

17
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. - „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 ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT”, ÎN MUNICIPIUL SIBIU, ȘOS. ALBA IULIA NR.120

Inițiator PUZ : S.C. PRITAX INVEST S.R.L.
Adresă: Mun. Sibiu, Str. Varului nr.13

Elaborator PUZ : 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
2025,

Analizând:

- referatul de aprobare nr. 20275/2026 privind oportunitatea promovării Proiectului de hotărâre pentru aprobarea documentației de urbanism **PUZ - „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 ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT”, ÎN MUN. SIBIU, ȘOS. ALBA IULIA NR.120**, întocmit de inițiator primar Astrid Cora Fodor,
- raportul de specialitate nr. 19839/2026 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. 1/16.02.2026 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism;
 - îndeplinirea procedurii de informare și consultare a publicului, finalizată cu Raportul nr. 3576/21.01.2026, conform Regulamentului Local pentru informarea și consultarea publicului aprobat cu HCL nr.137/28.04.2011;

În conformitate cu prevederile art. 32 alin. 1 lit. c), art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare, 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 165/2011 privind aprobarea PUG Sibiu și RLU aferent,

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. (1) Se aprobă documentația de urbanism **P.U.Z.– „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 ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT”, ÎN MUN. SIBIU, ȘOS. ALBA IULIA NR.120**, pe terenurile generatoare P.U.Z. înscrise **C.F Sibiu cu nr. 128607, C.F Sibiu cu nr. 106094, C.F Sibiu cu nr. 128606** în suprafață de **6675mp, 1798 mp și 12389mp**, aflate în proprietatea **S.C. PRITAX INVEST S.R.L.**, documentație de urbanism întocmită de **S.C. TRANS FORM S.R.L.- Arh. VLAD ANDREI NEGRU specialist atestat RUR**, cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

(2) Se propune schimbare funcțională din **UTR RiL3- Locuințe cu regim de înălțime mediu, UTR L3- Locuințe cu regim mediu de înălțime, UTR RrM- Parcelar riveran bulevardelor**, destinat restructurării în **UTR Et AI - Activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu regim de construire deschis.**

Zona reglementată cuprinde următoarele parcele:

Parcela 1 – hotelul Mercure existent se menține,

Parcela 2 – propunere parc de retail compus dintr-o unitate de mari dimensiuni de tip big box și o clădire de alimentație publică,

Parcela 3 – suprafața de teren de 1098,39mp propusă spre cedare Domeniului public pentru extindere/modernizare drumuri (parcela 3.1 - suprafața de teren de 584,66mp, parcela 3.2 - suprafața de teren de 458,62mp și parcela 3.3 - suprafața de teren de 55,11mp),

Parcela 4 – suprafața de teren de 3,63mp propusă spre cedare Domeniului public pentru extindere/modernizare drumuri,

Parcela 5 – suprafața de teren de 31,17mp propusă spre cedare Domeniului public pentru extindere/modernizare drumuri.

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE pentru UTR Et-AI - Activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu regim de construire deschis, conform RLU aferent PUZ:

Utilizări admise:

Structură funcțională mixtă cu următoarele funcțiuni:

- comerț en detail în clădiri dedicate de tip box, mall, galerie comercială, depozite cu desfacere

- comerț en detail în clădiri dedicate de tip pavilionar

- construcții dedicate depozitării – centre logistice

- activități și servicii de tip industrial

- clădiri de birouri

- turism de toate tipurile

- sportive și de întreținere corporală

- sănătate și asistență socială

- alimentație publică în clădiri mixte sau independente

- săli de spectacole, cinematograf, club, spații de joacă la interior

- dotări de educație în construcții mixte – spații pentru cursuri, after school, centru de zi pentru copii, spații de joacă, spații pentru sport dedicate copiilor, etc.

- parcaje la sol, parcaje etajate subterane și supraterane, în construcții mixte sau independente– servicii conexe în parcaje – spălătorii auto, cosmetică auto, schimb de anvelope – vulcanizare, echilibrare, montaj accesorii, etc.
- esplanade pietonale, grădini urbane, parcuri, zone pentru evenimente și alimentație publică în spațiu liber inclusiv pavilioane temporare fixe sau mobile - foodtruck, amenajări peisajere
- elemente de signalistică și publicitate – panouri led, totemuri, etc.

Utilizări admise cu condiționări:

- Lucrări de infrastructură edilitară, cu condiția tratării arhitecturale și a integrării piesajere a acestora.

Utilizări interzise:

- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de parcelele adiacente.
- Depozitare de materiale re folosibile
- Orice tip de locuire
- Construcții provizorii, altele decât cele ce țin de organizarea de șantier sau de organizarea unor evenimente.

