

Proiect nr. 77/ 2025

**ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE P.U.D. IN BAZA P.U.Z.C.P. APROBAT  
CU H.C.L. NR. 461 DIN 28.11.2023 PENTRU CONSTRUIRE  
ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE**

**Jud. Sibiu, Mun. Sibiu, str. Malului, nr. 4; CF Sibiu 132411.**

BENEFICIAR:

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SIBIU**

Jud. SIBIU, Mun. SIBIU, Str. S. Brukenthal, Nr.2.

PROIECTANT:

**SC AM PROIECT STUDIO SRL**

Jud. SIBIU, Com. Rau Sadului, [REDACTED]

PROPRIETAR/ PERS. FIZICA/ PERS. JURIDICA INTERASATA:

**OLARU VASILE**

jud. Sibiu, mun. Sibiu, [REDACTED]

Faza:

**- P.U.D. -**

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării :

**ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE P.U.D. IN BAZA P.U.Z.C.P. APROBAT CU H.C.L. NR. 461  
DIN 28.11.2023 PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE**

**Jud. Sibiu, Mun. Sibiu, str. Malului, nr. 4; CF Sibiu 132411.**

Beneficiar :

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SIBIU**

Jud. SIBIU, Mun. SIBIU, Str. S. Brukenthal, Nr.2.

Proprietar/ Persoana fizică / persoana juridică interesată:

**OLARU VASILE**

jud. Sibiu, mun. Sibiu, [REDACTAT]



Proiectant general :

**SC AM PROIECT STUDIO SRL**

Jud. SIBIU, Com. Rau Sadului, [REDACTAT]

Proiect nr. 77/ 2025

Data elaborarii : **02/2026**

### Obiectul lucrării, solicitări ale temei-program:

La solicitarea initiatorului se propune construirea unui imobil cu regim de înălțime **S+P+3E+Er** cu –  
**descrierea functionala:**

- subsol: sp. Tehnic, A.P.C., casa scarii si garaje auto,
- parter: casa scari, servicii/comert - functiuni mixte
- etaj 1, etaj 2, etaj 3 si Er – locuințe – 22 unitati locative.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată:

Terenul generator de plan urbanistic de detaliu este intravilan reglementat prin PUG aprobat cu Hotararea Consiliului Local Sibiu nr 165/28.04.2011, respectiv UTR SZCP Centrul Istoric\_15 Lunca Cibin si PUZCP aprobat cu HCL NR. 461 DIN 28.11.2023.

## **2. INCADRAREA IN TERITORIU**

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 2243 din 31.10.2025 emis de Primăria Municipiului Sibiu, imobilul compus din teren cu suprafața de 2.382 mp și construcția existentă corp C1, se află în intravilanul Municipiului Sibiu, încadrat în P.U.G. Sibiu aprobat cu H.C.L nr. 165 din 28.04.2011 și PUZCP aprobat cu HCL NR. 461 DIN 28.11.2023

Imobilul compus din teren și construcție, înscris în CF Sibiu nr. 132411, este proprietatea **OLARU NICOLAE, OLARU VASILE și soția ALEXANDRA.**

Parcela care generează PUD are deschidere la - strada Malului de aproximativ 60m și adâncime de aproximativ de 35m.

Accesul se realizează din strada Malului ce aparține domeniului public al Primăriei Mun. Sibiu.

În conformitate cu legislația în vigoare este necesară autorizarea construcțiilor prin întocmirea în faza inițială a documentațiilor de urbanism P.U.D.

### **2.1 Caracteristicile zonei**

În prezent zona studiată este situată în intravilanul Mun. Sibiu, jud. Sibiu, parcelar neomogen cu funcțiuni mixte, locuire și regim de înălțime variabil, P, P+E, P+2E.

Parcela studiată este amplasată pe partea de sud a străzii Malului și se învecinează cu imobil servicii, locuințe individuale și posterior cu locuințe individuale, și hale dezafectate, reglementate prin PUZCP – S+P+3E+Er – Locuire și servicii/comert.

