

33.

PROIECT
JUDETUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SIBIU

IDVII.A.5



VIZAT,
SECRETAR GENERAL
Dorin Ilie Nistor

HOTĂRÂREA NR.

privind aprobarea documentației de urbanism
P.U.Z.C.P. – „Construire imobil cu funcțiuni mixte”
și Regulament local de urbanism aferent,
în municipiul Sibiu, str.Andrei Șaguna nr.11

Beneficiar PUZCP : S.C. PRITAX INVEST S.R.L.

Adresă: Jud.Cluj, localitatea Cluj- Napoca, Str.Observatorului
nr.129

Elaborator PUZCP : S.C. TRANS FORM S.R.L.

Adresă: Jud.Cluj, localitatea Cluj- Napoca, Str.Republicii nr.81/7

Consiliul local al municipiului Sibiu, întrunit în ședința ordinară din data de 2026,
Analizând:

- referatul de aprobare nr. 39102/2026 privind oportunitatea promovării Proiectului de hotărâre pentru aprobarea documentației de urbanism P.U.Z.C.P.– „Construire imobil cu funcțiuni mixte” și Regulament local de urbanism aferent, în municipiul Sibiu, str.Andrei Șaguna nr.11, întocmit de inițiator primar Astrid Cora Fodor,
- raportul de specialitate nr. 38743/2026 întocmit de Direcția Amenajarea Teritoriului și Urbanism cu privire la referatul de aprobare sus-menționat,
Având în vedere:
- prevederile PUG Sibiu aprobat cu HCL nr. 165/2011 cu modificările ulterioare și prelungit cu HCL nr. 72/2021, precum și H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism,
- Avizul Favorabil nr. 2/17.02.2026 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism și Raportul nr. 92233/15.12.2025, întocmit în urma îndeplinirii procedurii de informare și consultare a publicului;

În conformitate cu prevederile:

- art. 32, lit. c, art.46 alin 2 lit f), art. 47 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare privind amenajarea teritoriului și urbanismul și Ordin nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001,
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice,
- Ordinul nr. 562/2003 emis de Ministerul Culturii și Cultelor pentru aprobarea Metodologiei de elaborare și a conținutului-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZCP),
- Legea nr.5/2000 – privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național (Secțiunea a III-a - Zone protejate),
- Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,

- HCL nr.137/2011,
- PUG Sibiu, aprobat cu HCL nr. 165/28.04.2011, cu modificările ulterioare, prelungit cu HCL nr. 72/25.03.2021,
- H.G. nr.525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism,

În temeiul prevederilor art.129 alin. 2 lit. c), alin. 6 lit. c) și alin. 7 lit. k), ale art.136 alin.1 și alin. 8, art.139 alin.1, art.196 alin.1 lit. a) și art. 243 alin.1 lit. a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă documentația de urbanism P.U.Z.C.P.– „**Construire imobil cu funcțiuni mixte**” și **Regulament local de urbanism aferent, în municipiul Sibiu, str. Andrei Șaguna nr.11**, pe terenul generator P.U.Z. înscris în C.F Sibiu cu nr. 126037 în suprafață de 2.395 mp, proprietatea S.C. PRITAX INVEST S.R.L., documentație de urbanism întocmită de S.C. TRANS FORM S.R.L.- Arh. Negru Vlad, specialist atestat RUR, cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

PREVEDERI P.U.Z.C.P.:

Conform PUG Sibiu: UTR ZCP Cartierul Iosefin – Măierimea Porții Cisnădiei, SZCP Cartierul Iosefin_a - Subzona Bulevardul Victoriei – str. Andrei Șaguna – str. Banatului.

Conform PUZCP: UTR ZCP Iosefin_S, SZCP Cartierul Iosefin_S – instituire subzonă cu caracter mixt, cu regim de construire închis

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE :

1.Utilizări admise:

Locuințe colective în imobile mixte

Turism

Funcțiuni administrative și de birouri

Sănătate - Cabinete medicale, laboratoare de analize medicale, investigație imagistică, tratament ambulatoriu

Învățământ

Asistență socială

Cultură

Comerț de interes general și / sau alimentar

Alimentație publică

Servicii de interes public – cabinete de avocatură, birouri notariale, consultanță, servicii de întreținere corporală, etc.

Parterul construcțiilor orientate spre stradă va avea obligatoriu funcțiuni de interes public.

