

30

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.D. ÎN BAZA P.U.Z.C.P. APROBAT CU HCL NR. 461/28.11.2023,
PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNI MIXTE
ÎN MUNICIPIUL SIBIU, STR. MALULUI NR. 4

Beneficiar PUD : OLARU NICOLAE, OLARU VASILE ȘI OLARU ALEXANDRA

Elaborator PUD : S.C. AM PROIECT STUDIO S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Sibiu, întrunit în ședința ordinară din data de 2026,
Analizând:

- referatul de aprobare nr. ~~583~~30/2026 privind oportunitatea promovării Proiectului de hotărâre pentru aprobarea documentației de urbanism P.U.D. ÎN BAZA P.U.Z.C.P. APROBAT CU HCL NR. 461/28.11.2023, PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNI MIXTE, ÎN MUNICIPIUL SIBIU, STR. MALULUI NR. 4, întocmit de inițiator primar Astrid Cora Fodor,

- raportul de specialitate nr. ~~584~~58/2026 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, precum și H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism;
- avizul favorabil nr. 7/25.06.2026 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism;
- îndeplinirea procedurii de informare și consultare a publicului, finalizată cu Raportul nr. 34991/07.05.2026, conform Regulamentului Local pentru informarea și consultarea publicului aprobat cu HCL nr.137/2011;

În conformitate cu prevederile:

- art. 32 alin. 1 lit. c), art. 48 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordin nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001,
- H.G. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism,
- 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,
- H.C.L nr.165/2011 privind aprobarea PUG Sibiu și RLU aferent, modificat cu HCL nr. 258/27.06.2019 și HCL nr. 368/26.09.2019 și prelungit cu HCL nr. 72/25.03.2021,
- HCL nr.137/2011,

În temeiul prevederilor art.129 alin. 2 lit. b), alin. 6 lit. c) și alin. 7 lit. k), ale 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 Plan Urbanistic de Detaliu – P.U.D. ÎN BAZA P.U.Z.C.P. APROBAT CU HCL NR. 461/28.11.2023, PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNI MIXTE, ÎN MUNICIPIUL SIBIU, STR. MALULUI NR. 4, pe terenul generator P.U.D înscris în C.F Sibiu cu nr. 132411 în suprafață de 2.286 mp, aflat în proprietatea Olaru Nicolae, Olaru Vasile și Olaru Alexandra., documentație de urbanism întocmită de SC AM PROIECT STUDIO SRL - ARH. URB. MINEA ALEXANDRA LUCIA, specialist atestat RUR, cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

Terenul se încadrează conform **P.U.G. 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 în **UTR ZCP Centrul Istoric_15 - SZCP Centrul Istoric_15 (Scandia)** și conform **PUZCP aprobat cu HCL nr. 461/2023, în SZCP Centrul Istoric_15 Lunca Cibin**

Pe teren există în prezent **o clădire Corp C1** cu destinația de locuință individuală, cu regim de înălțime P+E, amplasată pe aliniamentul străzii Malului și alipită la limita laterală stânga a parcelei.

Utilizare funcțională pentru **clădirea propusă Corp C2:**

- subsol cu 34 locuri de parcare,
- parter: servicii / comert - funcțiuni mixte;
- etaj 1, etaj 2, etaj 3 retras și etaj 4 retras – locuințe – 22 unități locative.

Art.2. Etape obligatorii pentru realizarea obiectivului:

1. Obținerea autorizațiilor de construire pentru construcția propusă Corp C2, amenajarea accesurilor și extindere rețelele edilitare.
2. Lucrările de amenajare a accesului propus (carosabile și pietonale) conform planșei nr.U-02 Reglementări urbanistice, Desfășurata la stradă și lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare se efectuează de către investitori pe cheltuiala acestora.
3. Întocmirea proceselor verbale de terminare a lucrărilor de construire și emiterea certificatelor de atestare a construcției, 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:

Procentul de ocupare al terenului

POT maxim conform PUZCP aprobat cu HCL nr.461/2023 = 50%,

POT existent=7,72%,

POT maxim propus (Corp C1 existent+Corp C2 propus)=38,41%.

Coeficientul de utilizare al terenului

CUT maxim conform PUZCP aprobat cu HCL nr.461/2023 = 1,92

CUT existent= 0,15,

CUT maxim propus (Corp C1 existent+Corp C2 propus)=1,5

b) Regim de construire:

Regim de înălțime conform PUZCP aprobat cu HCL nr.461/2023: S+P+3E+4Er.

Înălțimea maximă propusă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10,20m.

Înălțimea maximă propusă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul nivelului retras parțial, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 13,60m.