Art.2. Etape obligatorii pentru realizarea obiectivului:

A. ETAPE OBLIGATORII PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI:

1. Pentru întreaga zonă reglementată se asigură viabilizarea prin conectarea la rețelele de utilități publice și la rețeaua stradală existentă în conformitate cu legea și regulamentele specifice.
2. Se instituie în sarcina proprietarilor (până la emiterea autorizațiilor de construire) obligația reglementării juridice a terenurilor prin următoarele operațiuni:
 - Parcelele înscrise în CF nr.106094, CF nr.128607, CF nr.128606 se vor comasa în vederea reglementării juridice conform PUZ. În urma acestei operațiuni se va repara parcela terenul.
 - În vederea modernizării și extinderii amprizei drumurilor se propune dezmenbrarea suprafeței totale de teren de 1133,19mp, compusă din parcela 3 – suprafața de teren de 1098,39mp (parcela 3.1 - suprafața de teren de 584,66mp, parcela 3.2 - suprafața de teren de 458,62mp și parcela 3.3 - suprafața de teren de 55,11mp) parcela 4 – suprafața de teren de 3,63mp, parcela 5 – suprafața de teren de 31,17mp, conform RLU aferent PUZ, Planșei Reglementări urbanistice nr.U03 și Planșei Proprietatea asupra terenurilor – nr.U06.2.
3. Obținerea autorizațiilor de construire pentru construcțiile propuse și amenajarea accesurilor și extindere rețelele edilitare:
 Lucrările de amenajare si modernizare a drumurilor din nord și est, a accesurilor propuse (carosabile si pietonale), străzile din incintă, iluminat public în incintă si lucrările de extindere a rețelelor edilitare publice se efectuează de către investitori pe cheltuiala acestora, în conformitate cu planșa Reglementări urbanistice nr.U03 și planșa Proprietatea asupra terenurilor – nr.U06.2. Rețelele edilitare prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică, conform art. 29 din H.G. 525/1996.

Se instituie în sarcina proprietarilor (până la întabularea construcțiilor) obligația de a amenaja conform normativelor în vigoare, infrastructura rutieră propusă (carosabile si pietonale), în conformitate cu planșa Reglementări urbanistice nr.U03 a parcelelor propuse spre cedare Domeniului public: parcela 3.2 - suprafața de teren de 458,62mp, parcela 3.3 - suprafața de teren de 55,11mp,

parcels 4 – surface of land of 3,63mp and parcel 5 – surface of land of 31,17mp.

In view of modernization and extension of the Turda street, it is proposed to transfer the public domain parcel 3.1 - surface of land of 584,66mp in conformity with the Urbanistic Regulation nr.U03 and the Property plan over the lands.

4. Issuance of verbal proceedings of completion of construction works and issuance of certificates of attestation of constructions, in view of the inscription/radiation in the evidence of the cadastre and land ownership according to Ord. 600/2023 with modifications and completions further.
5. The notice from the Romanian Civil Aviation Authority nr.9497/25.06.2025, provides the respect of the maximum height of 20m, respectively the absolute maximum of 457,30m from the level of the Black Sea.

Art.3. Documentation is approved with the main indicators:

a) Indicators proposed:

Percentage of land occupation

POT max = 70%.

Parcel 1: POT proposed=30%.

Parcel 2: POT proposed=36%.

Coefficient of land use

CUT max = 2,4.

Parcel 1: CUT proposed=1,17.

Parcel 2: CUT proposed=0,36.

b) Regime of construction:

Conform planșei nr.U-03 Reglementări Urbanistice.

Regime of height maximum admitted is of five levels superterane.

Regime of height cannot exceed any of the following configurations:

S(1-3)+P+4+Eth, S(1-3)+P+3+R+Eth, S(1-3)+P+3+M+Eth.

Maximum height admitted of buildings, measured at the top edge or at the eave of the last level, in the point of the highest, cannot exceed 16 m.

Maximum height admitted of buildings, measured at the ridge of the roof or at the eave of the level, in the point of the highest, cannot exceed 20 m.

In the technical stage, the placement of any function which presupposes the permanent presence of personnel or users is prohibited.

Maximum height admitted will be measured from the level of the land, from the access zone.

It is admitted the realization of one level retraced.

c) Placement of buildings from alignment:

Conform planșei de nr.U-03 Reglementări Urbanistice, respectiv:

- Minimum 10 meters from the alignment of the Șos.Alba Iulia.
- It will be retraced the edifiable with 10 m from the alignment of the street of north resulting in the transfer of land proposed for extension / modernization roads, according to HCL nr. 61/28.02.2018
- It will be retraced the edifiable with 10 m from the alignment of the Turda street resulting in the transfer of land; proposed for extension / modernization roads, according to PUG Sibiu

- Se va retrage edificabilul cu 3 m față de aliniamentul străzii din est în urma cedărilor de teren propuse pentru extindere / modernizare drumuri, conform HCL nr. 61/28.02.2018

- În cazul construcției Hotelului Mercure, parcela 1, se va menține retragerea existentă.

- Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

d) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Clădirile pot fi amplasate alipite sau izolate, în funcție de necesitățile funcționale.

e) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale:

Clădirile se vor amplasa de regulă în regim deschis, izolat.

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5m.

f) Amplasarea clădirilor față de limita posterioară:

Nu este cazul (parcele de colț, nu au limite posterioare).

g) Circulații și accesuri:

Accesurile auto și pietonale se vor realiza din strada Turda, Șos.Alba Iulia și din drumul de la nord.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

h) Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la R.L.U. aferent P.U.G. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Distanța dintre parcajele exterioare amenajate la nivelul terenului (care nu sunt construcții) și fațada oricărei clădiri supraterane sau ieșiri în suprateran din clădiri subterane, trebuie să fie de minimum 6 m, cf. Ordinului ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației nr. 267/2025 pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor, indicativ P 118/1-2025.

Număr total necesar locuri parcare = 188 , număr total parcări propuse = 188.

- hotel - număr parcări propuse = 55,

- alimentație publică - număr parcări propuse = 10,

- galerie comercială - număr parcări propuse = 123.