Funcțiunea de locuire nu este obligatorie

Parcelele riverane la strada Andrei Șaguna: clădirile noi orientate spre spațiul public vor avea la parter funcțiuni de interes public, cu acces direct, pe cel puțin $\frac{3}{4}$ din lungimea fațadelor de contact cu spațiul public.

2.Utilizări admise cu condiționări:

Garaje colective amplasate la subsol.

Se admite conversia totală sau parțială a locuințelor situate la etajele superioare, pentru desfășurarea unor activități de tip terțiar – servicii profesionale sau manufacturiere cu următoarele condiții:

- suprafața ocupată de acestea să nu depășească 200 mp.
- să implice maximum 10 persoane.
- să aibă acces public limitat (ocazional).

- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.
- (e) funcționarea să se facă în condițiile Art. 39 din Legea 196 / 2018.

3.Utilizări interzise:

Imobile mono funcționale rezidențiale

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Art. 2 Etape obligatorii pentru realizarea obiectivului:

1. Etapa de autorizare specifică zonelor protejate:

Obținerea Certificatului de Urbanism în scop de construire, conform noilor indicatori urbanistici aprobați (POT, CUT, Hmax, retrageri).

Lucrările de amenajare și modernizare a accesurilor propuse (carosabile și pietonale) se vor efectua de către investitori, pe cheltuiala acestora.

Elaborarea Proiectului Tehnic cu respectarea strictă a condițiilor din Avizul Ministerului Culturii și a măsurilor de conservare/protejare a fondului construit istoric menționate în documentație.

Emiterea Autorizației de Construire în limitele de valabilitate ale prezentei documentații.

2. Etapa de monitorizare a execuției și finalizare:

Urmărirea execuției lucrărilor în conformitate cu detaliile de fațadă, materialele și paleta cromatică impuse prin PUZCP și conform condițiilor avizului D.J.C. Sibiu (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice) Efectuarea recepției la terminarea lucrărilor și confirmarea respectării tuturor condițiilor de integrare în zona construită protejată.

Întocmirea proceselor verbale de terminare a lucrărilor de construire și emiterea certificatelor de atestare a construcțiilor și drumurilor, în vederea înscrierii/radierii în evidențele de cadastru și carte funciară conform Ord. 600/2023 cu modificările și completările ulterioare.

Art. 3 Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

a) Indicatori urbanistici propuși:

Procentul de ocupare al terenului

POT max = 80%.

Coeficientul de utilizare al terenului

CUT max = 3.

b) Regim de construire:

Conform planșei U-06 Reglementări urbanistice – Zonificare, respectiv:

Construcțiile de la aliniamentul străzii Andrei Șaguna se vor alinia la cornișa imobilului de pe str. Andrei Șaguna nr. 17, respectiv, 11,70m față de cota trotuarului cu înălțimea maximă la coamă de 18,50m. Regimul de înălțime la aliniament va fi (1-2)S+P+2+3M.

Pentru construcțiile aflate în spatele corpului de clădire amplasat pe aliniamentul străzii Andrei Șaguna, numărul de niveluri reglementat maxim este (1-2S)+P+4, fără a depăși cota coamei imobilelor de la strada Andrei Șaguna.

c) Amplasarea clădirii față de aliniament:

Conform planșei U-06 Reglementări urbanistice – Zonificare, respectiv:

Construcțiile se vor amplasa pe aliniamentul străzii Andrei Șaguna, în front închis.

d) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul.

e) Amplasarea clădirii față de limitele laterale:

Construcția se amplasează alipit limitelor de proprietate laterale.

Ocuparea parcelei este de tip "U", cu integrarea fațadei imobilului ULBS de pe limita vestică de proprietate.

f) Amplasarea clădirii față de limitele posterioare:

Construcțiile se vor amplasa parțial alipite de limitele posterioare de proprietate.

g) Circulații și accese:

Accesul pietonal se va realiza din strada Andrei Șaguna.

Accesul auto se va face direct din domeniul public (strada Andrei Șaguna), de pe latura estică, prin golurile fațadelor istorice păstrate.

h) Staționarea autovehiculelor

Conform Anexei 2 din RLU aferent PUG Sibiu se vor asigura 1,5 locuri de parcare la un apartament, dar Avizul CZMI nr.245/Z/20.07.2023 impune păstrarea, protejarea și integrarea a pivnițelor istorice.

