚAN

ROMÂNIA – PRIMĂRIA 2 – Orașul CISNĂDIE-Județul SIBIU

Valentina IAMSEC
Director executiv
Direcția tehnică

Ionela JULA
Arhitect șef
Serviciul arhitect șef, urbanism și ad-tiv

Diana-Maria STANCIU
Consilier juridic
Compartimentul contencios administrativ

ANEXĂ la proiectul de hotărâre nr. 254 din 13.11.2026

REGULAMENT

privind procedura și condițiile de acceptare a preluării și de intrare în patrimoniul UAT Cisnădie a terenurilor din intravilan cu destinație de drum

CAPITOLUL I. Dispoziții generale

Art. 1. Obiect și domeniu de aplicare

(1) Prezentul regulament stabilește condițiile, etapele administrative și actele juridice necesare intrării în domeniul privat al UAT Cisnădie și, ulterior, trecerii în domeniul public al acesteia a terenurilor situate în intravilan cu destinație de drum, echipate sau neechipate edilitar, aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.

(2) Preluarea se realizează prin renunțarea la dreptul de proprietate, în condițiile art. 562 alin. (2) și ale art. 889 din Codul civil, ori, în cazuri excepționale de blocaj în coproprietate, prin expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile Legii nr. 255/2010.

(3) Prezentul regulament nu se aplică drumurilor din extravilan. Regimul de autorizare a construcțiilor pe parcelele limitrofe drumurilor rămâne cel stabilit prin documentațiile de urbanism aprobate și prin legislația în domeniu, cu respectarea regulilor privind aliniamentul și drumurile cu ampriză redusă stabilite în prezentul regulament.

Art. 2. Definiții

În înțelesul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:
a) **drum echipat edilitar** – teren cu destinație de drum sau stradă care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

(i) are îmbrăcăminte rutieră definitivă sau semidefinitivă (îmbrăcăminte asfaltică, tratament bituminos, beton de ciment sau pavaj), executată conform normativelor tehnice și recepționată;

(ii) are sistem de colectare și evacuare a apelor pluviale (rigole, șanțuri, canalizare pluvială);

(iii) are rețea publică de alimentare cu apă și rețea publică de canalizare menajeră funcționale, în exploatarea operatorului de servicii;

(iv) are rețea de distribuție a energiei electrice și sistem de iluminat public funcțional;

b) **drum parțial echipat edilitar** – teren cu destinație de drum sau stradă care îndeplinește cel puțin una, dar nu toate condițiile prevăzute pentru un drum echipat edilitar;

c) **drum neechipat edilitar** – teren cu destinație de drum sau stradă care nu îndeplinește niciuna dintre condițiile de echipare, corpul drumului fiind realizat din pământ, balast sau pietruire provizorie;

d) **documentație de urbanism anterioară CATUC** – planul urbanistic zonal (PUZ) sau planul urbanistic de detaliu (PUD) aprobat prin hotărâre a Consiliului Local adoptată înainte de 25 august 2026, data intrării în vigoare a Legii nr. 169/2026;

e) **documentație de urbanism ulterioară CATUC** – documentația de urbanism aprobată prin hotărâre a Consiliului Local adoptată la data de 25 august 2026 sau ulterior acestei date;

f) **beneficiarul documentației de urbanism** – persoana fizică sau juridică care a inițiat și a obținut aprobarea documentației de urbanism;

g) **solicitant** – proprietarul sau, după caz, toți coproprietarii înscriși în cartea funciară a terenului propus pentru preluare;

h) **Comisia** – Comisia de Evaluare și Încadrare Tehnico-Juridică constituită la nivelul UAT Cisnădie pentru analiza acestor dosare.

Art. 3. Principii

(1) Preluarea terenurilor potrivit prezentului regulament are caracter voluntar și gratuit pentru UAT Cisnădie.

(2) Renunțarea la dreptul de proprietate asupra terenurilor cu destinație de drum nu constituie condiție pentru emiterea certificatelor de urbanism sau a autorizațiilor de construire, cu excepția respectării aliniamentelor reglementate potrivit legii.