Înălțimea maximă propusă a clădirilor, măsurată la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși = 17,70m

c) Amplasarea clădirii față de aliniament

Clădirea existentă și menținută Corp C1 este amplasată pe aliniamentul străzii Malului. Clădirea propusă Corp C2 se va amplasa pe aliniamentul străzii Malului.

d) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

e) Amplasarea clădirii față de limitele laterale

Conform planșei nr.U-02 Reglementări urbanistice, Desfășurata la stradă:

Clădirea existentă și menținută Corp C1 alipită de limita laterală dreapta a parcelei, conform PUZCP aprobat cu HCL nr. 461/28.11.2023.

Clădirea propusă Corp C2 se va retrage de la limita laterală stânga a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,50 m.

f) Amplasarea clădirii față de limita posterioară:

Clădirea existentă și menținută Corp C1, conform planșei nr.U-02 Reglementări urbanistice, Desfășurata la stradă.

Clădirea propusă Corp C2 se va retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m, conform planșei nr.U-02 Reglementări urbanistice, Desfășurata la stradă.

g) Circulații și accesuri

Accesul auto și pietonal se va realiza din strada Malului.

h) Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 din Regulamentul Local de urbanism aferent PUG Sibiu. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Se vor realiza în total 40 locuri de parcare, din care 34 locuri de parcare în subsolul construcției și 6 locuri de parcare la parter.

i) Condiții de echipare edilitară

Clădirea se va racorda la rețelele edilitare publice existente în zonă.

Se va respecta Art. 12 din RLU aferent PUG Sibiu aprobat cu HCL nr.165/2011 - UTR ZCP Centrul Istoric - SZCP Centrul Istoric_15 (Scandia).

j) Spațiile libere și spațiile plantate

Spații libere și spații plantate: Se vor asigura spații verzi și plantate pe o suprafață reprezentând cel puțin 20% din suprafața parcelei.

Suprafața spațiu verde liber de folosință comună - necesar:

condiția.1 = min. 10% din S.C.D. la nivel de parcelă = $3587 \cdot 10\% = 359$ mp

condiția.2 = min. 15% din S. teren pe toată parcelă = $2382.0 \cdot 15\% = 357$ mp

Suprafața spații libere și spații plantate minim necesar - min. 359 mp

Spații verzi: total - 595 mp (25% din total teren) din care:

Spații verzi pe sol de folosință comună - 476 mp (20% din total teren)

Spații verzi drenate și irigate artificial - 119 mp (5% din total teren)

k) Depozitarea și colectarea deșeurilor

Platforma destinată 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 va dimensiona conform prevederilor Regulamentului serviciului de salubritate al Municipiului Sibiu aprobat cu HCL nr.324/2025.

Se va asigura, prin contracte cu firme specializate, colectarea și evacuarea deșeurilor atât pe perioada executării lucrărilor de construcții cât și ulterior pe durata existenței și funcționării construcției.

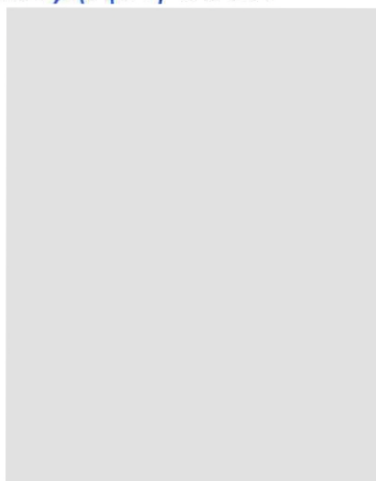
Art.4. Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 34991/07.05.2026, prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în HCL 137/2011, privind Regulamentul local pentru informarea publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism.

Art.5. Prezenta documentație de urbanism are valabilitatea de 24 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





PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
SIBIU

Str. Samuel Brukenthal Nr.2, 550178 Sibiu, România
tel. 004-0269-208800, urbanism@sibiu.ro, www.sibiu.ro
Facebook: Primăria Municipiului Sibiu, Sibiu City App



DIRECȚIA AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
SERVICIUL URBANISM ȘI AUTORIZARE CONSTRUCȚII

Nr. ieșire: 58458/ 21.07.2026
Nr. intrare: 56183/ 14.07.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Documentației de urbanism

P.U.D. ÎN BAZA P.U.Z.C.P. APROBAT CU HCL NR. 461/28.11.2023,
PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNI MIXTE
ÎN MUNICIPIUL SIBIU, STR. MALULUI NR. 4

Beneficiar PUD : OLARU NICOLAE, OLARU VASILE ȘI OLARU ALEXANDRA

Elaborator PUD : S.C. AM PROIECT STUDIO S.R.L.

Prin Documentația de Urbanism – Plan Urbanistic de Detaliu **P.U.D. ÎN BAZA P.U.Z.C.P. APROBAT CU HCL NR. 461/28.11.2023, PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNI MIXTE, ÎN MUNICIPIUL SIBIU, STR. MALULUI NR. 4**, întocmită de **SC AM PROIECT STUDIO SRL - ARH. URB. MINEA ALEXANDRA LUCIA**, specialistă atestată RUR, se reglementează terenul **proprietate privată în vederea construirii unui imobil Corp C2 cu funcțiuni mixte pe aliniamentul străzii Malului**. Pe teren există în prezent o clădire (corp C1) cu destinația de locuință individuală, cu regim de înălțime P+E, amplasată pe aliniamentul străzii Malului și alipită la limita laterală stânga a parcelei.