## **3. Situația existentă**

### **3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație/ utilități:**

Accesul pietonal și auto se realizează din strada Malului ce aparține domeniului public al Primăriei Municipiului Sibiu. Imobilul supus reglementărilor va fi racordat la utilități și rețelele edilitare - rețea de energie electrică, gaze naturale, telefonie, apă și canalizare.

### **3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:**

Amplasamentul care a generat prezenta documentație are o suprafață de **2.382mp măsurat după rectificare** și prezintă o formă neregulată în plan.

Regimul de înălțime al imobilului existent pe parcelă este de P+E. Suprafața construită existentă a imobilului este de **186.4mp**. Se propune păstrarea imobilului existent și construire corp C2 cu regim de înălțime S+P+3E+Er.

### **3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

Suprafața construită existentă Corp C1 - 186.4 mp

Suprafața desfășurată existentă supraterană Corp C1 – 372.8 mp

(186.4+186.4mp)

### **3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural și urbanistic**

În zonă studiată sunt preponderent locuințe și servicii, zonă mixtă.

Zona are un caracter de axă cu caracter de bulevard urban cu capacitate mare de trafic auto.

### 3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Parcela studiată și majoritatea terenurilor din zonă sunt terenuri private.

## 4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

### 4.1. Obiective noi solicitate prin tema program

La solicitarea beneficiarului se pastreaza constructiei existente pe teren și construirea unui imobil cu regim de înălțime **S+P+3E+Er** :

- subsol tehnic și garaje auto,
- parter cu servicii/comert - functiuni mixte
- etaj 1, etaj 2, etaj 3 și Er - locuințe.

De asemenea se pastreaza bransamentele existente la imobil corp C1 și se impune crearea de noi bransamente la imobil Corp C2 propus

#### Funcțiuni propuse aproximativ:

Subsol - Circulatii, Garaje - 1.450mp Construit

Parter - Comercial / Servicii - 800mp ; Locuinta existenta 186.4mp

E1 - Locuire (7 unitati locative) - 750mp ; Locuinta existenta 186.4mp

E2 - Locuire (7 unitati locative) - 750mp ;

E3 - Locuire (6 unitati locative) - 665mp ;

E4 - Locuire (2 unitati locative) - 465mp ;

### 4.2. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor). Coeficientul de utilizare a terenurilor

Regimul de înălțime maxim admis este de

**S+P+3E+ER**

Regimul de înălțime maxim propus este de

**S+P+3E+ER**

### 4.3. Aliniament constructii propuse:

Aliniamentul nou propus față de Str. Malului - **0.00 m**

Retragere față de limita laterală stanga - **retragere min. 3.50m dar nu mai puțin de H/2**

Retragere față de limita laterală dreapta, existent Corp C1 – **pe limita**, cf. PUZCP aprobat

Retragere posterioara - min. 10.00 dar nu mai puțin decât H măsurată la cornișă sau atic în pct. cel mai înalt;

Imobilul se va realiza în interiorul limitei zonei edificabile conform plansei „Reglementări urbanistice” cf PUZCP aprobat.

<b>INDICI TEHNICI - CF Sibiu 132411</b>	
<b>UTR SZCP Centrul Istoric_15 Lunca Cibin</b>	
Suprafata parcelei generatoare P.U.D. - din acte	2.382 mp
Suprafata propusa spre cedare	0 mp
Suprafata rămasă în proprietate privată în urma cedării	2.382 mp
Suprafata de referință pentru calculul POT și CUT	2.382 mp
(suprafata totală a parcelei inițiale + 0,5 * suprafata Cedată domeniului public - nu este cazul)	
Suprafata construită existentă Corp C1	186,4 mp
Suprafata construită propusă <b>Corp C2 - Parter</b>	<b>800,0 mp</b>
<b>Suprafata construită Totala existent+propus (inclusiv proiectie)</b>	<b>1076,4 mp</b>
Suprafata desfășurată existentă supraterana Corp C1 (186+186mp)	372,8 mp
Suprafata desfășurată propusă <b>Corp C2</b> (700+750+750+665+465mp)	3.330,0 mp
<b>Suprafata desfășurată Totala existenta+propusa</b>	<b>3.702,8 mp</b>
POT max. aprobat cf. PUZ 461/2023	50,00%
POT existent (C1)	7,83 %
<b>POT max. propus (C1+C2)</b>	<b>45,50 % (&lt;50%)</b>
CUT max. aprobat cf. PUZ 461/2023	1,92
CUT existent	0,16
<b>CUT max. propus</b>	<b>1,55 (&lt;1,92)</b>
Regim max. de înălțime propus	S+P+3E+Er
H max. atic propus peste Etaj retras	17.70 m
H max. peste Etaj 3	13,60 m
H max. peste Etaj 2	10.20 m
<b>Funcțiuni propuse:</b>	
Subsol - Circulații, A.P.C., min.38 Parcari	<b>TOTAL:</b> - max. 22 APARTAMENTE - min. 2 Sp.Comerciale (Servicii) - max.45 Parcari
Parter - 2 Spatii Comerciale (Servicii) + max.7parcari;	
E1 - Locuire (7 unitati locative) ;	
E2 - Locuire (7 unitati locative) ;	
E3 - Locuire (6 unitati locative) ;	
E4 - Locuire (2 unitati locative) ;	