(3) Declarațiile autentice de renunțare la dreptul de proprietate se încheie de către proprietari în formă autentică la notarul public și se depun la registratura Primăriei Orașului Cisnădie împreună cu cererea de preluare și

documentația aferentă, urmând ca înscrierea definitivă a dreptului de proprietate al UAT Cisnădie în cartea funciară să se realizeze în baza hotărârii Consiliului Local de acceptare a preluării, potrivit art. 889 alin. (2) din Codul civil.

(4) Bugetul local nu finanțează lucrări de investiții pe terenuri care nu se află în proprietatea UAT Cisnădie, în condițiile legii.

CAPITOLUL II. Clasificarea terenurilor și regimul de preluare

Art. 4. Situația A – Terenuri prevăzute doar în PUG sau neprevăzute în documentații de urbanism

(1) Se încadrează în situația A terenurile din intravilan folosite ca drum sau propuse ca drum prin Planul Urbanistic General, care nu au făcut obiectul unui PUZ sau PUD, precum și terenurile din intravilan folosite efectiv ca drum de acces public, care nu sunt prevăzute în nicio documentație de urbanism.

(2) **Terenurile echipate edilitar** se preiau în domeniul privat al UAT Cisnădie și pot fi trecute ulterior în domeniul public prin hotărâre a Consiliului Local.

(3) **Terenurile parțial echipate sau neechipate edilitar** se preiau în domeniul privat al UAT Cisnădie, urmând a fi trecute în domeniul public fiind afectate unui uz și interes public local.

Art. 5. Situația B – Terenuri prevăzute în documentații de urbanism anterioare CATUC

(1) **Terenurile echipate edilitar** se preiau în domeniul privat al UAT Cisnădie și pot fi trecute ulterior în domeniul public prin hotărâre a Consiliului Local.

(2) **Terenurile parțial echipate sau neechipate** edilitar se preiau în domeniul privat al UAT Cisnădie numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

a) au trecut cel puțin 10 ani de la data aprobării documentației de urbanism;

b) beneficiarul documentației de urbanism nu mai deține, la data intrării în vigoare a prezentului regulament, dreptul de proprietate sau o cotă-parte din dreptul de proprietate asupra terenului.

(3) Îndeplinirea condiției privind calitatea de proprietar a beneficiarului se verifică strict la data intrării în vigoare a prezentului regulament. Înstrăinarea ulterioară, de către beneficiar, a terenului sau a cotelor-părți deținute nu conduce la îndeplinirea acestei condiții.

(4) Terenurile parțial echipate sau neechipate preluate în domeniul privat se trec ulterior în domeniul public fiind afectate unui uz și interes public local.

(5) Terenurile parțial echipate sau neechipate care nu îndeplinesc condițiile de vechime și înstrăinare prevăzute mai sus nu se preiau. Dosarul poate fi redepus după echiparea edilitară a drumului sau după împlinirea termenului de 10 ani, dacă este cazul.

Art. 6. Situația C – Terenuri prevăzute în documentații de urbanism ulterioare CATUC

(1) **Terenurile echipate edilitar**, la care lucrările de echipare tehnico-edilitară și rutieră au fost executate integral de beneficiarul documentației de urbanism, recepționate la terminarea lucrărilor și ale căror rețele au fost predate operatorilor de utilități sau UAT Cisnădie, se preiau în domeniul privat al UAT Cisnădie și pot fi trecute în domeniul public prin hotărâre a Consiliului Local, cu respectarea Legii nr. 169/2026 și a actelor încheiate între beneficiar și UAT Cisnădie, după caz.

(2) **Terenurile parțial echipate sau neechipate edilitar** nu se preiau până la îndeplinirea integrală a obligațiilor de echipare care revin beneficiarului documentației de urbanism.

Art. 7. Regimul rețelelor edilitare

(1) **Pentru terenurile echipate sau parțial echipate edilitar**, solicitantul face dovada că rețelele de utilități publice amplasate în ampriza drumului se află în exploatarea operatorilor de servicii sau că au fost predate ori sunt în curs de predare către aceștia, respectiv către UAT Cisnădie pentru sistemul de iluminat public.