Suplimentar se va asigura un loc de parcare pentru autocar.

h) Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile se racordează la rețelele edilitare publice.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

i) Spatiile libere si spatiile plantate

Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție pe sol natural în proporție de minim 20% din suprafața totală a UTR Et Al și minim 20% la nivelul parcelelor rezultate.

Amenajarea spațiilor libere se va face în baza unui proiect de amenajare peisageră și arhitecturală.

Amenajările vor fi echipate edilitar complet cu puncte de apă, iluminat decorativ și utilitar, CCTV, punct de racord la rețeaua de electricitate, puncte de colectare a deșeurilor, etc.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcagele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

j) 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.

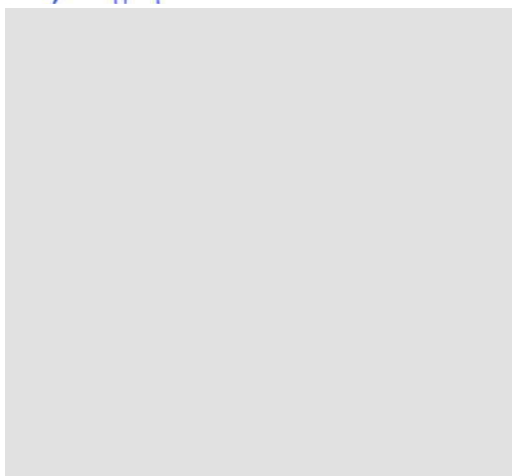
Art.4. Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 3576/21.01.2026 prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută în HCL 137/2011, privind Regulamentul local pentru informarea publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism.

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





PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
SIBIU

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



DIRECȚIA AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
SERVICIUL URBANISM

Nr. ieșire: 19839/ 17.03.2026
Nr. intrare: 15344/ 03.03.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Documentației de urbanism

P.U.Z. - „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 ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT”, ÎN MUNICIPIUL SIBIU, ȘOS. ALBA IULIA NR.120

Inițiator PUZ : S.C. PRITAX INVEST S.R.L.
Adresă: Mun.Sibiu, Str.Varului nr.13

Elaborator PUZ : S.C. TRANS FORM S.R.L.
Adresă: Jud.Cluj, localitatea Cluj- Napoca, Str.Republicii nr.81/7

Documentația de Urbanism – Plan Urbanistic Zonal – „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 ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT”, ÎN MUN. SIBIU, ȘOS. ALBA IULIA NR.120, întocmită de S.C. TRANS FORM S.R.L.- Arh. VLAD ANDREI NEGRU specialist atestat RUR, propune construirea unui parc de retail compus dintr-o unitate de mari dimensiuni de tip big box și o clădire de alimentație publică.

Suprafața ce se reglementează prin prezenta documentație, așa cum este definită prin **Avizul de oportunitate nr. 16/16.12.2024** în baza **Certificatului de urbanism nr. 1029/18.06.2024**, se încadrează conform P.U.G. Sibiu aprobat cu HCL nr. 165/28.04.2011 cu HCL nr. 72/25.03.2021, modificat cu HCL nr. 258/27.06.2019 și HCL nr. 368/26.09.2019 în **UTR RiL3 - Locuințe cu regim de înălțime mediu, UTR L3 - Locuințe cu regim mediu de înălțime, UTR RrM - Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării cu reîncadrare funcțională în UTR Et - AI - Activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu regim de construire deschis.**

Zona reglementată este situată în zona vestică a Municipiului Sibiu, delimitată la sud: Șos.Alba Iulia, la nord-est: drum, la nord-vest: drum, la vest: strada Turda. Hotelul Mercure existent se menține.

Imobilele generatoare PUZ sunt înscrise conform **Certificatului de urbanism nr. 1029/18.06.2024** în C.F Sibiu cu nr. 128607, C.F Sibiu cu nr. 106094, C.F Sibiu cu nr. 128606 cu suprafața de 6675 mp, 1798 mp și 12389 mp și sunt proprietatea **S.C. PRITAX INVEST S.R.L.**

Scopul documentației de urbanism P.U.Z. este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin **Avizul de oportunitate nr. 16/16.12.2024 în baza Certificatului de urbanism nr. 1029/18.06.2024**, 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. 1029/18.06.2024**, 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. 1790/12.08.2025
- Aviz Apă Canal Sibiu S.A. – nr. 28752/28.10.2024
- Aviz Electrica – nr.7020240906921/12.02.2025
- Aviz gaze naturale – DelGaz Grid – nr. 387512198/09.07.2025
- Aviz telefonie – Orange Romania S.A. – AFO956895/14259/13204/30.09.2024
- Aviz fibra optica – SC RCS & RDS SA – nr. 632/30.09.2024
- Decizia etapei de încadrare - Agenția pentru Protecția Mediului Sibiu – nr.SB 40/21.07.2025
- Aviz DSJ – nr. 470/02.07.2025
- Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română – nr.9497/25.06.2025
- Aviz IPJ – nr. 2234739/25.02.2025
- Aviz Serviciul public salubritate, protecția mediului și administrarea domeniului public nr.11683/13.08.2025
- Aviz de Gospodărire a Apelor - Sistemul de Gospodărire a Apelor Sibiu – nr.SB54/01.07..2025
- Acord Administrator drum 30895/30.04.2025

Studii de fundamentare în vederea elaborării documentației de urbanism:

- studiu geotehnic – SC GeoProconsult SRL ing. geo Grava Cristian
- studiu topografic – SC EuroIt SRL ing. topo Crăciunaș Mircea

După analizarea documentației în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism s-a emis **Avizul Favorabil nr.1/16.02.2026**, 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. **3576/21.01.2026**, 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 aprobat cu HCL nr.190/2020, întocmește Raportul privind documentația menționată, în conformitate cu:

- art. 32, lit. c și art. 47 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 nr.137/2011,
- Codul Administrativ aprobat 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 nr.525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Față de cele prezentate, privind oportunitatea promovării Proiectului de hotărâre a documentației de urbanism P.U.Z.– „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 ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT”, ÎN MUN. SIBIU, ȘOS. ALBA IULIA NR.120, inițiator primar Astrid Cora Fodor, Direcția Amenajarea Teritoriului și Urbanism, Serviciul Urbanism propune Consiliului Local aprobarea documentației de urbanism:

A. P.U.Z. - „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 ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT”, ÎN MUN. SIBIU, ȘOS. ALBA IULIA NR.120

Terenurile generatoare sunt înscrise C.F Sibiu cu nr. 128607, C.F Sibiu cu nr. 106094, C.F Sibiu cu nr. 128606 cu suprafața de 6675 mp, 1798 mp și 12389 mp și sunt proprietatea S.C. PRITAX INVEST S.R.L.

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

PREVEDERI P.U.Z.:

Se propune schimbare funcțională din UTR RiL3- Locuințe cu regim de înălțime mediu, UTR L3- Locuințe cu regim mediu de înălțime, UTR RrM- Parcelar riveran bulevardelor, destinat restructurării în UTR Et AI - Activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu regim de construire deschis.

Zona reglementată cuprinde următoarele parcele:

Parcela 1 – hotelul Mercure existent se menține,

Parcela 2 – propunere parc de retail compus dintr-o unitate de mari dimensiuni de tip big box și o clădire de alimentație publică,

Parcela 3 – suprafața de teren de 1098,39mp propusă spre cedare Domeniului public pentru extindere/modernizare drumuri (parcela 3.1 - suprafața de teren de 584,66mp, parcela 3.2 - suprafața de teren de 458,62mp și parcela 3.3 - suprafața de teren de 55,11mp),

Parcela 4 – suprafața de teren de 3,63mp propusă spre cedare Domeniului public pentru extindere/modernizare drumuri,

Parcela 5 – suprafața de teren de 31,17mp propusă spre cedare Domeniului public pentru extindere/modernizare drumuri.

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE pentru UTR Et-AI - Activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu regim de construire deschis, conform RLU aferent PUZ:

Utilizări admise:

Structură funcțională mixtă cu următoarele funcțiuni:

- comerț en detail în clădiri dedicate de tip box, mall, galerie comercială, depozite cu desfacere
- comerț en detail în clădiri dedicate de tip pavilionar
- construcții dedicate depozitării – centre logistice
- activități și servicii de tip industrial
- clădiri de birouri
- turism de toate tipurile
- sportive și de întreținere corporală
- sănătate și asistență socială
- alimentație publică în clădiri mixte sau independente
- săli de spectacole, cinematografe, club, spații de joacă la interior
- dotări de educație în construcții mixte – spații pentru cursuri, after school, centru de zi pentru copii, spații de joacă, spații pentru sport dedicate copiilor, etc.
- parcaje la sol, parcaje etajate subterane și supraterane, în construcții mixte sau independente – servicii conexe în parcaje – spălătorii auto, cosmetică auto, schimb de anvelope – vulcanizare, echilibrare, montaj accesorii, etc.
- esplanade pietonale, grădini urbane, parcuri, zone pentru evenimente și alimentație publică în spațiu liber inclusiv pavilioane temporare fixe sau mobile - foodtruck, amenajări peisajere
- elemente de signalistică și publicitate – panouri led, totemuri, etc.

Utilizări admise cu condiționări:

- Lucrări de infrastructură edilitară, cu condiția tratării arhitecturale și a integrării piesajere a acestora.

Utilizări interzise:

- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de parcelele adiacente.
- Depozitare de materiale refolosibile
- Orice tip de locuire
- Construcții provizorii, altele decât cele ce țin de organizarea de șantier sau de organizarea unor evenimente.

B. ETAPE OBLIGATORII PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI:

1. Pentru întreaga zonă reglementată se asigură viabilizarea prin conectarea la rețelele de utilități publice și la rețeaua stradală existentă în conformitate cu legea și regulamentele specifice.
2. Se instituie în sarcina proprietarilor (până la emiterea autorizațiilor de construire) obligația reglementării juridice a terenurilor prin următoarele operațiuni:
 - Parcelele înscrise în CF nr.106094, CF nr.128607, CF nr.128606 se vor comasa în vederea reglementării juridice conform PUZ. În urma acestei operațiuni se va reparațela terenul.
 - În vederea modernizării și extinderii amprizei drumurilor se propune dezmenbrarea suprafeței totale de teren de 1133,19mp, compusă din parcela 3 – suprafața de teren de 1098,39mp (parcela 3.1 - suprafața de teren de 584,66mp, parcela 3.2 - suprafața de teren de 458,62mp și parcela 3.3 - suprafața de teren de 55,11mp) parcela 4 – suprafața de teren de 3,63mp, parcela 5 – suprafața de teren de 31,17mp, conform RLU aferent PUZ, Planșei Reglementări urbanistice nr.U03 și Planșei Proprietatea asupra terenurilor – nr.U06.2.

