37

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. – "MODIFICARE FUNCȚIONALĂ DIN UTR Ei ÎN UTR M ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII DE BIROURI, SPAȚII SPORTIVE ȘI DE AGREMENT, SPAȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE, HOTEL, AFTER - SCHOOL/GRADINITA" ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT, IN MUN. SIBIU, STR.FRIGORIFERULUI F.N., CALEA ȘURII MICI NR.33-39

Inițiator PUZ : SC RHENANIA IMMO SRL, SC PAMIRA SPORT SRL, SC PAMIRA PROD SRL, SC FLORADI PROD COM SRL, SC ELECTROBRANS PROD SRL, SC ELECTROCON IMPEX SRL, SC SEGANI SRL, FAM. PREDA, FAM. SCĂUNAȘ, FAM. GAVRILĂ, GHIMPĂU NICOLAE ȘI GHIMPĂU GABRIEL

Elaborator PUZ : BIROU DE ARHITECTURA IRINA POPA

Consiliul local al municipiului Sibiu, întrunit în şedinţa ordinară din data de 2026,
Analizând:
- referatul de aprobare nr. 85802/2026 privind oportunitatea promovării Proiectului de hotărâre pentru aprobarea documentației de urbanism P.U.Z – "MODIFICARE FUNCȚIONALĂ DIN UTR Ei ÎN UTR M ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII DE BIROURI, SPAȚII SPORTIVE ȘI DE AGREMENT, SPAȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE, HOTEL, AFTER - SCHOOL/GRADINITA" ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT, IN MUN. SIBIU, STR.FRIGORIFERULUI F.N., CALEA ȘURII MICI NR.33-39, întocmit de inițiator primar Astrid Cora Fodor,
- raportul de specialitate nr. 85202/2026 întocmit de Direcţia Amenajarea Teritoriului şi 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.4/13.06.2025 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism;
- îndeplinirea procedurii de informare și consultare a publicului, finalizată cu Raportul nr. 71299/10.10.2024, conform Regulamentului Local pentru informarea și consultarea publicului aprobat cu HCL nr.137/28.04.2011;

În conformitate cu prevederile:
- art. 582 alin 1 din Legea 169/2026 Proceduri demarate anterior intrării în vigoare a prezentului cod (1) Procedurile privitoare la elaborarea, avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism și a celor de amenajarea teritoriului, demarate anterior

intrării în vigoare a prezentului cod, rămân supuse dispozițiilor legale în vigoare la data inițierii acestora.

- art. 32, lit. c, art.46 alin 2 lit f), art. 47 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare privind amenajarea teritoriului și urbanismul și Ordin nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001
- 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,
- 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,

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,

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism P.U.Z – "MODIFICARE FUNCȚIONALĂ DIN UTR Ei ÎN UTR M ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII DE BIROURI, SPAȚII SPORTIVE ȘI DE AGREMENT, SPAȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE, HOTEL, AFTER - SCHOOL/GRADINITA" ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT, IN MUN. SIBIU, STR.FRIGORIFERULUI F.N., CALEA ȘURII MICI NR.33-39, pe terenul generator PUZ înscris în C.F Sibiu cu nr. nr. 100566, 101547, 104577, 104907, 104931, 105145, 105392, 105489, 111663, 113957, 114066, 116768, 118563, 118564, 118712, 119483, 124922 în suprafața de 46.293 mp și este proprietatea SC RHENANIA IMMO SRL, SC PAMIRA SPORT SRL, SC PAMIRA PROD SRL, SC FLORADI PROD COM SRL, SC ELECTROBRANS PROD SRL, SC ELECTROCON IMPEX SRL, SC SEGANI SRL, FAM. PREDA, FAM. SCĂUNAȘ, FAM. GAVRILĂ, GHIMPĂU NICOLAE ȘI GHIMPĂU GABRIEL, documentație de urbanism întocmită de BIROU DE ARHITECTURA IRINA POPA – arh. Irina Popa, specialist atestat RUR, cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

PREVEDERI P.U.Z. PROPUSE:

- **în zona reglementată** se propune reîncadrarea funcțională din UTR Ei - Activităţi economice cu caracter industrial în UTR M - Zonă mixtă
- **în zona de studiu** se menține UTR Ei - Activităţi economice cu caracter industrial cu detaliere ulterioară prin documentații de tip PUD.

Ansamblul mixt propus va cuprinde următoarele:

A. Zonele 1+2+3+4+4'+5

- ZONA 1 - adiacentă Căii Șurii Mici - IM/imobil mixt: birouri, comerț, aparthotel, after school/grădiniță+S/sala de sport,
- ZONA 2 - în interiorul ansamblului - imobile de locuinte colective B2, B2', B3,
- ZONA 3 - adiacentă străzii Frigoriferului - două imobile mixte LBC, LBC', la parter și etaj 1: comerț/servicii si la nivelurile superioare: locuinte colective,
- ZONA 4 - in interiorul ansamblului /strada Frigoriferului - doua imobile de locuinte colective B6, B6',
- ZONA 4' – în partea de sud a ansamblului - IP - imobil parcare,
- ZONA 5 – adiacentă traseu tren urban: două imobile locuințe colective.

B. Clădiri existente care își mențin funcțiunea.

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE :

Zona reglementată - UTR M- zona mixtă: Conform RLU aferent PUZ

Utilizări admise:

- Locuinte colective
- Echipamente conexe funcțiunilor de locuire și de servicii

- Funcțiuni de turism cu caracter intraurban
- Spații publice și zone verzi cu rol de agrement
- Funcțiuni de sănătate
- Funcțiuni de învățământ
- Funcțiuni sportive și de agrement
- Funcțiuni administrative, financiar -bancare
- Funcțiuni comerciale cu caracter intraurban

Utilizări admise cu condiționări:

Funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, cel puțin la nivelul parterului - cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 40% din Suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă, excepție făcând funcțiunile prevăzute la Utilizări admise, ce sunt permise la nivelul intregi parcele/imobil.

Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.

Utilizări interzise:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctele 1,2.

Sunt interzise funcțiunile industriale, cf. Anexei 1 la RGU nr.525/1996 și Regulament PUG Sibiu prelungit cu HCL nr.72/2021.

Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice fel (poluare fonică, chimică) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

Sunt interzise lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente altele decât lucrările necesare realizării legăturilor carosabile și pietonale între circulațiile interioare și circulațiile publice vecine.

Zona de studiu **- UTR Ei** - Activități economice cu caracter industrial:

Utilizări admise:

Se prevăd funcțiuni industriale nepoluante.

Utilizări admise cu condiționări: Conform PUG Sibiu.

Utilizări interzise: Conform PUG Sibiu.

Art.2. Etape obligatorii pentru realizarea obiectivului:

1. Pentru întreaga zonă reglementată se asigură viabilizarea prin conectarea la rețele de utilități publice și 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 operațiuni de dezmembrare/comasare, servituți de trecere.
   Se propune comasarea parcelelor **CF nr. 100566, 101547, 104577, 104907, 104931, 105145, 105392, 105489, 111663, 113957, 114066, 116768, 118563, 118564, 118712, 119483, 124922** în suprafață totală de 46.293 mp.
3. Obținerea autorizațiilor de construire pentru construcțiile propuse și autorizație de construire pentru drumuri, amenajarea acceselor și extindere rețelele edilitare:
   a. Lucrările de amenajare si modernizare a drumurilor propuse în incintă (carosabile si pietonale), iluminat public si lucrările de extindere a rețelelor edilitare publice se efectuează de către investitori pe cheltuiala acestora pe terenurile dezmembrate în acest sens, în conformitate cu planșele Plan Reglementări – Zonificare nr.A04 și Plan situația juridică – nr.A07.
   b. Pentru Calea Șurii Mici lucrările de amenajare si modernizare, iluminat public si lucrările de extindere a rețelelor edilitare publice se efectuează de către investitori pe cheltuiala acestora pe terenurile dezmembrate în acest sens, în conformitate cu planșele Plan Reglementări – Zonificare nr.A04 și Plan situația juridică – nr.A07. Acestea se vor ceda în vederea amenajării/modernizării – drum/ trotuar/ pistă biciclete proprietate publică a Municipiului Sibiu, conform Plan Reglementări – Zonificare nr.A04 și Plan situația juridică – nr.A07, până la întabularea primei construcții. Totalul suprafețelor de teren propuse spre cedare în proprietatea

publică a Municipiului Sibiu este de 1072 mp. Cedarea/preluarea suprafețelor de teren către domeniul public se va finaliza doar după execuția și recepția lucrărilor de amenajare și modernizare, fiind obligatorie aducerea străzilor la stadiul de realizare a stratului de uzură (asfalt). Rețelele edilitare prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică, conform art. 29 din H.G. 525/1996.