(2) Preluarea terenului nu implică preluarea rețelelor private sau a rețelelor care nu au fost recepționate.

Art. 8. Actele juridice ale preluării

(1) Preluarea în domeniul privat al UAT Cisnădie se realizează prin:

a) declarația autentică de renunțare la dreptul de proprietate a tuturor coproprietarilor, depusă la registratura Primăriei Orașului Cisnădie;

b) hotărârea Consiliului Local de acceptare a preluării și de intrare a terenului în domeniul privat al UAT Cisnădie;

c) înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate privată al UAT Cisnădie, potrivit art. 889 alin. (2) din Codul civil.

(2) Trecerea în domeniul public se realizează prin hotărâre a Consiliului Local și se finalizează prin actualizarea inventarului bunurilor din domeniul public, în condițiile Codului administrativ și ale Hotărârii Guvernului nr. 392/2020, precum și prin încadrarea drumului potrivit Ordonanței Guvernului nr. 43/1997.

Art. 9. Obligațiile solicitanților

(1) Solicitanții obțin și depun, prin diligențe proprii, toate documentele necesare autentificării declarațiilor de renunțare la notarul public și analizei dosarului de către Comisie.

(2) Solicitanții suportă integral costurile documentațiilor cadastrale, onorariile notariale și tarifele de publicitate imobiliară aferente autentificării și notării declarațiilor de renunțare.

(3) UAT Cisnădie suportă exclusiv costurile aferente înscrierii propriului drept în baza hotărârii Consiliului Local, în măsura în care acestea nu sunt scutite potrivit legii.

CAPITOLUL III. Procedura administrativă și Comisia de Evaluare

Art. 10. Comisia de Evaluare și Încadrare Tehnico-Juridică

(1) Pentru analiza dosarelor se constituie Comisia de Evaluare și Încadrare Tehnico-Juridică, formată din 5 membri cu drept de vot și un secretar, după cum urmează:

a) componenta tehnico-juridică, desemnată prin dispoziție a Primarului:

- Arhitectul-Șef sau un reprezentant desemnat din cadrul Serviciului Arhitect-Șef, Urbanism și Administrativ, care exercită funcția de președinte;

- un specialist din cadrul Direcției tehnice;

- un consilier juridic din cadrul Compartimentului contencios administrativ;

b) componenta Consiliului Local: 2 consilieri locali desemnați prin hotărâre a Consiliului Local;

c) secretarul Comisiei, fără drept de vot, desemnat prin dispoziție a Primarului.

(2) Pentru fiecare membru titular se desemnează un membru supleant, după aceeași procedură.

(3) Comisia este legal întrunită în prezența a cel puțin 4 membri cu drept de vot și adoptă decizii cu votul majorității membrilor prezenți. În caz de paritate, votul președintelui este decisiv.

(4) Membrii Comisiei semnează, la fiecare dosar, o declarație de imparțialitate. Membrul aflat în conflict de interese față de un dosar se abține de la analiza și votul acestuia și este înlocuit de supleantul său.

Art. 11. Depunerea actelor și verificarea dosarului

(1) În vederea intrării terenurilor în domeniul privat al UAT Cisnădie, proprietarii imobilelor depun la registratura Primăriei Orașului Cisnădie un dosar tehnico-juridic care va cuprinde:

a) o cerere de înregistrare (conform modelului din Anexa nr. 1);

b) declarația autentică de renunțare la dreptul de proprietate, în original, semnată de toți coproprietarii (sau declarațiile autentice individuale ale tuturor coproprietarilor);

c) copia actului de identitate, pentru persoanele fizice, respectiv certificatul constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, pentru persoanele juridice, și, după caz, împuternicirea reprezentantului;

d) extrasul de carte funciară pentru informare, emis cu cel mult 30 de zile înainte de depunere;