## **NECESAR LOCURI DE PARCARE**

### **Parter**

- **spatiul 1 - 300 mp suprafata comercial/servicii** - un loc de parcare la 200 mp din SCD\* pentru unitati < 400 mp;  
- necesar min. **2.5 locuri parcare** (1.5 Locuri de parcare +1 angajati)

- **spatiul 2 - 317 mp suprafata comercial/servicii** - un loc de parcare la 200 mp din SCD\* pentru unitati < 400 mp;  
- necesar min. **2.5 locuri parcare** (1.5 Locuri de parcare +1 angajati)

**Etaj 1 - estimat 750mp (min.7.5 parcar)**

- **7 apartamente** -1,5 locuri de parcare la unitate locativa, dar nu mai puțin decât un loc la 100 mp din SCD,  
- necesar min. **10.5 Locuri de parcare**

**Etaj 2 - estimat 750mp (min.7.5 parcar)**

- **7 apartamente** -1,5 locuri de parcare la unitate locativa, dar nu mai puțin decât un loc la 100 mp din SCD,  
- necesar min. **10.5 Locuri de parcare**

**Etaj 3 - estimat 665mp (min.6.5 parcar)**

- **6 apartamente** -1,5 locuri de parcare la unitate locativa, dar nu mai puțin decât un loc la 100 mp din SCD,  
- necesar min. **9 Locuri de parcare**

**Etaj 4 retras - estimat 465mp (min.4.5 parcar)**

- **2 apartamente** -1,5 locuri de parcare la unitate locativa, dar nu mai puțin decât un loc la 100 mp din SCD,  
- necesar min. **4.5 Locuri de parcare**

**TOTAL IMOBIL PROPUȘ = 22 APARTAMENTE + 2 x COMERCIAL/SERVICII**

- **TOTAL NECESAR = 39.5 Locuri de parcare**

- **LOCURI DE PARCARE TOTAL PROPUȘ = 46 Locuri, din care:**

- **IN SUBSOL = min.39 Locuri de parcare**

- **LA PARTER = max. 7 Locuri de parcare**

### **4.4. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)**

In zona studiată există posibilitatea racordării la următoarele rețele edilitare:

- rețea de energie electrică
- apa potabilă și canalizare
- gaze naturale
- telecomunicații

### **4.5. Accesibilitati/ parcaje propuse**

Imobilul propus va fi compus din:

- subsol destinat locurilor de parcare și spații tehnice,
- parter - servicii, spații comerciale
- etaj 1, etaj 2, etaj 3 – , Etaj R - locuințe.

Accesul auto și pietonal pe terenul generator PUD se propune din Str. Malului

Va fi amenajată o parcare subterană la subsolul imobilului, cu capacitatea de min 38 locuri de parcare.

Va fi amenajată o parcare supraterană la nivelul solului, cu capacitatea de max 7 locuri de parcare

În cazul schimbării de destinație, în baza Anexei 2 și a funcțiunii propuse se vor corela locurile de parcare necesare cu funcțiunile propuse.

