

FIȘA PROIECTULUI

<u>DENUMIREA LUCRĂRII</u>	„CONSTRUIRE PARC DE RETAIL CONFORM UTR Et – ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR, REÎNCADRARE FUNCȚIONALĂ PARȚIALĂ DIN UTR RiL3, UTR L3, UTR RrM ÎN UTR Et ȘI MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR.61/2018”.
<u>Amplasament</u>	Șoseaua Alba-Iulia, nr. 120, mun. Sibiu, jud. Sibiu, România
<u>Beneficiar</u>	PRITAX INVEST S.R.L. Șos. Alba Iulia nr. 120, mun. Sibiu, jud. Sibiu, România
<u>Proiectant</u>	TRANS-FORM S.R.L. Mun. Cluj-Napoca, str. Republicii, nr. 81, ap. 7, jud. Cluj.
<u>Faza de proiectare</u>	Plan Urbanistic Zonal
<u>Nr. documentație</u>	986 / 2020
<u>Data</u>	octombrie 2025

LISTĂ DE SEMNĂTURI PROIECTANȚI**PROIECTANT URBANISM:****TRANS-FORM S.R.L.**

Str. Republicii 81 / 7 , Cluj Napoca

PROIECTAT:

Arh. Vlad NEGRU

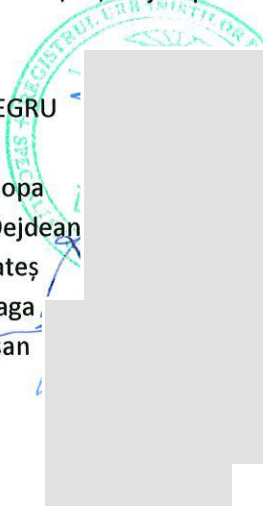
Arh. Paula Popa

Arh. Oana Oejdean

Arh. Raul Dateș

Arh. Alex Blaga

Arh. Ina Crișan



MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

CONSTRUIRE PARC DE RETAIL CONFORM UTR Et – ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR, REÎNCADRARE FUNCȚIONALĂ PARȚIALĂ DIN UTR RiL3, UTR L3, UTR RrM ÎN UTR Et ȘI MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR.61/2018, Șoseaua Alba-Iulia, nr. 120, Mun. Sibiu, jud. Sibiu.

Prezenta documentație se întocmește la cererea PRITAX INVEST S.R.L. prin **SORIN POPA** și are ca obiectiv întocmirea Planului Urbanistic Zonal pentru investiția „CONSTRUIRE PARC DE RETAIL CONFORM UTR Et – ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR, REÎNCADRARE FUNCȚIONALĂ PARȚIALĂ DIN UTR RiL3, UTR L3, UTR RrM ÎN UTR Et ȘI MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR.61/2018”, terenul fiind situat pe Șoseaua Alba-Iulia, nr.120, mun .Sibiu, jud .Sibiu, România, identificat prin extras NR.CF. : **128606, 128607, 106094** și plan de situație conform planșelor desenate.

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII	„CONSTRUIRE PARC DE RETAIL CONFORM UTR Et – ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR, REÎNCADRARE FUNCȚIONALĂ PARȚIALĂ DIN UTR RiL3, UTR L3, UTR RrM ÎN UTR Et ȘI MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR.61/2018”.
AMPLASAMENT	Șoseaua Alba-Iulia, nr. 120, mun. Sibiu, jud. Sibiu, România
BENEFICIAR	PRITAX INVEST S.R.L. Șos. Alba Iulia nr. 120, mun. Sibiu, jud. Sibiu, România
PROIECTANT	TRANS-FORM S.R.L. Mun. Cluj-Napoca, str. Republicii, nr. 81, ap. 7, jud. Cluj
FAZA	Plan Urbanistic Zonal
NR. DOCUMENTAȚIE	986 / 2020

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII:

Solicitări ale temei-program

La cererea beneficiarului s-a studiat posibilitatea realizării pe parcelele cu C.F. nr. **128606, 128607, 106094** situate pe Șoseaua Alba-Iulia, nr.120, mun. Sibiu, jud. Sibiu a următoarelor lucrări: “ **CONSTRUIRE PARC DE RETAIL CONFORM UTR Et – ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR, REÎNCADRARE FUNCȚIONALĂ PARȚIALĂ DIN UTR RiL3, UTR L3, UTR RrM ÎN UTR Et ȘI MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR.61/2018**”, pe Șoseaua Alba-Iulia, nr.120, mun. Sibiu, jud. Sibiu.

Dreptul de proprietate asupra imobilului:

Conform C.F: **128606, 128607, 106094** dreptul de proprietate asupra imobilelor revine societății PRITAX INVEST SRL și este prezentat în anexa 1.

Anexa 1.

