



PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
SIBIU

Str. Samuel Brukenthal Nr.2, 550178 Sibiu, România
tel. 004-0269-208808, urbanism@sibiu.ro, www.sibiu.ro
Facebook: Primăria Municipiului Sibiu, Sibiu City App



DIRECȚIA AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
SERVICIUL URBANISM

Nr. ieșire: 25794/01.04.2026

**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU
DOCUMENTAȚIA -PUD
„CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE” ,
PROPUS ÎN MUN. SIBIU, B-DUL. G-RAL VASILE MILEA , NR.15**

Beneficiar: SC. IMMO INVEST HERMANNSTADT SRL;
Adresa: MUN. SIBIU, STR. B-DUL. G-RAL VASILE MILEA, NR.15;
Proiectant: S.C. SURFACE DESIGN SRL
Specialist atestat RUR: ARH. OANA NADINA NEDEIANU;
Nr. proiect : 3/2024;
Certificat de urbanism : 2297/06.11.2025;

În conformitate cu art. 36 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea, Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” coroborate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobat prin HCL nr. 137 din 2011.

În vederea aprobării documentației de urbanism **PLAN URBANISTIC DE DETALIU — „CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE,, PROPUS ÎN MUN. SIBIU, B-DUL G-RAL VASILE MILEA, NR.15**, au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către Serviciul Urbanism, în scopul fundamentării deciziei Consiliului Local Sibiu, referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate și argumentarea lor.

AMPLASAMENT

Terenul care a generat Planul Urbanistic de Detaliu are o suprafață de **814 mp** și este situat în **intravilanul mun. Sibiu, B-DUL. G-RAL VASILE MILEA, NR.15**, teren aflat în **proprietatea S.C. IMMO INVEST HERMANNSTADT SRL**, teren identificat în C.F. Sibiu cu Nr.**140557**.

PROIECTANT

S.C. SURFACE DESIGN SRL, ARH. OANA NADINA NEDEIANU. Persoana responsabilă din partea proiectantului pentru informarea și consultarea publicului – **ARH. OANA NADINA NEDEIANU** .

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI S-A DESFĂȘURAT ASTFEL:

Persoanele responsabile cu informarea și consultarea populației din partea primăriei Municipiului Sibiu sunt:

- consilier **CARMEN BUDU**, telefon 0269/208.551, adresa de e-mail: carmen.budu@sibiu.ro;

Actele eliberate de Primăria Municipiului Sibiu pentru aprobarea documentației sunt:

- **Certificatul de urbanism nr. 2297/06.11.2025.**

- **A fost elaborat documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 86588/24.11.2025 privind inițierea, elaborarea și monitorizarea implementării PLAN URBANISTIC DE DETALIU —„CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE „, propus a fi realizat în intravilanul municipiului Sibiu, B-dul G-ral Vasile Milea, NR.15 iar în cuprinsul acestuia a fost prevăzută parcurgerea etapelor stabilite prin Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010.**

Etapa I. Implicarea publicului în etapa pregătitoare

- **Anunțul** privind intenția de elaborare a planului urbanistic faza **PLAN URBANISTIC DE DETALIU —„CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE„, în MUN. SIBIU, B-dul G-ral Vasile Milea, NR.15, cu nr. 86587/24.11.2025** care a fost afișat la sediul Primăriei Municipiului Sibiu, publicat pe pagina de Internet la adresa www.sibiu.ro.

- În data de **26.11.2025** au fost afișate pe site-ul www.sibiu.ro **anunțul** privind intenția de elaborare a PUD împreună cu Memoriul Justificativ, Planșa de Reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism. Acestea au putut fi consultate și la sediul Primăriei Municipiului Sibiu – la panoul de afișaj Centrul de Informații Cetățeni pentru care a fost întocmit **Proces Verbal de Afișare înregistrat cu nr. 86591/24.11.2025** și afișat la sediul Primăriei de la data de **26.11.2025** până la data de **10.12.2025**.

- **1 panou** a fost amplasat de către investitor pe panou rezistent la intemperii, în loc cu vizibilitate, pe teritoriul zonei studiate conform model Anexa 1 din Ordinul nr. 2701/2010.

- Scrisori transmise prin poștă vecinilor direct implicați. Astfel au fost transmise un număr **de 2 adrese** înregistrate cu nr. **86594/24.11.2025 și 86595/24.11.2025.**

Etapa II. Implicarea publicului în etapa elaborării PUD

Această etapă a fost îndeplinită cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, respectiv prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată (r1) și a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările de rigoare și complementările ulterioare.

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a **PLAN URBANISTIC DE DETALIU—„, CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE„, în Mun. Sibiu, B-dul G-ral Vasile Milea, NR.15, până în data de 10.12.2025.**

- Scrisori cu sesizări ale cetățenilor, depuse la sediul Primăriei Mun. Sibiu - Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului (în perioada indicată): **În perioada indicată au fost înregistrate 8 sesizări .**

- Comentarii pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Sibiu la adresa www.sibiu.ro sau la adresele de e-mail pms@sibiu.ro, urbanism@sibiu.ro: **În perioada indicată au fost înregistrate 8 sesizări.**

- După finalizarea perioadei de consultare au fost înregistrate 5 sesizări cu nr. de înregistrare: nr.360/06.01.2026; 533/10.01.2026;1914/15.01.2026;2066/15.01.2026 și 334/06.01.2026.

REZUMAT AL PROBLEMELOR, OBSERVAȚIILOR ȘI REZERVELOR EXPRIMATE DE PUBLIC PE PARCURSUL PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE:

Prin adresele înregistrate cu nr.89711/04.08.2025; 89707/08.12.2025; 90157/10.12.2025; 90250/08.12.2025; 90402/09.12.2025; 90423/09.12.2025; 90677/09.12.2025; 91292/10.12.2025 sunt sesizate următoarele:

Sesizarea nr. 89711/04.08.2025

Ca urmare a adresei dumneavoastră, Nr. Ieșire 86595 din 24.11.2025 având ca obiect P.U.D Construire imobil cu funcțiuni mixte propus în Mun. Sibiu Bvd. G-ral Vasile Milea Nr. 15, vă transmit următoarele observații referitoare la acesta:

1. Neconformitate urbanistică: proiectul propus are un regim de înălțime de 5 niveluri și o suprafață construită care depășește regimul permis. În acest sens solicit verificarea și corelarea proiectului cu indicatorii POT, CUT, Regim de înălțime.
2. În ceea ce privește însorirea, consider că lipsește studiul de însorire proiectul producând umbrire mai multor imobile. Solicit prezentarea studiului de însorire/umbrire conform Ordin MS 119/2014.
3. Locurile de parcare sunt insuficiente pentru numărul de unități propuse. Solicit studiu de trafic și soluții alternative. De asemenea având în vedere învecinarea directă a imobilului meu cu construcția, consider că parcare subterană poate aduce prejudicii imobilului meu.
4. Considerăm că și traficul se va îngreuna motiv pentru care solicitam un studiu de circulație care sa evidențieze organizarea circulației limitrofe amplasamentului la orele de vârf.
5. Solicit clarificarea și remedierea spațiilor verzi, procentul de spațiu verde propus, fiind sub minimul prevăzut în regulamentul local.
6. Totodată vă rog să luați în calcul respectarea distanței dintre imobilul meu și viitoarea construcție având în vedere că pe peretele lateral al imobilului meu există un geam pentru lumină și aerisire spre viitoarea construcție. În speranța că se va ține cont de observațiile și sugestiile mele, vă mulțumesc.

Sesizarea nr. 89707/08.12.2025

Ca urmare a adresei dumneavoastră, Nr. Ieșire 86595 din 24.11.2025 având ca obiect P.U.D Construire imobil cu funcțiuni mixte propus în Mun. Sibiu Bvd. G-ral Vasile Milea Nr. 15, vă transmit următoarele observații referitoare la acesta:

1. Neconformitate urbanistică: proiectul propus are un regim de înălțime de 5 niveluri și o suprafață construită care depășește regimul permis. În acest sens solicit verificarea și corelarea proiectului cu indicatorii POT, CUT, Regim de înălțime.
2. În ceea ce privește însorirea, consider că lipsește studiul de însorire proiectul producând umbrire mai multor imobile. Solicit prezentarea studiului de însorire/umbrire conform Ordin MS 119/2014.
3. Locurile de parcare sunt insuficiente pentru numărul de unități propuse. Solicit studiu de trafic și soluții alternative. De asemenea având în vedere învecinarea directă a imobilului meu cu construcția, consider că parcare subterană poate aduce prejudicii imobilului meu.
4. Considerăm că și traficul se va îngreuna motiv pentru care solicitam un studiu de circulație care sa evidențieze organizarea circulației limitrofe amplasamentului la orele de vârf.
5. Solicit clarificarea și remedierea spațiilor verzi, procentul de spațiu verde propus, fiind sub minimul prevăzut în regulamentul local.
6. Totodată vă rog să luați în calcul respectarea distanței dintre imobilul meu și viitoarea construcție având în vedere că pe peretele lateral al imobilului meu există un geam pentru lumină și aerisire spre viitoarea construcție. În speranța că se va ține cont de observațiile și sugestiile mele, vă mulțumesc.

Sesizarea nr. 90157/10.12.2025

Subsemnatul, în calitate de vecin, formulez prezenta OBIECȚIUNE față de documentația PUD supusă consultării publice pentru amplasamentul identificat prin CF 140557 (B-dul G-ral Vasile Milea nr.15), pentru următoarele motive:

1. Neconformitate urbanistică — depășirea regimului maxim admis Proiectul propus prevede regim de înălțime de 5 niveluri (S+P+3E+ER) și o suprafață construită care depășesc caracterul și regimul predominant al zonei, compusă preponderent din locuințe individuale și colective mici. Solicit verificarea conformității proiectului cu indicatorii urbanistici reglementați (POT, CUT, regim de înălțime) și corelarea proiectului cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aplicabil zonei.
2. Lipsă / insuficiență studiu de însorire — risc de umbrire semnificativă Proiectul va produce umbrire majoră asupra locuințelor din vecinătate. În conformitate cu Ordinul MS nr. 119/2014, solicit prezentarea STUDIULUI DE ÎNSORIRE / UMBRIRE și verificarea respectării duratei minime de însorire a încăperilor locuibile ale proprietăților vecine, reanalizarea proiectului astfel încât să fie eliminat impactul negativ asupra locuințelor existente.
3. Insuficiență locuri de parcare / impact asupra traficului. Numărul de locuri de parcare prevăzut este insuficient raportat la numărul de unități și funcțiunile propuse. Nu se specifica în documentatia numărul locuintelor/magazinelor din presupusul viitor bloc. Aceasta va genera: parcare excesivă pe domeniul public, blocarea acceselor, îngreunarea circulației pe străzile din jur. Dorim să vă aducem în atenție situația critică a traficului de pe strada Vasile Milea, una dintre principalele artere de acces în municipiul Sibiu. În prezent, această zonă este profund afectată de un flux rutier intens, care depășește capacitatea infrastructurii existente. Strada este practic sugrumată de trafic în orele de vârf, iar lipsa locurilor de parcare publice agravează suplimentar blocajele și disconfortul locuitorilor. În acest context, intenția de a construi un bloc cu regimul de înălțime propus, prevăzut cu apartamente, spații comerciale și alte funcțiuni, amplasat între case, ar conduce la o presiune și mai mare asupra zonei. Un astfel de proiect ar genera trafic suplimentar semnificativ, ar crea probleme de acces și ar accentua deficitul de parcări, afectând calitatea vieții locuitorilor și fluenta circulației pe una dintre cele mai importante rute de intrare în oraș. Pe Calea Dumbrăvii, unde s-a confruntat o situație similară, s-a implementat soluția sensului unic, care a contribuit la fluidizarea traficului. Considerăm că și pentru strada Vasile Milea trebuie analizate urgent soluții de infrastructură adaptate volumului de trafic actual și viitor, precum: - amenajarea unui pasaj subteran sau a unui sistem alternativ de tranzit, - instituirea unui sens unic, dacă studiile de trafic o justifică, - dezvoltarea unor parcări publice care să reducă blocajele din zonă. Având în vedere importanța acestei artere pentru accesul în municipiu, solicităm Primăriei Sibiu să analizeze cu prioritate situația și să identifice soluții durabile care să împiedice transformarea zonei într-un blocaj permanent înainte de a se aproba orice fel de construcție mai mare de P+2.
4. Spații verzi insuficiente / lipsa clarității privind procentul de spațiu verde. Documentația nu precizează clar procentul de spațiu verde propus, iar din datele prezentate reiese că acesta este sub minimul prevăzut de regulamentul local. Solicit clarificarea, recalcularea și completarea documentației astfel încât procentul obligatoriu de spații verzi să fie respectat.
5. Solicitare de completare a documentației PUD cu studii obligatorii În temeiul dreptului meu de vecin și având în vedere impactul semnificativ al proiectului asupra zonei, solicit completarea documentației PUD cu următoarele studii: Studiu de circulație, care să evidențieze situația reală a traficului limitrof amplasamentului la orele de vârf, analizând modul în care densitatea și volumul construcțiilor propuse vor afecta traficul existent. Studiu detaliat privind eficiența rețelelor edilitare (apă, canalizare, electricitate, gaze), în contextul suplimentării densității urbane propuse. Studiu de însorire complet și independent, cu evaluarea impactului asupra imobilelor învecinate. Studiu peisagistic, care să definească modul în care proiectul asigură integrarea în țesutul urban și menține calitatea ambientală a zonei.
6. Solicități procedurale Solicit ca prezenta obiecțiune să fie înregistrată oficial, iar numărul de înregistrare să-mi fie comunicat. Solicit comunicarea în scris a răspunsului motivat și punerea la dispoziție a documentelor publice aferente PUD-ului.

Sesizările nr. 90250/08.12.2025 și 90402/09.12.2025

Subsemnta, domiciliu vizavi de adresa b-dul General Vasile Milea nr. 15 MOTIVE pentru care consider că nu este legal ca să fie construită respectiva clădire cu 5 niveluri în această zonă:

1. Nu a fost adus la cunoștința publicului Memoriul justificativ din care să aflăm pentru ce capacitate de personal este proiectată clădirea, adică dacă numărul de 19 locuri de parcare declarat este cel necesar deoarece există riscul ca circulația rutieră în zonă să fie îngreunată și chiar blocată de numărul mare (zeci sau sute) ale persoanelor care se vor perinda pe la această clădire; ce activități urmează să se desfășoare în această locație știindu-se faptul că în trecut toată vecinătatea am suferit 10 ani din cauza zgomotului și blocajului rutier făcute de clienții barului și terenurilor artificiale de fotbal care au funcționat la adresele nr. 17 și, respectiv, 19 și 21 de pe bdul General Vasile Milea.

2. Din cauza orientării b-dului General Vasile Milea față de punctele cardinale, dacă s-ar permite construirea de clădiri tip bloc cu 5 niveluri lipite una de alta, atunci toate casele aflate în spatele sau vizavi de aceste blocuri ar fi umbrite încălcându-se obligativitatea de 1 ½ (o oră și jumătate) de soare la solstișiul de iarnă conform O.M.S. 119/2014. În cazul de față, casei de la adresa strada Ion Budai Deleanu nr. 1 i se va umbri definitiv peretele orientat către strada Moldoveanu la momentul serii (unicul moment când ar avea lumină solară, soarele apunând la sud-vest). Tot acest viitor bloc ar umbri și proprietatea de la nr. 54 de pe b-dul General Vasile Milea împiedicând lumina soarelui care răsare de la nord-est.