3. Obținerea autorizațiilor de construire pentru construcțiile propuse și amenajarea accesurilor și extindere rețelele edilitare:

Lucrările de amenajare și modernizare a drumurilor din nord și est, a accesurilor propuse (carosabile și pietonale), străzile din incintă, iluminat public în incintă și lucrările de extindere a rețelelor edilitare publice se efectuează de către investitori pe cheltuiala acestora, în conformitate cu planșa Reglementări urbanistice nr.U03 și planșa Proprietatea asupra terenurilor – nr.U06.2. Rețelele edilitare prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică, conform art. 29 din H.G. 525/1996.

Se instituie în sarcina proprietarilor (până la întabularea construcțiilor) obligația de a amenaja conform normativelor în vigoare, infrastructura rutieră propusă (carosabile și pietonale), în conformitate cu planșa Reglementări urbanistice nr.U03 a parcelelor propuse spre cedare Domeniului public: parcela 3.2 - suprafața de teren de 458,62mp, parcela 3.3 - suprafața de teren de 55,11mp, parcela 4 – suprafața de teren de 3,63mp și parcela 5 – suprafața de teren de 31,17mp.

În vederea modernizării și extinderii amprizei străzii Turda se propune spre cedare Domeniului public parcela 3.1 - suprafața de teren de 584,66mp în conformitate cu planșa Reglementări urbanistice nr.U03 și planșa Proprietatea asupra terenurilor.

4. Întocmirea proceselor verbale de terminare a lucrărilor de construire și emiterea certificatelor de atestare a construcțiilor, în vederea înscrierii/radierii în evidențele de cadastru și carte funciară conform Ord. 600/2023 cu modificările și completările ulterioare.
5. Avizul de la Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr.9497/25.06.2025, prevede respectarea înălțimii maxime de 20m, respectiv cota absolută maximă de 457,30m față de nivelul Mării Negre.

C. DOCUMENTAȚIA SE APROBĂ CU PRINCIPALII INDICATORI:

a) Indicatori urbanistici propuși:

Procentul de ocupare al terenului

POT max = 70%.

Parcela 1: POT propus=30%.

Parcela 2: POT propus=36%.

Coeficientul de utilizare al terenului

CUT max = 2,4.

Parcela 1: CUT propus=1,17.

Parcela 2: CUT propus=0,36.

b) Regim de construire:

Conform planșei nr.U-03 Reglementări Urbanistice.

Regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane.

Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații:

S(1-3)+P+4+Eth, S(1-3)+P+3+R+Eth, S(1-3)+P+3+M+Eth.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

În etajul tehnic se interzice amplasarea oricăror funcțiuni care presupun prezență permanentă a personalului sau a utilizatorilor.

Înălțimea maximă admisă se va măsura de la cota terenului amenajat, din zona accesurilor auto.

Se admite realizarea unui singur nivel retras.

c) Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Conform planșei de nr.U-03 Reglementări Urbanistice, respectiv:

- Minim 10 metri față de aliniamentul de la Șos.Alba Iulia.
- Se va retrage edificabilul cu 10 m față de aliniamentul străzii de nord rezultat în urma cedărilor de teren propuse pentru extindere / modernizare drumuri, conform HCL nr. 61/28.02.2018
- Se va retrage edificabilul cu 10 m față de aliniamentul străzii Turda rezultat în urma cedărilor de teren; propuse pentru extindere / modernizare drumuri, conform PUG Sibiu
- Se va retrage edificabilul cu 3 m față de aliniamentul străzii din est în urma cedărilor de teren propuse pentru extindere / modernizare drumuri, conform HCL nr. 61/28.02.2018
- În cazul construcției Hotelului Mercure, parcela 1, se va menține retragerea existentă.
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

d) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Clădirile pot fi amplasate alipite sau izolate, în funcție de necesitățile funcționale.

e) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale:

Clădirile se vor amplasa de regulă în regim deschis, izolat.

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5m.

f) Amplasarea clădirilor față de limita posterioară:

Nu este cazul (parcele de colț, nu au limite posterioare).

g) Circulații și accesuri:

Accesurile auto și pietonale se vor realiza din strada Turda, Șos.Alba Iulia și din drumul de la nord.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

h) Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la R.L.U. aferent P.U.G. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Distanța dintre parcajele exterioare amenajate la nivelul terenului (care nu sunt construcții) și fațada oricărei clădiri supraterane sau ieșiri în suprateran din clădiri subterane, trebuie să fie de minimum 6 m, cf. Ordinului ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației nr. 267/2025 pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor, indicativ P 118/1-2025. Număr total necesar locuri parcare = 188 , număr total parcări propuse = 188.

- hotel - număr parcări propuse = 55,
- alimentație publică - număr parcări propuse = 10,
- galerie comercială - număr parcări propuse = 123.

Suplimentar se va asigura un loc de parcare pentru autocar.

h) Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile se racordează la rețelele edilitare publice.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

i) Spatiile libere și spațiile plantate

Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție pe sol natural în proporție de minim 20% din suprafața totală a UTR Et AI și minim 20% la nivelul parcelelor rezulate.