Nr. crt.	Carte Funciara Nr.	Proprietar	Suprafata acte CF
1.	106094	SC PRITAX INVEST S.R.L.	1798
2.	128606	SC PRITAX INVEST S.R.L.	12389
3.	128607	SC PRITAX INVEST S.R.L.	6675
		Total:	20862

Se propun următoarele lucrări care presupun modificarea indicilor urbanistici existenți.

- Schimbarea destinației zonei studiate din
U.T.R. Et – Activități economice cu caracter terțiar;
U.T.R. L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime;
U.T.R. RiL3 – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Locuințe cu regim mediu de înălțime;
U.T.R. RrM – Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării
în
UTR Et_AI – Activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu regim de construire deschis.

Conform **Certificatului de Urbanism nr. 1029 din 18.06.2024** emis de Primăria Municipiului Sibiu, imobilul este cuprins în:

U.T.R. Et – Activități economice cu caracter terțiar
U.T.R. L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime
U.T.R. RiL3 – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Locuințe cu regim mediu de înălțime
U.T.R. RrM – Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării

1.3. SURSE DOCUMENTARE:

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ:

- P.U.G. al municipiului Sibiu aprobat cu HCL nr.165/28.04.2011.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:

- Ridicare topografică vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
- Certificat de Urbanism 1029 din 18.06.2024.
- Avizul de Oportunitate 16 din 16.12.2024.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

• Date privind evoluția zonei

Arealul studiat este poziționat în limita vestică a cartierului Turnișor, în proximitatea zonei industriale vest, limita sudică a amplasamentului fiind Șoseaua Alba Iulia, care asigură conectivitatea amplasamentului cu centrul orașului, atât din punct de vedere auto, cât și din punct de vedere al transportului public.

Amplasamentul studiat, conform PUG, este un teritoriu destinat funcțiunilor comerciale (terțiale) cu caracter extraurban și servicii tehnice, funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni de cultură, activități economice cu caracter terțiar.

• Caracterul semnificativ al zonei, relaționate cu evoluția localității

Arealul este intercalat între zona rezidențială a cartierului Turnișor și zona Industrială Vest, poziționat la limita cartierului în proximitatea Aeroportului Internațional Sibiu.

• Potențial de dezvoltare

Zona analizată are o așezare favorabilă din următoarele puncte de vedere:

- **Localizare în oraș** – terenul este amplasat pe teritoriul administrativ al mun. Sibiu, în vestul cartierului Turnișor, fiind poziționat pe Șoseaua Alba Iulia, o arteră importantă de circulație.
- **Aspecte ale accesului auto** – zona studiată are acces la Șoseaua Alba Iulia, ce leagă mun. Sibiu de Aeroportul Internațional Sibiu, de asemenea zona este conectată favorabil de centrul istoric din punct de vedere al transportului public în comun.
- **Dezvoltarea caracterului zonei** – Conform prevederilor P.U.G Sibiu, și a Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană a municipiului Sibiu, municipalitatea propune dezvoltarea pe plan economic, prin intermediul zonelor de tip Activități economice cu caracter terțiar
- **Posibilități de racordare la rețelele tehnico-edilitare** – ansamblul va fi racordat la toate rețelele de utilitate existente în zonă

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE / PREVEDERI ALE P.U.G.

• Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată, se găsește pe teritoriul administrativ al municipiului Sibiu, în intravilan, în cartierul Turnișor, poziționat la limita vestică cu Zona Industrială Vest.

• Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării, edilitar, servirea cu instituții de interes general e.t.c

Accesul în zona studiată se poate realiza atât cu autoturismul, prin intermediul transportului public în comun și pietonal. Punctele de interes al municipiului Sibiu se regăsesc de-a lungul axei E-V, aerealul studiat fiind poziționat pe Șoseaua Alba Iulia, astfel facilitând conexiunea amplasamentului cu orașul, respectiv punctele de interes ale acestuia.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

• Relieful

Amplasamentul este relativ plan. Din punct de vedere morfologic, teritoriul administrativ al municipiului Sibiu aparține Depresiunii Colinare a Transilvaniei, fiind situat în Depresiunea Sibiului la contactul cu Podișul Târnavelor. Aspectul general al reliefului este tipic regiunilor de deal, cu interfluvii rotunjite, încadrate de văi foarte largi, iar pe sectoare restrânse prezintă caracteristici de podiș.

• Clima

Municipiul Sibiu beneficiază de o climă temperat – continentală, cu caracteristici moderate datorită poziției în interiorul arcului carpatic. Toamna și iarna se simt influențele atlantice de la vest. Verile sunt călduroase iar iernile sunt în general lipsite de viscol, datorită climatului de adăpost. Temperatura medie anuală din aer este cca. 8,9 °C, iar media precipitațiilor anuale atinge 700mm.

• Condiții geotehnice (concluziile studiului geotehnic preliminar)

Pentru efectuarea săpăturilor în zona fundațiilor, proiectantul constructor va alege adâncimea de fundare cât și lățimea fundațiilor în așa fel încât $p < p_{conv}$.