3. Locația este foarte aproape de Unitatea militară și ar împiedica vizibilitatea și acțiunea personalului către zona estică și, totodată, s-ar putea ascunde persoane datorită vizibilității și posibilităților de acțiune împotriva Unității militare în caz de conflict armat;

4. Toată această zonă care cuprinde UTR 28, UTR 31, UTR 32, UTR 33 se află poziționată pe CULOARULAERIAN DE ATERIZARE - DECOLARE care trebuie să rămână cât mai liber, deoarece războiul din Ucraina a demonstrat că nu putem fi siguri că în viitor va fi numai pace. Este cunoscut faptul că aeroportul din Sibiu este aeroportul de rezervă al României în caz că aeroporturile din București sunt atacate și nu mai pot fi folosite. Deoarece în caz de război telecomunicațiile digitale sunt întrerupte de către inamic, rămân doar telecomunicațiile analitice, astfel că aparatele de zbor vor fi ghidate prin radar "clasic" care necesită câmp (spațiu) liber și larg;

5. Scopul și efectul construirii de blocuri în zonă este acela de a prăbuși valoarea caselor din zonă așa cum s-a întâmplat și pe strada Calea Dumbrăvii unde valoarea a scăzut cu 50%. Primăria favorizează astfel pe dezvoltatorii imobiliari să achiziționeze terenuri la 50% din preț, terenuri pe care există deja utilități.

6. Tot într-una din ședințele de consultare a publicului (19 martie 2024), doamna primar afirma că, deoarece costurile mari ale unei rețele noi de canalizare și apă potabilă, în cazul înființării unui nou cartier de blocuri, ar trebui suportate de municipalitate și/sau de investitori (așa cum prevede și noul PUG și RLU), primăria a ales să permită construirea de blocuri în cartierele de case deoarece există deja rețele de canalizare, apă potabilă, energie electrică și parcelele sunt destul de mari, de peste 500 mp și astfel nici municipalitatea și nici investitorii nu mai cheltuiesc bani cu acestea. **TOTUL NUMAI ÎN FOLOSUL DEZVOLTATORILOR IMOBILIARI ȘI NU AL CETĂȚENILOR.**

7. Dacă prin absurd s-ar admite construirea și ocuparea a 70% din parcelă, atunci aceasta ar însemna reducerea suprafețelor ocupate de vegetație, creșterea poluării, aglomerarea zonei și, astfel, scăderea calității vieții cetățenilor ceea ce contravine condiției impuse de Legea 350/2001, art. 9 și art. 13, lit. e). Dacă se privește imaginea din satelit, acolo unde s-au ridicat blocurile (b-dul General Vasile Milea 29, 76 și strada Luptei 2) **NU MAI EXISTĂ VEGETAȚIE ABSOLUT DELOC.** Asta înseamnă că în viitor lățimea benzii aride va fi de 100 metri de-a lungul b-dului General Vasile Milea.

8. Autocarele și microbuzele care vin la hotelul „Anastasia” de la adresa b-dul General Vasile Milea nr. 29 sunt parcate în spatele casei nr. 17 de pe b-dul General Vasile Milea.

9. Menționăm că ne-am prezentat și am expus și depus obiecțiuni și propuneri ale 109 cetățeni de pe b-dul General Vasile Milea și străzi adiacente la viitoarele P.U.G. și R.L.U. pentru municipiul Sibiu la Consultarea publică care a avut loc la stadionul Municipal Sibiu. Atașez prezentei o copie a documentului cu numărul 28792/16.04.2024.

10. Actualele construcții tip bloc existente pe această porțiune din b-dul General Vasile Milea nu respectă prevederile legale și anume: - hotelul „Premier”, b-dul General Vasile Milea nr. 76 umbrește în totalitate toate ferestrele imobilului de la nr. 74 pe toată durata anului (se încălcă obligativitatea O.M.S. 119/2014); - blocul de pe strada Luptei nr. 2 are etaje peste limita zonei și ocupă peste 60% în

loc de 35% din suprafața terenului (conform Legii 50/1991); - casa cu două etaje și mansardă aflată între casa de la colțul intersecției b-dul General Vasile Milea – strada Luptei și blocul de la nr. 2 de pe strada Luptei a fost făcută pe un teren neconstruibil (lățime mai mică de 8 metri) și numărul de nivele și înălțime peste limita permisă în zonă; - tot un exemplu de încălcare crasă a legislației este și în cazul imobilului nr. 22 de pe strada Cernei, construcția având în total 5 niveluri față de 2 nivele (parter și etaj) cât este permis în zonă.

Solicit respingerea respectivului P.U.D. pentru adresa b-dul General Vasile Milea nr. 15 și solicităm ca zona respectivă să rămână în continuare zona de case.

Sesizarea nr. 90423/08.12.2025

1. Afectarea regimului de însorire al locuinței mele Solicit să îmi fie pus la dispoziție studiul de însorire aferent documentației, întrucât proiectul afectează în mod semnificativ iluminarea naturală a locuinței mele. Vă rog să reanalizați situația conform normelor legale privind asigurarea însoririi minime.

2. Regimul de înălțime propus contravine caracterului zonei Proiectul prevede un regim de înălțime S+P+3E+ER (înălțime la cornișă 16 m / înălțime maximă 20 m), care: depășește semnificativ înălțimea clădirilor adiacente, nu respectă caracterul predominant rezidențial cu înălțimi inferioare, afectează intimitatea locuințelor din vecinătate și implicit pe a mea, produce impact negativ asupra infrastructurii și circulației din zonă. Nu sunt de acord cu derogări de la înălțimea maxim admisă, întrucât viitorul imobil nu respectă plafonul construit existent și încalcă prevederile legale privind integrarea volumetrică în contextul urban.

3. Nerespectarea retragerilor laterale și posterioare

Solicit să îmi comunicați dacă proiectul respectă retragerea minimă obligatorie a clădirii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, întrucât acestea sunt esențiale pentru protejarea vecinilor și pentru respectarea normelor urbanistice. Nu sunt de acord cu niciun fel de derogări privind aceste retrageri.

4. Spațiul verde minim obligatoriu Solicit să mi se comunice în scris dacă proiectul respectă suprafața minimă obligatorie de spațiu verde pe parcelă, de la care, conform legislației în vigoare, nu se poate deroga. Această prevedere este esențială pentru asigurarea unui mediu urban sănătos.

5. Locurile de parcare și impactul asupra traficului Există neclarități privind numărul, amplasamentul și accesul către locurile de parcare propuse. Solicit clarificări și transmiterea studiului de circulație, având în vedere că zona este deja supusă unui trafic ridicat, iar noul imobil generează congestioni suplimentare, în special pe B-dul General Vasile Milea cat și pe Str. Ioan Budai-Deleanu.

6. Respectarea identității arhitecturale a zonei Solicit să mi se comunice dacă proiectul respectă identitatea arhitecturală a zonei, inclusiv integrarea volumetrică, materialele propuse și conformitatea cu specificul urbanistic existent. Viitorul imobil, în forma actuală, nu corespunde caracterului clădirilor existente și afectează coerența urbanistică.

7. Solicitări privind documentația În temeiul dreptului legal la informare, solicit să îmi fie puse la dispoziție, în copie: studiul de însorire, studiul geotehnic, studiul de circulație, toate avizele menționate în memoriul justificativ, orice alte documente relevante pentru evaluarea corectă a proiectului.

8. Înregistrarea obiecțiunii și comunicarea răspunsului Solicit ca prezenta obiecțiune să fie înregistrată, comunicată beneficiarului documentației PUD, iar răspunsul/decizia să îmi fie transmisă în scris, cu motivare completă.

Sesizarea nr. 90677/09.12.2025

Subsemnatii, transmit prezenta observație scrisă privind proiectul de PUD,,Construire imobil funcțiuni mixte” — B-dul G-ral Vasile Milea nr.15 (CF 140557) aflat în consultare publică, întrucât consider că soluțiile urbanistice propuse vor genera impact negativ asupra zonei și nu sunt pe deplin corelate cu reglementările urbanistice existente. Lipsă / insuficiență studiu de însorire — risc de umbrire semnificativă Proiectul va produce umbrire majoră asupra locuinței mele, fapt confirmat de observațiile directe și de fotografiile realizate în noiembrie 2025, precum și de un calcul preliminar al traiectoriei solare. În conformitate cu Ordinul MS nr. 119/2014, solicit: prezentarea STUDIULUI DE ÎNSORIRE / UMBRIRE, verificarea respectării duratei minime de însorire a încăperilor locuibile ale proprietăților vecine, reanalizarea proiectului astfel încât să fie eliminat impactul negativ asupra

locuințelor existente. Insuficiență locuri de parcare / impact asupra traficului Numărul de locuri de parcare prevăzut este insuficient raportat la numărul de unități și funcțiunile propuse. Aceasta va genera: parcare excesivă pe domeniul public, blocarea acceselor, îngreunarea circulației pe străzile din jur. Solicit realizarea unui studii de trafic și prezentarea unor soluții suplimentare de parcaj, pentru a evita suprasolicitarea infrastructurii locale. Spații verzi insuficiente / lipsa clarității privind procentul de spațiu verde.

Documentația nu precizează clar procentul de spațiu verde propus, iar din datele prezentate reiese că acesta este sub minimul prevăzut de regulamentul local.

Solicit clarificarea, recalcularea și completarea documentației astfel încât procentul obligatoriu de spații verzi să fie respectat.

Sesizarea nr.91292/10.12.2025

Subsemnatul, în calitate de proprietar al unui imobil învecinat, transmit prezenta obiecțiune referitoare la documentația PUD aflată în procedură de consultare publică pentru amplasamentul identificat cu CF 140557 (B-dul G-ral Vasile Milea nr. 15). Argumentele pentru care contest proiectul sunt următoarele:

1. Număr insuficient de locuri de parcare și efecte negative asupra traficului: Numărul locurilor de parcare propuse nu este adaptat funcțiunilor proiectate, iar documentația nici măcar nu precizează clar câte locuințe sau spații comerciale sunt prevăzute. În lipsa acestei informații, proiectul riscă să genereze: - ocuparea abuzivă a domeniului public, - blocarea acceselor, - îngreunarea circulației în străzile adiacente. De asemenea, subliniez situația deja critică de pe strada Vasile Milea, una dintre principalele căi de acces în Sibiu. Traficul actual depășește capacitatea infrastructurii existente, strada fiind frecvent congestionată, iar lipsa locurilor de parcare accentuează blocajele. În aceste condiții, introducerea unei clădiri înalte, cu funcțiuni mixte, amplasată între case, ar amplifica în mod semnificativ traficul și ar reduce calitatea vieții locuitorilor. Pe modelul intervențiilor realizate în zona Calea Dumbrăvii (unde instituirea sensului unic a contribuit la fluidizarea circulației), consider necesară analizarea unor măsuri precum: - realizarea unui pasaj subteran sau a unei alternative de tranzit, - instituirea unui sens unic, dacă studiile justifică măsura, - amenajarea unor parcări publice suplimentare. Solicit analizarea de urgență a soluțiilor pentru infrastructură, înainte de autorizarea oricărei construcții care depășește regimul P+2. Astfel solicit completarea documentației PUD cu studii obligatorii având în vedere impactul semnificativ asupra zonei, solicit includerea în documentație a următoarelor studii: Studiu de trafic, care să reflecte situația reală în orele de vârf și să analizeze modul în care proiectul influențează circulația existentă.

2. Neconcordanțe cu reglementările urbanistice – depășirea regimului maxim permis Documentația propune un imobil cu cinci niveluri (S+P+3E+ER) și o amprență construită mult peste specificul zonei, în care predomină clădirile individuale sau colective de mici dimensiuni. Solicit verificarea strictă a încadrării proiectului în indicatorii urbanistici (POT, CUT, înălțime maximă), precum și conformitatea cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent zonei.

3. Lipsa sau insuficiența studiului de însorire – risc major de umbrire Proiectul generează o umbrire considerabilă asupra locuințelor alăturate. În baza Ordinului MS nr. 119/2014, solicit prezentarea unui studiu complet de însorire/umbrire, realizat corect și verificat, precum și reevaluarea proiectului astfel încât să fie eliminat impactul negativ asupra spațiilor locuibile din vecinătate.

4. Lipsa clarității privind spațiile verzi – posibilă nerespectare a procentului minim Documentația nu indică precis procentul de spațiu verde asigurat. Din informațiile prezentate reiese că valoarea propusă este sub minimul prevăzut de reglementările locale. Solicit clarificarea și recalcularea acestor valori și actualizarea PUD în conformitate cu normele aplicabile.

5. Studiu tehnic privind capacitatea rețelelor edilitare (apă, canalizare, electricitate, gaze), în raport cu densitatea suplimentară propusă.

Sesizarea cu nr.360/06.01.2026

Subsemnata, proprietar al imobilului situat în vecinătatea amplasamentului aferent documentației PUD „Construire imobil cu funcțiuni mixte”, B-dul G-ral Vasile Milea nr. 15, formulez prezentele observații suplimentare la răspunsul transmis de inițiator/proiectant, înregistrat la Primăria Municipiului Sibiu cu nr. 95096/23.12.2025. Prezentele observații vizează exclusiv clarificarea aspectelor care nu au fost demonstrate suficient în răspunsul inițiatorului, după cum urmează:

1. Conformitatea cu reglementările urbanistice superioare nu este demonstrată explicit În răspuns se afirmă, în mod general, că documentația PUD se încadrează în prevederile PUG/PUZ aplicabile. Totuși, nu este prezentată o corelare clară și explicită între indicatorii propuși (POT, CUT, regim de înălțime) și reglementările urbanistice în vigoare pentru zona studiată. Solicit prezentarea unei note de corelare detaliate, articol cu articol, din care să rezulte fără echivoc conformitatea indicatorilor propuși cu reglementările urbanistice superioare.

2. Regimul de înălțime propus și integrarea în vecinătățile directe Justificarea regimului de înălțime prin amplasarea pe bulevard nu analizează suficient impactul asupra fondului construit existent din vecinătățile imediate, caracterizat preponderent prin regim redus de înălțime. Menționez că un PUD are rol de detaliere și integrare în contextul existent, nu de modificare a caracterului zonei. În acest sens, solicit analiza explicită a impactului volumetric și vizual al clădirii asupra proprietăților limitrofe.

3. Studiul de însorire – lipsa demonstrației privind respectarea Ordinului MS nr. 119/2014 Deși în răspuns se menționează existența unui studiu de însorire, nu sunt prezentate concluzii concrete privind respectarea duratei minime de însorire pentru încăperile locuibile ale imobilelor învecinate, conform Ordinului MS nr. 119/2014. Solicit prezentarea studiului de însorire/umbrire complet, cu evidențierea clară a impactului asupra fiecărei proprietăți afectate, inclusiv pentru perioadele critice (sezon rece / solstițiu de iarnă).

4. Parcările și traficul generat – analiză incompletă Răspunsul inițiatorului se limitează la respectarea normativelor de parcare, fără a fi susținut de un studiu de trafic care să analizeze impactul real asupra circulației existente, în special în orele de vârf. Consider că, în lipsa unei astfel de analize, nu poate fi evaluat corect impactul asupra domeniului public și asupra străzilor adiacente.

5. Concluzie Având în vedere cele de mai sus, apreciez că răspunsul inițiatorului nu clarifică în mod suficient aspectele sesizate și solicit ca aceste observații să fie incluse integral în Raportul privind informarea și consultarea publicului, care va sta la baza deciziei Consiliului Local. Solicit analiza documentației PUD cu respectarea strictă a principiilor de protejare a vecinătăților și a caracterului zonei existente.