În concluzie se vor asigura minim un loc de parcare la un apartament - locuință, iar asigurarea de locuri de parcare pentru celelalte funcțiuni nefiind posibilă. Se vor lua în calcul locuri de parcare în proximitate.

Număr total parcări propuse = 55, din care 25 locuri de parcare se vor amplasa la subsolul 1 și 30 locuri de parcare se vor amplasa la subsolul 2.

i) Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public.

j) Spatiile libere si spatiile plantate

Data fiind obligativitatea păstrării și integrării pivnițelor istorice, asigurarea de spații verzi pe sol natural nu este posibilă.

Se recomandă realizarea de spații verzi peste subsol cu vegetație înaltă, protejată la îngheț pentru asigurarea umbririi pe timp de vară.

k) Depozitarea și colectarea deșeurilor

Platformele destinate pentru depozitarea pubelelor de colectare a deșeurilor se amplasează conform Ord.nr.119/04.02.2014 modificat și completat cu Ord.nr.994/2018 și se vor dimensiona conform prevederilor Regulamentului Serviciului Public de Salubritate al Municipiului Sibiu aprobat cu HCL nr.324/2025.

Art.4 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. **92233/15.12.2025** prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în HCL nr.137/2011 privind Regulamentul local pentru informarea și consultarea publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism.

Art.5. Prezenta documentație de urbanism are valabilitatea de 36 luni de la data aprobării acesteia în Consiliul Local al Municipiului Sibiu.

Art.6. Direcția Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sibiu va asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Adoptată în Sibiu la data de 2026.


**INIȚIATOR,
PRIMAR
ASTRID CORA FODOR**



Blue vertical line extending downwards from the bottom of the large redaction box.



DIRECȚIA AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
SERVICIUL URBANISM

Nr. ieșire: 38473/19.05.2026

Nr. intrare: 33633/04.05.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Documentației de urbanism

P.U.Z.C.P. – „CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE”
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT,
ÎN MUNICIPIUL SIBIU, STR.ANDREI ȘAGUNA NR.11

Beneficiar PUZCP : S.C. PRITAX INVEST S.R.L.

Adresă: Jud.Cluj, localitatea Cluj- Napoca, Str.Observatorului nr.129

Elaborator PUZCP : S.C. TRANS FORM S.R.L.

Adresă: Jud.Cluj, localitatea Cluj- Napoca, Str.Republicii nr.81/7

Documentația de Urbanism – Plan Urbanistic Zonal Construcții Protejate (P.U.Z.C.P.) – „CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT, ÎN MUNICIPIUL SIBIU, STR.ANDREI ȘAGUNA NR.11, întocmită de S.C. TRANS FORM S.R.L.- Arh. NEGRU VLAD specialist atestat RUR propune construire imobil cu funcțiuni mixte (la parter funcțiuni de interes public, iar la nivelurile superioare birouri și/sau locuire), conform reglementărilor prevăzute în RLU aferent PUZCP.

Suprafața de teren ce se reglementează prin prezenta documentație, așa cum este definită prin **Avizul de oportunitate nr. 14/10.09.2024** în baza Certificatului de urbanism nr. 4/03.01.2024, se încadrează conform P.U.G. Sibiu aprobat cu HCL nr. 165/28.04.2011 cu HCL nr. 72/25.03.2021 și modificat cu HCL nr. 258/27.06.2019 și HCL nr. 368/26.09.2019 în **UTR ZCP Cartierul Iosefin – Măierimea Porții Cisnădiei, SZCP Cartierul Iosefin_a** și este situată în zona centru a Municipiului Sibiu. Zona reglementată are ca limite la nord-vest: strada Banatului nr.14 și strada Andrei Șaguna nr.19, la sud-est: strada Andrei Șaguna nr.7 și strada Banatului nr.6, sud-vest strada Banatului și nord-est strada Andrei Șaguna.

Imobilul generator P.U.Z.C.P. este înscris conform **Certificatului de urbanism nr. 4/03.01.2024** în C.F Sibiu cu nr. 126037 cu suprafața de 2.395mp și este proprietatea S.C. PRITAX INVEST S.R.L.