În cazul prezenței sub fundație a unei stratificații în care caracteristicile de rezistență la forfecare și coeziunea c nu variază cu mai mult de 50% față de valorile medii, se pot adopta pentru calculul capacității portante valorile medii ponderate.

În cazul în care în curpinsul zonei active apare un strat mai slab, având o rezistență la forfecare sub 50% din valoarea rezistenței la forfecare a straturilor superioare, se va verifica capacitatea portantă ca și când fundația s-ar rezema direct pe el.

Adâncimile de fundare sunt date față de cota terenului natural considerat la 0,0 m.

Adâncimea de fundare va fi obligatorie sub adâncimea de îngheț din zonă și se recomandă la minim (-0,90 m) pe formațiunea ce se găsește la acel nivel, cu urmărirea apariției acesteia în toată săpătura pentru fundații. Se va evita fundarea pe formațiuni diferite datorită tasărilor diferențiale.

Pentru proiectare și execuția fundațiilor structurilor proiectate se va ține cont de prevederile normativului "Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directă" – indicativ NP 112-2012. La proiectarea și executarea lucrărilor de terasamente se va ține cont de prevederile "Normativului privind executarea lucrărilor de terasamente pentru realizarea fundațiilor construcțiilor civile și industriale" – indicativ C169-88.

Pentru verificarea naturii terenului de fundare, a calității și gradului de compactare al umpluturilor se vor respecta prevederile reglementării tehnice "Normativ pentru verificarea calității și recepția lucrărilor de construcții" – indicativ C 56-85.

La executarea lucrărilor de terasamente pe timp friguros este obligatoriu respectarea măsurilor generale și a celor specifice lucrărilor de pământ, prevăzute în "Normativul pentru realizarea pe timp friguros a lucrărilor de construcții și a instalațiilor aferente"; - indicativ C16-84.

La proiectarea fundațiilor adânci proiectarea se va realiza conform normativului NP120-2014 "Normativ privind cerințele de proiectare și execuție a excavațiilor adânci în zone urbane".

Amplasamentul propus proiectului corespunde exigențelor geotehnice pentru astfel de construcții.

În aceste condiții proiectul se poate executa din punct de vedere al exigențelor geo cu condițiile de fundare și cu valorile de calcul prezentate mai sus, iar orice modificare de litologie în timpul săpării fundațiilor va fi comunicată imediat geologului, turnarea fundațiilor urmând a se face cu avizul acestuia.

2.4. CIRCULAȚIA

• Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei a circulației rutiere.

Din punct de vedere al accesului în aerealul studiat, acesta este racordat bine la rețeaua stradală a orașului precum și la rețeaua de Transport Public. Accesul realizându-se de pe Șoseaua Alba Iulia, ce reprezintă o axă importantă E-V a orașului, facilitând conexiunea zonei centrale a municipiului Sibiu de Aeroportul Internațional Sibiu.

- **Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități**

Strada adiacentă amplasamentului este Șoseaua Alba Iulia, aceasta are 4 benzi de circulație auto, și trotuare.

Din punct de vedere al transportului public în comun, amplasamentul este bine legat de restul orașului prin intermediul stațiilor de BUS.

Circulația velo lipsește complet.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Conform **Certificatului de Urbanism nr. 1029 din 18.06.2024** emis de Primăria Municipiului Sibiu, amplasamentul este cuprins în:

- **UTR Et** – Activități economice cu caracter terțiar
- **UTR L3** – Locuințe cu regim mediu de înălțime
- **UTR RiL3** – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Locuințe cu regim mediu de înălțime
- **UTR RrM** – Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării

- **Relaționarea între funcțiuni**

În zonă, funcțiunile de interes public din oraș sunt organizate liniar, pe direcția E-V, datorită prezenței Șoselei Alba Iulia. În zonele de restructurare se propun funcțiuni comerciale (terțiale) cu caracter extraurban și servicii tehnice, funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni de cultură, activități economice cu caracter terțiar.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit și alte aspecte calitative ale fondului construit**

Fiind zonă de restructurare, s-au preluat indicii urbanistici ai UTR-ului Et – Activități economice cu caracter terțiar, POT max = 70%; CUT max = 2,4.

- **Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine**

Șoseaua Alba Iulia este una dintre principalele artere ale orașului, cu funcțiuni predominante mixte, incluzând atât activități comerciale, industriale, cât și rezidențiale de dimensiuni mici. Zona este un important punct comercial al orașului.

Funcțiunile predominante pe Șoseaua Alba-Iulia sunt cele de comerț specializat și industrial. Ponderea acestora se modifică odată cu distanțarea față de Aeroportul Internațional.

Dacă în partea estică predomină locuințele individuale de mici dimensiuni, partea vestică analizată reprezintă o zonă dedicată activităților comerciale desfășurate în unități de dimensiuni mari de tip big box, ce se întrepătrunde cu zona industrială.