c. Străzile din incintă, la nivel de îmbrăcăminte semipermanentă și organizarea de șantier aferentă investițiilor, se realizează concomitent sau înainte de începerea lucrărilor de construire a clădirilor din zonă.
d. Conform Aviz Compania Națională de căi ferate CFR SA- Suc. Brașov – nr. 288/21.07.2025:
   - *„Se va realiza protecție fonică a construcțiilor amplasate în zona de protecție a căii ferate.*
   - *Valoarea oricăriu prejudiciu adus infrastructurii, suprastructurii, rețelelor și instalațiilor căii ferate va fi suportată de către beneficiarul acestui aviz.*
   - *Este interzis a utiliza indicatoare și lumini de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară".*
e. Întocmirea proceselor verbale de terminare a lucrărilor de construire și emiterea certificatelor de atestare a construcțiilor, în vederea înscrierii/radierii în evidenţele de cadastru şi carte funciară conform Ord. 600/2023 cu modificările şi completările ulterioare.

4. În zona de studiu se menține UTR Ei cu detaliere ulterioară prin documentații de tip PUD.

Art.3. Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

a) Indicatori urbanistici propuși:

Procentul de ocupare al terenului

Zona reglementată **- UTR M**: **POT maxim propus = 30%.**

Zona de studiu **- UTR Ei**: **POT maxim propus = 70%.**

Coeficientul de utilizare al terenului

Zona reglementată **- UTR M**: **CUT maxim propus = 2.**

Zona de studiu **- UTR Ei: CUT maxim propus = 2,4.**

b) Regim de construire:
conform planșei nr.A04 Reglementări - Zonificare

Zona reglementată - UTR M:
ZONA 1:
- IM/imobil mixt: birouri, comerț, aparthotel,
  regim de înălțime maxim D+P+6E+R,
  Hmaxim cornișă superioară= 24m, Hmaxim coamă/atic=28m
-after school/grădiniță,
  regim de înălțime maxim D+P+1E,
  Hmaxim cornișă superioară= 10m, Hmaxim coamă/atic=12m,
- S/sala de sport,
  regim de înălțime maxim D+P,
  Hmaxim cornișă superioară= 10m, Hmaxim coamă/atic=12m.

ZONA 2:
-în interiorul ansamblului - imobile de locuințe colective B2, B2', B3
regim de înălțime maxim D+P+5E+R,
Hmaxim cornișă superioară=18m, Hmaxim coamă/atic=23m.

ZONA 3:
- adiacentă străzii Frigoriferului - două imobile mixte LBC, LBC'
la parter și etaj 1: comerț/birouri
regim de înălțime maxim D+P+1,
Hmaxim cornișă superioară= 10m, Hmaxim coamă/atic=12m.
la nivelurile superioare: locuințe colective
regim de înălțime maxim/accente D+P+8E+R,
Hmaxim cornișă superioară=30m, Hmaxim coamă/atic=34m

ZONA 4:
-în interiorul ansamblului /strada Frigoriferului - două imobile de locuințe colective B6, B6'
regim de înălțime maxim D+P+7E+R,
Hmaxim cornișă superioară=25m, Hmaxim coamă/atic=29m.

ZONA 4':
-în partea de sud a ansamblului - IP -imobil parcare
regim de înălțime maxim D+P,
Hmaxim cornișă superioară=4m, Hmaxim coamă/atic=5m.

ZONA 5:
-adiacentă traseu tren urban: două imobile locuințe colective B4,B4',
regim de înălțime maxim D+P+5E+R,
Hmaxim cornișă superioară=19m, Hmaxim coamă/atic=23m.

Zona de studiu - UTR Ei: conform PUG Sibiu și RLU aferent PUZ.

c) **Amplasarea clădirilor față de aliniament**:
conform planșei nr.A04 Reglementări - Zonificare

Zona reglementată - UTR M:
- Imobil mixt IM - retragere minim 2,70m față de aliniamentul căii Șurii Mici (17,50m din ax drum)
- Sală de sport/S: retragere variabilă 1,00m-2,30m față de aliniamentul căii Șurii Mici (15,40m din ax drum)
- Imobile mixte LBC, LBC' - retragere variabilă 5,00m-7,44m față de aliniamentul străzii Frigoriferului (13,50 m din ax drum)
- Imobile locuințe colective LBC,B6, B6' - retragere minim 6,00m față de aliniamentul prelungirii străzii Frigoriferului

Față de drumurile de circulație interioară – retragere minim 5,0m față de aliniament.
Excepție: - Sala de sport - retragere minim 1,0m față de aliniament
- IP Imobil parcari -retragere minim 3,0m față de aliniament
- Corp B3 retragere minim 3,0m față de aliniament

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

Zona de studiu - UTR Ei:
-Față de aliniamentul căii Șurii Mici - 17,50m din ax drum,
-Față de aliniamentul străzii Frigoriferului - 8,50 m din ax drum

d) **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**
- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă și excepții: conform RLU aferent PUZ și planșei nr.A05 Reglementări - Mobilare urbanistică.
- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă: egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt.

e) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:

Conform RLU aferent PUZ și planșelor nr.A04 Reglementări - Zonificare și nr.A05 Reglementări - Mobilare urbanistică.

Retrageri minime față de limitele laterale

Zona reglementată - UTR M:

Nu este cazul - datorită configurației căilor de circulație existente și propuse.

Zona de studiu - UTR Ei:

conform PUG Sibiu.

Retrageri minime față de limitele posterioare

Zona reglementată - UTR M:

Nu este cazul - datorită configurației căilor de circulație existente și propuse.

Zona de studiu - UTR Ei:

conform PUG Sibiu.

f) Circulații și accese:

Strada Calea Șurii Mici preia ampriza de 35m conform PUG aprobat cu HCL nr. 165/2011 și proiectului ,,Coridor integrat de mobilitate Calea Șurii Mici".

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

Se va institui servitute de trecere publică pentru utilitati tehnico-edilitare, acces auto și pietonal cf RGU 525/1996.

g) Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje este dimensionat conform Anexei nr. 2 la R.L.U. aferent P.U.G.

În situaţiile care prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcţiunilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanţă mai mică decât 5 m faţă de ferestrele locuinţelor.

Locurile de parcare necesare sunt asigurate atât la sol, dar și în demisolurile imobilelor :

- 49,5%% din locurile de parcare sunt la demisolul/parterul clădirilor;
- 50,5% din locurile de parcare exterioare sunt la sol, perimetrale și atașate căilor de circulație interioare pentru protejarea zonelor verzi.

Număr total necesar locuri parcare = 1066, număr total parcări propuse = 1070 (la demisol și în imobil parcări 530 locuri parcare și 540 locuri parcare supraterane).

h) Condiţii de echipare edilitară

Toate construcţiile se racordează la reţelele edilitare publice.

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

Firidele de branşament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcţie.

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

i) Spatiile libere si spatiile plantate

Se asigură spaţii libere de folosinţă comună în proporţie minimă de 10% din suprafaţa construită desfăşurată (SCD) a locuinţelor la nivel de parcelă, dar nu mai puţin decât 5% din suprafaţa construită desfăşurată (SCD) totală la nivel de parcelă. Spaţiile libere de folosinţă comună nu pot include în acest sens accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deşeurilor gospodăreşti.

Eliminarea vegetaţiei înalte mature este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcţiei.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condiţiile prezentului regulament se propune plantarea în interiorul aceleiaşi parcele, minimum trei arbori.

Parcajele la sol se vor planta 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 Salubrizare al Municipiului Sibiu aprobat cu HCL nr.324/2025.

Art.4. Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. **71299/10.10.2024** 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 şi urbanism.

Art.5. Prezenta documentaţie 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.