Imobilul generator P.U.D. este înscris conform Certificat de Urbanism nr. **2368/14.11.2025** în **C.F Sibiu cu nr. 132411** în suprafață de **2.286 mp** și se află în **proprietatea Olaru Nicolae, Olaru Vasile și Olaru Alexandra**. Terenul se încadrează conform P.U.G. 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 în **ZCP Centrul Istoric_15 - SZCP Centrul Istoric_15 (Scandia)** și conform **PUZCP aprobat cu HCL nr. 461/2023, în SZCP Centrul Istoric_15 Lunca Cibin** și este situată în **partea centru-vest a orașului Sibiu, având ca limite la nord: strada Malului, la vest: proprietăți private, la sud: proprietăți private și la est: proprietăți private**.

Scopul documentației de urbanism P.U.D este de reglementare a retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, reglementarea accesurilor auto și pietonale, conformarea arhitectural – volumetrică, modul de ocupare al terenului, designul spațiilor publice și colectarea deșeurilor menajere cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

Conform Certificatului de urbanism nr. **2368/14.11.2025**, eliberat în baza Legii nr.350/2001, art. 32 alin.1 lit. c și Metodologiei de elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic de Detaliu GM – 009 – 2000 s-au solicitat următoarele avize anexate la documentația de urbanism:

Avize

- Aviz O.C.P.I. – nr. 2496/17.11.2025
- Aviz Apă Canal Sibiu S.A. – nr. 1001/03.03.2026
- Aviz electrica – DEER Sucursala Sibiu - nr. 702026402832/15.04.2026
- Aviz gaze naturale – DelGaz Grid – nr. 390261993/16.04.2026
- Aviz telefonie – Orange România S.A. – AFO285007/44435/41566/15.04.2026
- Aviz Vodafone – WPOTX-FO-V_0847/29.04.2026
- Aviz fibra optica – Digi Romania S.A. – nr. 3046581574/21.04.2026
- Aviz ISU de amplasare în parcelă – nr. 93/26/SU-SB/19.05.2026
- Aviz Serviciul public salubritate, protecția mediului și administrarea domeniului public nr.6304/28.04.2026
- Aviz Ministerul Culturii - DJC Sibiu – nr.85/U/06.04.2026
- Aviz Soma – nr.6304/28.04.2026
- Aviz Inspectoratul de poliție jud. Sibiu , Biroul Rutier – nr. 369865/31.05.2026
- Aviz Comisia de Circulație din cadrul P.M.S. – nr. 16894/27.05.2026
- Adresă –Agenția pentru Protecția Mediului Sibiu - nr. 7853/02.04.2026
- Aviz Direcția de Sănătate Publică a jud. Sibiu – nr. 387/15.05.2026

Studii de fundamentare în vederea elaborării documentației de urbanism:

- studiu geotehnic – Matcon Geocad SRL – ing. topo./geo. Adrian- Ioan Mateiu
- studiu topografic – PFA Mateiu Adrian- Ioan - ing. topo./geo. Adrian- Ioan Mateiu

După analizarea documentației în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din **05.03.2026** s-a emis **Avizul Favorabil nr. 7/25.06.2026**, 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. **34991/07.05.2026**, ce se supune spre aprobare Consiliului Local concomitent 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 și art. 48 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
- 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.

Direcția Amenajarea Teritoriului și Urbanism, Serviciul Urbanism propune Consiliului Local aprobarea documentației de urbanism **P.U.D. ÎN BAZA P.U.Z.C.P. APROBAT CU HCL NR. 461/28.11.2023, PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNI MIXTE, ÎN MUNICIPIUL SIBIU, STR. MALULUI NR. 4**, prin inițiator primar Astrid Cora Fodor.

A. Plan Urbanistic de Detaliu – P.U.D. ÎN BAZA P.U.Z.C.P. APROBAT CU HCL NR. 461/28.11.2023, PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNI MIXTE, ÎN MUNICIPIUL SIBIU, STR. MALULUI NR. 4

Terenul generator P.U.D este înscris în C.F Sibiu cu nr. 132411 în suprafață de 2.286 mp și se află în proprietatea Olaru Nicolae, Olaru Vasile și Olaru Alexandra.