Sesizarea cu nr.533/10.01.2026

„ Subsemnatul, autor al observațiilor înregistrate la Primăria Municipiului Sibiu cu nr. 90157/10.12.2025, formulate în cadrul procedurii de informare și consultare publică aferente documentației PUD – Construire imobil cu funcțiuni mixte, B-dul G-ral Vasile Milea nr. 15, am luat act de documentul de răspuns transmis prin adresa nr. 92222/15.12.2025. În urma analizării acestuia, doresc să formulez următoarele precizări și solicitări de clarificare, în spiritul unei consultări publice reale și efective, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 și ale Ordinului MDRAP privind informarea și consultarea publicului:

1. Cu privire la modul de tratare a observațiilor formulate Documentul transmis conține o prezentare generală a încadrării documentației PUD în reglementările PUG și RLU aferente, însă nu rezultă în mod explicit corelarea punctuală dintre observațiile formulate de subsemnatul și soluțiile propuse sau respinse de elaborator/beneficiar. Vă rog să precizați în mod clar care dintre observațiile formulate au fost preluate, care au fost respinse și motivația concretă a respingerii acestora, dincolo de simpla mențiune a conformării generale cu PUG.

2. Cu privire la impactul asupra vecinătăților existente Deși se menționează respectarea indicatorilor urbanistici maxim admiși (POT, CUT, regim de înălțime), răspunsul nu tratează explicit impactul urbanistic și funcțional asupra proprietăților învecinate, în special din perspectiva: - relației de volumetrie și gabarit față de fondul construit existent; - efectelor reale ale însoririi asupra clădirilor vecine, dincolo de conformarea formală cu Ordinul nr. 119/2014; - intensificării traficului și funcționării parcajelor în raport cu situația existentă pe domeniul public.

3. Cu privire la caracterul efectiv al consultării publice Consultarea publicului presupune nu doar prezentarea conformității legale a unei documentații, ci și analizarea oportunității soluției propuse în raport cu interesul public local și cu observațiile formulate de cetățeni direct afectați. În forma actuală, răspunsul transmis are un caracter preponderent descriptiv și normativ, fără a demonstra în ce mod observațiile primite au influențat sau nu soluția urbanistică finală. Având în vedere cele de mai sus, vă rog respectuos să dispuneți completarea răspunsului transmis, printr-o tratare clară, punctuală și argumentată a observațiilor formulate, astfel încât procedura de informare și consultare publică să își atingă scopul prevăzut de lege. Prezenta adresă are rolul de a asigura transparența și corectitudinea procesului decizional și solicită integrarea sa la dosarul documentației supuse avizării.

Sesizarea cu nr.1914/15.01.2026 și cu nr.2066/15.01.2026

Subsemnata, în calitate de vecin direct al amplasamentului aferent documentației PUD „Construire imobil cu funcțiuni mixte”, B-dul G-ral Vasile Milea nr. 15, formulez prezentele observații suplimentare la răspunsul inițiatorului/proiectantului, înregistrat la Primăria Municipiului Sibiu cu nr. 95096/23.12.2025. Prezentele observații vizează aspectele care nu au fost demonstrate suficient în răspunsul transmis, după cum urmează:

1. Conformitatea cu reglementările urbanistice nu este demonstrată explicit În răspuns se afirmă, în mod general, că documentația PUD respectă prevederile PUG și RLU aferente UTR RrM. Cu toate acestea, nu este prezentată o corelare clară și explicită între indicatorii urbanistici propuși (POT, CUT, regim de înălțime) și articolele concrete din regulamentul aplicabil. Solicit prezentarea unei note de corelare detaliate, articol cu articol, care să demonstreze fără echivoc conformitatea soluției propuse cu reglementările urbanistice superioare.

2. Regimul de înălțime – lipsa analizei impactului asupra vecinătăților directe Justificarea regimului de înălțime prin amplasarea pe bulevard nu analizează impactul real asupra fondului construit existent din vecinătățile imediate, în special asupra imobilelor situate pe strada Ioan Budai-Deleanu, caracterizată prin regim de înălțime mai redus. Menționez că un PUD are rolul de a asigura integrarea construcției în contextul existent, nu de a genera un contrast volumetric semnificativ care să afecteze locuințele învecinate.

3. Studiul de însorire – lipsa demonstrației privind respectarea Ordinului MS nr. 119/2014 Deși în răspuns se menționează existența unui studiu de însorire, nu sunt prezentate date concrete privind durata de însorire a încăperilor locuibile ale imobilului meu și ale altor proprietăți învecinate. Simpla menționare a existenței unui studiu nu echivalează cu demonstrarea respectării cerințelor Ordinului MS nr. 119/2014, în special pentru perioadele critice (sezon rece / solstițiul de iarnă). Solicit punerea la dispoziție a studiului de însorire/umbrire complet, cu evidențierea explicită a impactului asupra imobilelor situate pe str. Ioan Budai-Deleanu.

4. Parcările și traficul generat – analiză incompletă Răspunsul inițiatorului se limitează la respectarea normativului de parcaje, fără a fi susținut de un studiu de trafic care să analizeze impactul real al funcțiunilor propuse asupra circulației existente, în special în orele de vârf. Consider că respectarea strictă a normativului de parcare nu suplinește lipsa unei analize privind impactul cumulativ asupra domeniului public și străzilor adiacente, inclusiv Str. Ioan Budai-Deleanu.

5. Spațiile verzi – abordare exclusiv cantitativă În răspuns este invocat un procent minim de spații verzi, însă nu este analizată calitatea, funcționalitatea și accesibilitatea acestora. Aprecierea exclusiv cantitativă nu este suficientă pentru evaluarea impactului asupra calității mediului urban și a confortului locuirii.

6. Concluzie

Având în vedere cele de mai sus, apreciez că răspunsul inițiatorului nu clarifică în mod suficient aspectele sesizate prin obiecția mea inițială și solicit ca prezentele observații suplimentare să fie incluse integral în Raportul privind informarea și consultarea publicului, ce va sta la baza deciziei Consiliului Local. Solicit analizarea documentației PUD cu respectarea strictă a principiilor de protejare a vecinătăților, a dreptului la însorire și a integrării armonioase în contextul urban existent.

Sesizarea nr.334/06.01.2026

Subsemnata, proprietar al imobilului situat în vecinătatea amplasamentului aferent documentației PUD „Construire imobil cu funcțiuni mixte”, B-dul G-ral Vasile Milea nr. 15, formulez prezentele observații suplimentare la răspunsul transmis de inițiator/proiectant, înregistrat la Primăria Municipiului Sibiu cu nr. 95096/23.12.2025. Prezentele observații vizează exclusiv clarificarea aspectelor care nu au fost demonstrate suficient în răspunsul inițiatorului, după cum urmează:

1. Conformitatea cu reglementările urbanistice superioare nu este demonstrată explicit În răspuns se afirmă, în mod general, că documentația PUD se încadrează în prevederile PUG/PUZ aplicabile. Totuși, nu este prezentată o corelare clară și explicită între indicatorii propuși (POT, CUT, regim de înălțime) și reglementările urbanistice în vigoare pentru zona studiată. Solicit prezentarea unei note de corelare detaliate, articol cu articol, din care să rezulte fără echivoc conformitatea indicatorilor propuși cu reglementările urbanistice superioare.
2. Regimul de înălțime propus și integrarea în vecinătățile directe Justificarea regimului de înălțime prin amplasarea pe bulevard nu analizează suficient impactul asupra fondului construit existent din vecinătățile imediate, caracterizat preponderent prin regim redus de înălțime. Menționez că un PUD are rol de detaliere și integrare în contextul existent, nu de modificare a caracterului zonei. În acest sens, solicit analiza explicită a impactului volumetric și vizual al clădirii asupra proprietăților limitrofe.
3. Studiul de însorire – lipsa demonstrației privind respectarea Ordinului MS nr. 119/2014 Deși în răspuns se menționează existența unui studiu de însorire, nu sunt prezentate concluzii concrete privind respectarea duratei minime de însorire pentru încăperile locuibile ale imobilelor învecinate, conform Ordinului MS nr. 119/2014. Solicit prezentarea studiului de însorire/umbrire complet, cu evidențierea clară a impactului asupra fiecărei proprietăți afectate, inclusiv pentru perioadele critice (sezon rece / solstițiu de iarnă).
4. Parcările și traficul generat – analiză incompletă Răspunsul inițiatorului se limitează la respectarea normativelor de parcare, fără a fi susținut de un studiu de trafic care să analizeze impactul real asupra circulației existente, în special în orele de vârf. Consider că, în lipsa unei astfel de analize, nu poate fi evaluat corect impactul asupra domeniului public și asupra străzilor adiacente.
5. Concluzie Având în vedere cele de mai sus, apreciez că răspunsul inițiatorului nu clarifică în mod suficient aspectele sesizate și solicit ca aceste observații să fie incluse integral în Raportul privind informarea și consultarea publicului, care va sta la baza deciziei Consiliului Local. Solicit analiza documentației PUD cu respectarea strictă a principiilor de protejare a vecinătăților și a caracterului zonei existente.

RĂSPUNSUL DAT DE CĂTRE PROIECTANT LA SESIZĂRILE CETĂȚENILOR CU PREZENTAREA MODULUI DE REZOLVARE SAU NU A PROBLEMELOR

Referitor la sesizările înregistrate cu nr. 89711/04.08.2025; 89707/08.12.2025; 90157/10.12.2025; 90250/08.12.2025; 90402/09.12.2025; 90423/09.12.2025; 90677/09.12.2025; 91292/10.12.2025. proiectantul răspunde punctual, răspuns înregistrat cu nr.95096/23.12.2025:

Răspuns la sesizarea cu nr. 89711/04.08.2025

„Urmare a adresei nr. 92222 din 15.12.2025 privind opiniile înregistrate în cadrul procedurii de informarea și consultarea publicului, vă rugăm să luați în considerare următoarele precizări referitoare la observațiile înaintate de doamna, formulate în cadrul adresei înregistrate la Primăria Municipiului Sibiu cu nr. 89711 din 08.12.2025:

1.Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa cu problemele, observațiile și rezervele exprimate de public: • Conform ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul -cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ: GM 009-200, acesta are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din planul urbanistic general, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism. • Documentația ce face obiectul procedurii de informarea și consultarea publicului are la bază prevederile legale în vigoare precum și prevederile documentațiilor de urbanism de rang superior aprobate anterior, respectiv prevederile PUG Sibiu nr.

U066SB / 2008 aprobat cu HCL Sibiu nr. 165 / 28.04.2011. Documentația tip plan urbanistic general – PUG - menționată mai sus, aprobată în condițiile legii, „are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare”, conform articolului 46, alin. (1) din legea 350 din 06.06.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Reglementările privind utilizările admise, utilizările interzise, înălțimea maximă admisă a clădirilor, procentul maxim de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare(CUT), suprafață spații verzi și necesarul de parcuri au fost preluate din regulamentul local de urbanism aferent PUG Sibiu, UTR RrM Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării după cum urmează:

1. reglementarea privind înălțimea maximă admisă a clădirilor este preluată din regulamentul local de urbanism aferent PUG Sibiu, UTR - RrM Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării, Secțiunea 3. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, pct. 10 “Înălțimea maximă admisă a clădirilor – regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+3+M, S+P+3+R, S+D+P+2+M, S+D+P+2+R”. **Propunerea detaliată prin PUD are un regim maxim de înălțime admis de S+P+3+R în concordanță cu articolul mai sus menționat.**

2. studiul de însorire a fost depus împreună cu documentația și analizat în cadrul ședinței comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism. Conform ordinului nr. 119 / 2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Concluziile studiului de însorire demonstrează **încadrarea construcției propuse în cerințele ordinului nr. 119 / 2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.**

3. calculul numărului de locuri de parcare s-a realizat în conformitate cu prevederile regulamentului de urbanism aferent PUG Sibiu, respectiv anexei nr. 2 „Necesarul de parcaje”. În conformitate cu prevederile PUG Sibiu, pentru UTR RrM utilizările admise includ funcțiuni comerciale cu caracter intraurban și funcțiuni administrative și financiar-bancare. Necesarul de număr de parcuri a fost calculat astfel:

Parter - o unitate comercială având până la 400 mp - în conformitate cu prevederile anexei nr. 2 la RLU aferent PUG Sibiu se va asigura un loc de parcare la 200 mp din SCD pentru unități de până la 400 mp, respectiv **2 locuri de parcare. Spații birouri** - SCD = 788 mp. În conformitate cu prevederile anexei nr. 2 la RLU aferent PUG Sibiu se va asigura un loc de parcare la 60 mp din SCD - pentru salariați, plus un spor minim pentru persoane externe de un loc de parcare la 300 mp din SCD pentru funcțiuni administrative și funcțiuni financiar-bancare altele decât clădiri ale administrației publice și sedii financiar bancare = 13 locuri pentru angajați + 3 locuri persoane externe = **16 locuri parcare. Conform anexa 2 RLU PUG pentru imobilul propus sunt necesare 18 locuri de parcare.** În total vor fi asigurate **19 locuri de parcare** (4 locuri de parcare suprateran și 15 locuri de parcare subteran), un loc de parcare suplimentar având rolul de a degreva domeniul public de opririle ocazionale (aprovizionare, încărcare / descărcare mobilă, activități curierat etc.). La etapa de proiectare ulterioară (DTAC / PTh), se va stabili tehnologia de execuție a subsolului, în funcție de condițiile geotehnice și de contextul construit existent. De asemenea, clădirea învecinată va fi expertizată, iar în funcție de concluziile expertizei se vor stabili și aplică măsurile tehnice necesare pentru protejarea construcțiilor adiacente, pe întreaga durată a execuției lucrărilor, conform prevederilor legale în vigoare.

4. cu referire la solicitarea privind elaborarea unui studiu de trafic / studiu de circulație, precizăm că prin Certificatul de urbanism 2297 din 06.11.2025 emis pentru investiția PUD-Construire imobil funcțiuni mixte nu a fost impusă obligația elaborării unor astfel de studii, acestea nefiind menționate printre condițiile sau documentațiile necesare. Totodată, investiția propusă are o anvergură redusă, constând într-un imobil de birouri cu regim de înălțime P+3E+R, pentru care necesarul de parcaje a fost calculat și asigurat integral conform prevederilor PUG, fără a genera presiuni suplimentare asupra domeniului public sau a rețelei stradale existente. Având în vedere dimensiunea și funcțiunea clădirii,

traficul generat este unul redus, specific utilizărilor de mică amploare, care nu afectează fluența circulației și nu justifică, din punct de vedere tehnic și urbanistic, elaborarea unui studiu de trafic sau de circulație. În acest context, considerăm că solicitarea unor astfel de studii nu este proporțională cu impactul real al investiției și nu are temei procedural în lipsa unei cerințe exprese în certificatul de urbanism.

5. reglementarea privind suprafața spațiilor verzi este preluată din regulamentul local de urbanism aferent PUG Sibiu. Pentru funcțiunile propuse, spațiile libere și spațiile plantate vor fi în procent de nu mai puțin de 5% din suprafața construită desfășurată. Pe amplasament se vor asigura spații plantate pe o suprafață de minimum 65,2 mp, reprezentând 5% din suprafața construită desfășurată. **Prin propunerea avansată se vor suplimenta spațiile verzi la 81,4 mp, care reprezintă 10% din suprafața construită desfășurată.**

6. în urma afirmațiilor formulate de către proprietarii fondului învecinat, potrivit cărora deschiderea existentă pe construcția acestora ar reprezenta o „fereastră de lumină”, facem următoarele precizări, fundamentate juridic și factual: Conform art. 615 alin. (1) din Codul civil, „Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.” De asemenea, alin. (2) și (3) ale aceluiași articol stabilesc interdicții și modul de calcul al distanței față de linia de hotar, inclusiv în cazul lucrărilor neparalele cu aceasta. În drept, distincția dintre fereastra de vedere și fereastra de lumină nu este una declarativă, ci se face exclusiv în funcție de posibilitatea efectivă de vedere către fondul învecinat. Astfel, conform **art. 616 Cod civil**, ferestrele de lumină sunt permise fără limită de distanță **numai dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea** spre fondul vecin. Această condiție este una cumulativă și imperativă. În cazul de față, pe baza constatărilor directe efectuate la fața locului și a documentării fotografice realizate, rezultă fără echivoc că deschiderea existentă: este deschizibilă; este realizată cu vitrărie care nu este total opacă, permițând vederea; permite vedere directă sau oblică către fondul învecinat.