Asigurarea cu spații verzi

Pe ansamblul amplasamentului propus, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă).

Arborii înalți vor fi plantați la minim 2 m față de limitele de proprietate conform Art. 613, Cod Civil.

Speciile vegetale propuse vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune

manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie).

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu sunt prezente riscuri naturale în arealul studiat și în zonele vecine.

- **Principalele disfuncționalități**

- Densitatea scăzută a populației;
- Lipsa spațiilor verzi amenajate;
- Aspectul neomogen al zonei;
- Zonă neatractivă datorată lipsei funcțiunilor terțiare
- Lipsa unui centru de interes situat de-a lungul Șoselei Alba Iulia

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Adiacent zonei studiate se regăsesc toate rețelele edilitare necesare, al capacități suficiente pentru implementarea obiectivelor prezentului PUZ.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate elemnete care să pună probleme de mediu.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

- **Punctul de vedere al administrației publice locale**

Strategia de dezvoltare a municipiului Sibiu prevede eficientizarea și diversificarea utilizării terenurilor în lungul arterelor importante în vederea dezvoltării unor axe de interes cu caracter de bulevard urban și asigurarea unui mixaj funcțional echilibrat.

- **Punctul de vedere al elaboratorului**

Arealul propus spre restructurare beneficiază de o poziționare avantajoasă din punct de vedere al conexiunii amplasamentului cu zona centrală a municipiului Sibiu și al proximității față de aeroport.

Conform PUG, este un teritoriu destinat funcțiunilor comerciale (terțiale) cu caracter extraurban și servicii tehnice, funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni de cultură, activități economice cu caracter terțiar.

Soluția propusă va deservi drept catalizator pentru revitalizarea zonei studiate, conectând fluxurile comerciale și oferind spații noi pentru activități economice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Documentația urbanistică ce se prezintă spre avizare are în vedere:

- Schimbarea destinației zonei studiate din

U.T.R. Et – Activități economice cu caracter terțiar;

U.T.R. L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime

U.T.R. RiL3 – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – locuințelor cu regim mediu de înălțime

U.T.R. RrM – Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării

În

U.T.R. Et_AI – Activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu regim de construire deschis pentru imobilele cu C.F. nr. **106094, 128607, 128606**, prezentate în anexa 1.

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal s-au întocmit următoarele studii de fundamentare:

1. AU 01 – Analize Urbanistice – Funcțiuni
2. AU 02 – Analize Urbanistice – Morfologia Cartierului
3. AU 03 – Analize Urbanistice – Documentații Aprobate
4. AU 04 – Analize Urbanistice – Evoluția Cartierului
5. AU 05 – Analize Urbanistice – Indici Existenți

1. Analize Urbanistice – Funcțiuni

Șoseaua Alba Iulia este una dintre principalele artere ale orașului, cu funcțiuni predominante mixte, incluzând atât activități comerciale, industriale, cât și rezidențiale de dimensiuni mici. Zona este un important punct comercial al orașului.

Funcțiunile predominante pe Șoseaua Alba Iulia sunt cele de comerț specializat și industrial. Ponderea acestora se modifică odată cu distanțarea față de Aeroportul Internațional. Dacă în partea estică predomină locuințele individuale de mici dimensiuni, partea vestică analizată reprezintă o zonă dedicată activităților comerciale desfășurate în unități de tip big box, ce se întrepătrunde cu zona industrială.

Soluția propusă va deservi drept catalizator pentru revitalizarea zonei studiate, conectând fluxurile comerciale și oferind spații noi pentru activități economice.

2. Analize Urbanistice – Morfologia Cartierului

Analizând planul de masă se poate observa că dezvoltarea zonei de analiză a fost determinată de structura mixtă dintre funcțiuni comerciale și industriale. Evoluția zonelor urbane se realizează în adâncime, perpendicular pe Șoseaua Alba-Iulia, artera principală ce stă la baza dezvoltării. Au rezultat astfel o serie de loturi lungi, cu construcții de mari dimensiuni, fără elemente de ierarhizare ale spațiului urban. Se pot observa diferențele de masă între zona analizată cu caracter industrial și subzona estică adiacentă ariei de studiu, unde specificul este cel de locuire individuală și locuire colectivă de dimensiuni mici.

Analizând structura acceselor, se poate observa faptul că artera principală Șoseaua Alba-Iulia, colectează străzile publice sau private perpendiculare pe aceasta. De menționat este faptul că drumul național DN 1 – Șoseaua Alba-Iulia asigură legături de interes zonal (Transilvania).

O astfel de structură mixtă oferă un echilibru între funcțiunile industriale, care asigură producție și logistică, și cele comerciale, care creează oportunități de consum și servicii. Acest model de dezvoltare atrage investiții noi, ce generează locuri de muncă și îmbunătățesc infrastructura.