INIŢIATOR,
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: 85202/ 20.10.2026
Nr. intrare: 85193/ 20.10.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Documentației de urbanism

P.U.Z. – „ MODIFICARE FUNCȚIONALĂ DIN UTR Ei ÎN UTR M ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII DE BIROURI, SPAȚII SPORTIVE ȘI DE AGREMENT, SPAȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE, HOTEL, AFTER - SCHOOL/GRADINITA" ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT, IN MUN. SIBIU, STR.FRIGORIFERULUI F.N., CALEA ȘURII MICI NR.33-39

Inițiator PUZ : SC RHENANIA IMMO SRL, SC PAMIRA SPORT SRL, SC PAMIRA PROD SRL, SC FLORADI PROD COM SRL, SC ELECTROBRANS PROD SRL, SC ELECTROCON IMPEX SRL, SC SEGANI SRL, FAM. PREDA, FAM. SCĂUNAȘ, FAM. GAVRILĂ, GHIMPĂU NICOLAE ȘI GHIMPĂU GABRIEL

Elaborator PUZ : BIROU DE ARHITECTURA IRINA POPA

Documentația de Urbanism – Plan Urbanistic Zonal – **„MODIFICARE FUNCȚIONALĂ DIN UTR Ei ÎN UTR M ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII DE BIROURI, SPAȚII SPORTIVE ȘI DE AGREMENT, SPAȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE, HOTEL, AFTER -SCHOOL/GRADINITA", ÎN MUN. SIBIU, STR.FRIGORIFERULUI F.N., CALEA ȘURII MICI NR.33-39** întocmită de **BIROU DE ARHITECTURA IRINA POPA - Arh. Irina Popa** specialist atestat RUR propune construirea unui ansamblu imobile locuințe colective cu spații de birouri, spații sportive și de agrement, spații comerciale și administrative, hotel, after -school/gradinita.

Suprafața ce se reglementează prin prezenta documentație, așa cum este definită prin **Avizul de oportunitate nr. 1/13.02.2024** în baza **Certificatelor de urbanism nr. 765/15.05.2022 și nr.989/14.05.2025**, cuprinde următoarele UTR-uri: **în zona reglementată** reîncadrare funcțională din UTR Ei - Activităţi economice cu caracter industrial în UTR M - Zonă mixtă și **în zona de studiu** se menține UTR Ei - Activităţi economice cu caracter industrial.

Zona studiată se încadrează conform P.U.G. Sibiu aprobat cu HCL nr. 165/28.04.2011 cu HCL nr. 72/25.03.2021 și modificat cu HCL nr. 258/27.06.2019 și HCL nr. 368/26.09.2019 în **UTR**

Ei - Activităţi economice cu caracter industrial și este situată în zona central-vestică a Municipiului Sibiu.

Imobilele generatoare PUZ sunt înscrise conform **Certificatelor de urbanism nr. 765/15.05.2022 și nr.989/14.05.2025** în C.F Sibiu cu **nr. 100566, 101547, 104577, 104907, 104931, 105145, 105392, 105489, 111663, 113957, 114066, 116768, 118563, 118564, 118712, 119483, 124922** în suprafață totală de 46.293 mp în proprietatea **SC RHENANIA IMMO SRL, SC PAMIRA SPORT SRL, SC PAMIRA PROD SRL, SC FLORADI PROD COM SRL, SC ELECTROBRANS PROD SRL, SC ELECTROCON IMPEX SRL, SC SEGANI SRL, FAM. PREDA, FAM. SCĂUNAȘ, FAM. GAVRILĂ, GHIMPĂU NICOLAE ȘI GHIMPĂU GABRIEL.**

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin **Avizul de oportunitate nr. 1/13.02.2024** în baza **Certificatelor de urbanism nr. 765/15.05.2022 și nr.989/14.05.2025**, de definire a suprafețelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu prevederile PUG SIBIUaprobat 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 **Certificatelor de urbanism nr. 765/15.05.2022 și nr.989/14.05.2025**, eliberate 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. 414/05.03.2024
- Aviz Apă Canal Sibiu S.A. – nr. 33020/20.01.2025
- Aviz Electrica – nr.7020241007317/04.12.2024
- Aviz gaze naturale – DelGaz Grid – nr. 385073147/03.10.2024
- Aviz telefonie – Orange Romania S.A. – AFO789068/14667/13228/02.10.2024
- Aviz fibra optica – SC RCS & RDS SA – nr. 631/30.09.2024
- Aviz Compania Națională de căi ferate CFR SA- Suc. Brașov – nr. 288/21.07.2025
- Decizia etapei de încadrare - Agenția pentru Protecția Mediului Sibiu – nr.19/09.04.2025
- Aviz DSJ – nr. 166/18.03.2025
- Aviz de Gospodărire a Apelor - Sistemul de Gospodărire a Apelor Sibiu – nr.SB15/06.03.2025
- Aviz Serviciul public salubrizare, protecția mediului și administrarea domeniului public nr.17641/21.10.2024
- Aviz IPJ – nr. 219782/24.11.2024
- Aviz ISU – nr. 1033/25/SU-SB/09.05.2025

Studii de fundamentare în vederea elaborării documentației de urbanism:

- studiu geotehnic – SC GeoIng SRL ing. geo Tiberiu Pinciu
- studiu topografic – ing. topo Remetean Cristian Petru

După analizarea documentației în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism s-a emis **Avizul Favorabil nr.4/13.06.2025**, 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. **71299/10.10.2024**, ce se supune spre aprobare Consiliului Local odată cu documentația de urbanism.

Având în vedere cererile nr. 29639/20.04.2026 și 30233/21.04.2026, depuse ulterior etapei de informare și consultare a publicului de către domnul Preda Daniel-Dumitru, în calitate de moștenitor și succesor în drepturi și obligații al coinițiatorului defunct Preda Claudiu-Lucian, prin care se solicită suspendarea procedurilor de avizare, concluzionăm că acestea nu reprezintă un impediment absolut în promovarea și aprobarea documentației de urbanism, întrucât documentația tehnică a fost integral însușită de inițiator și nu a fost retrasă sau modificată.

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. 582 alin 1 din Legea 169/2026 Proceduri demarate anterior intrării în vigoare a prezentului cod (1) Procedurile privitoare la elaborarea, avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism și a celor de amenajarea teritoriului, demarate anterior intrării în vigoare a prezentului cod, rămân supuse dispozițiilor legale în vigoare la data inițierii acestora.
- 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 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 propune aprobarea documentației de urbanism **P.U.Z.– ,,MODIFICARE FUNCȚIONALĂ DIN UTR Ei ÎN UTR M ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII DE BIROURI, SPAȚII SPORTIVE ȘI DE AGREMENT, SPAȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE, HOTEL, AFTER -SCHOOL/GRADINITA" și RLU aferent, ÎN MUNICIPIUL SIBIU, STR.FRIGORIFERULUI F.N., CALEA ȘURII MICI NR.33-39, inițiator primar Astrid Cora Fodor.**

În P.U.Z.– ,,MODIFICARE FUNCȚIONALĂ DIN UTR Ei ÎN UTR M ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII DE BIROURI, SPAȚII SPORTIVE ȘI DE AGREMENT, SPAȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE, HOTEL, AFTER -SCHOOL/GRADINITA" și RLU aferent, ÎN MUNICIPIUL SIBIU, STR.FRIGORIFERULUI F.N., CALEA ȘURII MICI NR.33-39 terenurile generatoare sunt înscrise **C.F Sibiu cu nr. 100566, 101547, 104577, 104907, 104931, 105145, 105392, 105489, 111663, 113957, 114066, 116768, 118563, 118564, 118712, 119483, 124922** în suprafață totală de 46.293 mp în proprietatea **SC RHENANIA IMMO SRL, SC PAMIRA SPORT SRL, SC PAMIRA PROD SRL, SC FLORADI PROD COM SRL, SC ELECTROBRANS PROD SRL, SC ELECTROCON IMPEX SRL, SC SEGANI SRL, FAM. PREDA, FAM. SCĂUNAȘ, FAM. GAVRILĂ, GHIMPĂU NICOLAE ȘI GHIMPĂU GABRIEL.**

A. Documentația de urbanism este întocmită de **BIROU DE ARHITECTURA IRINA POPA – arh. Irina Popa** specialistă atestată RUR, cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

PREVEDERI P.U.Z. PROPUSE:

- **în zona reglementată** se propune reîncadrarea funcțională din UTR Ei - Activităţi economice cu caracter industrial în UTR M - Zonă mixtă
- **în zona de studiu** se menține UTR Ei - Activităţi economice cu caracter industrial cu detaliere ulterioară prin documentații de tip PUD.