În aceste condiții, deschiderea nu poate fi calificată juridic drept „fereastră de lumină” în sensul art. 616 Cod civil, ci reprezintă **o fereastră de vedere**, supusă integral regimului juridic instituit de **art. 615 Cod civil**, inclusiv obligației de respectare a distanței minime față de linia de hotar. Totodată, este relevant și **art. 618 Cod civil**, care prevede expres că: „Dreptul de vedere nu se dobândește prin simpla existență a ferestrei, ci numai în condițiile legii, inclusiv prin constituirea unei servituți.” Prin urmare, **simpla existență în timp a ferestrei** nu conferă un drept legal de vedere asupra fondului vecin și nu poate justifica menținerea unei situații neconforme cu dispozițiile art. 615 Cod civil, în lipsa unei servituți legal constituite. Conform certificatului de urbanism nr. 2297 din 06.11.2025 parcela este inclusă în unitatea teritorială de referință RrM - parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării. Pentru această zonă se urmărește eficientizarea și diversificarea utilizării terenurilor în lungul arterelor importante în vederea dezvoltării unor axe de interes cu caracter de bulevard urban. Este încurajată completarea funcțiunii actuale de locuire cu alte funcțiuni de interes general. Imobilul propus prin documentația PUD ce face obiectul procedurii de informarea și consultarea publicului este alcătuit din spații destinate funcțiunilor mixte la etajele superioare, iar la parter, spații destinate serviciilor. Pentru sprijinirea dezvoltării coerente a fronturilor stradale este necesară realizarea unor fronturi compacte, cu înălțimi minim admise de S+P+2, maxim admise S+P+3+R. Pornind de la aceste considerente generale, soluția prezentată rezolvă viitoarea mobilare urbană într-un mod coerent, conform direcțiilor de dezvoltare a bulevardului G-ral Vasile Milea. Soluția arhitecturală va ține cont de caracterul specific bulevardelor urbane. Dezvoltarea urbanistică a bulevardului va atrage după sine dezvoltarea zonelor adiacente atât prin ridicarea standardului vecinătății cât și prin completarea cu servicii a unei zone deficitare din acest punct de vedere. Considerăm prezentul demers pozitiv atât pentru inițiatorii documentației PUD, cât și pentru restul proprietarilor, prin crearea cadrului legal de dezvoltare urbanistică a zonei.

Răspuns la sesizarea cu nr. 89707/08.12.2025

Urmare a adresei nr. 92222 din 15.12.2025 privind opiniile înregistrate în cadrul procedurii de informarea și consultarea publicului, vă rugăm să luați în considerare următoarele precizări referitoare la observațiile înaintate de doamna, formulate în cadrul adresei înregistrate la Primăria Municipiului Sibiu cu nr. 89707 din 08.12.2025:

1.Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa cu problemele, observațiile și rezervele exprimate de public: • Conform ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul -cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ: GM 009-200, acesta are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din planul urbanistic general, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism. • Documentația ce face obiectul procedurii de informarea și consultarea publicului are la bază prevederile legale în vigoare precum și prevederile documentațiilor de urbanism de rang superior aprobate anterior, respectiv prevederile PUG Sibiu nr. U066SB / 2008 aprobat cu HCL Sibiu nr. 165 / 28.04.2011. Documentația tip plan urbanistic general – PUG - menționată mai sus, aprobată în condițiile legii, „are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare”, conform articolului 46, alin. (1) din legea 350 din 06.06.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Reglementările privind utilizările admise, utilizările interzise, înălțimea maximă admisă a clădirilor, procentul maxim de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare(CUT), suprafață spații verzi și necesarul de parcări au fost preluate din regulamentul local de urbanism aferent PUG Sibiu, UTR RrM - Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării după cum urmează:

1. reglementarea privind înălțimea maximă admisă a clădirilor este preluată din regulamentul local de urbanism aferent PUG Sibiu, UTR RrM Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării, Secțiunea 3.Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, pct. 10 “Înălțimea maximă admisă a clădirilor – regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+3+M, S+P+3+R, S+D+P+2+M, S+D+P+2+R”. **Propunerea detaliată prin PUD are un regim maxim de înălțime admis de S+P+3+R în concordanță cu articolul mai sus menționat.**

2. studiul de însorire a fost depus împreună cu documentația și analizat în cadrul ședinței comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism. Conform ordinului nr. 119 / 2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Concluziile studiului de însorire demonstrează **încadrarea construcției propuse în cerințele ordinului nr. 119 / 2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.**

3. calculul numărului de locuri de parcare s-a realizat în conformitate cu prevederile regulamentului de urbanism aferent PUG Sibiu, respectiv anexei nr. 2 „Necesarul de parcaje”. În conformitate cu prevederile PUG Sibiu, pentru UTR RrM utilizările admise includ funcțiuni comerciale cu caracter intraurban și funcțiuni administrative și financiar-bancare. Necesarul de număr de parcări a fost calculat astfel:

Parter - o unitate comercială având până la 400 mp - în conformitate cu prevederile anexei nr. 2 la RLU aferent PUG Sibiu se va asigura un loc de parcare la 200 mp din SCD pentru unități de până la 400 mp, respectiv **2 locuri de parcare. Spații birouri** - SCD = 788 mp. În conformitate cu prevederile anexei nr. 2 la RLU aferent PUG Sibiu se va asigura un loc de parcare la 60 mp din SCD - pentru salariați, plus un spor minim pentru persoane externe de un loc de parcare la 300 mp din SCD pentru funcțiuni administrative și funcțiuni financiar-bancare altele decât clădiri ale administrației publice și

sedii financiar bancare = 13 locuri pentru angajați + 3 locuri persoane externe = **16 locuri parcare**. **Conform anexa 2 RLU PUG pentru imobilul propus sunt necesare 18 locuri de parcare**. In total vor fi asigurate **19 locuri de parcare** (4 locuri de parcare suprateran si 15 locuri de parcare subteran), un loc de parcare suplimentar având rolul de a degreva domeniul public de opririle ocazionale (aprovizionare, încărcare / descărcare mobilă, activități curierat etc.) La etapa de proiectare ulterioară (DTAC / PTh), se va stabili tehnologia de execuție a subsolului, în funcție de condițiile geotehnice și de contextul construit existent. De asemenea, clădirea învecinată va fi expertizată, iar în funcție de concluziile expertizei se vor stabili și aplica măsurile tehnice necesare pentru protejarea construcțiilor adiacente, pe întreaga durată a execuției lucrărilor, conform prevederilor legale în vigoare.

4. cu referire la solicitarea privind elaborarea unui studiu de trafic / studiu de circulație, precizăm că prin Certificatul de urbanism 2297 din 06.11.2025 emis pentru investiția PUD-Construire imobil funcțiuni mixte nu a fost impusă obligația elaborării unor astfel de studii, acestea nefiind menționate printre condițiile sau documentațiile necesare. Totodată, investiția propusă are o anvergură redusă, constând într-un imobil de birouri cu regim de înălțime P+3E+R, pentru care necesarul de parcaje a fost calculat și asigurat integral conform prevederilor PUG, fără a genera presiuni suplimentare asupra domeniului public sau a rețelei stradale existente. Având în vedere dimensiunea și funcțiunea clădirii, traficul generat este unul redus, specific utilizărilor de mică amploare, care nu afectează fluența circulației și nu justifică, din punct de vedere tehnic și urbanistic, elaborarea unui studiu de trafic sau de circulație. În acest context, considerăm că solicitarea unor astfel de studii nu este proporțională cu impactul real al investiției și nu are temei procedural în lipsa unei cerințe exprese în certificatul de urbanism.

5. reglementarea privind suprafața spațiilor verzi este preluată din regulamentul local de urbanism aferent PUG Sibiu. Pentru funcțiunile propuse, spațiile libere și spațiile plantate vor fi în procent de nu mai puțin de 5% din suprafața construită desfășurată. Pe amplasament se vor asigura spații plantate pe o suprafață de minimum 65,2 mp, reprezentând 5% din suprafața construită desfășurată. **Prin propunerea avansată se vor suplimenta spațiile verzi la 81,4 mp, care reprezintă 10% din suprafața construită desfășurată.**

6. în urma afirmațiilor formulate de către proprietarii fondului învecinat, potrivit cărora deschiderea existentă pe construcția acestora ar reprezenta o „fereastră de lumină”, facem următoarele precizări, fundamentate juridic și factual: Conform art. 615 alin. (1) din Codul civil, „Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.” De asemenea, alin. (2) și (3) ale aceluiași articol stabilesc interdicții și modul de calcul al distanței față de linia de hotar, inclusiv în cazul lucrărilor neperalele cu aceasta. În drept, distincția dintre fereastra de vedere și fereastra de lumină nu este una declarativă, ci se face exclusiv în funcție de posibilitatea efectivă de vedere către fondul învecinat. Astfel, conform **art. 616 Cod civil**, ferestrele de lumină sunt permise fără limită de distanță **numai dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea** spre fondul vecin. Această condiție este una cumulativă și imperativă. În cazul de față, pe baza constatărilor directe efectuate la fața locului și a documentării fotografice realizate, rezultă fără echivoc că deschiderea existentă:este deschizibilă;este realizată cu vitrărie care nu este total opacă, permițând vederea;permite vedere directă sau oblică către fondul învecinat.

În aceste condiții, deschiderea nu poate fi calificată juridic drept „fereastră de lumină” în sensul art. 616 Cod civil, ci reprezintă o **fereastră de vedere**, supusă integral regimului juridic instituit de **art. 615 Cod civil**, inclusiv obligației de respectare a distanței minime față de linia de hotar.Totodată, este relevant și **art. 618 Cod civil**, care prevede expres că:„Dreptul de vedere nu se dobândește prin simpla existență a ferestrei, ci numai în condițiile legii, inclusiv prin constituirea unei servituți.”Prin urmare, **simpla existență în timp a ferestrei** nu conferă un drept legal de vedere asupra fondului vecin și nu poate justifica menținerea unei situații neconforme cu dispozițiile art. 615 Cod civil, în lipsa unei

servituți legal constituite. • Conform certificatului de urbanism nr. 2297 din 06.11.2025 parcela este inclusă în unitatea teritorială de referință RrM - parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării. Pentru această zonă se urmărește eficientizarea și diversificarea utilizării terenurilor în lungul arterelor importante în vederea dezvoltării unor axe de interes cu caracter de bulevard urban. Este încurajată completarea funcțiunii actuale de locuire cu alte funcțiuni de interes general. Imobilul propus prin documentația PUD ce face obiectul procedurii de informarea și consultarea publicului este alcătuit din spații destinate funcțiunilor mixte la etajele superioare, iar la parter, spații destinate serviciilor. Pentru sprijinirea dezvoltării coerente a fronturilor stradale este necesară realizarea unor fronturi compacte, cu înălțimi minim admise de S+P+2, maxim admise S+P+3+R. Pornind de la aceste considerente generale, soluția prezentată rezolvă viitoarea mobilare urbană într-un mod coerent, conform direcțiilor de dezvoltare a bulevardului G-ral Vasile Milea. Soluția arhitecturală va ține cont de caracterul specific bulevardelor urbane. Dezvoltarea urbanistică a bulevardului va atrage după sine dezvoltarea zonelor adiacente atât prin ridicarea standardului vecinătății cât și prin completarea cu servicii a unei zone deficitare din acest punct de vedere. Considerăm prezentul demers pozitiv atât pentru inițiatorii documentației PUD, cât și pentru restul proprietarilor, prin crearea cadrului legal de dezvoltare urbanistică a zonei.

Răspuns la sesizarea cu nr. 90157/10.12.2025

Urmare a adresei nr. 92222 din 15.12.2025 privind opiniile înregistrate în cadrul procedurii de informarea și consultarea publicului, vă rugăm să luați în considerare următoarele precizări referitoare la observațiile înaintate de domnul, formulate în cadrul adresei înregistrate la Primăria Municipiului Sibiu cu nr. 90157 din 10.12.2025:

1.Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa cu problemele, observațiile și rezervele exprimate de public: • Conform ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul -cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ: GM 009-200, acesta are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din planul urbanistic general, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism. • Documentația ce face obiectul procedurii de informarea și consultarea publicului are la bază prevederile legale în vigoare precum și prevederile documentațiilor de urbanism de rang superior aprobate anterior, respectiv prevederile PUG Sibiu nr. U066SB / 2008 aprobat cu HCL Sibiu nr. 165 / 28.04.2011. Documentația tip plan urbanistic general – PUG - menționată mai sus, aprobată în condițiile legii, „are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare”, conform articolului 46, alin. (1) din legea 350 din 06.06.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Reglementările privind utilizările admise, utilizările interzise, înălțimea maximă admisă a clădirilor, procentul maxim de ocupare a terenului (POT) coeficientul de utilizare(CUT), suprafață spații verzi și necesarul de parcuri au fost preluate din regulamentul local de urbanism aferent PUG Sibiu, UTR RrM - Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării după cum urmează:- reglementarea privind înălțimea maximă admisă a clădirilor este preluată din regulamentul local de urbanism aferent PUG Sibiu, UTR - RrM Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării, Secțiunea 3.Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, pct. 10 “Înălțimea maximă admisă a clădirilor – regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+3+M, S+P+3+R, S+D+P+2+M, S+D+P+2+R”. **Propunerea detaliată prin PUD are un regim maxim de înălțime admis de S+P+3+R în concordanță cu articolul mai sus menționat.**- reglementarea privind utilizarea funcțională este preluată din regulamentul local de urbanism aferent PUG Sibiu, UTR - RrM Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării, Secțiunea 2.Utilizarea funcțională, pct.1 “ Utilizări admise - Locuințe, funcțiuni administrative,

funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe. Se recomandă ca parterul clădirilor, în zona de contact cu strada, să fie ocupat de utilizări diferite de cea de locuire”. **Propunerea detaliată prin PUD alocă spații comerciale la parter și spații destinate funcțiunii de birouri pentru etajele superioare.** - reglementarea privind procentul maxim de ocupare a terenului este preluată din regulamentul local de urbanism aferent PUG Sibiu, UTR RrM - Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării, Secțiunea 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizarea a terenului Pct.15 “Pentru parcelele cu adâncimea mai mare decât 25 m , se admite un POT de maxim 40%”. Datorită frontului fragmentat și luând ca referință parcela din stânga, B-dul Vasile Milea nr.13, și obligativitatea realinierii acesteia prin retragerea aliniamentului cu 3 m, măsurat de la poziția inițială, beneficiarul se oferă să cedeze o suprafață de 8,15 m cu titlu gratuit. Suprafața de referință pentru calculul POT și CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale +0,5 x suprafața trecută în proprietatea publică, adică 819,7 mp. **Propunerea detaliată prin PUD respectă POT, CUT, conform bilanțului teritorial** - studiul de însorire a fost depus împreună cu documentația și analizat în cadrul ședinței comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism. **Acesta demonstrează încadrarea construcției propuse în cerințele ordinului nr. 119 / 2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.** - calculul numărului de locuri de parcare s-a realizat în conformitate cu prevederile regulamentul de urbanism aferent PUG Sibiu, respectiv anexei nr. 2 „Necesarul de parcaje”. În conformitate cu prevederile PUG Sibiu, pentru UTR RrM utilizările admise includ funcțiuni comerciale cu caracter intraurban și funcțiuni administrative și financiar-bancare. Necesarul de număr de parcări a fost calculat astfel: **Parter** - o unitate comercială având până la 400 mp - în conformitate cu prevederile anexei nr. 2 la RLU aferent PUG Sibiu se va asigura un loc de parcare la 200 mp din SCD pentru unități de până la 400 mp, respectiv 2 locuri de parcare. **Spații birouri** - SCD = 788 mp. În conformitate cu prevederile anexei nr. 2 la RLU aferent PUG Sibiu se va asigura un loc de parcare la 60 mp din SCD - pentru salariați, plus un spor minim pentru persoane externe de un loc de parcare la 300 mp din SCD pentru funcțiuni administrative și funcțiuni financiar-bancare altele decât clădiri ale administrației publice și sedii financiar bancare = 13 locuri pentru angajați + 3 locuri persoane externe = 16 locuri parcare. Prin propunerea avansată în total vor fi asigurate **19 locuri de parcare** (4 locuri de parcare suprateran și 15 locuri de parcare subteran), un loc de parcare suplimentar având rolul de a degreva domeniul public de opririle ocazionale (aprovizionare, încărcare / descărcare mobilă, activități curierat etc.). **Propunerea detaliată prin PUD respectă necesarul de locuri de parcare conform anexa 2 a RLU, PUG Sibiu.** - reglementarea privind suprafața spațiilor verzi este preluată din regulamentul local de urbanism aferent PUG Sibiu. Pentru funcțiunile propuse, spațiile libere și spațiile plantate vor fi în procent de nu mai puțin de 5% din suprafața construită desfășurată. Pe amplasament se vor asigura spații plantate pe o suprafață de minimum 65,2 mp, reprezentând 5% din suprafața construită desfășurată. **Prin propunerea avansată se vor suplimenta spațiile verzi la 81,4 mp, mai mult decât este prevăzut prin RLU PUG Sibiu.** - necesarul de apă, energie electrică și gaze naturale va fi asigurat din rețelele existente sau prin extinderea și redimensionarea acestora, în funcție de capacitățile necesare, astfel încât consumurile suplimentare generate de imobilul propus să nu afecteze alimentarea locuitorilor din zonă. Acestea se vor asigura conform avizelor de racordare emise de fiecare furnizor în parte. - Conform certificatului de urbanism nr. 2297 din 06.11.2025 parcela este inclusă în unitatea teritorială de referință RrM - parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării. Pentru această zonă se urmărește eficientizarea și diversificarea utilizării terenurilor în lungul arterelor importante în vederea dezvoltării unor axe de interes cu caracter de bulevard urban. Este încurajată completarea funcțiunii actuale de locuire cu alte funcțiuni de interes general. Imobilul propus prin documentația PUD ce face obiectul procedurii de informarea și consultarea publicului este alcătuit din spații

destinate funcțiunilor mixte la etajele superioare, iar la parter, spații destinate serviciilor. Pentru sprijinirea dezvoltării coerente a fronturilor stradale este necesară realizarea unor fronturi compacte, cu înălțimi minim admise de S+P+2, maxim admise S+P+3+R. Pornind de la aceste considerente generale, soluția prezentată rezolvă viitoarea mobilare urbană într-un mod coerent, conform direcțiilor de dezvoltare a bulevardului G-ral Vasile Milea. Dezvoltarea urbanistică a bulevardului va atrage după sine dezvoltarea zonelor adiacente atât prin ridicarea standardului vecinătății cât și prin completarea cu servicii a unei zone deficitare din acest punct de vedere.

Răspuns la sesizările cu nr. 90250/08.12.2025 și 90402/09.12.2025

Urmare a adresei nr. 92222 din 15.12.2025 privind opiniile înregistrate în cadrul procedurii de informarea și consultarea publicului, vă rugăm să luați în considerare următoarele precizări referitoare la observațiile înaintate de doamna, formulate în cadrul adresei înregistrate la Primăria Municipiului Sibiu cu nr. 90250 din 08.12.2025:

1.Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa cu problemele, observațiile și rezervele exprimate de public:

- Conform ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul -cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ: GM 009-200, acesta are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din planul urbanistic general, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism.
- Documentația ce face obiectul procedurii de informarea și consultarea publicului are la bază prevederile legale în vigoare precum și prevederile documentațiilor de urbanism de rang superior aprobate anterior, respectiv prevederile PUG Sibiu nr. U066SB / 2008 aprobat cu HCL Sibiu nr. 165 / 28.04.2011. Documentația tip plan urbanistic general – PUG - menționată mai sus, aprobată în condițiile legii, „are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare”, conform articolului 46, alin. (1) din legea 350 din 06.06.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Reglementările privind utilizările admise, utilizările interzise, înălțimea maximă admisă a clădirilor, procentul maxim de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare(CUT), suprafața spații verzi și necesarul de parcări au fost preluate din regulamentul local de urbanism aferent PUG Sibiu, UTR RrM - Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării după cum urmează:- reglementarea privind înălțimea maximă admisă a clădirilor este preluată din regulamentul local de urbanism aferent PUG Sibiu, UTR - RrM Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării, Secțiunea 3. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, pct. 10 “Înălțimea maximă admisă a clădirilor – regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+3+M, S+P+3+R, S+D+P+2+M, S+D+P+2+R”. **Propunerea detaliată prin PUD are un regim maxim de înălțime admis de S+P+3+R în concordanță cu articolul mai sus menționat.**- reglementarea privind utilizarea funcțională este preluată din regulamentul local de urbanism aferent PUG Sibiu, UTR - RrM Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării, Secțiunea 2.Utilizarea funcțională, pct.1 “ Utilizări admise - Locuințe, funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe.Se recomandă ca parterul clădirilor, în zona de contact cu strada, să fie ocupat de utilizări diferite de cea de locuire”.**Propunerea detaliată prin PUD alocă spații comerciale la parter și spații destinate funcțiunii de birouri pentru etajele superioare.** - reglementarea privind procentul maxim de ocupare a terenului este preluată din regulamentul local de urbanism aferent PUG Sibiu, UTR RrM - Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării, Secțiunea 4.Posibilități maxime de ocupare și utilizarea a terenului Pct.15 “Pentru parcelele cu adâncimea mai mare decât 25

m , se admite un POT de maxim 40%”.Datorită frontului fragmentat și luând ca referință parcela din stânga, B-dul Vasile Milea nr.13, și obligativitatea realinierii acesteia prin retragerea aliniamentului cu 3 m, măsurat de la poziția inițială, beneficiarul se oferă să cedeze o suprafață de 8,15 m cu titlu gratuit. Suprafața de referință pentru calculul POT și CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale +0,5 x suprafața trecută în proprietatea publică, adică 819,7 mp.**Propunerea detaliată prin PUD respectă POT, CUT, conform bilanțului teritorial.**- studiul de însorire a fost depus împreună cu documentația și analizat în cadrul ședinței comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism. **Acesta demonstrează încadrarea construcției propuse în cerințele ordinului nr. 119 / 2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.- calculul numărului de locuri de parcare s-a realizat în conformitate cu prevederile regulamentului de urbanism aferent PUG Sibiu, respectiv anexei nr. 2 „Necesarul de parcaje”. În conformitate cu prevederile PUG Sibiu, pentru UTR RrM utilizările admise includ funcțiuni comerciale cu caracter intraurban și funcțiuni administrative și financiar-bancare.** Necesarul de număr de parcări a fost calculat astfel:**Parter** - o unitate comercială având până la 400 mp - în conformitate cu prevederile anexei nr. 2 la RLU aferent PUG Sibiu se va asigura un loc de parcare la 200 mp din SCD pentru unități de până la 400 mp, respectiv 2 locuri de parcare. **Spații birouri** - SCD = 788 mp. În conformitate cu prevederile anexei nr. 2 la RLU aferent PUG Sibiu se va asigura un loc de parcare la 60 mp din SCD - pentru salariați, plus un spor minim pentru persoane externe de un loc de parcare la 300 mp din SCD pentru funcțiuni administrative și funcțiuni financiar-bancare altele decât clădiri ale administrației publice și sedii financiar bancare = 13 locuri pentru angajați + 3 locuri persoane externe = 16 locuri parcare. **Total necesar locuri de parcare=18 locuri** Prin propunerea avansată în total vor fi asigurate **19 locuri de parcare** (4 locuri de parcare suprateran și 15 locuri de parcare subteran), un loc de parcare suplimentar având rolul de a degreva domeniul public de opriri ocazionale (aprovizionare, încărcare / descărcare mobilă, activități curierat etc.). -reglementarea privind suprafața spațiilor verzi este preluată din regulamentul local de urbanism aferent PUG Sibiu. Pentru funcțiunile propuse, spațiile libere și spațiile plantate vor fi în procent de nu mai puțin de 5% din suprafața construită desfășurată. Pe amplasament se vor asigura spații plantate pe o suprafață de minimum 65,2 mp, reprezentând 5% din suprafața construită desfășurată. **Prin propunerea avansată se vor suplimenta spațiile verzi la 81,4 mp.** - necesarul de apă, energie electrică și gaze naturale va fi asigurat din rețelele existente sau prin extinderea și redimensionarea acestora, în funcție de capacitățile necesare, astfel încât consumurile suplimentare generate de imobilul propus să nu afecteze alimentarea locuitorilor din zonă. Acestea se vor asigura conform avizelor de racordare emise de fiecare furnizor în parte. - conform certificatului de urbanism nr. 2297 din 06.11.2025 parcela este inclusă în unitatea teritorială de referință RrM - parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării. Pentru această zonă se urmărește eficientizarea și diversificarea utilizării terenurilor în lungul arterelor importante în vederea dezvoltării unor axe de interes cu caracter de bulevard urban. Este încurajată completarea funcțiunii actuale de locuire cu alte funcțiuni de interes general. Imobilul propus prin documentația PUD ce face obiectul procedurii de informarea și consultarea publicului este alcătuit din spații destinate funcțiunilor mixte la etajele superioare, iar la parter, spații destinate serviciilor.Pentru sprijinirea dezvoltării coerente a fronturilor stradale este necesară realizarea unor fronturi compacte, cu înălțimi minim admise de S+P+2, maxim admise S+P+3+R. Pornind de la aceste considerente generale, soluția prezentată rezolvă viitoarea mobilitate urbană într-un mod coerent, conform direcțiilor de dezvoltare a bulevardului G-ral Vasile Milea. Dezvoltarea urbanistică a bulevardului va atrage după sine dezvoltarea zonelor adiacente atât prin ridicarea standardului vecinătății cât și prin completarea cu servicii a unei zone deficitare din acest punct de vedere.

2.Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajarea teritoriului nu poate sau nu este dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru:- cu referire la solicitarea privind elaborarea unui studiu de trafic / studiu de circulație, precizăm că prin

Certificatul de urbanism 2297 din 06.11.2025 emis pentru investiția PUD-Construire imobil funcțiuni mixte nu a fost impusă obligația elaborării unor astfel de studii, acestea nefiind menționate printre condițiile sau documentațiile necesare. Totodată, investiția propusă are o anvergură redusă, constând într-un imobil de birouri cu regim de înălțime P+3E+R, pentru care necesarul de parcaje a fost calculat și asigurat integral conform prevederilor PUG, fără a genera presiuni suplimentare asupra domeniului public sau a rețelei stradale existente. Având în vedere dimensiunea și funcțiunea clădirii, traficul generat este unul redus, specific utilizărilor de mică amploare, care nu afectează fluența circulației și nu justifică, din punct de vedere tehnic și urbanistic, elaborarea unui studiu de trafic sau de circulație. În acest context, considerăm că solicitarea unor astfel de studii nu este proporțională cu impactul real al investiției și nu are temei procedural în lipsa unei cerințe exprese în certificatul de urbanism.

Cu referire la adresa dumneavoastră, prin care faceți trimitere la prevederi ale unui viitor Plan Urbanistic General al municipiului Sibiu, vă aducem la cunoștință următoarele: • Documentația de urbanism elaborată și analizată în cadrul procedurii curente a fost întocmită exclusiv în baza reglementărilor urbanistice aflate în vigoare la data depunerii, respectiv Planul Urbanistic General aprobat și valabil în prezent, conform legislației în vigoare.

- Menționăm că proiectele de urbanism și documentațiile aferente pot fi evaluate și avizate numai prin raportare la reglementările urbanistice aprobate și în vigoare, iar nu în baza unor propuneri, intenții sau variante de reglementare cuprinse într-un viitor PUG, care, la acest moment, nu are caracter normativ și nu produce efecte juridice.

- În consecință, observațiile formulate de dumneavoastră care fac referire la prevederi ale unui viitor PUG nu pot face obiectul unui răspuns sau al unei analize în cadrul procedurii actuale.

- În situația în care, după aprobarea unui nou Plan Urbanistic General, veți considera necesar să formulați observații sau solicitări raportate la noile reglementări urbanistice, acestea vor putea fi analizate în cadrul procedurilor legale corespunzătoare și în competența autorităților implicate în elaborarea și aprobarea respectivei documentații.

Răspuns la sesizarea cu nr. 90423/09.12.2025

Urmare a adresei nr. 92222 din 15.12.2025 privind opiniile înregistrate în cadrul procedurii de informarea și consultarea publicului, vă rugăm să luați în considerare următoarele precizări referitoare la observațiile înaintate de doamna, formulate în cadrul adresei înregistrate la Primăria Municipiului Sibiu cu nr. 90423 din 09.12.2025:

1.Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa cu problemele, observațiile și rezervele exprimate de public:

- Conform ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul -cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ: GM 009-200, acesta are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din planul urbanistic general, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism.

- Documentația ce face obiectul procedurii de informarea și consultarea publicului are la bază prevederile legale în vigoare precum și prevederile documentațiilor de urbanism de rang superior aprobate anterior, respectiv prevederile PUG Sibiu nr. U066SB / 2008 aprobat cu HCL Sibiu nr. 165 / 28.04.2011. Documentația tip plan urbanistic general – PUG - menționată mai sus, aprobată în condițiile legii, „are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare”, conform articolului 46, alin. (1) din legea 350 din 06.06.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Reglementările privind utilizările admise, utilizările interzise, înălțimea maximă admisă a clădirilor, procentul maxim de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare(CUT), suprafață spații verzi și necesarul de parcaji au fost preluate din regulamentul local de urbanism aferent PUG Sibiu, UTR RrM - Parcelar riveran bulevardelor, destinat

restructurării după cum urmează:- reglementarea privind înălțimea maximă admisă a clădirilor este preluată din regulamentul local de urbanism aferent PUG Sibiu, UTR - RrM Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării, Secțiunea 3. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, pct. 10 “Înălțimea maximă admisă a clădirilor – regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+3+M, S+P+3+R, S+D+P+2+M, S+D+P+2+R”. **Propunerea detaliată prin PUD are un regim maxim de înălțime admis de S+P+3+R în concordanță cu articolul mai sus menționat.**- Construcția propusă se va retrage 4m față de aliniamentul către strada Ioan Budai Deleanu și se va retrage față de limita nord vest și sud est cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m, după alipirea obligatorie de 15m. **Propunerea detaliată prin PUD respectă retragerile față de limitele laterale și posterioare conform RLU a PUG Sibiu.**- reglementarea privind utilizarea funcțională este preluată din regulamentul local de urbanism aferent PUG Sibiu, UTR - RrM Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării, Secțiunea 2. Utilizarea funcțională, pct.1 “ Utilizări admise - Locuințe, funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe. Se recomandă ca parterul clădirilor, în zona de contact cu strada, să fie ocupat de utilizări diferite de cea de locuire”. **Propunerea detaliată prin PUD alocă spații comerciale la parter și spații destinate funcțiunii de birouri pentru etajele superioare, conform RLU PUG Sibiu.** - reglementarea privind procentul maxim de ocupare a terenului este preluată din regulamentul local de urbanism aferent PUG Sibiu, UTR RrM - Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării, Secțiunea 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizarea a terenului Pct.15 “Pentru parcelele cu adâncimea mai mare decât 25 m , se admite un POT de maxim 40%”. Datorită frontului fragmentat și luând ca referință parcela din stânga, B-dul Vasile Milea nr.13, și obligativitatea realinierii acesteia prin retragerea aliniamentului cu 3 m, măsurat de la poziția inițială, beneficiarul se oferă să cedeze o suprafață de 8,15 m cu titlu gratuit. Suprafața de referință pentru calculul POT și CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale +0,5 x suprafața trecută în proprietatea publică, adică 819,7 mp. **Propunerea detaliată prin PUD respectă POT, CUT, conform bilanțului teritorial.**- studiul de însorire și concluziile acestuia au fost depuse împreună cu documentația și analizat în cadrul ședinței comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism. Il puteți regăsi pe planșa de mobilare urbanistică. **Acesta demonstrează încadrarea construcției propuse în cerințele ordinului nr. 119 / 2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.**- calculul numărului de locuri de parcare s-a realizat în conformitate cu prevederile regulamentulului de urbanism aferent PUG Sibiu, respectiv anexei nr. 2 „Necesarul de parcaje”. În conformitate cu prevederile PUG Sibiu, pentru UTR RrM utilizările admise includ funcțiuni comerciale cu caracter intraurban și funcțiuni administrative și financiar-bancare. Necesarul de număr de parcări a fost calculat astfel: **Parter** - o unitate comercială având până la 400 mp - în conformitate cu prevederile anexei nr. 2 la RLU aferent PUG Sibiu se va asigura un loc de parcare la 200 mp din SCD pentru unități de până la 400 mp, respectiv 2 locuri de parcare. **Spații birouri** - SCD = 788 mp. În conformitate cu prevederile anexei nr. 2 la RLU aferent PUG Sibiu se va asigura un loc de parcare la 60 mp din SCD - pentru salariați, plus un spor minim pentru persoane externe de un loc de parcare la 300 mp din SCD pentru funcțiuni administrative și funcțiuni financiar-bancare altele decât clădiri ale administrației publice și sedii financiar bancare = 13 locuri pentru angajați + 3 locuri persoane externe = 16 locuri parcare. Prin propunerea avansată în total vor fi asigurate **19 locuri de parcare** (4 locuri de parcare suprateran și 15 locuri de parcare subteran), un loc de parcare suplimentar având rolul de a degreva domeniul public de opririle ocazionale (aprovizionare, încărcare / descărcare

mobilă, activități curierat etc.). **Propunerea detaliată prin PUD respectă necesarul de locuri de parcare conform anexa 2 a RLU, PUG Sibiu.**