3. Analize Urbanistice – Documentații Aprobate

Proiectele propuse aduc beneficii tangibile, precum modernizarea infrastructurii și îmbunătățirea siguranței energetice, creând un mediu favorabil noilor dezvoltări. În plus, aceste inițiative facilitează o integrare eficientă a fluxurilor logistice și comerciale în oraș.

4. Analize Urbanistice – Evoluția Cartierului

După anii 1990, aria industrială aflată la vest de Turnișor, în apropierea aeroportului, Zona Industrială vest, a devenit aria cea mai prosperă a orașului, din punct de vedere economic. În zonele adiacente Șoselei Alba-Iulia au

apărut clădiri cu funcțiuni de servicii și comerț specializat, tipic zonelor de intrare / ieșire din oraș încă din anii '90-2000.

Acestea se învecinează cu suprafețe cu potențial din punct de vedere al dezvoltării funcțiunilor conexe industriei – servicii și comerț. Adiacent zonei studiate, au apărut ansambluri rezidențiale de tip urban, care din punct de vedere conceptual și funcțional alcătuiesc o unitate. Contrar aparițiilor punctuale al acestor dezvoltări dispersate, s-a păstrat și chiar accentuat caracterul comercial al zonei.

Soluția propusă se încadrează în caracterul comercial al zonei de studiu și completează armonios peisajul urban existent.

5. Analize Urbanistice – Indici Existenți

Analiza densității locuirii a fost folosită de-a lungul timpului ca instrument de planificare urbană și ridicată de igienității, statisticienii și inginerii secolului la rangul de instrument principal al planificării.

În ultimii 40 de ani, o dată cu apariția termenului în literatura de specialitate cunoscut sub denumirea de "criza marilor ansambluri", noțiunea de densitate a fost privită mai nuanțat și mai critic, căpătând o conotație negativă din principiu. Principala critică rezidă în subiectivismul rezultatelor, care pot să difere foarte mult în funcție de raportarea la un teritoriu sau la atul și de faptul că nu reușește să surprindă aspectele ce țin de calitatea vieții.

Noțiunea de densitate nu reușește să transpună aspectele ce țin de calitatea vieții, cum ar fii: timpii de deplasare între locuință, locul de muncă și servicii, dependența față de automobile, calitatea spațiului urban și a interacțiunilor sociale și funcționale.

Cu toate aceste neajunsuri, noțiunea de densitate devine utilă atunci când ne raportăm la utilizarea rațională a infrastructurii, a terenurilor, a transportului public și atunci când analizăm percepția locuitorilor asupra spațiului pe care îl utilizează.

Aplicat în zona Șoselei Alba-Iulia se poate observa o puternică prezență a comerțului specializat de tip Big Box. O componentă importantă rămâne funcțiunea specializată tipică zonelor excentrice orașului, cu multe clădiri cu o suprafață construită mare dar cu un regim de înălțime redus. Partea estică a ariei analizate este rezervată locuințelor colective mici și locuințelor individuale. Regimul de înălțime variază de la locuire colectivă de maxim P+4 și locuințe unifamiliale de tip parter până la construcțiile comerciale și industriale ce au în medie 1-3 etaje, în funcție de destinația și necesitățile operaționale ale companiilor.

Compoziția urbană, cu străzi de acces conectate perpendicular pe Șoseaua Alba-Iulia, este alcătuită din sectoarele în care domină una din următoarele tipologii: comerț specializat de tip Big Box, hale de producție, depozite și centre logistice, locuire colectivă în imobile mici și locuire individuală. Pornind de la datele furnizate de către ANCPI privind conturul construcțiilor și de la numărul de niveluri observat în teren, s-au calculat indicii de ocupare medii pentru câte 2 sectoare din fiecare categorie: Industrie și Comerț Specializat, Locuințe colective, Locuințe unifamiliale, Comerț Specializat Big Box.

Analizând indicele POT, constatăm că:

- pentru sectoarele 1 și 8 este de 28,20% cu 41,8% mai mic decât maxim admis pentru UTR Ei.
- pentru 13 și 15 este de 21,21% cu 13,79% mai mic decât maxim admis pentru UTR-urile RrM și L3.
- pentru sectoarele 17 și 18 este de 22,61% cu doar 2,39% mai mic decât cel maxim admis pentru UTR

Cartierul Turnișor_a

-pentru sectoarele 20 și 21 este de 34,79% comparativ cu POT-ul maxim de 70% admis prin Regulamentul Local de Urbanism.

Analizând indicele CUT, constatăm că:

- pentru activitățile economice cu caracter industrial este relativ inegal între cele 2 sectoare analizate, diferențele fiind date de regimuri de înălțime vizibil diferite.
- pentru sectoarele de locuire colectivă este aproape atinsă limita maxima, și pentru zonele de locuire individuală se constata că se atinge maximul recomandat.