Ansamblul mixt propus va cuprinde următoarele:

A. Zonele 1+2+3+4+4'+5

- ZONA 1 - adiacentă Căii Șurii Mici - IM/imobil mixt: birouri, comerț, aparthotel, after school/grădiniță+S/sala de sport,
- ZONA 2 - în interiorul ansamblului - imobile de locuinte colective B2, B2', B3,
- ZONA 3 - adiacentă străzii Frigoriferului - două imobile mixte LBC, LBC', la parter și etaj 1: comerț/servicii si la nivelurile superioare: locuinte colective,
- ZONA 4 - in interiorul ansamblului /strada Frigoriferului - doua imobile de locuinte colective B6, B6',
- ZONA 4' – în partea de sud a ansamblului - IP - imobil parcare,
- ZONA 5 – adiacentă traseu tren urban: două imobile locuințe colective.

B. Clădiri existente care își mențin funcțiunea.

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE :

Zona reglementată - UTR M- zona mixtă: Conform RLU aferent PUZ

Utilizări admise:

- Locuinte colective
- Echipamente conexe funcțiunilor de locuire și de servicii
- Funcțiuni de turism cu caracter intraurban
- Spații publice și zone verzi cu rol de agrement
- Funcțiuni de sănătate
- Funcțiuni de învățământ
- Funcţiuni sportive și de agrement
- Funcțiuni administrative, financiar -bancare
- Funcțiuni comerciale cu caracter intraurban

Utilizări admise cu condiționări:

Funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, cel puțin la nivelul parterului - cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 40% din Suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă, excepție făcând funcțiunile prevăzute la Utilizări admise, ce sunt permise la nivelul intregi parcele/imobil.

Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.

Utilizări interzise:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctele 1,2.

Sunt interzise funcțiunile industriale, cf. Anexei 1 la RGU nr.525/1996 și Regulament PUG Sibiu prelungit cu HCL nr.72/2021.

Sunt interzise activitați sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice fel (poluare fonică, chimică) cu efect asupra funcțiunilor invecinate parcelei.

Sunt interzise lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente altele decat lucrările necesare realizării legăturilor carosabile și pietonale între circulațiile interioare și circulațiile publice vecine.

Zona de studiu - **UTR Ei** - Activităţi economice cu caracter industrial:

Utilizări admise:

Se prevăd funcțiuni industriale nepoluante.

Utilizări admise cu condiționări: Conform PUG Sibiu.

Utilizări interzise: Conform PUG Sibiu.

B. Etape obligatorii pentru realizarea obiectivului:

1. Pentru întreaga zonă reglementată se asigură viabilizarea prin conectarea la rețele de utilități publice și rețeaua stradală existentă în conformitate cu legea și regulamentele specifice.
2. Se instituie în sarcina proprietarilor (până la emiterea autorizatiilor de construire) obligația reglementării juridice a terenurilor prin operațiuni de dezmembrare/comasare, servituți de trecere.
   Se propune comasarea parcelelor **CF nr. 100566, 101547, 104577, 104907, 104931, 105145, 105392, 105489, 111663, 113957, 114066, 116768, 118563, 118564, 118712, 119483, 124922** în suprafață totală de 46.293 mp.
3. Obținerea autorizațiilor de construire pentru construcțiile propuse și autorizație de construire pentru drumuri, amenajarea acceselor și extindere rețelele edilitare:
   a. Lucrările de amenajare si modernizare a drumurilor propuse în incintă (carosabile si pietonale), iluminat public si lucrările de extindere a rețelelor edilitare publice se efectuază de către investitori pe cheltuiala acestora pe terenurile dezmembrate în acest sens, în conformitate cu planșele Plan Reglementări – Zonificare nr.A04 și Plan situația juridică – nr.A07.
   b. Pentru Calea Șurii Mici lucrările de amenajare si modernizare, iluminat public si lucrările de extindere a rețelelor edilitare publice se efectuază de către investitori pe cheltuiala acestora pe terenurile dezmembrate în acest sens, în conformitate cu planșele Plan Reglementări – Zonificare nr.A04 și Plan situația juridică – nr.A07. Acestea se vor ceda în vederea amenajării/modernizării – drum/ trotuar/ pistă biciclete proprietate publică a Municipiului Sibiu, conform Plan Reglementări – Zonificare nr.A04 și Plan situația juridică – nr.A07, până la întabularea primei construcții. Totalul suprafețelor de teren propuse spre cedare în proprietatea publică a Municipiului Sibiu este de 1072 mp. Cedarea/preluarea suprafețelor de teren către domeniul public se va finaliza doar după execuția și recepția lucrărilor de amenajare și modernizare, fiind obligatorie aducerea străziilor la stadiul de realizare a stratului de uzură (asfalt). Rețelele edilitare prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică, conform art. 29 din H.G. 525/1996.
   c. Străzile din incintă, la nivel de îmbrăcăminte semipermanentă și organizarea de șantier aferentă investițiilor, se realizează concomitent sau înainte de începerea lucrărilor de construire a clădirilor din zonă.
   d. Conform Aviz Compania Națională de căi ferate CFR SA- Suc. Brașov – nr. 288/21.07.2025:
      - *„Se va realiza protecție fonică a construcțiilor amplasate în zona de protecție a căii ferate.*
      - *Valoarea oricăriu prejudiciu adus infrastructurii, suprastructurii, rețelelor și instalațiilor căii ferate va fi suportată de către beneficiarul acestui aviz.*

- *Este interzis a utiliza indicatoare și lumini de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară".*

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

4. În zona de studiu se menține UTR Ei cu detaliere ulterioară prin documentații de tip PUD.

C. Documentația se aprobă cu principalii indicatori:

a) <u>Indicatori urbanistici propuși:</u>

<u>Procentul de ocupare al terenului</u>

Zona reglementată - **UTR M: POT maxim propus = 30%.**
Zona de studiu - **UTR Ei: POT maxim propus = 70%.**

<u>Coeficientul de utilizare al terenului</u>

Zona reglementată - **UTR M: CUT maxim propus = 2.**
Zona de studiu - **UTR Ei: CUT maxim propus = 2,4.**

b) <u>Regim de construire</u>:
conform planșei nr.A04 Reglementări - Zonificare

<u>Zona reglementată - UTR M:</u>
ZONA 1:
- IM/imobil mixt: birouri, comerț, aparthotel,
regim de înălțime maxim D+P+6E+R,
Hmaxim cornișă superioară= 24m, Hmaxim coamă/atic=28m
-after school/grădiniță,
regim de înălțime maxim D+P+1E,
Hmaxim cornișă superioară= 10m, Hmaxim coamă/atic=12m,
- S/sala de sport,
regim de înălțime maxim D+P,
Hmaxim cornișă superioară= 10m, Hmaxim coamă/atic=12m.

ZONA 2:
-în interiorul ansamblului - imobile de locuințe colective B2, B2', B3
regim de înălțime maxim D+P+5E+R,
Hmaxim cornișă superioară=18m, Hmaxim coamă/atic=23m.

ZONA 3:
- adiacentă străzii Frigoriferului - două imobile mixte LBC, LBC'
la parter și etaj 1: comerț/birouri
regim de înălțime maxim D+P+1,
Hmaxim cornișă superioară= 10m, Hmaxim coamă/atic=12m.
la nivelurile superioare: locuințe colective
regim de înălțime maxim/accente D+P+8E+R,
Hmaxim cornișă superioară=30m, Hmaxim coamă/atic=34m

ZONA 4:
-în interiorul ansamblului /strada Frigoriferului - două imobile de locuințe colective B6, B6'
regim de înălțime maxim D+P+7E+R,
Hmaxim cornișă superioară=25m, Hmaxim coamă/atic=29m.

ZONA 4':
-în partea de sud a ansamblului - IP -imobil parcare
regim de înălțime maxim D+P,
Hmaxim cornișă superioară=4m, Hmaxim coamă/atic=5m.