e) documentația cadastrală recepționată de OCPI Sibiu, din care să rezulte că terenul cu destinație de drum constituie un imobil distinct, cu număr cadastral propriu;

f) extrasul din documentația de urbanism aplicabilă (PUG, PUZ sau PUD), cu indicarea hotărârii de aprobare, și planul de situație cu ampriza drumului;

g) pentru terenurile echipate sau parțial echipate: autorizațiile de construire, procesele-verbale de recepție la terminarea lucrărilor, procesele-verbale de punere în funcțiune a rețelelor și documentele care atestă predarea sau exploatarea rețelelor de către operatori ori UAT Cisnădie;

h) certificatul de atestare fiscală privind impozitele și taxele locale;

i) declarația pe propria răspundere a solicitanților privind inexistența litigiilor având ca obiect terenul.

(2) Terenul trebuie să fie liber de ipoteci, privilegii, sechestre, urmăriri silite și litigii. Servituțile de trecere și de utilități nu constituie impedimente la preluare.

(3) În termen de 10 zile lucrătoare de la înregistrare, secretarul Comisiei verifică dacă dosarul este complet. Dacă dosarul este incomplet, solicitanții sunt notificați să îl completeze în termen de 30 de zile; în caz contrar, dosarul se

restituie.

Art. 12. Analiza dosarului

(1) În termen de cel mult 30 de zile de la data la care dosarul este complet, Comisia verifică amplasamentul pe teren, analizează istoricul urbanistic și juridic al imobilului și întocmește Nota de constatare tehnico-juridică, conform modelului din **Anexa nr. 2.**

(2) Nota de constatare tehnico-juridică, semnată de membrii prezenți ai Comisiei, cuprinde încadrarea imobilului în una dintre situațiile urbanistice aplicabile (Situația A, B sau C) și propunerea motivată de admitere sau de respingere a preluării.

Art. 13. Finalizarea procedurii

(1) În cazul unei propuneri de admitere, Comisia transmite Nota de constatare tehnico-juridică Direcției tehnice, care, împreună cu Compartimentul administrare domeniu public și privat, întocmește raportul de specialitate în vederea inițierii de către Primar a proiectului de hotărâre privind acceptarea preluării și intrarea imobilului în domeniul privat al UAT Cisnădie, în termen de 30 de zile.

(2) După adoptarea hotărârii Consiliului Local de acceptare a preluării, Compartimentul administrare domeniu public și privat, împreună cu Compartimentul cadastru și agricultură, solicită Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sibiu înscrierea dreptului de proprietate al UAT Cisnădie în cartea funciară, în baza hotărârii Consiliului Local și a declarațiilor autentice de renunțare depuse la dosar, și actualizează inventarul bunurilor din domeniul privat.

(3) În cazul unei propuneri de respingere (pentru neîndeplinirea condițiilor tehnice sau juridice din prezentul regulament), solicitanților li se comunică un răspuns motivat și li se restituie actele originale depuse, în termen de 10 zile de la întocmirea Notei de constatare tehnico-juridice.

CAPITOLUL IV. Proceduri speciale

Art. 14. Terenurile aflate în coproprietate

(1) Preluarea prin renunțare la dreptul de proprietate se poate face numai pentru întregul teren, dacă au fost depuse declarații autentice de renunțare din partea tuturor coproprietarilor înscriși în cartea funciară. UAT Cisnădie nu preia cote-părți ideale.

(2) Dacă nu sunt depuse declarațiile autentice ale tuturor coproprietarilor, din cauza refuzului unora dintre aceștia, a decesului unor proprietari fără dezbaterea succesiunii sau a imposibilității identificării acestora, dosarul se suspendă pentru cel mult 24 de luni, perioadă în care solicitanții pot completa declarațiile lipsă. La expirarea acestui termen, dosarul se clasează și documentele originale se restituie.

Art. 15. Exproprierea pentru cauză de utilitate publică

(1) În cazul în care coproprietarii care dețin cel puțin 80% din cotele-părți au depus declarații autentice de renunțare la dreptul de proprietate, iar ceilalți coproprietari refuză sau nu pot fi identificați, Consiliul Local poate declara utilitatea publică și declanșa procedura de expropriere, în condițiile Legii nr. 255/2010, dacă drumul este necesar unui interes public local, cum ar fi continuitatea rețelei stradale sau racordarea la rețelele de utilități publice.