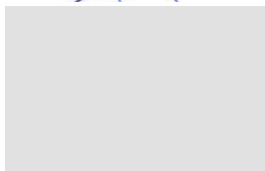
Amenajarea spațiilor libere se va face în baza unui proiect de amenajare peisageră și arhitecturală. Amenajările vor fi echipate edilitar complet cu puncte de apă, iluminat decorativ și utilitar, CCTV, punct de racord la rețeaua de electricitate, puncte de colectare a deșeurilor, etc. Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

j) 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. **3576 din 21.01.2026**, 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. 1029/18.06.2024** poate fi promovată spre analiză și dezbateră în ședința Consiliului Local Sibiu.

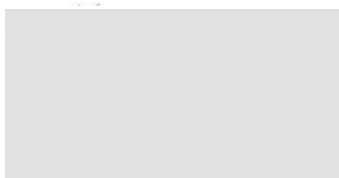
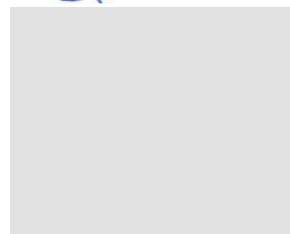
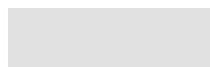
p. Arhitect Șef,
Marius JIVAN



Direcția Juridică
Andreea PATACHI



Direcția Patrimoniu și Cadastru
Liliana ORDEAN



INVENTAR DE COORDONATE			
N.C. 105094			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lung'mi
11	477445.651	431009.595	43.48
10	477525.927	430993.215	
41	477534.698	431016.607	24.98
42	477534.262	431022.885	6.29
32	477493.804	431057.069	52.97
11	477485.651	431009.595	48.17
S=1798mp			

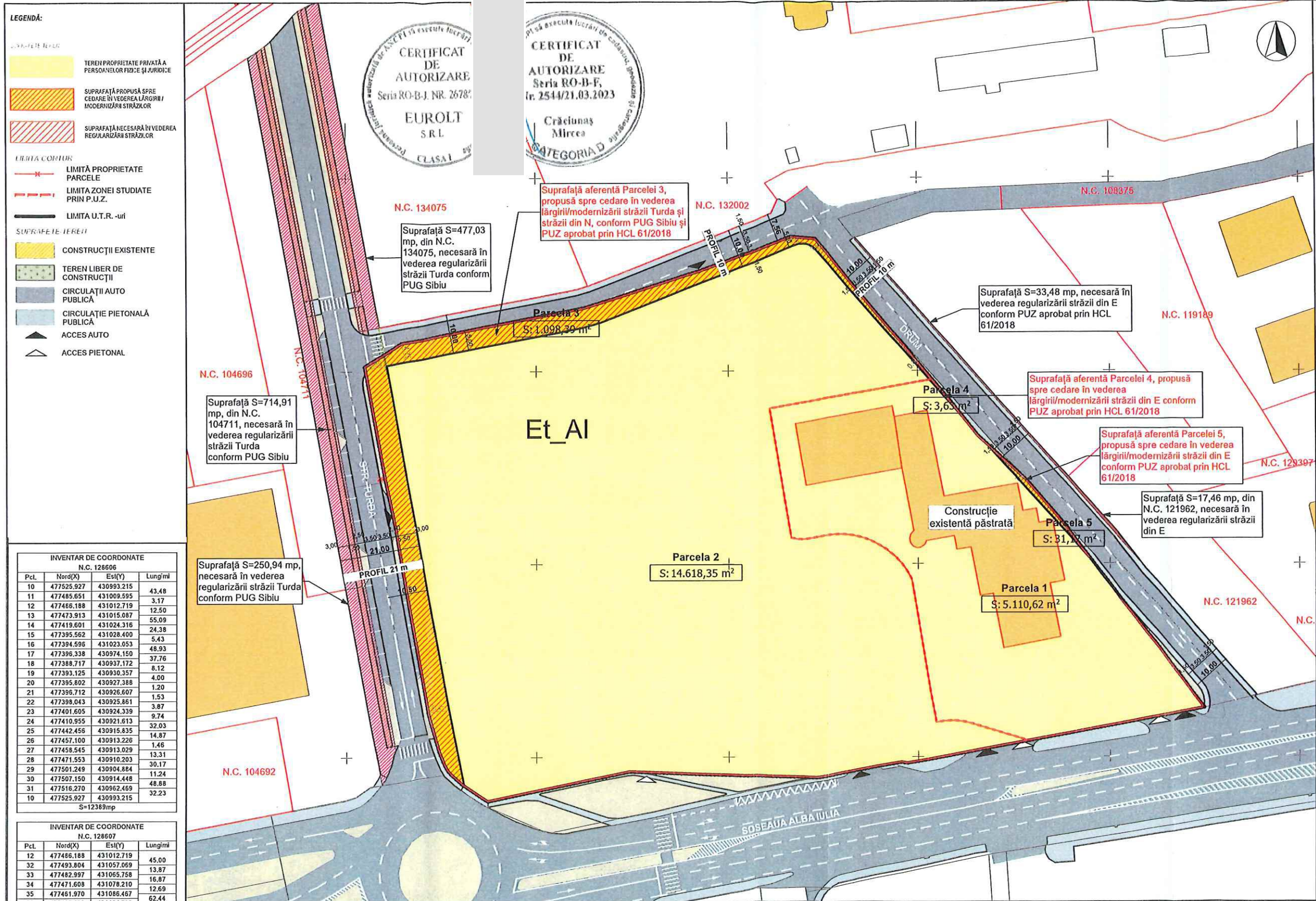
	BILANT CIRCULAȚIA TERENURILOR		EXISTENT		PROPUȘ	
NR.CRT.	FORMA DE PROPRIETATE	UTILIZARE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	Curți construcții	20.862,15	100%	19.728,96	94,57%
2	Trecere din proprietate privată în Domeniul Public al Statului sau al UAT	Drum	0,00	0,00%	1.133,19	5,43%
Total			20862,15	100,00%	20862,15	100,00%