ZONA 5:
-adiacentă traseu tren urban: două imobile locuințe colective B4,B4',
regim de înălțime maxim D+P+5E+R,
Hmaxim cornișă superioară=19m, Hmaxim coamă/atic=23m.

Zona de studiu - UTR Ei: conform PUG Sibiu și RLU aferent PUZ.

c) Amplasarea clădirilor față de aliniament:
conform planșei nr.A04 Reglementări - Zonificare

Zona reglementată - UTR M:
- Imobil mixt IM - retragere minim 2,70m față de aliniamentul căii Șurii Mici (17,50m din ax drum)
- Sală de sport/S: retragere variabilă 1,00m-2,30m față de aliniamentul căii Șurii Mici (15,40m din ax drum)
- Imobile mixte LBC, LBC' - retragere variabilă 5,00m-7,44m față de aliniamentul străzii Frigoriferului (13,50 m din ax drum)
- Imobile locuințe colective LBC,B6, B6' - retragere minim 6,00m față de aliniamentul prelungirii străzii Frigoriferului

Față de drumurile de circulație interioară – retragere minim 5,0m față de aliniament.
Excepție: - Sala de sport - retragere minim 1,0m față de aliniament
- IP Imobil parcari -retragere minim 3,0m față de aliniament
- Corp B3 retragere minim 3,0m față de aliniament

Pentru parcelele de colţ, retragerea se va respecta faţă de ambele aliniamente.

Zona de studiu - UTR Ei:
-Față de aliniamentul căii Șurii Mici - 17,50m din ax drum,
-Față de aliniamentul străzii Frigoriferului - 8,50 m din ax drum

d) Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă
- Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă și excepții: conform RLU aferent PUZ și planșei nr.A05 Reglementări - Mobilare urbanistică.
- Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă: egală cu înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt.

e) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:
Conform RLU aferent PUZ și planșelor nr.A04 Reglementări - Zonificare și nr.A05 Reglementări - Mobilare urbanistică.

Retrageri minime față de limitele laterale

Zona reglementată - UTR M:

Nu este cazul - datorită configurației căilor de circulație existente și propuse.

Zona de studiu - UTR Ei:

conform PUG Sibiu.

Retrageri minime față de limitele posterioare

Zona reglementată - UTR M:

Nu este cazul - datorită configurației căilor de circulație existente și propuse.

Zona de studiu - UTR Ei:

conform PUG Sibiu.

f) **Circulații și accese:**

Strada Calea Șurii Mici preia ampriza de 35m conform PUG aprobat cu HCL nr. 165/2011 și proiectului ,,Coridor integrat de mobilitate Calea Șurii Mici".

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

Se va institui servitute de trecere publică pentru utilitati tehnico-edilitare, acces auto și pietonal cf RGU 525/1996.

g) **Staționarea autovehiculelor**

Necesarul de parcaje este dimensionat conform Anexei nr. 2 la R.L.U. aferent P.U.G.

În situaţiile care prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcţiunilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanţă mai mică decât 5 m faţă de ferestrele locuinţelor.

Locurile de parcare necesare sunt asigurate atât la sol, dar și în demisolurile imobilelor :

- 49,5%% din locurile de parcare sunt la demisolul/parterul clădirilor;
- 50,5% din locurile de parcare exterioare sunt la sol, perimetrale și atașate căilor de circulație interioare pentru protejarea zonelor verzi.

Număr total necesar locuri parcare = 1066, număr total parcări propuse = 1070 (la demisol și în imobil parcări 530 locuri parcare și 540 locuri parcare supraterane).

h) **Condiții de echipare edilitară**

Toate construcţiile se racordează la reţelele edilitare publice.

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

Firidele de branşament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcţie.

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

i) **Spatiile libere si spatiile plantate**

Se asigură spaţii libere de folosinţă comună în proporţie minimă de 10% din suprafaţa construită desfăşurată (SCD) a locuinţelor la nivel de parcelă, dar nu mai puţin decât 5% din suprafaţa construită desfăşurată (SCD) totală la nivel de parcelă. Spaţiile libere de folosinţă comună nu pot include în acest sens accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deşeurilor gospodăreşti.

Eliminarea vegetaţiei înalte mature este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcţiei.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condiţiile prezentului regulament se propune plantarea în interiorul aceleiaşi parcele, minimum trei arbori.

Parcajele la sol se vor planta cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

j) <u>Depozitarea și colectarea deșeurilor</u>

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 Salubrizare al Municipiului Sibiu aprobat cu HCL nr.324/2025.

D. Raportul informării și consultării publicului cu nr.**71299/10.10.2024,** 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 semnatari 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 **Certificatelor de urbanism nr.765/15.05.2022 și nr.989/14.05.2025** poate fi promovată spre analiză și dezbatere în ședința Consiliului Local Sibiu.

Direcția Generală Juridică și Managementul salubrizării

Andreea PATACHI

Direcția Generală Administrare Patrimoniu Cadastru și Autorizare control

Liliana ORDEAN

p. Arhitect Șef,

Marius JIVAN

Redactat: 2Ex – Andreea Borta Haideciuc

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 ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. ieșire:71299/10.10.2024

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTAȚIA-PUZ MODIFICARE FUNCȚIONALĂ DIN UTR Ei ÎN UTR M ÎN VEDEREA CONSTRUIREA UNUI ANSAMBLU IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII DE BIROURI, SPAȚII SPORTIVE ȘI DE AGREMENT, SPAȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE, HOTEL propus în Mun. Sibiu, STR. FRIGORIFERULUI, CALEA ȘURII MICI,NR.33-39

Beneficiar: SC. RHENANIA IMMO SRL PRIN MICLE BOGDAN PENTRU SC. PAMIRA SPORT SRL, SC. PAMIRA PROD SRL, SC. FLORADI PROD COM SRL,SC.ELECTROBRANS PROD SRL, SC. ELECTRO-CON IMPEX SRL, SC.SEGANI SRL, PREDA CLAUDIU LUCIAN, SCĂUNAȘ OVIDIU
Adresa: Mun. Sibiu, STR. FRIGORIFERULUI FN, CALEA ȘURII MICI NR.33-39 ;
Proiectant: BIROU DE ARHITECTURĂ IRINA POPA
Specialist atestat RUR: ARH. IRINA CARMEN POPA;
Nr. proiect :28/2022;
Certificat de urbanism : 765/13.05.2022;

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 **PUZ -MODIFICARE FUNCȚIONALĂ DIN UTR Ei ÎN UTR M ÎN VEDEREA CONSTRUIREA UNUI ANSAMBLU IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII DE BIROURI, SPAȚII SPORTIVE ȘI DE AGREMENT, SPAȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE, HOTEL,** în mun. Sibiu, str. **FRIGORIFERULUI, FN, CALEA ȘURII MICI,NR.33-39,** 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 Zonal are o suprafață de **46293** mp și este situat în intravilanul Mun. Sibiu, **STR. FRIGORIFERULUI FN , CALEA ȘURII**

MICI, NR. 33-29, teren aflat în proprietate privată, aparținând: **SC. RHENANIA IMMO SRL PRIN MICLE BOGDAN PENTRU SC. PAMIRA SPORT SRL, SC. PAMIRA PROD SRL, SC. FLORADI PROD COM SRL,SC.ELECTROBRANS PROD SRL, SC. ELECTRO-CON IMPEX SRL, SC.SEGANI SRL, PREDA CLAUDIU LUCIAN, SCĂUNAȘ OVIDIU, GAVRILĂ IOAN,SC CEFA SRL SIBIU, GHIMPĂU NICOLAE,** teren identificat în C.F. Sibiu cu Nr. **104577;118712; 105392; 105489; 101547; 104907; 116768; 114066; 100566; 119483; 111663; 124922; 105145; 113957; 104931; 118563; 118564.**

PROIECTANT

SC. BIROU DE ARHITECTURĂ IRINA POPA SRL- ARH. IRINA POPA, cu sediul în MUN.CLUJ, STR. PLOPILOR, 56/52. Persoana responsabilă din partea proiectantului pentru informarea și consultarea publicului – ARH. IRINA POPA-

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI S-A DESFĂȘURAT ASTFEL:
Persoanele responsabile cu informarea și consultarea populației din partea primăriei Municipiului Sibiu sunt: consilier Carmen Budu, telefon 0269/208.551, adresa de e-mail pms@sibiu.ro;

Actele eliberate de Primăria Municipiului Sibiu pentru aprobarea documentației sunt:

- Certificatul de urbanism Nr.**765 din 13.05.2022**
- A fost elaborat documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. **59946/28.08.2024** privind inițierea, elaborarea și monitorizarea implementării **P.U.Z. –MODIFICARE FUNCȚIONALĂ DIN UTR Ei ÎN UTR M ÎN VEDEREA CONSTRUIREA UNUI ANSAMBLU IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII DE BIROURI, SPAȚII SPORTIVE ȘI DE AGREMENT, SPAȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE, HOTEL, în Sibiu, str. Frigoriferului, FN, CALEA ȘURII MICI, nr.33-39,** iar în cuprinsul acestuia a fost prevăzută parcurgerea etapelor stabilite prin Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010.