- reglementarea privind suprafața spațiilor verzi este preluată din regulamentul local de urbanism aferent PUG Sibiu. Pentru funcțiunile propuse, spațiile libere și spațiile plantate vor fi în procent de nu mai puțin de 5% din suprafața construită desfășurată. Pe amplasament se vor asigura spații plantate pe o suprafață de minimum 65,2 mp, reprezentând 5% din suprafața construită desfășurată. **Prin propunerea avansată se vor suplimenta spațiile verzi la 81,4 mp, mai mult decât este prevăzut prin RLU PUG Sibiu.**

- necesarul de apă, energie electrică și gaze naturale va fi asigurat din rețelele existente sau prin extinderea și redimensionarea acestora, în funcție de capacitățile necesare, astfel încât consumurile suplimentare generate de imobilul propus să nu afecteze alimentarea locuitorilor din zonă. Acestea se vor asigura conform avizelor de racordare emise de fiecare furnizor în parte. - Conform certificatului de urbanism nr. 2297 din 06.11.2025 parcela este inclusă în unitatea teritorială de referință RrM - parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării. Pentru această zonă se urmărește eficientizarea și diversificarea utilizării terenurilor în lungul arterelor importante în vederea dezvoltării unor axe de interes cu caracter de bulevard urban. Este încurajată completarea funcțiunii actuale de locuire cu alte funcțiuni de interes general. Imobilul propus prin documentația PUD ce face obiectul procedurii de informarea și consultarea publicului este alcătuit din spații destinate funcțiunilor mixte la etajele superioare, iar la parter, spații destinate serviciilor. Pentru sprijinirea dezvoltării coerente a fronturilor stradale este necesară realizarea unor fronturi compacte, cu înălțimi minim admise de S+P+2, maxim admise S+P+3+R. Pornind de la aceste considerente generale, soluția prezentată rezolvă viitoarea mobilitate urbană într-un mod coerent, conform direcțiilor de dezvoltare a bulevardului G-ral Vasile Milea. Soluția arhitecturală va ține cont de caracterul specific bulevardelor urbane. Dezvoltarea urbanistică a bulevardului va atrage după sine dezvoltarea zonelor adiacente atât prin ridicarea standardului vecinătății cât și prin completarea cu servicii a unei zone deficitare din acest punct de vedere.

Răspuns la sesizarea cu nr. 90677/09.12.2025

Urmare a adresei nr. 92222 din 15.12.2025 privind opiniile înregistrate în cadrul procedurii de informarea și consultarea publicului, vă rugăm să luați în considerare următoarele precizări referitoare la observațiile înaintate de, formulate în cadrul adresei înregistrate la Primăria Municipiului Sibiu cu nr. 90677 din 09.12.2025:

1.Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa cu problemele, observațiile și rezervele exprimate de public:

1. studiul de însorire a fost depus împreună cu documentația și analizat în cadrul ședinței comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism. Conform ordinului nr. 119 / 2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Concluziile studiului de însorire demonstrează **încadrarea construcției propuse în cerințele ordinului nr. 119 / 2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.** • Conform ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul -cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ: GM 009-200, acesta are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din planul urbanistic general, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism. • Documentația ce face obiectul procedurii de informarea și consultarea publicului are la bază prevederile legale în vigoare precum și prevederile documentațiilor de urbanism de rang superior aprobate anterior, respectiv prevederile PUG Sibiu nr. U066SB / 2008 aprobat cu HCL Sibiu nr. 165 / 28.04.2011. Documentația tip plan urbanistic general – PUG - menționată mai sus, aprobată în

condițiile legii, „are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare”, conform articolului 46, alin. (1) din legea 350 din 06.06.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Reglementările privind utilizările admise, utilizările interzise, înălțimea maximă admisă a clădirilor, procentul maxim de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare (CUT), suprafața spații verzi și necesarul de parcări au fost preluate din regulamentul local de urbanism aferent PUG Sibiu, UTR RrM - Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării după cum urmează:

2. calculul numărului de locuri de parcare s-a realizat în conformitate cu prevederile regulamentului de urbanism aferent PUG Sibiu, respectiv anexei nr. 2 „Necesarul de parcaje”. În conformitate cu prevederile PUG Sibiu, pentru UTR RrM utilizările admise includ funcțiuni comerciale cu caracter intraurban și funcțiuni administrative și financiar-bancare. Necesarul de număr de parcări a fost calculat astfel: **Parter** - o unitate comercială având până la 400 mp - în conformitate cu prevederile anexei nr. 2 la RLU aferent PUG Sibiu se va asigura un loc de parcare la 200 mp din SCD pentru unități de până la 400 mp, respectiv 2 locuri de parcare. **Spații birouri** - SCD = 788 mp. În conformitate cu prevederile anexei nr. 2 la RLU aferent PUG Sibiu se va asigura un loc de parcare la 60 mp din SCD - pentru salariați, plus un spor minim pentru persoane externe de un loc de parcare la 300 mp din SCD pentru funcțiuni administrative și funcțiuni financiar-bancare altele decât clădiri ale administrației publice și sedii financiar bancare = 13 locuri pentru angajați + 3 locuri persoane externe = 16 locuri parcare.

Prin propunerea avansată în total vor fi asigurate **19 locuri de parcare** (4 locuri de parcare suprateran și 15 locuri de parcare subteran), un loc de parcare suplimentar având rolul de a degreva domeniul public de opririle ocazionale (aprovizionare, încărcare / descărcare mobilă, activități curierat etc.). **Propunerea detaliată prin PUD respectă necesarul de locuri de parcare conform anexa 2 a RLU, PUG Sibiu.**

3. cu referire la solicitarea privind elaborarea unui studiu de trafic / studiu de circulație, precizăm că prin Certificatul de urbanism 2297 din 06.11.2025 emis pentru investiția PUD-Construire imobil funcțiuni mixte nu a fost impusă obligația elaborării unor astfel de studii, acestea nefiind menționate printre condițiile sau documentațiile necesare. Totodată, investiția propusă are o anvergură redusă, constând într-un imobil de birouri cu regim de înălțime P+3E+R, pentru care necesarul de parcaje a fost calculat și asigurat integral conform prevederilor PUG, fără a genera presiuni suplimentare asupra domeniului public sau a rețelei stradale existente. Având în vedere dimensiunea și funcțiunea clădirii, traficul generat este unul redus, specific utilizărilor de mică amploare, care nu afectează fluența circulației și nu justifică, din punct de vedere tehnic și urbanistic, elaborarea unui studiu de trafic sau de circulație. În acest context, considerăm că solicitarea unor astfel de studii nu este proporțională cu impactul real al investiției și nu are temei procedural în lipsa unei cerințe exprese în certificatul de urbanism.

4. reglementarea privind suprafața spațiilor verzi este preluată din regulamentul local de urbanism aferent PUG Sibiu. Pentru funcțiunile propuse, spațiile libere și spațiile plantate vor fi în procent de nu mai puțin de 5% din suprafața construită desfășurată. Pe amplasament se vor asigura spații plantate pe o suprafață de minimum 65,2 mp, reprezentând 5% din suprafața construită desfășurată. **Prin propunerea avansată se vor suplimenta spațiile verzi la 81,4 mp, care reprezintă 10% din suprafața construită desfășurată.**

• Conform certificatului de urbanism nr. 2297 din 06.11.2025 parcela este inclusă în unitatea teritorială de referință RrM - parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării. Pentru această zonă se urmărește eficientizarea și diversificarea utilizării terenurilor în lungul arterelor importante în vederea dezvoltării unor axe de interes cu caracter de bulevard urban. Este încurajată completarea funcțiunii actuale de locuire cu alte funcțiuni de interes general. Imobilul propus prin documentația

PUD ce face obiectul procedurii de informarea și consultarea publicului este alcătuit din spații destinate funcțiilor mixte la etajele superioare, iar la parter, spații destinate serviciilor. Pentru sprijinirea dezvoltării coerente a fronturilor stradale este necesară realizarea unor fronturi compacte, cu înălțimi minim admise de S+P+2, maxim admise S+P+3+R. Pornind de la aceste considerente generale, soluția prezentată rezolvă viitoarea mobilare urbană într-un mod coerent, conform direcțiilor de dezvoltare a bulevardului G-ral Vasile Milea. Soluția arhitecturală va ține cont de caracterul specific bulevardelor urbane. Dezvoltarea urbanistică a bulevardului va atrage după sine dezvoltarea zonelor adiacente atât prin ridicarea standardului vecinătății cât și prin completarea cu servicii a unei zone deficitare din acest punct de vedere. Considerăm prezentul demers pozitiv atât pentru inițiatorii documentației PUD, cât și pentru restul proprietarilor, prin crearea cadrului legal de dezvoltare urbanistică a zonei.

Răspuns la sesizarea cu nr.91292/10.12.2025

Urmare a adresei nr. 92222 din 15.12.2025 privind opiniile înregistrate în cadrul procedurii de informarea și consultarea publicului, vă rugăm să luați în considerare următoarele precizări referitoare la observațiile înaintate de domnul, formulate în cadrul adresei înregistrate la Primăria Mu-nicipiului Sibiu cu nr. 91292:

1.Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa cu problemele, observațiile și rezervele exprimate de public: • Conform ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul -cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ: GM 009-200, acesta are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din planul urbanistic general, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism.

• Documentația ce face obiectul procedurii de informarea și consultarea publicului are la bază prevederile legale în vigoare precum și prevederile documentațiilor de urbanism de rang superior aprobate anterior, respectiv prevederile PUG Sibiu nr. U066SB / 2008 aprobat cu HCL Sibiu nr. 165 / 28.04.2011. Documentația tip plan urbanistic general – PUG - menționată mai sus, aprobată în condițiile legii, „are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare”, conform articolului 46, alin. (1) din legea 350 din 06.06.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Reglementările privind utilizările admise, utilizările interzise, înălțimea maximă admisă a clădirilor, procentul maxim de ocupare a terenului (POT) coeficientul de utilizare(CUT), suprafață spații verzi și necesarul de parcări au fost preluate din regulamentul local de urbanism aferent PUG Sibiu, UTR RrM - Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării după cum urmează:- reglementarea privind înălțimea maximă admisă a clădirilor este preluată din regulamentul local de urbanism aferent PUG Sibiu, UTR - RrM Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării, Secțiunea 3.Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, pct. 10 “Înălțimea maximă admisă a clădirilor – regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterrane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S+P+3+M, S+P+3+R, S+D+P+2+M, S+D+P+2+R”. **Propunerea detaliată prin PUD are un regim maxim de înălțime admis de S+P+3+R în concordanță cu articolul mai sus menționat.**- reglementarea privind utilizarea funcțională este preluată din regulamentul local de urbanism aferent PUG Sibiu, UTR - RrM Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării, Secțiunea 2.Utilizarea funcțională, pct.1 “ Utilizări admise - Locuințe, funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe.Se recomandă ca parterul clădirilor, în zona de contact cu strada, să fie

ocupat de utilizări diferite de cea de locuire”. **Propunerea detaliată prin PUD alocă spații comerciale la parter și spații destinate funcțiunii de birouri pentru etajele superioare.** - reglementarea privind procentul maxim de ocupare a terenului este preluată din regulamentul local de urbanism aferent PUG Sibiu, UTR RrM - Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării, Secțiunea 4. Posibilități maxime de ocupare și utilizarea a terenului Pct.15 “Pentru parcelele cu adâncimea mai mare decât 25 m , se admite un POT de maxim 40%”. Datorită frontului fragmentat și luând ca referință parcela din stânga, B-dul Vasile Milea nr.13, și obligativitatea realinierii acesteia prin retragerea aliniamentului cu 3 m, măsurat de la poziția inițială, beneficiarul se oferă să cedeze o suprafață de 8,15 m cu titlu gratuit. Suprafața de referință pentru calculul POT și CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale +0,5 x suprafața trecută în proprietatea publică, adică 819,7 mp. **Propunerea detaliată prin PUD respectă POT, CUT, conform bilanțului teritorial.** Studiul de însorire a fost depus împreună cu documentația și analizat în cadrul ședinței comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism. **Acesta demonstrează încadrarea construcției propuse în cerințele ordinului nr. 119 / 2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.** Calculul numărului de locuri de parcare s-a realizat în conformitate cu prevederile regulamentului de urbanism aferent PUG Sibiu, respectiv anexei nr. 2 „Necesarul de parcaje”. În conformitate cu prevederile PUG Sibiu, pentru UTR RrM utilizările admise includ funcțiuni comerciale cu caracter intraurban și funcțiuni administrative și financiar-bancare. Necesarul de număr de parcări a fost calculat astfel: **Parter** - o unitate comercială având până la 400 mp - în conformitate cu prevederile anexei nr. 2 la RLU aferent PUG Sibiu se va asigura un loc de parcare la 200 mp din SCD pentru unități de până la 400 mp, respectiv 2 locuri de parcare. **Spații birouri** - SCD = 788 mp. În conformitate cu prevederile anexei nr. 2 la RLU aferent PUG Sibiu se va asigura un loc de parcare la 60 mp din SCD - pentru salariați, plus un spor minim pentru persoane externe de un loc de parcare la 300 mp din SCD pentru funcțiuni administrative și funcțiuni financiar-bancare altele decât clădiri ale administrației publice și sedii financiar bancare = 13 locuri pentru angajați + 3 locuri persoane externe = 16 locuri parcare. Prin propunerea avansată în total vor fi asigurate **19 locuri de parcare** (4 locuri de parcare suprateran și 15 locuri de parcare subteran), un loc de parcare suplimentar având rolul de a degreva domeniul public de opririle ocazionale (aprovizionare, încărcare / descărcare mobilă, activități curierat etc.). **Propunerea detaliată prin PUD respectă necesarul de locuri de parcare conform anexa 2 a RLU, PUG Sibiu.** - reglementarea privind suprafața spațiilor verzi este preluată din regulamentul local de urbanism aferent PUG Sibiu. Pentru funcțiunile propuse, spațiile libere și spațiile plantate vor fi în procent de nu mai puțin de 5% din suprafața construită desfășurată. Pe amplasament se vor asigura spații plantate pe o suprafață de minimum 65,2 mp, reprezentând 5% din suprafața construită desfășurată. **Prin propunerea avansată se vor suplimenta spațiile verzi la 81,4 mp, mai mult decât este prevăzut prin RLU PUG Sibiu.** - necesarul de apă, energie electrică și gaze naturale va fi asigurat din rețelele existente sau prin extinderea și redimensionarea acestora, în funcție de capacitățile necesare, astfel încât consumurile suplimentare generate de imobilul propus să nu afecteze alimentarea locuitorilor din zonă. Acestea se vor asigura conform avizelor de racordare emise de fiecare furnizor în parte. Conform certificatului de urbanism nr. 2297 din 06.11.2025 parcela este inclusă în unitatea teritorială de referință RrM - parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării. Pentru această zonă se urmărește eficientizarea și diversificarea utilizării terenurilor în lungul arterelor importante în vederea dezvoltării unor axe de interes cu caracter de bulevard urban. Este încurajată completarea funcțiunii actuale de locuire cu alte funcțiuni de interes general. Imobilul propus prin documentația PUD ce face obiectul procedurii de informarea și consultarea publicului este alcătuit din spații destinate funcțiunilor mixte la etajele superioare, iar la parter, spații destinate serviciilor. Pentru sprijinirea dezvoltării coerente a fronturilor stradale este necesară realizarea unor fronturi compacte, cu înălțimi minim admise de S+P+2, maxim admise S+P+3+R. Pornind de la aceste considerente generale, soluția prezentată rezolvă viitoarea mobilare urbană într-un mod coerent, conform direcțiilor