Documentația de urbanism este întocmită de SC AM PROIECT STUDIO SRL - ARH. URB. MINEA ALEXANDRA LUCIA, specialistă atestată RUR, cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

Obiectivul ce stă la baza prezentei documentații, solicitat de către investitor prin tema program, constă în **construirea unui imobil corp C2 cu funcțiuni mixte.**

PREVEDERI P.U.D:

Terenul se încadrează conform P.U.G. 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 în ZCP Centrul Istoric_15 - SZCP Centrul Istoric_15 (Scandia) și conform PUZCP aprobat cu HCL nr. 461/2023, în SZCP Centrul Istoric_15 Lunca Cibin

Pe teren există în prezent o clădire Corp C1 cu destinația de locuință individuală, cu regim de înălțime P+E, amplasată pe aliniamentul străzii Malului și alipită la limita laterală stânga a parcelei.

Utilizare funcțională pentru clădirea propusă Corp C2:

- subsol cu 34 locuri de parcare,
- parter: servicii / comert - funcțiuni mixte;
- etaj 1, etaj 2, etaj 3 retras și etaj 4 retras – locuințe – 22 unități locative.

B. Etape obligatorii pentru realizarea obiectivului:

1. Obținerea autorizațiilor de construire pentru construcția propusă Corp C2, amenajarea accesurilor și extindere rețelele edilitare.
2. Lucrările de amenajare a accesului propus (carosabile și pietonale) conform planșei nr.U-02 „Reglementări urbanistice, Desfășurata la stradă” și lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare se efectuează de către investitori pe cheltuiala acestora.
3. Întocmirea proceselor verbale de terminare a lucrărilor de construire și emiterea certificatelor de atestare a construcției, 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:

Procentul de ocupare al terenului

POT maxim conform PUZCP aprobat cu HCL nr.461/2023 = 50%,
POT existent=7,72%,
POT maxim propus (Corp C1 existent+Corp C2 propus)=38,41%.

Coefficientul de utilizare al terenului

CUT maxim conform PUZCP aprobat cu HCL nr.461/2023 = 1,92
CUT existent= 0,15,
CUT maxim propus (Corp C1 existent+Corp C2 propus)=1,5

b) Regim de construire:

Regim de înălțime conform PUZCP aprobat cu HCL nr.461/2023: S+P+3E+4Er.

Înălțimea maximă propusă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10,20m.

Înălțimea maximă propusă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul nivelului retras parțial, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 13,60m.

Înălțimea maximă propusă a clădirilor, măsurată la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși = 17,70m

c) Amplasarea clădirii față de aliniament

Clădirea existentă și menținută Corp C1 este amplasată pe aliniamentul străzii Malului.

Clădirea propusă Corp C2 se va amplasa pe aliniamentul străzii Malului.

d) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

e) Amplasarea clădirii față de limitele laterale

Conform planșei nr.U-02 „Reglementări urbanistice, Desfășurata la stradă”:

Clădirea existentă și menținută Corp C1 alipită de limita laterală dreapta a parcelei, conform PUZCP aprobat cu HCL nr. 461/28.11.2023.

Clădirea propusă Corp C2 se va retrage de la limita laterală stânga a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișă superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,50 m.

f) Amplasarea clădirii față de limita posterioară:

Clădirea existentă și menținută Corp C1, conform planșei nr.U-02 „Reglementări urbanistice, Desfășurata la stradă”

Clădirea propusă Corp C2 se va retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișă superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m, conform planșei nr.U-02 Reglementări urbanistice, Desfășurata la stradă.

g) Circulații și accesuri

Accesul auto și pietonal se va realiza din strada Malului.

h) Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 din Regulamentul Local de urbanism aferent PUG Sibiu. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Se vor realiza în total 40 locuri de parcare, din care 34 locuri de parcare în subsolul construcției și 6 locuri de parcare la parter.

i) Condiții de echipare edilitară

Clădirea se va racorda la rețelele edilitare publice existente în zonă.

Se va respecta Art. 12 din RLU aferent PUG Sibiu aprobat cu HCL nr.165/2011 - UTR ZCP Centrul Istoric - SZCP Centrul Istoric_15 (Scandia).

j) Spațiile libere și spațiile plantate

Spații libere și spații plantate: Se vor asigura spații verzi și plantate pe o suprafață reprezentând cel puțin 20% din suprafața parcelei.

Suprafața spațiu verde liber de folosință comună - necesar:

condiția.1 = min. 10% din S.C.D. la nivel de parcelă = $3587 \cdot 10\% = 359 \text{ mp}$

condiția.2 = min. 15% din S. teren pe toata parcelă = $2382.0 \cdot 15\% = 357 \text{ mp}$

Suprafața spații libere și spații plantate minim necesar - min. 359 mp
Spații verzi: total - 595 mp (25% din total teren) din care:
Spații verzi pe sol de folosința comună - 476 mp (20% din total teren)
Spații verzi drenate și irigate artificial - 119 mp (5% din total teren)

k) Depozitarea și colectarea deșeurilor

Platforma destinată 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 va dimensiona conform prevederilor Regulamentului serviciului de salubritate al Municipiului Sibiu aprobat cu HCL nr.324/2025.