NR.CRT.	PROPRIETAR	Nr. C.F.	SUPRAFAȚĂ REZERVATĂ PENTRU REGULARIZARE DRUM (mp)
1	PRITAX INVEST S.R.L.	128606	970,81
2	PRITAX INVEST S.R.L.	128607	32,59
3	PRITAX INVEST S.R.L.	106094	129,79
	TOTAL		1133,19

data/ date: 19.02.2026

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.



TRANSFORM

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

www.transform.ro
Echipa de proiect / Design Team:

șef proiect: arh. Vlad Negru

proiectat: arh. Paula Popa

arh. Raul Dateș

arh. Alex Blaga

arh. Ina Crișan

BENEFICIAR / BENEFICIARY:
PRITAX INVEST S.R.L.

ADRESA / ADDRESS:
Șoseaua Alba-Iulia, nr.120, mun.
Sibiu, jud. Sibiu, România

PROIECT / PROJECT:
**CONSTRUIRE PARC DE RETAIL
CONFORM UTR Et - ACTIVITĂȚI
ECONOMICE CU CARACTER
TERTIAR, REÎNCADRARE
FUNCȚIONALĂ PARȚIALĂ DIN UTR
RIL3, UTR L3. UTR Rm ÎN UTR Et ȘI
MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL
NR. 61/2018**

ADRESA / ADDRESS:
Șoseaua Alba-Iulia, nr. 120,
mun. Sibiu, jud.Sibiu, România

DENUMIRE/ LAYOUT NAME:
**PLAN PROPRIETATEA
ASUPRA TERENURILOR**

Proiect nr. / Project no. : **986/2020**
Faza/ Phase: **P.U.Z.**

pag: **U06.2**

scara: **1:1000**

revizia: **V01_REV04**

data/ date: **19.02.2026**

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 prezabil.
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.

NR.CRT.	Nr. C.F.	SUPRAFAȚĂ NECESARĂ PENTRU REGULARIZARE DRUM (mp)
1	N/A	250,94
2	104711	714,91
3	134075	477,03
4	N/A	33,48
5	121962	17,46
TOTAL		1493,82

NR.CRT.	PARCELA	SUPRAFAȚĂ PROPUȘĂ SPRE CEDARE ÎN VEDEREA LĂRGIRII/ MODERNIZĂRII STRĂZILOR
1	3	1098,39
2	4	3,63
3	5	31,17
TOTAL		1133,19

BILANT CIRCULAȚIA TERENURILOR			EXISTENT		PROPUȘ		
NR.CRT.	FORMA DE PROPRIETATE	UTILIZARE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%	
1	Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice	Curți construcții	20.862,15	100%	19.728,96	94,57%	
2	Trecere din proprietate privată în Domeniul Public al Statului sau al UAT	Drum	0,00	0,00%	1.133,19	5,43%	
Total			20862,15	100,00%	20862,15	100,00%	

Parcela înscrisă în CF nr.106094, 128607, 128606 se vor comasa în vederea cedării de teren propuse pentru extindere/modernizare drumuri.
În urma acestei operațiuni se va repara terenul, rezultând parcelele 1,2,3,4,5 din care parcelele 3,4,5 sunt propuse spre cedare Domeniului public.

LEGENDĂ:

- LIMITA CONTOUR**
- LIMITĂ PROPRIETATE
 - ACCES PIETONAL
 - ACCES AUTO
 - CIRCULAȚIE AUTO PUBLICĂ
 - CIRCULAȚIE PIETONALĂ PUBLICĂ
 - U.T.R. E.L.A.I.
- Construcții**
- LIMITA CONSTRUIBILĂ
 - Suprafață propusă spre cedare în vederea lărgirii/modernizării străzilor
 - Suprafață necesară în vederea lărgirii/modernizării străzilor
- UTILITĂȚI**
- Punct stație
 - Stalp electric beton
 - Stalp electric metal
 - Lampadar
 - Camin vizitare canalizare
 - Hidrant
 - Bransament electric
 - Bransament gaze
 - Aerisitor gaze
 - Rigola apa
 - Nuc
 - Pom
 - Arbore decorativ
 - Indicator rutier
 - Panou publicitar

Nota* UTR Et AI = UTR Et Alba Iulia

INVENTAR DE COORDONATE N.C. 128606			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
10	477525.927	430993.215	43.48
11	477485.651	431009.595	3.17
12	477486.188	431012.719	12.50
13	477473.913	431015.087	55.09
14	477419.601	431024.316	24.38
15	477395.562	431028.400	5.43
16	477394.596	431023.053	48.93
17	477396.338	430974.150	37.76
18	477388.717	430937.172	8.12
19	477393.125	430930.357	4.00
20	477395.802	430927.388	1.20
21	477396.712	430926.607	1.53
22	477398.043	430925.861	3.87
23	477401.605	430924.339	9.74
24	477410.955	430921.613	32.03
25	477442.456	430915.835	14.87
26	477457.100	430913.226	1.46
27	477458.545	430913.029	13.31
28	477471.553	430910.203	30.17
29	477501.249	430904.884	11.24
30	477507.150	430914.448	48.88
31	477516.270	430962.469	32.23
10	477525.927	430993.215	S=12389mp