Scopul documentației de urbanism P.U.Z.C.P. este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin **Avizul de oportunitate nr. 14/10.09.2024** în baza **Certificatului de urbanism nr. 4/03.01.2024**, de definire a suprafețelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu prevederile PUG Sibiu aprobat prin HCL nr.165/2011. De asemenea prin documentație se stabilesc detalierea modului de construire, a înălțimii maxime admise, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament, distanțe față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, rezolvarea spațiilor pentru

parcare, a utilităților necesare, acceselor pietonale, carosabile, acceselor pentru utilajele de stingere a incendiilor și colectarea deșeurilor menajere cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

Conform **Certificatului de urbanism nr. 4/03.01.2024**, eliberat în baza Legii nr.350/2001, art. 32 alin.1 lit. c și Metodologiei de elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal GM – 010 – 2000 s-au solicitat următoarele avize anexate la documentație :

Avize

- Aviz O.C.P.I. - P.V recepție nr. 990/09.05.2025
- Aviz Apă Canal Sibiu S.A. – nr. 28751/05.11.2024
- Aviz Electrica – nr.7020240906896/24.10.2024
- Aviz gaze naturale – DelGaz Grid – nr. 385017463/23.09.2024
- Aviz telefonie – Orange Romania S.A. – AFO505644/16483/15546/12.11.2024
- Aviz fibra optica – SC RCS & RDS SA – nr. 639/04.10.2024
- Aviz ISU de amplasare în parcelă – nr. 1018/25/SU-SB/05.03.2025
- Decizia etapei de încadrare - Agenția pentru Protecția Mediului Sibiu – nr.SB 30/16.06.2025
- Aviz DSP – nr. 752/25.10.2024
- Aviz Ministerul Culturii - DJC Sibiu – 411/Z/19.12.2024
- Aviz IPJ – nr. 219746/14.10.2024
- Aviz SOMA – nr. 6086/20.09.2024
- Aviz Serviciu de Telecomunicații Speciale – nr.19549/17.10.2024
- Aviz Serviciul public salubritate, protecția mediului și administrarea domeniului public nr.17513/18.10.2024
- Aviz Consiuliu Județean – nr.10086/29.04.2026

Studii de fundamentare în vederea elaborării documentației de urbanism:

- studiu geotehnic – SC GeoProconsult SRL ing. geo Grava Cristian
- studiu topografic – SC Euro LT SRL ing. topo Crăciunaș Mircea
- studiu istoric de fundamentare – spec MC arh. Tuță - Filip Cristina,
– SC Eclectic SRL - dr ist de artă Florescu Carmen
- studiu de parament –SC Apsis SRL - pictor restaurator Kiss Lorand

După analizarea documentației în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism s-a emis **Avizul Favorabil nr.2/17.02.2026**, aviz care face parte integrantă din documentația de urbanism.

Conform Regulamentului Local pentru informarea și consultarea publicului aprobat cu HCL nr.137/28.04.2011 a fost îndeplinită procedura de informare și consultare a publicului, finalizată cu Raportul nr. **92233/15.12.2025**, ce se supune spre aprobare Consiliului Local odată cu documentația de urbanism.

Direcția Amenajarea Teritoriului și Urbanism, din cadrul Primăriei Municipiului Sibiu, prin atribuțiile care îi revin, conform Regulamentului de organizare și funcționare al aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sibiu, întocmește Raportul privind documentația menționată, în conformitate cu:

- art. 32, lit. c, art.46 alin 2 lit f), art. 47 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare privind amenajarea teritoriului și urbanismul și Ordin nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001
- Legea nr. 422/2001: Legea privind protejarea monumentelor istorice.
- Ordinul nr. 562/2003 emis de Ministerul Culturii și Cultelor: Ordinul pentru aprobarea Metodologiei de elaborare și a conținutului-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZCP).

- Legea nr.5/2000 – privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național (Secțiunea a III-a - Zone protejate).
- Ordinul 2701 din 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și HCL 137/2011,
- Codul Administrativ aprobat cu prin OUG nr.57/2019 cu modificările ulterioare,
- PUG Sibiu, aprobat cu HCL nr. 165/28.04.2011, prelungit cu HCL nr. 72/25.03.2021 și modificat cu HCL nr. 258/27.06.2019 și HCL nr. 368/26.09.2019
- HG 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Față de cele prezentate, privind oportunitatea promovării Proiectului de hotărâre a documentației de urbanism – P.U.Z.C.P. – „CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT, ÎN MUNICIPIUL SIBIU, STR.ANDREI ȘAGUNA NR.11, **prin inițiator primar Astrid Cora Fodor**, Direcția Amenajarea Teritoriului și Urbanism, Serviciul Urbanism propune Consiliului Local aprobarea documentației de urbanism:

A. P.U.Z.C.P. – „CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT, ÎN MUNICIPIUL SIBIU, STR.ANDREI ȘAGUNA NR.11

Terenul generator este înscris **C.F Sibiu cu nr. 126037 cu suprafața de 2.395 mp și este în proprietatea S.C. PRITAX INVEST S.R.L.**

Documentația de urbanism este întocmită de **S.C. TRANS FORM S.R.L.- Arh. NEGRU VLAD specialist atestat RUR**, cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

PREVEDERI P.U.Z.C.P.:

Conform PUG Sibiu: UTR ZCP Cartierul Iosefin – Măierimea Porții Cisnădiei, SZCP Cartierul Iosefin_a - Subzona Bulevardul Victoriei – str. Andrei Șaguna – str. Banatului.

Conform PUZCP: UTR ZCP Iosefin_S, SZCP Cartierul Iosefin_S – instituire subzonă cu caracter mixt, cu regim de construire închis

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE :

1.Utilizări admise:

Locuințe colective în imobile mixte

Turism

Funcțiuni administrative și de birouri

Sănătate - Cabinete medicale, laboratoare de analize medicale, investigație imagistică, tratament ambulatoriu

Învățământ

Asistență socială

Cultură

Comerț de interes general și / sau alimentar

Alimentație publică

Servicii de interes public – cabinete de avocatură, birouri notariale, consultanță, servicii de întreținere corporală, etc.

Parterul construcțiilor orientate spre stradă va avea obligatoriu funcțiuni de interes public.

Funcțiunea de locuire nu este obligatorie

Parcelele riverane la strada Andrei Șaguna: clădirile noi orientate spre spațiul public vor avea la parter funcțiuni de interes public, cu acces direct, pe cel puțin $\frac{3}{4}$ din lungimea fațadelor de contact cu spațiul public.

2.Utilizări admise cu condiționări:

Garaje colective amplasate la subsol.

Se admite conversia totală sau parțială a locuințelor situate la etajele superioare, pentru desfășurarea unor activități de tip terțiar – servicii profesionale sau manufacturiere cu următoarele condiții:

- (a) suprafața ocupată de acestea să nu depășească 200 mp.
- (b) să implice maximum 10 persoane.
- (c) să aibă acces public limitat (ocazional).
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.
- (e) funcționarea să se facă în condițiile Art. 39 din Legea 196 / 2018.

3.Utilizări interzise:

Imobile mono funcționale rezidențiale.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

B. ETAPE OBLIGATORII PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI:

1. Etapa de autorizare specifică zonelor protejate:

Obținerea Certificatului de Urbanism în scop de construire, conform noilor indicatori urbanistici aprobați (POT, CUT, Hmax, retrageri).

Lucrările de amenajare și modernizare a accesurilor propuse (carosabile și pietonale) se vor efectua de către investitori, pe cheltuiala acestora.

Elaborarea Proiectului Tehnic cu respectarea strictă a condiționărilor din Avizul Ministerului Culturii și a măsurilor de conservare/protejare a fondului construit istoric menționate în documentație.

Emiterea Autorizației de Construire în limitele de valabilitate ale prezentei documentații.

2. Etapa de monitorizare a execuției și finalizare:

Urmărirea execuției lucrărilor în conformitate cu detaliile de fațadă, materialele și paleta cromatică impuse prin PUZCP și conform condițiilor avizului D.J.C. Sibiu (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice) Efectuarea recepției la terminarea lucrărilor și confirmarea respectării tuturor condițiilor de integrare în zona construită protejată.

Întocmirea proceselor verbale de terminare a lucrărilor de construire și emiterea certificatelor de atestare a construcțiilor și drumurilor, în vederea înscrierii/radierii în evidențele de cadastru și carte funciară conform Ord. 600/2023 cu modificările și completările ulterioare.

C. DOCUMENTAȚIA SE APROBĂ CU PRINCIPALII INDICATORI:

a) Indicatori urbanistici propuși:

Procentul de ocupare al terenului

POT max = 80%.

Coefficientul de utilizare al terenului

CUT max = 3.

b) Regim de construire:

Conform planșei U-06 Reglementări urbanistice – Zonificare, respectiv:

Construcțiile de la aliniamentul străzii Andrei Șaguna se vor alinia la cornișa imobilului de pe str. Andrei Șaguna nr. 17, respectiv, 11,70m față de cota trotuarului cu înălțimea maximă la coamă de 18,50m. Regimul de înălțime la aliniament va fi (1-2)S+P+2+3M.