-pentru zonele de activități economice cu caracter terțiar putem observa faptul că indicele este mai mic decât maximul recomandat prin regulamentul local de urbanism.

Sectoarele destinate comerțului au indicii urbanistici sub limitele maxime reglementate. Distribuția funcțională a zonei suportă inserții asemănătoare ca și gabarit și caracter urban. Sectoarele rezidențiale se aproprie de indicii maximi admiși. Acest lucru denotă un contrast mare între cele două tipologii urbane care indică evoluția funcțională a zonei înspre comerț și servicii.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Strategia de dezvoltare a municipiului Sibiu prevede prin zonificarea la nivelul P.U.G. pentru amplasamentul studiat funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban.

Conform **Certificatului de Urbanism nr. 1029 din 18.06.2024**, imobilul este cuprins în **U.T.R. Et – Activități economice cu caracter terțiar**; **U.T.R. L3 – Locuințe cu regim mediu de înălțime**; **U.T.R. RiL3 – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – locuințelor cu regim mediu de înălțime**; **U.T.R. RrM – Parcelar riveran bulevardelor, destinat restrcuturării**.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin instituirea subzonei Et_AI, se propune un procent de minim 20% spațiu verde pe sol natural, fapt ce va crește atractivitatea zonei.

3.4. MODERNIZAREA CIRCLAȚIEI

Șoseaua Alba Iulia a fost recent modernizată.

Lucrările au constat în modernizarea carosabilului și a trotuarelor.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Conform zonificării propuse prin Planul Urbanistic zonal, propunem următoarea unitate funcțională:
U.T.R. Et_AI - activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu regim de construire deschis

BILANȚ TERITORIAL - ZONIFICARE			EXISTENT		PROPUȘ	
NR.CRT.	COD UTR	DENUMIRE UTR	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	UTR Et	Activități economice cu caracter terțiar	13.353,04	64,01%	0,00	0,00%
2	UTR L3	Locuințe cu regim mediu de înălțime	2.520,85	12,08%	0,00	0,00%
3	UTR RiL3	Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Locuințe cu regim mediu de înălțime	4.168,92	19,98%	0,00	0,00%
4	UTR RrM	Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării	819,35	3,93%	0,00	0,00%
5	UTR Et_AI	Activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu regim de construire deschis	0,00	0,00%	20.862,15	100,00%
Total			20862,15	100,00%	20862,15	100,00%

Indicii urbanistici pentru UTR propus sunt următorii:

UTR Et_AI - Activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu regim de construire	
Arie UTR	20862,15
POT	70%
CUT	2,4

Indicii Urbanistici pentru fiecare parcelă sunt următorii:

BILANT TERITORIAL - Parcelă / UTR				EXISTENT		PROPUS_POSIBILITĂȚI DE MOBILARE	
NR.CRT.	UTR	NR. PARCELĂ	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	UTR Et_AI	Parcela 1	Teren liber de construcții	3.599,30	69,95%	0,00	0,00%
2	UTR Et_AI	Parcela 1	Construcții existente	1.546,13	30,05%	1.546,13	30,05%
3	UTR Et_AI	Parcela 1	Construcții propuse	0,00	0,00%	0,00	0,00%
4	UTR Et_AI	Parcela 1	Spații verzi pe sol natural	0,00	0,00%	1.111,08	21,59%
5	UTR Et_AI	Parcela 1	Spații verzi peste subsol	0,00	0,00%	0,00	0,00%
6	UTR Et_AI	Parcela 1	Pietonale	0,00	0,00%	424,36	8,25%
7	UTR Et_AI	Parcela 1	Circulații	0,00	0,00%	2.063,86	40,11%
8	UTR Et_AI	Parcela 1	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	0,00	0,00%	0,00	0,00%
9	UTR Et_AI	Parcela 1	Circulații - Domeniul Public	0,00	0,00%	0,00	0,00%
				5145,43	100,00%	5145,43	100,00%

	EXISTENT	PROPUS_POSIBILITĂȚI DE MOBILARE
POT	30,05%	30%
CUT	1,16	1,16
Ac	1.546,13	1.546,13
Ad	5.988,23	5.988,23

POT max reglementat parcela 1 = 70 %
CUT max reglementat parcela 1 = 2,4

BILANT TERITORIAL - Parcelă / UTR				EXISTENT		PROPUS_POSIBILITĂȚI DE MOBILARE	
NR.CRT.	UTR	NR. PARCELĂ	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	UTR Et_AI	Parcela 2	Teren liber de construcții	15.716,87	100,00%	0,00	0,00%
2	UTR Et_AI	Parcela 2	Construcții existente	0,00	0,00%	0,00	0,00%
3	UTR Et_AI	Parcela 2	Construcții propuse	0,00	0,00%	5.322,87	33,87%
4	UTR Et_AI	Parcela 2	Spații verzi pe sol natural	0,00	0,00%	3.215,09	20,46%
5	UTR Et_AI	Parcela 2	Spații verzi peste subsol	0,00	0,00%	0,00	0,00%
6	UTR Et_AI	Parcela 2	Pietonale	0,00	0,00%	1.283,49	8,17%
7	UTR Et_AI	Parcela 2	Circulații	0,00	0,00%	5.895,42	37,51%
8	UTR Et_AI	Parcela 2	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri	0,00	0,00%	0,00	0,00%
9	UTR Et_AI	Parcela 2	Circulații - Domeniul Public	0,00	0,00%	0,00	0,00%
				15716,87	100,00%	15716,87	100,00%