INVENTAR DE COORDONATE N.C. 128507			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
12	477486.188	431012.719	45.00
32	477493.804	431057.069	13.87
33	477482.997	431065.758	16.87
34	477471.608	431078.210	12.69
35	477461.970	431086.467	62.44
36	477412.633	431124.732	43.18
37	477404.824	431082.261	29.62
38	477399.405	431053.140	6.07
39	477398.433	431047.144	1.60
40	477398.664	431045.559	17.44
15	477395.562	431028.400	24.38
14	477419.601	431024.316	55.09
13	477473.913	431015.087	12.50
12	477486.188	431012.719	S=6675mp

INVENTAR DE COORDONATE N.C. 106094			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
11	477485.651	431009.595	43.48
10	477525.927	430993.215	24.98
41	477534.698	431016.607	6.29
42	477534.262	431022.885	52.97
32	477493.804	431057.069	48.17
11	477485.651	431009.595	S=1798mp

Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații :
S(1-3)+P+4+Eth, S(1-3)+P+3
+R+Eth,
S(1-3)+P+3+M+Eth

Înălțimea maximă :
• Parcela 1 - H max cornișă/H max aticul ultimului nivel neretras = 16 m
H max coamă/H max atic nivel retras = 20 m
• Parcela 2 - H max cornișă/H max aticul ultimului nivel neretras = 16 m
H max coamă/H max atic nivel retras = 20 m

UTR Et AI - Activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu regim de construire deschis

Arie UTR	20862,15
POT max	70%
CUT max	2,4

nr. crt.	FUNCȚIUNE	Număr unități	Tipul zonei	MODALITATE DE CALCUL	ATRI BUT CALCUL	NECESAR PARCĂRI AUTO	PARCĂRI PROPUSE	Procent
1	Hotel	85	170	1 loc de parcare la 2 camere de cazare + parcare personal este un loc de parcare la 2 camere de cazare	0,50	55	55	29,26%
2	Alimentație Publică	-	40	1 loc de parcare chiopla 5 locuri la masa + 1 loc personal la 15 locuri la masa	0,00	10	10	5,32%
3	Galeria Comercială	1	-	1 loc de parcare la 40mp din SCD - Fiește 2000mp SCD desfurat	0,00	123	123	65,43%
TOTAL						188	188	100%

BILANT TERITORIAL - PARCELA / UTR				EXISTENT		PROPUSE	
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%

BILANT TERITORIAL - PARCELA / UTR				EXISTENT		PROPUSE	
NR.CRT.	UTR	NR. PARCELA	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	UTR Et AI	Parcela 1	Teren liber de construcții	3.564,49	69,75%	0,00	0,00%
2	UTR Et AI	Parcela 1	Construcții existente	1.546,13	30,25%	1.546,13	30,25%
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%	1.111,05	21,74%
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%	389,56	7,62%
7	UTR Et AI	Parcela 1	Circulații	0,00	0,00%	2.063,87	40,38%
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%
Total				5110,62	100,00%	5110,62	100,00%

BILANT TERITORIAL - PARCELA / UTR				EXISTENT		PROPUSE	
NR.CRT.	UTR	NR. PARCELA	UNITĂȚI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
1	UTR Et AI	Parcela 2	Teren liber de construcții	14.618,35	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%	5.315,15	36,36%
4	UTR Et AI	Parcela 2	Spații verzi pe sol natural	0,00	0,00%	2.933,12	20,06%
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%	615,05	4,21%
7	UTR Et AI	Parcela 2	Circulații	0,00	0,00%	5.755,03	39,37%
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%
Total				14618,35	100,00%	14618,35	100,00%

EXISTENT		PROPUSE	
POT	30,25%	POT	30%
CUT	1,17	CUT	1,17
Ac	1.546,13	Ac	1.546,13
Ad	5.988,23	Ad	5.988,23

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

EXISTENT		PROPUSE	
POT	0,00%	POT	36%
CUT	0,00	CUT	0,36
Ac	-	Ac	5.315,15
Ad	-	Ad	5.315,15

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

TRANSFORM

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

www.trans-form.ro
Echipa de proiect / Design Team:

șef proiect: arh. Vlad Năgru

proiectat: arh. Paula Popa

arh. Raul Dates

arh. Alex Blaga

arh. Ina Crișan

BENEFICIAR / BENEFICIARY:
PRITAX INVEST S.R.L.

ADRESA / ADDRESS:
Șoseaua Alba-Iulia, nr.120, mun.
Sibiu, jud. Sibiu, România

PROIECT / PROJECT:
**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**

ADRESA / ADDRESS:
Șoseaua Alba-Iulia, nr. 120,
mun. Sibiu, jud.Sibiu, România

DENUMIRE / LAYOUT NAME:
**PLAN REGLEMENTARI
URBANISTICE**

Proiect nr. / Project no. : 986/2020
Faza/ Phase: P.U.Z.

pag: 03

scara: 1:1000

revizia: V01_REV04

data/ date: 19.02.2026

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.