Pentru construcțiile aflate în spatele corpului de clădire amplasat pe aliniamentul străzii Andrei Șaguna, numărul de niveluri reglementat maxim este (1-2S)+P+4, fără a depăși cota coamei imobilelor de la strada Andrei Șaguna.

c) Amplasarea clădirii față de aliniament:

Conform planșei U-06 Reglementări urbanistice – Zonificare, respectiv:
Construcțiile se vor amplasa pe aliniamentul străzii Andrei Șaguna, în front închis.

d) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul.

e) Amplasarea clădirii față de limitele laterale:

Construcția se amplasează alipit limitelor de proprietate laterale.
Ocuparea parcelei este de tip ”U”, cu integrarea fațadei imobilului ULBS de pe limita vestică de proprietate.

f) Amplasarea clădirii față de limitele posterioare:

Construcțiile se vor amplasa parțial alipite de limitele posterioare de proprietate.

g) Circulații și accesuri:

Accesul pietonal se va realiza din strada Andrei Șaguna.
Accesul auto se va face direct din domeniul public (strada Andrei Șaguna), de pe latura estică, prin golurile fațadelor istorice păstrate.

h) Staționarea autovehiculelor

Conform Anexei 2 din RLU aferent PUG Sibiu se vor asigura 1,5 locuri de parcare la un apartament, dar Avizul CZMI nr.245/Z/20.07.2023 impune păstrarea, protejarea și integrarea a pivnițelor istorice.
În concluzie se vor asigura minim un loc de parcare la un apartament - locuință, iar asigurarea de locuri de parcare pentru celelalte funcțiuni nefiind posibilă. Se vor lua în calcul locuri de parcare în proximitate.

Număr total parcări propuse = 55, din care 25 locuri de parcare se vor amplasa la subsolul 1 și 30 locuri de parcare se vor amplasa la subsolul 2.

i) Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Firidele de bransament vor fi îngropate sau înzidite în construcție.
Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public.

j) Spatiile libere si spatiile plantate

Data fiind obligativitatea păstrării și integrării pivnițelor istorice, asigurarea de spații verzi pe sol natural nu este posibilă.
Se recomandă realizarea de spații verzi peste subsol cu vegetație înaltă, protejată la îngheț pentru asigurarea umbririi pe timp de vară.

k) Depozitarea și colectarea deșeurilor

Platformele destinate pentru depozitarea pubelelor de colectare a deșeurilor se amplasează conform Ord.nr.119/04.02.2014 modificat și completat cu Ord.nr.994/2018 și se vor dimensiona conform prevederilor Regulamentului Serviciului Public de Salubritate al Municipiului Sibiu aprobat cu HCL nr.324/2025.

D. Raportul informării și consultării publicului cu nr. 92233 din 15.12.2025, prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în HCL 137/2011, privind Regulamentul local pentru informarea publicului, face parte integrantă din proiectul de hotărâre supus aprobării.

E. Subsemnații semnatarilor ai prezentului raport de specialitate certificăm în privința realității, valabilității și legalității datelor înscrise în conținutul acestuia, documentația este elaborată în baza legii și în corelare cu toate condițiile din avizele/acordurile impuse în baza **Certificatului de urbanism nr. 4 din 03.01.2024** poate fi promovată spre analiză și dezbateri în ședința Consiliului Local Sibiu.

**p. Arhitect Șef,
Marius JIVAN**



**Direcția Juridică
Andreea PAȚACHI**



**Direcția Patrimoniu și Cadastru
Liliana ORDEAN**



Pentru parcela str. Andrei Șaguna nr. 17:
 Analizând planul orașului din 1875, putem constata că imobilul de nr. 17, aslăzi clasat LMI SB-II-m-B-20993, este deja constituit, ocupând laturile de est, nord și vest ale parcelei. În acest context, este evident că segmentul adosat limitei sudice, parter este un imobil parazițar, construit la începutul sec. XX. Pornind de la aceste considerente, este evident că edificarea pe această parcelă va avea două componente, prima - studierea amănunțită și restaurarea imobilului principal în formă de "C", a doua, desființarea imobilului parter de pe limita sudică și înlocuirea lui cu un imobil nou, integrat în ansamblu.