(2) Declanșarea exproprierii presupune aprobarea obiectivului de investiții și a indicatorilor tehnico-economici, precum și asigurarea în bugetul local a sumelor necesare plății despăgubirilor, în condițiile Legii nr. 255/2010.

(3) Exproprierea se declanșează numai la inițiativa autorității publice locale și nu poate fi solicitată ca modalitate de transfer al dreptului de proprietate de către proprietarii terenului.

(4) Despăgubirile se stabilesc și se plătesc în condițiile Legii nr. 255/2010, pe baza expertizelor întocmite și actualizate de Camerele Notarilor Publici și a standardelor de evaluare în vigoare, având în vedere categoria de folosință „drum", lipsa potențialului de construire independent și servituțile existente.

(5) Pentru cotele-părți deținute de coproprietarii care au depus deja declarații autentice de renunțare, preluarea se finalizează prin hotărâre a Consiliului Local, acestea nefiind incluse în calculul despăgubirilor de expropriere.

Art. 16. Fâșiile de teren rezultate din retragerea la aliniamentul reglementat și drumurile cu ampriză redusă

(1) Fâșiile de teren rezultate din retragerea la aliniamentul stabilit prin documentațiile de urbanism aprobate (PUG/PUZ), destinate lărgirii drumului, pot fi preluate în domeniul privat al UAT Cisnădie potrivit prezentului regulament, prin depunerea declarației autentice de renunțare de către proprietar, cu suportarea integrală a costurilor cadastrale, notariale și de publicitate imobiliară de către solicitant.

(2) Renunțarea la dreptul de proprietate asupra acestor fâșii nu constituie condiție pentru emiterea certificatelor de urbanism sau a autorizațiilor de construire, fiind obligatorie doar respectarea retragerii la aliniamentul reglementat.

(3) În cazul parcelelor individuale neconstruite (de tip „plombă") situate între imobile deja edificate pe un drum cu ampriză mai mică decât cea reglementată, autorizarea construirii se realizează conform documentațiilor de

urbanism în vigoare, fără a se impune elaborarea unui PUZ de reconfigurare a întregii străzi.

(4) Atunci când lățimea rezultată în teren nu permite atingerea profilului transversal standard din cauza construcțiilor existente consolidate, autoritatea locală, prin compartimentele de specialitate, va institui un regim de circulație adaptat la nivelul întregii străzi (circulație în sens unic, limitare de viteză sau semnalizare ca „Zonă Rezidențială"), astfel încât să fie respectate normativele de siguranță la incendiu și accesul autospecialelor de intervenție.

CAPITOLUL V. Dispoziții tranzitorii și finale

Art. 17. Anexe

Anexele nr. 1 (Model de adresă/cerere de înregistrare a renunțării) și nr. 2 (Model de Notă de constatare tehnico-juridică) fac parte integrantă din prezentul regulament.

Art. 18. Dispoziții tranzitorii

Dosarele înregistrate înainte de intrarea în vigoare a prezentului regulament, pentru care nu a fost adoptată o hotărâre a Consiliului Local, se soluționează potrivit prezentului regulament. Solicitanții sunt notificați să completeze dosarul, dacă este cazul.

Art. 19. Intrarea în vigoare

Prezentul regulament intră în vigoare la data aducerii la cunoștință publică a hotărârii prin care a fost aprobat, prin publicare în Monitorul Oficial Local, și poate fi modificat prin hotărâre a Consiliului Local.

INIȚIATOR PROIECT:

PRIMARUL ORAȘULUI CISNĂDIE

Mircea ORLĂȚAN

AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:

SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI CISNĂDIE

Daniela-Maria SZASZ

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU ORAȘUL CISNĂDIE
PRIMAR

Gheorghe-Radu BUNEA

Director executiv Direcția economică