În situația funcționării de activități altele decât cele de servicii- comerț, birouri și locuire se va ține cont de locurile de parcare disponibile și se va respecta Anexa 2 din P.U.G. Sibiu aprobat cu H.C.L nr. 165 din 28.04.2011, cu modificările și completările ulterioare, raportat la tipul de funcțiune propusă.

#### 4.6. Probleme de mediu

Evacuarea resturilor menajere se va face prin amplasarea de pubele ecologice amplasate în interiorul parcelei, la limita cu domeniul public pe latura dreapta, **pe platforma destinată pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere**, iar de aici vor fi preluate de serviciul public de salubritate a Mun. Sibiu, conform indicațiilor Primăriei pe bază de contracte de salubritate.

Investiția propusă va fi racordată la rețele de utilități prin contract, în urma solicitării avizului de racordare de la fiecare furnizor în parte.

Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare vor fi suportate în întregime de către investitor.

#### 4.7. Caracteristicile construcțiilor propuse. Regimul de construire

Imobilul propus va avea arhitectură de factură modernă și va exprima caracterul funcțiunii și a zonei. Materialele folosite vor fi de calitate superioară, în acord cu programul și arhitectura clădirii.

**Nu se admit pașișe arhitecturale.**

#### 4.8. Bilant teritorial în limita amplasamentului studiat

Suprafața parcelei generatoare P.U.D. - **2.382 mp măsurată**

**NOTĂ:**

Cota de referință pentru înălțimi este C.T.A. +410.200 - Trotuar zona acces auto

#### BILANT TERITORIAL LA NIVEL DE PARCELA

<b>TOTAL TEREN măsurat după rectificare</b>	<b>2.382 mp</b>	<b>100%</b>
<b>CONSTRUCTII (existent+propus)</b>	1076.4 mp	45.5%
<b>TEREN CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE</b>	710.6 mp	29.5%
<b>SPATII VERZI</b>	595 mp	25.00%

### 5. CADRU LEGAL DE ELABORARE AL PUD-ULUI

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea exercitării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată - ian 1997)

Legea 350/2001 actualizată

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții

Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar

Legea 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Ordinul MS 119/2014

Regim max. de înălțime propus		S+P+3E+Er
H max. atic propus	peste Etaj retras	17.70 m
H max.	peste Etaj 3	13,60 m
H max.	peste Etaj 2	10.20 m

**Funcțiuni propuse:**

Subsol - Circulații, A.P.C., min.38 Parcari

Parter - 2 Spații Comerciale (Servicii) + max.7parcari;

E1 - Locuire (7 unitati locative) ;

E2 - Locuire (7 unitati locative) ;

E3 - Locuire (6 unitati locative) ;

E4 - Locuire (2 unitati locative) ;

**TOTAL:**

- max. 22 APARTAMENTE

- min. 2 Sp.Comerciale (Servicii)

- max.45 Parcari

Suprafata spațiu verde liber de folosinta comuna - necesar

conditia.1=min. 10% din SCD la nivel de parcelă= $3702.8 \cdot 10\% = 370\text{mp}$

conditia.2=min. 15% din Steren pe toata parcela= $2382.0 \cdot 15\% = 357\text{mp}$

**Suprafata spații libere si spații lantate MINIM NECESAR - min.370 mp**

SPATII VERZI PE SOL FOL.COM. - PROPUȘ - **476 mp (20% din total teren)** din care:

-SPATII VERZI DE FOLOSINTA PRIVATA - 119 mp - 5%

TOTAL SPATIU VERDE PE INTREG TERENUL 25 %

## 6. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu, s-a efectuat in concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate prin ordinul nr. 176/N/2000 al MLPAT, HGR nr. 525/10.07.1996 - Regulamentul General de Urbanism si anexele 1-6 ale acestuia.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor si restricțiilor impuse s-au respectat prevederile conform P.U.G. Sibiu aprobat cu H.C.L nr. 165 din 28.04.2011 cu modificarile si completarile ulterioare si PUZCP aprobat cu HCL 461 / 28.11.2023.

Sef proiect,

Arh. Minea Alexandra Lucia .....

Intocmit,

Arh. Minea Alexandra Lucia .....