de dezvoltare a bulevardului G-ral Vasile Milea. Dezvoltarea urbanistică a bulevardului va atrage după sine dezvoltarea zonelor adiacente atât prin ridicarea standardului vecinătății cât și prin completarea cu servicii a unei zone deficitare din acest punct de vedere.

Referitor la sesizările înregistrate după perioada de consultare cu nr.360/06.01.2026;533/10.01.2026; 1914/15.01.2026; 2066/15.01.2026 și 334/06.01.2026 proiectantul răspunde punctual, răspuns înregistrat cu nr.4285/23.01.2026:

Răspuns la sesizarea cu nr. 360/06.01.2026

Urmare a adresei nr. 1722 din 14.01.2026 privind opiniile înregistrate în cadrul procedurii de informarea și consultarea publicului, vă rugăm să luați în considerare următoarele precizări referitoare la observațiile înaintate de doamna, formulate în cadrul adresei înregistrate la Primăria Municipiului Sibiu cu nr. 360 din 06.01.2026:

1.Conformitatea documentației cu reglementările urbanistice superioare Documentația PUD se încadrează integral în prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Sibiu și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, fără solicitarea sau introducerea unor derogări. Indicatorii urbanistici propuși (POT, CUT, regim de înălțime) respectă valorile maxime admise pentru zona funcțională RrM – Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării. PUD are rol exclusiv de detaliere a reglementărilor stabilite prin PUG și nu modifică zonificarea, indicatorii urbanistici sau caracterul zonei.

Indicatorii urbanistici propuși prin PUD se încadrează integral în valorile maxime admise de PUG pentru zona RrM după cum urmează:

Indicatori urbanistici Prevederii PUG - zonă RrM Propus PUD POT maxim admis 40% 39,80% CUT maxim admis 1,6 1,592 Regim de înălțime maxim admis P+3+M / P+3+R / D+P+2+M / D+P+2+R S+P+3+ER H maxim cornisa 16 m 16 m H maxim coamă 20 m 20 m

Pentru claritate, prezentăm modul de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Sibiu. POT (Procent de ocupare a terenului) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei, iar CUT (Coeficient de utilizare a terenului) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Suprafața de referință pentru calculul POT și CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietatea publică și anume 814 mp(suprafața parcelei CF 140557)+ 0,5 x 8,15 = 818,07 Suprafața de referință pentru calculul indicatorilor urbanistici este de 818,07 mp, stabilită conform prevederilor PUG, prin includerea cotei aferente terenului cedat pentru realinierea profilului stradal. Suprafața construită la sol propusă este de 325,6 mp, rezultând un POT = 325,6 / 818,07 = 39,80% (40%), valoare care se încadrează în maximumul admis de PUG. Suprafața construită desfășurată totală propusă este de 1302,4 mp, rezultând un CUT = 1302,4 / 818,07 = 1,592.

2. Regimul de înălțime și integrarea în vecinătățile directe În ceea ce privește regimul de înălțime și integrarea în vecinătățile directe, soluția propusă prin PUD respectă integral reglementările stabilite de Planul Urbanistic General pentru zona funcțională RrM. Regimul de înălțime propus se încadrează în configurațiile admise (inclusiv nivel retras) și este conform schemei de conformare volumetrică ilustrate în Regulament Local de Urbanism aferent PUG Sibiu, pagina 165, care definește modul de construire pe parcelele riverane bulevardelor urbane. Integrarea în contextul construit existent este asigurată prin respectarea alinierii la bulevard, a alipirii pe limitele laterale pe adâncimea maxim admisă și a retragerilor obligatorii ulterior acestei adâncimi, reglementări cu caracter definitive, care nu pot fi modificate prin PUD.

Parcela situată pe strada Milea nr. 15 se încadrează, conform Planului Urbanistic General al municipiului Sibiu și Regulamentului Local de Urbanism aferent, în categoria parcelarului riveran arterelor majore de circulație, destinate restructurării și transformării progresive în bulevarde urbane.

Conform caracterului zonei definit în RLU – UTR RrM, măsurile de restructurare vizează eficientizarea și diversificarea utilizării terenurilor de-a lungul arterelor importante, în vederea dezvoltării unor axe urbane cu caracter de bulevard, cu capacitate crescută de trafic auto, pietonal și ciclistic, precum și cu un front construit coerent și reprezentativ. În acest sens, regulamentul permite și încurajează o ocupare mai intensă a terenului, precum și completarea funcțiunii de locuire cu alte funcțiuni compatibile, specifice unui bulevard urban.

1. Prin urmare, parcelele riverane acestei artere sunt supuse unor reglementări urbanistice diferite față de parcelele din zonele rezidențiale interioare, iar dezvoltarea lor trebuie analizată în logica de ansamblu a bulevardului, nu izolat, la scară strict locală. Acest principiu se aplică unitar tuturor proprietăților aflate de-a lungul acestei artere, actuale sau viitoare, indiferent de stadiul de edificare existent. În mod specific, Regulamentul Local de Urbanism prevede obligativitatea realinierii parcelelor, amplasarea construcțiilor pe aliniament și configurarea unui front construit continuu, caracteristic bulevardelor urbane. Aceste reglementări au caracter definitiv și urmăresc asigurarea unei imagini urbane coerente, precum și modernizarea infrastructurii stradale, fiind aplicabile tuturor parcelelor riverane bulevardului, inclusiv celei analizate prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu. Soluția propusă prin documentația de urbanism nu reprezintă o derogare sau o abordare punctuală, ci o aplicare directă și consecventă a reglementărilor PUG și RLU, în concordanță cu direcția de dezvoltare urbană stabilită de autoritatea locală pentru această arteră, ca viitor bulevard urban.

3. Studiul de însorire și Ordinul MS nr. 119/2014 Pentru investiția propusă a fost elaborat un studiu de însorire care demonstrează respectarea duratei minime de însorire prevăzute de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru încăperile de locuit. Concluziile studiului pot fi consultate în documentația transmisă anterior autorității publice, planșa 5- Posibilități de mobilare urbanistică. Pentru o mai bună claritate, prezentăm în continuare detalierea intervalelor orare analizate și anexăm prezentei adrese o planșă suplimentară care evidențiază rezultatele studiului de însorire pentru perioadele relevante.

4. Parcările și impactul asupra traficului Elaborarea unui studiu de trafic nu este impusă prin certificatul de urbanism și nu este obligatorie la nivelul documentației PUD. Documentația nu propune modificări ale circulației publice existente și nu generează un impact care să depășească parametrii unei dezvoltări conforme cu PUG.

În concluzie, documentația PUD respectă integral cadrul urbanistic și legal aplicabil, iar observațiile formulate vizează solicitări de clarificare suplimentară. Prezentele clarificări vor fi incluse în Raportul privind informarea și consultarea publicului, care va sta la baza analizei documentației de către autoritatea publică locală.

Răspuns la sesizarea cu nr.533/10.01.2026

Urmare a adresei nr. 1722 din 15.01.2026 privind opiniile înregistrate în cadrul procedurii de informarea și consultarea publicului, vă rugăm să luați în considerare următoarele precizări referitoare la observațiile înaintate de domnul, formulate în cadrul adresei înregistrate la Primăria Municipiului Sibiu cu nr. 533 din 10.12.2025:

1. În urma analizei observațiilor formulate de domnul Sabin Stoica prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Sibiu cu nr. 90157/10.12.2025, precizăm că acestea au fost tratate punctual prin răspunsul transmis anterior, înregistrat și comunicat în cadrul procedurii de informare și consultare publică. Răspunsul inițial a abordat în mod explicit aspectele referitoare la încadrarea urbanistică a amplasamentului și regimul de înălțime, conformarea la indicatorii urbanistici (POT, CUT), respectarea condițiilor de însorire conform Ordinului MS nr. 119/2014, asigurarea necesarului de locuri de parcare potrivit Regulamentului Local de Urbanism, precum și respectarea procentului minim de spații verzi prevăzut de RLU aferent PUG Sibiu . Solicitarea privind elaborarea unor studii suplimentare (studiu de circulație, studiu

peisagistic, studii privind capacitatea rețelelor edilitare), deși menționată în cadrul observațiilor, nu a fost detaliată distinct în răspunsul anterior, întrucât aceasta excede cerințelor stabilite prin certificatul de urbanism și reglementările aplicabile UTR RrM. În continuare, pentru o informare completă și transparentă, se formulează clarificările suplimentare corespunzătoare acestui punct. Cu privire la solicitarea de completare a documentației PUD cu studii suplimentare (studiu de circulație, studiu privind capacitatea rețelelor edilitare, studiu peisagistic), precizăm că reglementările aplicabile Unității Teritoriale de Referință RrM – Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării, precum și certificatul de urbanism emis pentru amplasament, nu condiționează aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu de elaborarea unor astfel de studii. Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 și ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD, documentația de tip PUD are rolul de a detalia prevederile documentațiilor de urbanism de rang superior, fără a institui cerințe suplimentare care nu sunt prevăzute expres prin PUG, RLU sau certificatul de urbanism. În acest context, solicitarea unor studii suplimentare poate fi formulată exclusiv de autoritatea competentă, prin certificatul de urbanism sau în cadrul procedurii de avizare, și nu poate fi impusă în cadrul procedurii de consultare publică. Aspectele privind impactul asupra traficului la nivelul bulevardului, reorganizarea circulației, realizarea de parcări publice sau soluții de infrastructură majoră reprezintă atribuții ale autorității publice locale și fac obiectul documentațiilor de mobilitate urbană sau al studiilor de trafic la scară urbană, neputând fi soluționate punctual printr-o documentație PUD aferentă unei singure parcele. În ceea ce privește rețelele edilitare, capacitatea acestora este verificată și garantată prin avizele de specialitate emise de furnizorii de utilități, etapă obligatorie în faza de autorizare a lucrărilor de construire, conform legislației în vigoare. De asemenea, studiul de însorire, singurul studiu expres prevăzut de reglementările sanitare aplicabile, a fost elaborat și depus odată cu documentația PUD, demonstrând respectarea cerințelor Ordinului MS nr. 119/2014. Concluziile studiului pot fi consultate în documentația transmisă anterior autorității publice, planșa 5-Posibilități de mobilitate urbanistică. Pentru o mai bună claritate, prezentăm în continuare detalierea intervalelor orare analizate și anexăm prezentei adrese o planșă suplimentară care evidențiază rezultatele studiului de însorire pentru perioadele relevante.

2. În ceea ce privește relația de volumetrie și gabarit a construcției propuse față de fondul construit existent, precizăm că soluția prezentată prin documentația PUD respectă în mod strict și integral reglementările de conformare volumetrică stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Sibiu, UTR RrM – Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării. Configurația volumetrică a clădirii propuse (amplasarea pe aliniament, alipirea la limitele laterale pe adâncimea maximă reglementată, retragerile ulterioare față de limitele laterale și posterioare, precum și dezvoltarea pe verticală cu nivel retras) este rezultatul aplicării directe a condițiilor de amplasare și configurare a clădirilor prevăzute în RLU, fiind conformă cu schema de conformare volumetrică din Regulament Local de Urbanism aferent PUG Sibiu, pagina 165, care ilustrează modul de construire pe parcelele riverane bulevardelor urbane.
3. În consecință, relația de volumetrie și gabarit a construcției propuse nu reprezintă o opțiune discreționară a proiectantului, ci o transpunere fidelă a reglementărilor grafice și textuale ale RLU, aplicabile tuturor parcelelor din UTR RrM. Fondul construit actual, caracterizat preponderent prin edificii realizate anterior instituirii acestor reglementări, nu constituie reper normativ pentru limitarea volumetriei construcțiilor noi, în condițiile în care PUG prevede explicit restructurarea progresivă a fronturilor riverane bulevardului. În ceea ce privește efectele însoririi asupra clădirilor învecinate, precizăm că singurul criteriu obiectiv, măsurabil și recunoscut de cadrul legal aplicabil este cel stabilit prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Studiul de însorire elaborat și depus odată cu documentația PUD analizează în mod concret și cuantificabil efectele construcției propuse asupra clădirilor vecine, raportat la poziționare, orientare, gabarit și momentele relevante ale anului, demonstrând respectarea duratei minime de însorire prevăzute de normele în vigoare. Referitor la aspectele invocate privind intensificarea traficului și funcționarea parcajelor în raport cu situația existentă pe domeniul public, precizăm că documentația PUD asigură integral, în interiorul parcelei, necesarul de locuri de parcare calculat conform Anexei nr. 2 a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Sibiu, pentru funcțiunile propuse. Prin soluția adoptată sunt prevăzute 18 locuri de parcare, dimensionate pentru a deservi exclusiv utilizările propuse, fără a transfera presiunea parcării asupra domeniului public. În acest sens, documentația urmărește limitarea impactului asupra circulației locale și evitarea ocupării necontrolate a spațiilor publice din vecinătate. În ceea ce privește traficul generat, acesta se înscrie în categoria traficului local specific funcțiunilor admise în UTR RrM, parcellar riveran bulevardelor, zonă destinată prin PUG intensificării controlate a utilizării terenurilor de-a lungul arterelor majore. Reglementările aplicabile nu impun elaborarea unui studiu de trafic pentru documentații de tip PUD aferente unei singure parcele, în absența unei solicitări exprese formulate prin certificatul de urbanism sau în cadrul procedurii de avizare. Analiza detaliată a circulației la nivelul bulevardului și a impactului cumulat al dezvoltărilor existente și viitoare reprezintă o atribuție a autorității publice locale și face obiectul documentațiilor de mobilitate urbană sau al studiilor de trafic la scară urbană, neputând fi transferată punctual asupra unei investiții individuale conforme cu reglementările în vigoare. 3. Referitor la afirmația potrivit căreia consultarea publicului ar presupune analizarea oportunității soluției urbanistice propuse, precizăm că oportunitatea dezvoltării urbanistice a amplasamentului este stabilită prin Planul Urbanistic General al municipiului Sibiu, document de rang superior, aprobat prin hotărâre a Consiliului Local, și nu face obiectul reevaluării în cadrul unei documentații de tip Plan Urbanistic de Detaliu. Procedura de informare și consultare a publicului aferentă unui PUD are rolul de a asigura transparența procesului decizional și de a permite analizarea observațiilor formulate de cetățeni în raport cu reglementările urbanistice în vigoare, nu de a modifica direcțiile de dezvoltare urbană stabilite anterior prin PUG. Observațiile primite au fost analizate punctual și raportate la cadrul normativ aplicabil. În situațiile în care acestea au vizat aspecte deja reglementate prin PUG și RLU sau au exprimat un dezacord față de direcția de dezvoltare urbană a bulevardului G-ral Vasile Milea, ele nu au putut conduce la modificarea soluției urbanistice propuse, întrucât o asemenea modificare ar depăși obiectul și competența documentației PUD. În acest context, caracterul normativ al răspunsului transmis reflectă în mod corect natura reglementată a soluției urbanistice, iar menținerea acesteia reprezintă rezultatul aplicării cadrului legal și urbanistic în vigoare, nu lipsa analizării observațiilor formulate.