Funcțiuni - se vor menține funcțiunile reglementate în PUG Sibiu, tipice pentru zona centrală

Amplasare - noul edificabil va conserva amprenta la sol actuală, ca realizarea unei compoziții tip "O" de cvartal închis.

Staționarea autovehiculelor - se va respecta Anexa 2 la RLU aferent PUG Sibiu

Aspectul arhitectural - va respecta prevederile PUG, evitându-se realizarea de pașise arhitecturale

Spațiile verzi - realizarea acestora nu este obligatorie, în acest caz primând protejarea și punerea în valoare a resurselor culturale

Regimul de înălțime - S+P+2E+2M

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

Indici urbanistici:
 POT actual=78%
 POT posibil max = 80%
 CUT actual = 2,05
 CUT posibil max = 2,40

UTR Existent:
 U.T.R. ZCP Cartierul Iosefin - Măierimea Porții Cisnădiei - SZCP Iosefin_a

UTR Propus:
 U.T.R. ZCP Iosefin_S

UTR_SZCP Iosefin_a

UTR_SZCP Iosefin_S

S TEREN 2395 mp S TEREN 2395 mp

POT (conf. PUG) 55% POT maxim 80%

CUT 1.6 CUT maxim 3

Regim de inaltime S+P+3+M Regim de inaltime maxim (1-2)S+P+2E+3M, (1-2)S+P+4E

S construita maxima 1317.25 mp S construita maxima 1916,00 mp

S desfasurata maxima 3832.00 mp S desfasurata maxima 7185,00 mp

H max cornisa str.A. Saguna 11,70 mp

H max coama/atic str. A. Saguna 18,41 mp

S min spatiu verde pe sol natural nu este cazul

Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
10	477358.557	433704.692	14.18
11	477349.687	433715.745	4.13
12	477347.100	433719.955	6.18
13	477343.184	433723.723	5.63
14	477339.551	433728.046	6.83
15	477335.200	433733.354	6.98
16	477331.151	433727.663	5.44
17	477328.000	433723.234	7.13
18	477323.859	433717.428	2.78
19	477322.325	433715.112	8.89
20	477317.400	433707.724	1.10
21	477316.769	433705.807	2.11
22	477315.620	433705.053	18.09
23	477305.263	433690.258	0.16
24	477305.394	433690.163	4.95
25	477309.417	433687.256	0.44
26	477309.772	433685.999	2.81
27	477312.047	433685.356	5.54
28	477303.942	433680.771	4.62
29	477312.618	433677.955	4.95
30	477316.691	433675.147	10.07
31	477322.539	433683.342	1.22
32	477323.843	433682.644	11.35
33	477332.762	433676.015	0.19
34	477332.905	433675.897	2.98
35	477335.323	433674.155	7.58
36	477341.211	433669.332	8.04
37	477347.458	433664.319	5.35
38	477351.620	433660.945	10.57
39	477357.995	433669.375	5.97
40	477351.671	433674.079	10.02
41	477367.274	433682.392	4.39
42	477369.906	433685.501	3.33
43	477371.657	433688.729	20.65
10	477358.557	433704.692	

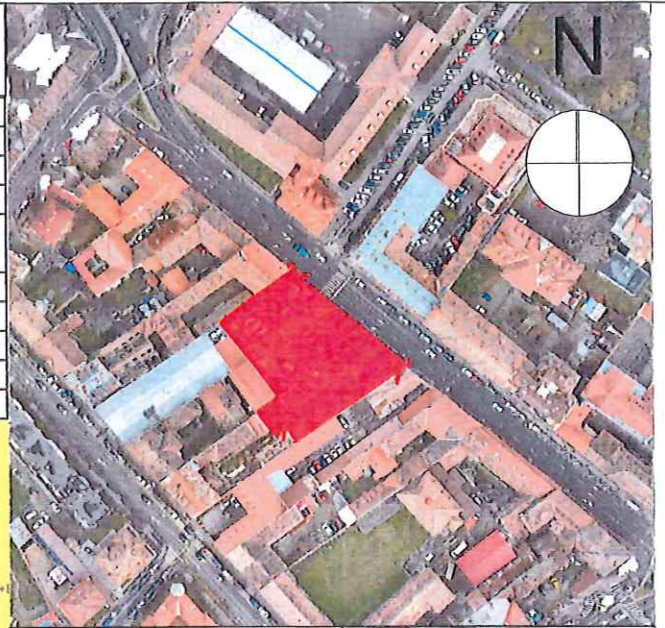
Imobil finalizat - conform AC 205 din 20.06.2022
 Alipirea se face partial pe calcan, pe zona unde ULBS nu are goluri.

str. Banatului nr. 8
 Imobil in constructie, AC neidentificat, alpire pe limita comuna de proprietate.