Se va asigura, prin contracte cu firme specializate, colectarea și evacuarea deșeurilor atât pe perioada executării lucrărilor de construcții cât și ulterior pe durata existenței și funcționării construcției.

- D.** Raportul informării și consultării publicului cu nr. **34991/07.05.2026**, 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 semnatori 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. **2368/14.11.2025** și poate fi promovată spre analiză și dezbateră în ședința Consiliului Local Sibiu.

**Direcția Generală Juridică și
Managementul salubrității**

Andreea PATACHI

**Direcția Generală Administrare
Patrimoniu Cadastru și
Autorizare control**
Liliana ORDEAN

**p. Arhitect Șef,
Marius JIVAN**



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 DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
SERVICIUL URBANISM

Nr. ieșire: 34991/07.05.2026

**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU
DOCUMENTAȚIA
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
„PUD ÎN BAZA PUZCP APROBAT CU HCL NR.461/28.11.2023, PENTRU
CONSTRUIRE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNI MIXTE,,
PROPUS ÎN MUN. SIBIU, STR. MALULUI, NR.4**

Beneficiar: OLARU VASILE;
Adresa: [REDACTED]
Proiectant: SC. AM PROIECT STUDIO SRL
Specialist atestat RUR: ARH. ALEXANDRA LUCIA MINEA;
Nr. proiect : 77/2025;
Certificat de urbanism : 2368/14.11.2025;

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 **PUD - „PUD ÎN BAZA PUZCP APROBAT CU HCL NR.461/28.11.2023, PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNI MIXTE,, PROPUS ÎN MUN. SIBIU, STR. MALULUI, NR.4**, au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, în scopul fundamentării deciziei Consiliului Local Sibiu, referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate și argumentarea lor.

AMPLASAMENT

Terenul inițiator al documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu are o suprafață de 2382 mp și este situat în intravilanul Mun. SIBIU, STR. MALULUI, NR.4, jud. Sibiu, teren aflat în proprietate privată, aparținând: OLARIU VASILE (conform C.U. Nr. 2368 din 14.11.2025), teren identificat în C.F. Sibiu cu Nr. 132411.

PROIECTANT

S.C. AM PROIECT STUDIO SRL, arh. ALEXANDRA LUCIA MINEA. Persoana responsabilă din partea proiectantului pentru informarea și consultarea publicului – arh. **ALEXANDRA LUCIA MINEA,** -

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI S-A DESFĂȘURAT ASTFEL:

Persoanele responsabile cu informarea și consultarea populației din partea primăriei Municipiului Sibiu sunt: **consilier RAMONA CÎNDEA și CARMEN BUDU**, telefon 0269/208.551, adresa de e-mail pms@sibiu.ro;

Actele eliberate de Primăria Municipiului Sibiu pentru aprobarea documentației sunt:

- Certificatul de urbanism Nr. **2368/14.11.2025**.
- A fost elaborat documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. **29396/17.04.2026** privind inițierea, elaborarea și monitorizarea implementării **P.U.D - „PUD ÎN BAZA PUZCP APROBAT CU HCL NR.461/28.11.2023, PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNI MIXTE,, PROPUS ÎN MUN. SIBIU, STR. MALULUI, NR.4**, jud. Sibiu, iar în cuprinsul acestuia a fost prevăzută parcurgerea etapelor stabilite prin Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010.

Etapă I. Implicarea publicului în etapa pregătitoare

- Anunțul privind intenția de elaborare a planului urbanistic faza **P.U.D- PUD ÎN BAZA PUZCP APROBAT CU HCL NR.461/28.11.2023, PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNI MIXTE,, PROPUS ÎN MUN. SIBIU, STR. MALULUI, NR.4**, jud. Sibiu, cu nr. **39401/17.04.2026** care a fost afișat la sediul Primăriei Municipiului Sibiu, publicat pe pagina de Internet la adresa www.sibiu.ro.
- În data de **17.04.2026** au fost afișate pe site-ul www.sibiu.ro anunțul privind intenția de elaborare a PUD împreună cu Memoriul Justificativ și Planșa de Reglementări urbanistice. 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. **29403/17.04.2026** și afișat la sediul Primăriei de la data de **17.04.2026** până la data de **01.05.2025**.
- Anunțul privind intenția de elaborare PUD a fost amplasat de către investitor pe panouri rezistente la intemperii, în locuri 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 **4** adrese înregistrate cu nr. **29409/17.04.2026, 29412/17.04.2026, 29413/17.04.2026 și 29414/17.04.2026**.

Etapă II. Implicarea publicului în etapa elaborării PUD

Această etapă se realizează 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 **P.U.D. - PUD ÎN BAZA PUZCP APROBAT CU HCL NR.461/28.11.2023, PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNI MIXTE,, PROPUS ÎN MUN. SIBIU, STR. MALULUI, NR.4**, până în data de **01.05.2026**.