Răspuns la sesizarea cu nr.1914/15.01.2026 și 2066/15.01.2026

Urmare a adresei nr. 1722 din 15.01.2026 privind opiniile înregistrate în cadrul procedurii de informarea și consultarea publicului, vă rugăm să luați în considerare următoarele precizări referitoare la observațiile înaintate de doamna, formulate în cadrul adresei înregistrate la Primăria Municipiului Sibiu cu nr. 1914 din 15.01.2026 și cu nr. 2066 din 15.01.2026:

1. Conformitatea documentației cu reglementările urbanistice superioare Documentația PUD se încadrează integral în prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Sibiu și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, fără solicitarea sau introducerea unor derogări. Indicatorii urbanistici propuși (POT, CUT, regim de înălțime) respectă valorile maxime admise pentru zona funcțională RrM – Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării. PUD are rol exclusiv de

detaliere a reglementărilor stabilite prin PUG și nu modifică zonificarea, indicatorii urbanistici sau caracterul zonei.

Indicatorii urbanistici propuși prin PUD se încadrează integral în valorile maxime admise de PUG pentru zona RrM după cum urmează:

Indicatori urbanistici Prevederi PUG - zonă RrM Propus PUD POT maxim admis 40% 39,80% CUT maxim admis 1,6 1,592 Regim de înălțime maxim admis P+3+M / P+3+R / D+P+2+M / D+P+2+R S+P+3+ER H maxim cornisa 16 m 16 m H maxim coamă 20 m 20 m

Pentru claritate, prezentăm modul de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Sibiu. POT (Procent de ocupare a terenului) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei, iar CUT (Coeficient de utilizare a terenului) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Suprafața de referință pentru calculul POT și CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + $0,5 \times$ suprafața trecută în proprietatea publică și anume 814 mp (suprafața parcelei CF 140557) + $0,5 \times 8,15 = 818,07$ Suprafața de referință pentru calculul indicatorilor urbanistici este de 818,07 mp, stabilită conform prevederilor PUG, prin includerea cotei aferente terenului cedat pentru realinierea profilului stradal. Suprafața construită la sol propusă este de 325,6 mp, rezultând un $POT = 325,6 / 818,07 = 39,80\% < (40\%)$, valoare care se încadrează în maximumul admis de PUG. Suprafața construită desfășurată totală propusă este de 1302,4 mp, rezultând un $CUT = 1302,4 / 818,07 = 1,592$.

2. Regimul de înălțime și integrarea în vecinătățile directe În ceea ce privește regimul de înălțime și integrarea în vecinătățile directe, soluția propusă prin PUD respectă integral reglementările stabilite de Planul Urbanistic General pentru zona funcțională RrM. Regimul de înălțime propus se încadrează în configurațiile admise (inclusiv nivel retras) și este conform schemei de conformare volumetrică ilustrate în Regulament Local de Urbanism aferent PUG Sibiu, pagina 165, care definește modul de construire pe parcelele riverane bulevardelor urbane. Integrarea în contextul construit existent este asigurată prin respectarea alinierii la bulevard, a alipirii pe limitele laterale pe adâncimea maxim admisă și a retragerilor obligatorii ulterior acestei adâncimi, reglementări cu caracter definitive, care nu pot fi modificate prin PUD.

Parcela situată pe strada Milea nr. 15 se încadrează, conform Planului Urbanistic General al municipiului Sibiu și Regulamentului Local de Urbanism aferent, în categoria parcelarului riveran arterelor majore de circulație, destinate restructurării și transformării progresive în bulevarde urbane. Conform caracterului zonei definit în RLU – UTR RrM, măsurile de restructurare vizează eficientizarea și diversificarea utilizării terenurilor de-a lungul arterelor importante, în vederea dezvoltării unor axe urbane cu caracter de bulevard, cu capacitate crescută de trafic auto, pietonal și ciclistic, precum și cu un front construit coerent și reprezentativ. În acest sens, regulamentul permite și încurajează o ocupare mai intensă a terenului, precum și completarea funcțiunii de locuire cu alte funcțiuni compatibile, specifice unui bulevard urban.

1. Prin urmare, parcelele riverane acestei artere sunt supuse unor reglementări urbanistice diferite față de parcelele din zonele rezidențiale interioare, iar dezvoltarea lor trebuie analizată în logica de ansamblu a bulevardului, nu izolat, la scară strict locală. Acest principiu se aplică unitar tuturor proprietăților aflate de-a lungul acestei artere, actuale sau viitoare, indiferent de stadiul de edificare existent. În mod specific, Regulamentul Local de Urbanism prevede obligativitatea realinierii parcelelor, amplasarea construcțiilor pe aliniament și configurarea unui front construit continuu, caracteristic bulevardelor urbane. Aceste reglementări au caracter definitiv și urmăresc asigurarea unei imagini urbane coerente, precum și modernizarea infrastructurii stradale, fiind aplicabile tuturor parcelelor riverane bulevardului, inclusiv celei analizate prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu. Soluția propusă prin documentația de urbanism nu reprezintă o derogare sau o abordare punctuală, ci

o aplicare directă și consecventă a reglementărilor PUG și RLU, în concordanță cu direcția de dezvoltare urbană stabilită de autoritatea locală pentru această arteră, ca viitor bulevard urban.

3. Studiul de însorire și Ordinul MS nr. 119/2014 Pentru investiția propusă a fost elaborat un studiu de însorire care demonstrează respectarea duratei minime de însorire prevăzute de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru încăperile de locuit. Concluziile studiului pot fi consultate în documentația transmisă anterior autorității publice, planșa 5- Posibilități de mobilare urbanistică. Pentru o mai bună claritate, prezentăm în continuare detalierea intervalelor orare analizate și anexăm prezentei adrese o planșă suplimentară care evidențiază rezultatele studiului de însorire pentru perioadele relevante.

4. Parcările și impactul asupra traficului Elaborarea unui studiu de trafic nu este impusă prin certificatul de urbanism și nu este obligatorie la nivelul documentației PUD. Documentația nu propune modificări ale circulației publice existente și nu generează un impact care să depășească parametrii unei dezvoltări conforme cu PUG.

5. Spații verzi În ceea ce privește spațiile verzi, documentația PUD respectă integral prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Sibiu și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent UTR RrM. Prin soluția propusă se asigură spații libere și spații plantate peste procentul minim obligatoriu prevăzut de regulament, calculate conform suprafeței construite desfășurate. Spațiile verzi sunt prevăzute ca spații plantate efective, amplasate pe teren natural, neocupat de construcții, circulații sau parcaje, și au caracter privat, fiind destinate utilizatorilor imobilului. Acestea vor fi accesibile viitorilor utilizatori ai clădirii, în conformitate cu funcțiunile propuse. În acest context, soluția prezentată este conformă din punct de vedere urbanistic și legal. În concluzie, documentația PUD respectă integral cadrul urbanistic și legal aplicabil, iar observațiile formulate vizează solicitări de clarificare suplimentară. Prezentele clarificări vor fi incluse în Raportul privind informarea și consultarea publicului, care va sta la baza analizei documentației de către autoritatea publică locală.

Răspuns la sesizarea cu nr.334/06.01.2026

Urmare a adresei nr. 1722 din 15.01.2026 privind opiniile înregistrate în cadrul procedurii de informarea și consultarea publicului, vă rugăm să luați în considerare următoarele precizări referitoare la observațiile înaintate de doamna, formulate în cadrul adresei înregistrate la Primăria Municipiului Sibiu cu nr. 334 din 06.01.2026:

1. Conformitatea documentației cu reglementările urbanistice superioare Documentația PUD se încadrează integral în prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Sibiu și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, fără solicitarea sau introducerea unor derogări. Indicatorii urbanistici propuși (POT, CUT, regim de înălțime) respectă valorile maxime admise pentru zona funcțională RrM – Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării. PUD are rol exclusiv de detaliere a reglementărilor stabilite prin PUG și nu modifică zonificarea, indicatorii urbanistici sau caracterul zonei.

Indicatorii urbanistici propuși prin PUD se încadrează integral în valorile maxime admise de PUG pentru zona RrM după cum urmează:

Indicatori urbanistici Prevederei PUG - zonă RrM Propus PUD POT maxim admis 40% 39,80% CUT maxim admis 1,6 1,592 Regim de înălțime maxim admis P+3+M / P+3+R / D+P+2+M / D+P+2+R S+P+3+ER H maxim cornisa 16 m 16 m H maxim coamă 20 m 20 m

Pentru claritate, prezentăm modul de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Sibiu. POT (Procent de ocupare a terenului) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei, iar CUT (Coeficient de utilizare a terenului) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Suprafața de referință pentru calculul POT și CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + $0,5 \times$ suprafața trecută în proprietatea publică și anume $814 \text{ mp} (\text{suprafața parcelei CF 140557}) + 0,5 \times 8,15 = 818,07$ Suprafața de referință pentru calculul indicatorilor

urbanistici este de 818,07 mp, stabilită conform prevederilor PUG, prin includerea cotei aferente terenului cedat pentru realinierea profilului stradal. Suprafața construită la sol propusă este de 325,6 mp, rezultând un $POT = 325,6 / 818,07 = 39,80\%$ (40%), valoare care se încadrează în maximul admis de PUG. Suprafața construită desfășurată totală propusă este de 1302,4 mp, rezultând un $CUT = 1302,4 / 818,07 = 1,592$.

2. Regimul de înălțime și integrarea în vecinătățile directe În ceea ce privește regimul de înălțime și integrarea în vecinătățile directe, soluția propusă prin PUD respectă integral reglementările stabilite de Planul Urbanistic General pentru zona funcțională RrM. Regimul de înălțime propus se încadrează în configurațiile admise (inclusiv nivel retras) și este conform schemei de conformare volumetrică ilustrate în Regulament Local de Urbanism aferent PUG Sibiu, pagina 165, care definește modul de construire pe parcelele riverane bulevardelor urbane. Integrarea în contextul construit existent este asigurată prin respectarea alinierii la bulevard, a alipirii pe limitele laterale pe adâncimea maxim admisă și a retragerilor obligatorii ulterior acestei adâncimi, reglementări cu caracter definitive, care nu pot fi modificate prin PUD.

Parcela situată pe strada Milea nr. 15 se încadrează, conform Planului Urbanistic General al municipiului Sibiu și Regulamentului Local de Urbanism aferent, în categoria parcelarului riveran arterelor majore de circulație, destinate restructurării și transformării progresive în bulevarde urbane. Conform caracterului zonei definit în RLU – UTR RrM, măsurile de restructurare vizează eficientizarea și diversificarea utilizării terenurilor de-a lungul arterelor importante, în vederea dezvoltării unor axe urbane cu caracter de bulevard, cu capacitate crescută de trafic auto, pietonal și ciclistic, precum și cu un front construit coerent și reprezentativ. În acest sens, regulamentul permite și încurajează o ocupare mai intensă a terenului, precum și completarea funcțiunii de locuire cu alte funcțiuni compatibile, specifice unui bulevard urban.

1. Prin urmare, parcelele riverane acestei artere sunt supuse unor reglementări urbanistice diferite față de parcelele din zonele rezidențiale interioare, iar dezvoltarea lor trebuie analizată în logica de ansamblu a bulevardului, nu izolat, la scară strict locală. Acest principiu se aplică unitar tuturor proprietăților aflate de-a lungul acestei artere, actuale sau viitoare, indiferent de stadiul de edificare existent. În mod specific, Regulamentul Local de Urbanism prevede obligativitatea realinierii parcelor, amplasarea construcțiilor pe aliniament și configurarea unui front construit continuu, caracteristic bulevardelor urbane. Aceste reglementări au caracter definitiv și urmăresc asigurarea unei imagini urbane coerente, precum și modernizarea infrastructurii stradale, fiind aplicabile tuturor parcelelor riverane bulevardului, inclusiv celei analizate prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu. Soluția propusă prin documentația de urbanism nu reprezintă o derogare sau o abordare punctuală, ci o aplicare directă și consecventă a reglementărilor PUG și RLU, în concordanță cu direcția de dezvoltare urbană stabilită de autoritatea locală pentru această arteră, ca viitor bulevard urban.

3. Studiul de însorire și Ordinul MS nr. 119/2014 Pentru investiția propusă a fost elaborat un studiu de însorire care demonstrează respectarea duratei minime de însorire prevăzute de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru încăperile de locuit. Concluziile studiului pot fi consultate în documentația transmisă anterior autorității publice, planșa 5- Posibilități de mobilare urbanistică. Pentru o mai bună claritate, prezentăm în continuare detalierea intervalor orare analizate și anexăm prezentei adrese o planșă suplimentară care evidențiază rezultatele studiului de însorire pentru perioadele relevante.

4. Parcările și impactul asupra traficului Elaborarea unui studiu de trafic nu este impusă prin certificatul de urbanism și nu este obligatorie la nivelul documentației PUD. Documentația nu propune modificări ale circulației publice existente și nu generează un impact care să depășească parametrii unei dezvoltări conforme cu PUG.

În concluzie, documentația PUD respectă integral cadrul urbanistic și legal aplicabil, iar observațiile formulate vizează solicitări de clarificare suplimentară. Prezentele clarificări vor fi incluse în Raportul

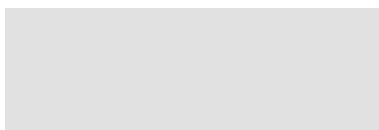
privind informarea și consultarea publicului, care va sta la baza analizei documentației de către autoritatea publică locală.

IMPLICAREA PUBLICULUI ÎN MONITORIZAREA IMPLEMENTĂRII PUD

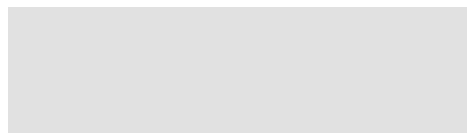
Această etapă se desfășoară după aprobarea prin HCL a Planului Urbanistic de Detaliu și se supune Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

În acest sens, vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor, conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare, planșele de reglementări urbanistice care reprezintă informații de interes public. Raportul va fi afișat pe pagina de internet a Primăriei mun. Sibiu la adresa: www.sibiu.ro.

p. Arhitect Șef
Marius Jivan



Serviciul Urbanism
consilier Carmen Budu



Serviciul Urbanism
Ramona Cîndea



Raportul de informare și consultare a publicului a fost întocmit în 2 exemplare unul pentru Serviciul Urbanism al instituției și unul pentru proiectant.

Subsemnații:

Data:

Semnătura:

Redactat: Ramona Cîndea