	EXISTENT	PROPUS_POSIBILITĂȚI DE MOBILARE
POT	0,00%	34%
CUT	0,00	0,34
Ac	-	5.322,87
Ad	-	5.322,87

POT max reglementat parcela 2 = 70 %
CUT max reglementat parcela 2 = 2,4

Indici urbanistici pentru întregul areal restructurat.

BILANT TERITORIAL - LA NIVELUL ARIEI REGLEMENTATE			EXISTENT		PROPUS_POSIBILITĂȚI DE MOBILARE	
NR.CRT.	UNITĂȚI FUNCȚIONALE		SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	Teren liber de construcții		19.316,02	92,59%	0,00	0,00%
2	Construcții existente		1.546,13	7,41%	1.546,13	7,41%
3	Construcții propuse		0,00	0,00%	5.322,87	25,51%
4	Spații verzi pe sol natural		0,00	0,00%	4.326,17	20,74%
5	Spații verzi peste subsol		0,00	0,00%	0,00	0,00%
6	Pietonale		0,00	0,00%	1.707,70	8,19%
7	Circulații		0,00	0,00%	7.959,28	38,15%
8	Circulații - Teren rezervat pentru drumuri		0,00	0,00%	0,00	0,00%
9	Circulații - Domeniul Public		0,00	0,00%	0,00	0,00%
			20862,15	100%	20862,15	100%

	EXISTENT	PROPUS_POSIBILITĂȚI DE MOBILARE
POT	7,41%	33%
CUT	0,29	0,54
Ac	1.546,13	6.869,00
Ad	5.988,23	11.311,10

POT max reglementat = 70%
CUT max reglementat = 2,4

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentare cu apă

Conform Avizului de Amplasament nr. 28752 din 28.10.2024 eliberat de Apă Canal Sibiu S.A., pentru alimentarea cu apă a construcțiilor proiectate, se va racordala rețelele apă-canal de pe str. Turda: apă PE 200 mm, sau str. Șoseaua Alba Iulia: apă Fp 350 mm.

Canalizare

Conform Avizului de Amplasament nr. 28752 din 28.10.2024 eliberat de Apă Canal Sibiu S.A., evacuarea apelor uzate face prin intermediul racordării la rețelele de apă-canal de pe str. Turda: canalizare menajeră PEC 315 mm, sau str. Șoseaua Alba Iulia: canalizare menajeră PEC 400 mm și canalizare pluvială B 300 mm.

Alimentare cu energie electrică

Conform Avizului de amplasament nr. 7020240906921 din 18.09.2024 eliberat de către Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Sibiu, alimentarea cu energie electrică se va face din rețelele existente -LEA 20kV; LES 20kV

Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face din rețelele existente în zonă.

Gospodărie comunală

Colectarea deșeurilor se va face în sistem selectiv pe cinci fracții, în spații special amenajate, la nivelul parterului sau la nivelul solului în puncte gospodărești îngropate.

3.7. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Analiza situației existente și evaluarea impactului propunerii asupra mediului se pot rezuma astfel:

aer: poate apărea în timpul șantierului o posibilă sursă de poluare a aerului, care este izolată și de puțină intensitate. Pentru diminuarea impactului acestor factori se vor lua măsuri de prevenție în faza de proiectare prin organizarea de șantier. Posibile măsuri împotriva poluării ar fi stropirea cu apă a drumurilor de acces din amplasament în perioadele fără precipitații, spălarea roților vehiculelor la ieșire din amplasament, utilizarea vehiculelor și de utilaje ale căror emisii sunt conform reglementărilor în vigoare, oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care acestea nu sunt implicate în activitățile de construcție.