Etapa III. 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
Consilier Ramona Cîndea**



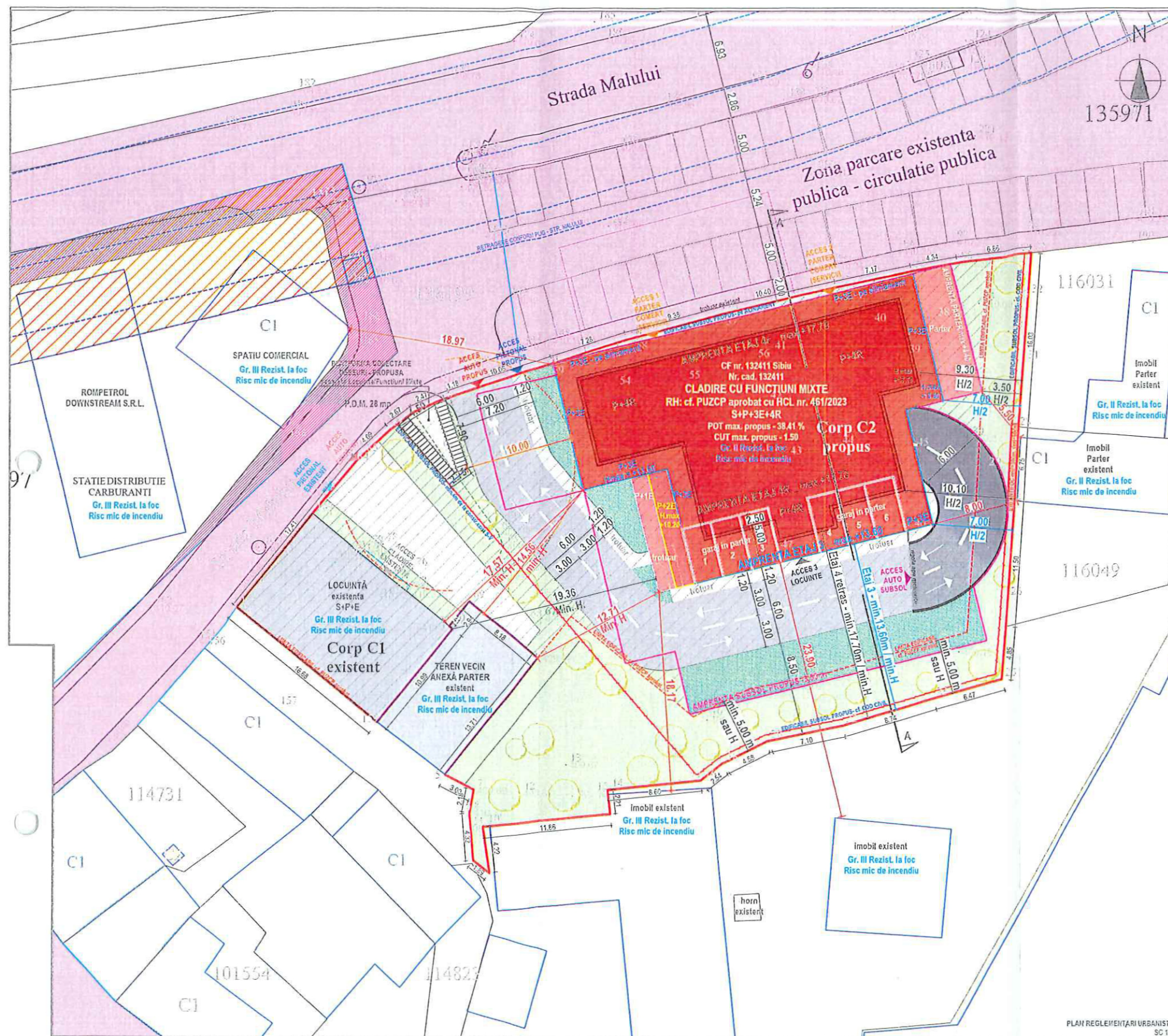
Raportul de informare și consultare a publicului a fost întocmit în 2 exemplare unul pentru Serviciul Urbanism al instituției și unul pentru proiectant.

Subsemnații:

Semnătura:

Redactat/ RC

ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE P.U.D. ÎN BAZA P.U.Z.C.P.
APROBAT CU H.C.L. NR. 461 DIN 28.11.2023
CONSTRUIRE CLADIRE LOCUINTE CU FUNCȚIUNI MIXTE
Jud. Sibiu, Mun. Sibiu, str. Malului, nr. 4; CF Sibiu 132411.