Etapa I. Implicarea publicului în etapa pregătitoare

- Anunțul privind intenția de elaborare a planului urbanistic faza **P.U.Z. –MODIFICARE FUNCȚIONALĂ DIN UTR Ei ÎN UTR M ÎN VEDEREA CONSTRUIREA UNUI ANSAMBLU IMOBILE LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII DE BIROURI, SPAȚII SPORTIVE ȘI DE AGREMENT, SPAȚII COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE, HOTEL, în Sibiu, str. FRIGORIFERULUI, FN, CALEA ȘURII MICI nr.33-39,** cu nr. **59943/27.08.2024** care a fost afișat la sediul Primăriei Municipiului Sibiu, publicat pe pagina de Internet la adresa www.sibiu.ro.
- În data de 28.08.2024 au fost afișate pe site-ul www.sibiu.ro anunțul privind intenția de elaborare a PUZ împreună cu Regulamentul Local de Urbanism 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. **59948/27.08.2024** și afișat la sediul Primăriei de la data de **28.08.2024** până la data de **21.09.2024**.
- Anunțul privind intenția de elaborare PUZ 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 **5** adrese.

Etapa II. Implicarea publicului în etapa elaborării PUZ

Această etapă se realizează cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale şi Turismului nr. 2701/2010, respectiv prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată (1) şi a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informaţiile de interes public, cu modificările de rigoare şi complementările ulterioare.

Publicul a fost invitat să transmită observaţii şi propuneri privind intenţia de elaborare a **P.U.Z. –MODIFICARE FUNCŢIONALĂ DIN UTR Ei ÎN UTR M ÎN VEDEREA CONSTRUIREA UNUI ANSAMBLU IMOBILE LOCUINŢE COLECTIVE, SPAŢII DE BIROURI, SPAŢII SPORTIVE ŞI DE AGREMENT, SPAŢII COMERCIALE ŞI ADMINISTRATIVE, HOTEL, în Sibiu, STR.FRIGORIFERULUI, FN, CALEA ŞURII MICI, Nr.33-39**, până în data de **21.09.2024**.

- Scrisori cu sesizări ale cetăţenilor, depuse la sediul Primăriei Mun. Sibiu - Serviciul Urbanism şi Amenajarea Teritoriului precum şi comentarii pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Sibiu la adresa www.sibiu.ro sau la adresele de e-mail pms@sibiu.ro , urbanism@sibiu.ro (în perioada indicată): **-În perioada indicată a fost depusă 1 sesizare înregistrată cu nr.63230/11.09.2024.**

REZUMAT AL PROBLEMELOR, OBSERVAŢIILOR ŞI REZERVELOR EXPRIMATE DE PUBLIC PE PARCURSUL PROCESULUI DE INFORMARE ŞI CONSULTARE:

Prin adresa înregistrate cu nr. 63230/11.09.2024, sunt sesizate următoarele:

Sesizare nr. 63230/11.09.2024:

„Referitor la PUZ- Modificare funcţională din UTR Ei în UTR M în vederea construirii unui ansamblu imobile locuinţe colective, spaţii de birouri, spaţii sportive şi de agrement, spaţii comerciale şi administrative, hotel propus în mun. Sibiu, Str. Frigoriferului, Calea Şurii Mici 33-39.

Subsemnata Satmarel Andreea, în calitate de administrator al Smeralda SRL,cu sediul social în Sibiu proprietar de spaţii în imediata vecinătate a terenurilor la care se face referire în PUZ, avem câteva solicitări pe care vă rugăm să le aveţi în vedere în cadrul proiectului supus consultării publice şi anume:

1. Lărgirea străzii Frigoriferului pe porţiunea interna care face legătura între partea de drum principal Frigoriferului şi intrarea Smeralda, Tarpi, Top SRL şi alţi proprietari din zonă
2. Realizarea de parcari publice în toată zona respective, inclusive trotuare pentru circulaţie pietonală
3. Realizarea iluminatului pe această porţiune de drum, fapt solicitat de altfel de aproape 10 ani Primăriei Sibiu
4. Realizarea unei reţele adecvate de hidranţi externi pe domeniul public, în conformitate cu cerinţele legale în viguare pe linie de protecţie şi stingere a incendiilor, întrucât intreaga zonă este deficitară în acest sens şi este un aspect de importanţă vitală.

Motive:
Actualmente porțiunea de drum la care facem referire este îngustă, nu are trotuare, fiind inițial destinat unui trafic industrial care să deservească puține societăți comerciale/industriale; menționăm că zilnic se realizează transport de marfă cu camioane de 20 de tone în zona respectivă, spațiul de manevră este la limită, având în vedere și curba pe care o face drumul, iar construirea unui ansamblu de locuințe în proximitate va îngreuna și mai mul situația.
Este momentul ca și porțiunea de drum respectivă să fie urbanizată și modernizată așa cum s-a realizat recent pe întreaga strada frigoriferului, prilej cu care, din nou, zona noastră a fost evitată, deși avem aceleași obligații fiscale ca și ceilalți agenți economici din zona care au fost în schimb favorizați (a se vedea cazul supermarketului Floradi Prod Com SRL, ai cărui clienți beneficiază don plin de parcările generoase realizate pe domeniul public).

Sperăm ca de această dată să ținești cont de solicitările noastre, pentru a crea cadrul optim în realizarea unei urbanizări moderne și totodată eficiente în zonă".

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

Prin adresa nr. 63230/11.09.2024, proiectantul răspunde la sesizarea înregistrată la Primăria Municipiului Sibiu cu nr. 69414/08.10.2024:

„ Referitor: CONSULTAREA /INFORMAREA POPULATIEI pentru DOCUMENTATIA PUZ - „Modificare funcționali din UTR Ei in UTR M in vederea Construirii unui ansamblu imobile locuințe colective, spatii de birouri, spatii sportive si de agrement, spatii comerciale s i administrative, hotel" in Mun. Sibiu, Str. Frigoriferului, FN, Calea Surii Mici nr.33-39 In conformitate cu HCL nr.137/28.04.2011 privind Regulamentul Local pentru informarea s i consultarea publicului, va transmitem in scris, in termen de 10 zile, de la primirea pe adresa de e-mail a adresei 66114/23.09.2024, răspunsul punctual (respectiv pentru fiecare punct al sesizării) după cum urmează:
1. ''Lărgirea străzii Frigoriferului pe porțiunea interna care face legătura intre partea de drum principal Frigoriferului si intrarea către Smeralda, Tarpi, Top Srl si alți proprietari din zona'' Prin proiectare, parametri geometrici ai acceselor propuse pentru construcțiile din PUZ, atât în plan orizontal, cât și în plan vertical, respecta prevederile STAS 10144/3 – 91 privind "Elementele geometrice ale străzilor", ale "Normativului pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumuri publice" – indicativ AND 600 – 2015 și ale STAS 101443 – 91 privind "Elemente geometrice"– cap. 3. Elemente geometrice în plan – pag. 4 – 3.8. / tabel 8 – raza racordării pentru străzile de categoria IV este R = 6.00 m. Soluția propusa pentru aceasta porțiune de drum prin acest PUZ prevede un profil de 7m(doua benzi de circulație de 3,5m) , trotuare de 1,20m si parcări , pe partea de teren FLORADI SRL (a se vedea planșa A06 si A06') Acest acces de pe Strada Frigoriferului se va realiza prin racordări circulare simple, cu rază R = 9.00 m, respectiv R = 6.00 m, având lățimea 7.00 m.
2. ''Realizarea de parcări publice in toata zona respectiva, inclusiv trotuare pentru circulație pietonala'' Realizarea de parcări publice nu este responsabilitatea persoanelor juridice proprietare de terenuri in zona, deci nu face obiectul REGLEMENTARILOR PUZ.
3. ''Realizarea iluminatului pe aceasta porțiune de drum, fapt solicitat de altfel de aproape 10 ani Primăriei Sibiu'' Iluminatul public nu este de competenta persoanelor juridice proprietare de terenuri in zona, deci nu face obiectul REGLEMENTARILOR acestui PUZ.