Notă
 Lucrările de construire se vor efectua sub supraveghere arheologică efectuată de către un specialist atestat MCC.

adresă obiectiv: str. Andrei Șaguna, nr. 11, mun. Sibiu

Pentru parcela Andrei Șaguna nr. 9:
 Analizând planul orașului din 1875, putem constata că parcela de la nr. 9 era parte din incinta vechii cazărmi. Parcela se constituie în forma actuală doar la începutul sec. XX, imobilul actual de la stradă fiind cel mai probabil un fragment din vechea incintă - imobilul fiind un subsol și parter neclăsat în LMI sau marcat cu valoare istorică/ambientală în PUG. În fapt, partea vestică, spre aliniament, este ocupată de imobile cu regim de înălțime parter, relativ precare. Jumătatea vestică a parcelei este ocupată de un imobil, cu tipologie "U", imobil edificat în 1993. Proprietarul ansamblului este Urbana SA, societate deținută de către Consiliul Local Sibiu. În acest context, restructurarea se poate face la nivelul întregii parcele, corpul construit în 1993 fiind lipsit de valoare arhitecturală.
 Funcțiuni - se vor menține funcțiunile reglementate în PUG Sibiu, tipice pentru zona centrală
 Amplasare - noul edificabil se va restructura, rezultând un imobil cu o tipologie în "O", de cvartal închis.
 Staționarea autovehiculelor - se va respecta Anexa 2 la RLU aferent PUG Sibiu
 Aspectul arhitectural - va respecta prevederile PUG, evitându-se realizarea de pașise arhitecturale
 Spațiile verzi - realizarea acestora nu este obligatorie, în acest caz primând protejarea și punerea în valoare a resurselor culturale
 Regimul de înălțime - S+P+2E+M, cu racordarea cornișelor de la nr. 11 și nr. 7.
 Indici urbanistici:
 POT actual=54% - POT posibil max = 80%
 CUT actual = 1 - CUT posibil max = 2,6



Posibilități de mobilare urbanistică

LEGENDĂ

- Zona care cuprinde imobilele care delimitează zona reglementată
- Limita UTR
- Cadastru
- Limita sit studiat
- Condiționări de realizare a fațadelor
- Aliniament
- U.T.R. Iosefin_S
- Edificabilul parcelei
- Construcții existente care pot fi modificate pentru ameliorare
- Circulație pietonală publică
- Circulație pietonală privată
- Circulație auto privată
- Circulație auto publică
- Acces auto
- Acces pietonal
- Ieșire auto
- Stâlp electric
- Cămin vizitare canal
- Branșament electric
- Indicator rutier
- Semafor
- Arbore decorativ
- 80 P+E
- Nr. postal
- Regim de înălțime

TRANSFORM

Str. Republicii 81 / 7
 Cluj Napoca 400489 RO
 +40264430687
 office@trf.ro

www.trans-form.ro

Echipe de proiect / Design Team:

șef proiect: arh. Vlad Năgru

proiectat: arh. Paula Pop

arh. Raul Date

arh. Alex Blaga

arh. Ina Crisan

arh. Karina Bolga

BENEFICIAR / BENEFICIARY:

PRITAX INVEST S.R.L.

ADRESA / ADDRESS:
 șos. Alba Iulia, nr. 120, mun. Sibiu, jud. Sibiu

PROIECT / PROJECT:
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE DUPĂ DEMOLAREA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE.

ADRESA / ADDRESS:
 str. Andrei Șaguna, nr. 11, mun. Sibiu, jud. Sibiu, România

DENUMIRE / LAYOUT NAME:
PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

Proiect nr. / Project no. : **884**

Faza/ Phase: **PUZCP**

PARTE DESENATA

pag: **U-06**

scara: **1:500**

revizia: **V01_REV01**

data/ date: **27.04.2026**

Acest proiect și informațiile cuprinse în el sunt proprietatea TRANS FORM SRL și nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris, expres și prealabil.
 This project is owned by TRANS FORM SRL and may not be used, transmitted or reproduced in whole or in part without the express and written authorization.