Clădirile propuse vor fi astfel orientate așa încât să prioritizeze o însorire cât mai bună și o fragmentare a unor posibile culoare de vânt.

apa: apele rezultate în urma realizării proiectului sunt de tip menajer. Acestea vor fi deversate în sistemul de canalizare al municipiului. Apele pluviale vor fi colectate în cămine de colectare a apelor pluviale.

sol: sursele de poluare posibile ale solului sunt doar ocazionale. Se vor prevedea prin proiect zone special amenajate pentru colectarea deșeurilor atât pe perioada șantierului prin proiectul de organizare de șantier. Pentru fiecare etapă a implementării proiectului se va prevedea un contract cu o firmă de salubritate.

zgomot: Sursele de poluare fonică sunt reprezentate de:

- autovehiculele locatarilor și a vizitatorilor ocazionali

Aceste surse de zgomot vor fi izolate, iar opririle și pornirile repetate nu vor depăși nivelul de zgomot stradal.

flora, fauna: amplasamentul studiat se află într-o zonă urbanizată, vecinătatea acestuia fiind construită, astfel că flora și fauna sunt caracterizate prin specii comune, fără pretare la habitate protejate. Prin implementarea proiectului nu se vor modifica aceste aspecte.

Prin proiect se vor lua în considerare caracteristicile planului cu privire la:

a) Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Amplasamentul studiat se întinde pe o suprafață totală de 20862,15 mp, ceea ce înseamnă că impactul asupra mediului va fi de mică amploare.

b) Gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

Planul propus se încadrează din punct de vedere al indicilor urbanistici în reglementările R.L.U. al municipiului Sibiu. Propunerea nu influențează alte planuri și programe, doar contribuie la coerența zonei.

c) Relevanța planului în/pentru integritatea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

Planul nu este relevant din acest punct de vedere. Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate selectiv în spații amenajate.

d) Problemele de mediu relevante pentru plan

Planul nu este relevant din acest punct de vedere. Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate selectiv în spații amenajate.

e) Relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Conform zonificării propuse prin Planul Urbanistic Zonal propunem următoarele unități funcționale:

U.T.R. Et_AI – Activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu regim de construire deschis

Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire la:

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Efectele ireversibile sunt doar pe plan local, prin amplasarea construcțiilor și utilizarea terenului pentru acest lucru. Această acțiune are loc o singură dată.

b) Natura cumulativă a efectelor

Având în vedere sistemele de gestionare a deșeurilor și modul în care se vor asigura utilitățile, planul are efecte cumulate ce dau un impact redus asupra mediului.

c) Natura transfrontieră a efectelor

Nu este cazul de natură transfrontieră

d) Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu

În faza de proiect de autorizare se vor lua toate măsurile de protecție prevăzute prin legislație începând cu planurile de SSM, respectarea legislației caracteristice în vigoare funcțiunii propuse și organizarea de șantier.

Prin implementarea P.U.Z. nu se induc riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

e) Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)

Din punct de vedere al mediului suprafața posibil afectată este redusă, terenul studiat fiind de 20862,15 mp.

f) Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:**I) Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural**

Zona seismică nu pune probleme din acest punct de vedere pentru teren. Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă de patrimoniu cultural.

II) Depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului

Având în vedere funcțiunea propusă, precum și a zonei vecine construite, nu se pune problema de depășire a valorilor limită de calitate a mediului

III) Folosirea terenului în mod intensiv

Nu este cazul. Nu se propune cultivarea sau exploatarea în orice fel a terenului.

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

Nu este cazul, amplasamentul nu este într-o zonă cu statut protejat recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu este cazul.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Strategia de dezvoltare a municipiului Sibiu prevede prin zonificarea la nivelul P.U.G. pentru amplasamentul studiat funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban.

Propunerea prezintă 2 parcele:

- Parcela 1 este rezervată clădirilor existente cu funcțiune hotelieră
- Parcela 2 este destinată pentru **U.T.R. Et_AI** – Activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu regim de construire deschis

Parcajul necesarului de autovehicule se va realiza în interiorul parcelei.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Arealul studiat este poziționat în limita vestică a cartierului Turnișor, în proximitatea zonei industriale vest, limita sudică a amplasamentului fiind Șoseaua Alba Iulia, care asigură conectivitatea amplasamentului cu centrul orașului, atât din punct de vedere auto, cât și din punct de vedere al transportului public.

Amplasamentul studiat, conform PUG, este un teritoriu destinat funcțiunilor comerciale (terțiale) cu caracter extraurban și servicii tehnice, funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni de cultură, activități economice cu caracter terțiar.

Soluția propusă este reprezentată de o zonă comercială desfășurată într-o unitate de mari dimensiuni de tip big box și o clădire de alimentație publică. Hotelul existent se păstrează.

Plan de acțiune

1. **Etapa 1.** Racordarea imobilului la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă
2. **Etapa 2.** În etapa a doua se vor construi imobilele propuse prin Planul Urbanistic Zonal.
3. **Etapa 3.** După finisarea construcțiilor se va realiza spațiul pentru circulațiile pietonale și auto, se vor amenaja spațiile verzi.

Categorii de costuri

Realizarea obiectivelor propuse prin prezentul plan, în interiorul zonei de reglementări, se va face exclusiv pe baza investițiilor private.

Data: 24.11.2025

Întocmit:

arh. Alex-Iulian Blaga

Verificat:

arh. urb. Vlad NEGRU