4. ''Realizarea unei rețele adecvate de hidranți externi pe domeniul public, in conformitate cu cerințele legale in vigoare pe linie de protecție si stingere a incendiilor, întrucât întreaga zona este deficitara in acest sens si este un aspect de importanta vitala'' Realizarea hidranților externi pe domeniul public nu este de competenta acestui PUZ, nu cade în sarcina proprietarilor de terenuri din zona".

Etapa III. Implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ

Această etapă se desfășoară după aprobarea prin HCL a Planului Urbanistic Zonal 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 și Amenajarea Teritoriului
consilier Carmen Budu

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

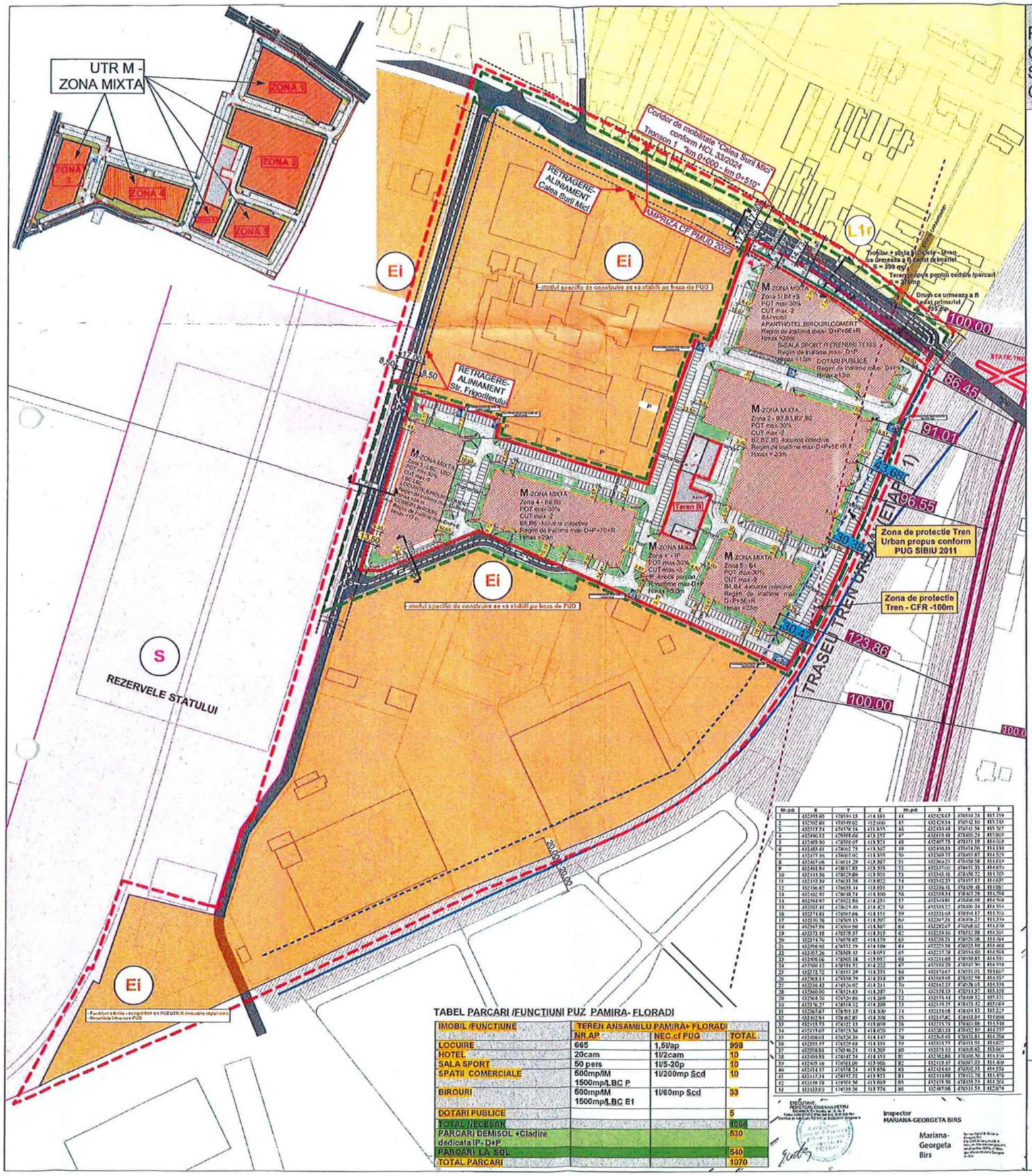
Subsemnații: .....
Data: .....

Semnătura: .....

Redactat: consilier Ramona Cîndea

PUZ MODIFICARE FUNCTIONALA UTR Ei IN UTR M IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE , SPATII BIROURI ,SPATII SPORTIVE SI DE AGREMENT ,SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE , HOTEL, DOTARI PUBLICE

N



LEGENDA

	LIMITA UTR
	LIMITA SUPRAFATA REGLEMENTATA PRIN PUZ
	LIMITA TEREN STUDIAT IN PUZ
	PARCELE GENERATOARE PUZ
Teren B	CLĂDIRI EXISTENTE ,NU ȘI SCHIMBĂ FUNCȚIUNEA (ATELIER AUTOMATIZĂRI ȘI ROBOTICĂ,DEPOZITARE)
	SUPRAFATA CONSTRUIBILA
	SPATIU VERDE
	DRUMURI EXISTENTE
	ALEI CAROSABILE PROPUSE
	PARCARI
	BRETEA 3.5m
	ACCESURI PRINCIPALE
	TROTUARE,ALEI PIETONALE
	PISTA VELO
	PLATFORMA COLECTARE DESEURI
	TREN URBAN
	ZONA DE PROTECȚIE TREN URBAN
	TREN
	ZONA DE PROTECȚIE TREN

PARAMETRI PROPUȘI AI TERENULUI PENTRU ANSAMBLU :

- A teren studiat PUZ = 166800 mp
- A teren reglementat PUZ = 57936 mp
- A totala teren privat /parcele generatoare PUZ= 46293mp
- A teren propus pentru cedare pentru drum/domeniu public = 1072mp
- A teren privat construibil=45221mp
- A construita propusa totala = 12500mp
- A construita desfasurata propusa = 90500Mp
- A desfasurata propusa = 90500 mp
- POT max propus = 30%
- CUT max propus = 2

REGIM DE INALTIME max propus –D+P+8E+R
H-max propus la cornisa = 30m
H-max propus total = 34m



BILANT TERITORIAL EXISTENT-PROPUS TEREN REGLEMENTAT PRIN PUZ CF AVIZ DE OPORTUNITATE 11101/14.02.2024

Zona studiata	Existent		Propus	Propus
	mp	procent	mp	Procent
Suprafata teren studiat din care:	57936	100	57936	100
A. Domeniul public	10248	17,69	11320	19,54
B. Domeniul privat	47688	82,31	46616	80,46
A.Domeniul public- din care:	10248	17,69	11320	19,54
1.Drumuri	6500	11,21	6795	11,73
2.trotuare	1370	2,37	1999	3,46
3.piste de biciclete	0	0	200	0,35
4. Acostamente	2378	4,11	1948	3,35
5. Parcari	0	0	378	0,65
B. Domeniul privat din care	47688	82,31	46616	80,46
1.Suprafata construita	3840	6,63	12900	22,27
2. Drum+Circulatii auto	2450	4,22	7800	13,46
3. Parcari	490	0,85	8100	13,98
4. Accese,alei pietonale	250	0,43	2822	4,87
5.Platforme deseuri	0	0	150	0,26
6. Teren / Spatii verzi	40658	70,18	14844	25,62
POT existent/ POT maxim propus		6,63%		30
CUT existent /CUT maxim propus		0,08		2