LEGENDA:

- LIMITA PARCELA GENERATOARE DE P.U.D.
- LIMITA PARCELE VECINE
- SUPRAFATA EDIFICABILA
- SUPRAFATA EDIFICABILA SUBSOL
- CALE DE ACCES (AUTO/PIETONAL) - domeniul public
- CALE DE ACCES AUTO - domeniul privat
- CALE DE ACCES PIETONAL - domeniul privat
- CALE DE ACCES AUTO SPRE SUBSOL - domeniul privat
- PROPOUNERII MOBILIARE
- AMPLASAMENT SUBSOL PROPOUS
- CONSTRUCȚII EXISTENTE PE TERENUL REGLEMENTAT
- CONSTRUCȚII EXISTENTE ÎN VECINĂȚATEA ZONEI STUDIATE
- ZONIA PUBELE - DEPOZITARE SELECTIVĂ - 5 CLOPOTE
- SPATII VERDE DE FOLOSINȚĂ COMUNĂ
- SPATII VERDE DRENATE SI IRIGATE ARTIFICIAL
- ACCES PIETONAL PROPOUS PE TEREN
- ACCES AUTO PROPOUS PE TEREN
- ACCES PIETONAL EXISTENT PE TEREN
- ACCES AUTO EXISTENT PE TEREN
- ACCES PIETONAL ÎN IMOBILUL PROPOUS - ACCES LOCUINTE
- ACCES PIETONAL ÎN IMOBILUL PROPOUS - ACCES SPAȚIU COMERT / SERVICII
- ACCES AUTO ÎN IMOBILUL PROPOUS - ACCES GARAJ SUBTERAN
- ACCES PIETONAL ÎN IMOBILUL EXISTENT

SPATII VERZI - TOTAL - 595 mp (25% din total teren) din care:
SPATII VERZI PE SOL DE FOLOSINȚĂ COMUNĂ - 476 mp (20% din total teren)
SPATII VERZI DRENATE SI IRIGATE ARTIFICIAL - 119 mp (5% din total teren)

Suprafata spațiu verde liber de folosință comună - necesar
condiția 1 = min. 10% din S.C.D. la nivel de parcelă = 3557*10% = 359 mp
condiția 2 = min. 15% din S. teren pe toată parcela = 2382*0.15% = 357 mp
Suprafata spațiu verde si spațiu lăptos MINIM NECESAR - min. 359 mp

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

BILANT TERITORIAL LA NIVEL DE PARCELA

TOTAL TEREN măsurat după rectificare	2.382 mp	100.00 %
CONSTRUCȚII (existente+propos)	915 mp	38.41 %
TEREN CIRCULAȚII AUTO SI PIETONALE	872 mp	36.59 %
SPATII VERZI	595 mp	25.00 %

Deseurile menajere vor fi colectate în eco-pubele și depozitate pe platforma exterioară betonată. De aici va fi preluat de către serviciul de salubritate al Mun. Sibiu cu care se va încheia contract. Se propune 2 platforme, una destinată colectării pentru Spațiile mixte și una pentru Unitățile locale, dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia.

Pe fiecare din cele două platforme vor fi amplasate eco-pubele de colectare selectivă, la distanță de minim 10.00m de ferestrele locuințelor existente sau propuse.

Spațiul prevăzut pentru colectarea deșeurilor va fi împrejmuit, impermeabilizat, cu asigurarea unei pante de scurgere, cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, care vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie.

INDICI TEHNICI - CF Sibiu 132411
UTR SZCP Centrul Istoric_15 Lunca Cibin

Suprafata parcelei generatoare P.U.D. - din acte	2.382 mp
Suprafata propusa spre cedare	0 mp
Suprafata rămasă în proprietate privată în urma cedării	2.382 mp
Suprafata de referință pentru calculul POT și CUT	2.382 mp
(Suprafața totală a parcelei în fațetă + 0.5 * suprafața cedată domeniului public - nu este cazul)	

Suprafata construită existentă Corp C1	184 mp
Suprafata construită propusă Corp C2 - Parter	731 mp
Suprafata construită Totală existent+propus (inclusiv protecție)	915 mp
Suprafata desfășurată existentă suprațera Corp C1 (184 mp + 184 mp)	368 mp
Suprafata desfășurată propusă suprațera Corp C2 (731 mp + 731 mp + 671 mp + 651 mp + 435 mp)	3219 mp
Suprafata desfășurată Totală existent+propus	3587 mp
Suprafata subsol propus	1292 mp

POT max. aprobat cf. PUZCP 461/2023	50.00 %
POT existent (C1)	7.72 %
POT max. propus (C1 existent+C2 propus)	38.41 % (<50%)
CUT max. aprobat cf. PUZCP 461/2023	1.92
CUT existent	0.15
CUT max. propus (C1 existent+C2 propus)	1.50 (<1.92)

Funcțiuni propuse:	
Subsol - Circulația A.P.C. - min. 34 Parcar	
Parter - 2 Spații Comerciale (Servicii) - max. 7 parcar	
E1 - Locuie (1 unitate locative)	
E2 - Locuie (1 unitate locative)	
E3 - Locuie (1 unitate locative)	
E4 - Locuie (1 unitate locative)	
TOTAL:	
- max. 22 APARTAMENTE	
- min. 2 Sp.Comerciale (Servicii)	
- max. 40 Parcar	

Regim max. de înălțime: cf. PUZCP aprobat cu HCL nr. 461/2023 S+P+3E+4R

- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornisa superioară sau la albul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m, cf. PUZCP 461/2023.

- Înălțimea maximă admisă propusă a clădirilor, măsurată la cornisa superioară sau la albul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10.20 m.

- Înălțimea maximă admisă propusă a clădirilor, măsurată la cornisa superioară sau la albul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 13.60 m.

- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la albul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 19 m, cf. PUZCP 461/2023.

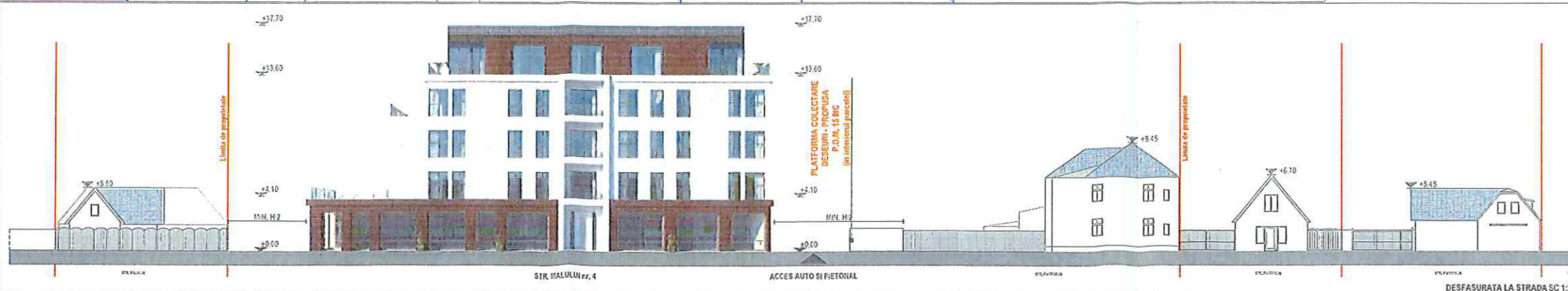
- Înălțimea maximă admisă propusă a clădirilor, măsurată la albul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 17.70 m.

NECESAR LOCURI DE PARCARE

Parter	
- spațiu 1 - 300 mp suprafață comercială/servicii - un loc de parcare la 200 mp din SCD pentru unități < 400 mp - necesar min. 25 locuri parcare (15 Locuri de parcare + 10 angajați)	
- spațiu 2 - 317 mp suprafață comercială/servicii - un loc de parcare la 200 mp din SCD pentru unități < 400 mp - necesar min. 25 locuri parcare (15 Locuri de parcare + 10 angajați)	
Etaj 1 - estimat 731 mp (min. 7.5 parcar)	
7 apartamente - 1.5 locuri de parcare la unitate locativă, dar nu mai puțin decât un loc la 100 mp din SCD, - necesar min. 10.5 Locuri de parcare	
7 apartamente - 1.5 locuri de parcare la unitate locativă, dar nu mai puțin decât un loc la 100 mp din SCD, - necesar min. 10.5 Locuri de parcare	
Etaj 3 - estimat 651 mp (min. 6.5 parcar)	
6 apartamente - 1.5 locuri de parcare la unitate locativă, dar nu mai puțin decât un loc la 100 mp din SCD, - necesar min. 9 Locuri de parcare	
Etaj 4 retras - estimat 435 mp (min. 4.5 parcar)	
2 apartamente - 1.5 locuri de parcare la unitate locativă, dar nu mai puțin decât un loc la 100 mp din SCD, - necesar min. 4.5 Locuri de parcare	
TOTAL IMOBIL PROPOUS = 22 APARTAMENTE + 2 x COMERCIAL/SERVICII	
- TOTAL NECESAR = 39.5 Locuri de parcare	
LOCURI DE PARCARE TOTAL PROPUSE = 40 Locuri, din care:	
- ÎN SUBSOL = 34 Locuri de parcare	
- LA PARTER = 6 Locuri de parcare	

Nu se ocupe un Locuri de parcare la mai puțin de 5m de ferestrele camerelor de locuit cf. OMS 119/2014.

Nu se propun locuri de parcare la mai puțin de 6m de construcții, cf. Normativ P118-1/2025.



AM	S.C. AM PROJECT STUDIO S.R.L.	Proiect nr.	77/2025
Specificatie	Nume	1203	P.U.D.
Self-proiect	AN, VZ, URMARIRE LUCRU	1203	P.U.D.
Proiectat	AN, VZ, URMARIRE LUCRU	1203	P.U.D.
Desenat	AN, Căminuș Alina Constanța	1203	P.U.D.