REGIM DE INALTIME (CONSTRUCȚII PROPUSE) :

P P+1 P+2 P+3 P+4 P+5 P+6 P+7 P+8

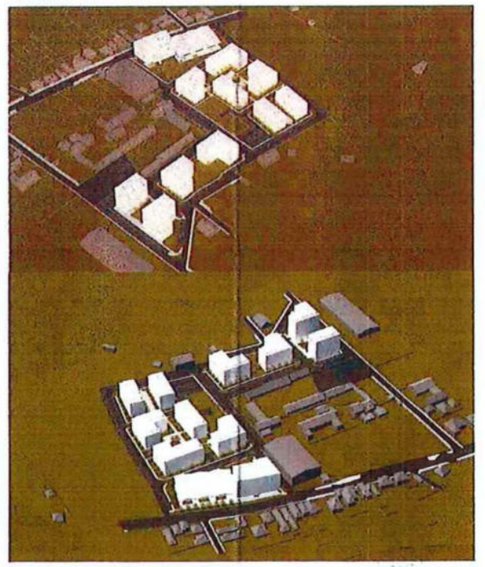
LOCUINTE COLECTIVE
COMERT / SERVICII / TRANSPORTURI

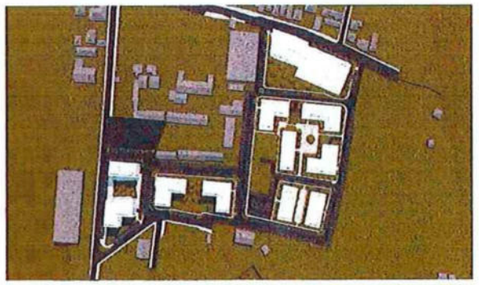
LEGENDA SIMBOLURI

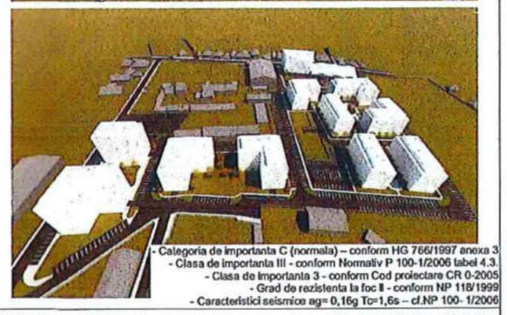
EI -Activitati economice cu caracter industrial
M –ZONA MIXTA
A (Zona 1+2+3+4+5)– Terenuri care participa la PUZ
B - Terenuri care nu participa la PUZ.Cladiri existente care nu isi schimba functiunea(atelier automatizari si robotica,depozitare)
ZONA 1/2/3/4/4'/5 – Zone de construire cu functiuni si caracteristici similare
ZONA 1 - IM -Imobil mixt – birouri,hotel,comert D+P+6E+R
- S- Sala de sport -terenuri de tenis D+P
- Dotari publice- D+P+1E
ZONA 2- B2,B3,B2',B2 - 4 Imobile de locuinte D+P+5E+R
ZONA 3- LBC , LBC - 2 Imobile de locuinte,birouri,comert D+P+8E+R
- COMERT+BIROURI D+P+1
ZONA 4- B6,B6'- Imobile de locuinte D+P+7E+R
ZONA 4'- IP Imobil parcari D+P
ZONA 5- B4 - 2 Imobile de locuinte D+P+5E+R

BILANT TERITORIAL EXISTENT PROPUS TEREN PROPRIETATE PARCELE GENERATOARE PUZ CF AVIZ DE OPORTUNITATE 11101/14.02.2024

Zona studiata	Existent		Propus	Propus
	mp	procent	mp	Procent
Suprafata teren studiat din care:	46293	100	46293	100
A. Domeniul public	0	0	1072	2,32
B. Domeniul privat	46293	100	45221	97,68
A. Domeniul public-DRUM	0	0	1072	2,32
B. Domeniul privat din care	46293	100	45221	97,68
1.Suprafata construita	3440	7,43	12500	27,00
2. Drum+Circulatii auto	2450	5,29	7800	16,85
3. Parcari	490	1,06	8100	17,50
4. Accese,alei pietonale	250	0,54	2822	6,09
5.Platforme deseuri	0	0	150	0,32
5. Teren / Spatii verzi	39663	85,68	13849	29,92
POT existent/POT maxim propus		7,4%		30
CUT existent/CUT maxim propus		0,09		2







- Categoria de importanta C (normala) – conform HG 766/1997 anexa 3
- Clasa de importanta III - conform Normativ P 100-1/2006 tabel 4.3
- Clasa de importanta 3 - conform Cod proiectare CR 0-2005
- Grad de rezistenta la foc II - conform NP 118/1999
- Caracteristici seismice ag= 0,16g Tc=1,6s – cf.NP 100- 1/2006

TABEL PARCARI /FUNCTIUNI PUZ PAMIRA- FLORADI

IMOBIL /FUNCTIUNE	TEREN ANSAMBLU PAMIRA+ FLORADI		
	NR AP	NEC.cf PUG	TOTAL
LOCUIRE	665	1,5/ap	998
HOTEL	20cam	1l/2cam	10
SALA SPORT	50 pers	1l/5-20p	10
SPATII COMERCIALE	500mp/lM 1500mp/LBC P	1l/200mp Scd	10
BIROURI	600mp/lM 1500mp/LBC E1	1l/60mp Scd	33
DOTARI PUBLICE			5
TOTAL NECESAR			1066
PARCARI DEMISOL +Cladire dedicata IP- D+P			530
PARCARI LA SOL			540
TOTAL PARCARI			1070

Nr.pct	X	Y	Z	Nr.pct	X	Y	Z
1	4352393.65	476559.15	414.181	44	4352456.67	476554.24	413.799
2	4352507.89	476549.62	412.980	45	4352429.34	476542.10	413.745
3	4352517.74	476478.16	413.835	46	4352435.18	476431.36	413.767
4	4352490.12	476388.66	413.257	47	4352419.49	476400.24	413.905
5	4352489.90	476299.07	413.921	48	4352407.75	476371.19	414.009
6	4352483.43	476302.75	413.907	49	4352400.33	476374.00	414.133
7	4352477.36	476307.65	413.855	50	4352369.77	476403.87	414.525
8	4352467.06	476311.29	413.887	51	4352369.23	476459.58	414.619
9	4352461.84	476317.83	413.833	52	4352337.60	476459.33	414.859
10	4352411.56	476329.80	413.951	53	4352343.11	476496.72	414.705
11	4352393.50	476331.36	413.922	54	4352342.33	476497.17	414.831
12	4352386.02	476333.14	413.931	55	4352336.41	476499.48	414.882
13	4352382.92	476348.74	414.100	56	4352339.31	476499.29	414.798
14	4352394.67	476522.86	414.232	57	4352424.91	476466.69	414.569
15	4352387.11	476524.46	414.421	58	4352433.22	476469.24	414.555
16	4352371.91	476527.66	414.313	59	4352433.68	476469.41	414.570
17	4352370.78	476509.15	414.397	60	4352431.31	476498.27	414.376
18	4352367.59	476500.99	414.367	61	4352392.67	476496.05	414.339
19	4352372.11	476339.37	414.113	62	4352389.30	476511.98	414.507
20	4352374.70	476378.82	414.179	63	4352366.21	476370.06	414.464
21	4352366.03	476372.19	414.199	64	4352355.36	476503.10	414.468
22	4352357.26	476368.13	414.041	65	4352317.29	476514.60	414.564
23	4352301.06	476365.18	413.957	66	4352311.68	476519.83	414.551
24	4352300.13	476351.57	414.252	67	4352316.29	476347.30	414.549
25	4352272.72	476357.39	414.231	68	4352317.47	476351.01	414.667
26	4352268.13	476358.79	414.219	69	4352316.05	476355.59	414.557
27	4352266.42	476326.02	414.211	70	4352262.27	476326.03	414.331
28	4352260.00	476321.63	414.287	71	4352258.13	476311.37	414.318
29	4352260.50	476320.86	414.269	72	4352255.15	476303.42	414.313
30	4352256.27	476318.32	414.299	73	4352245.75	476273.42	414.089
31	4352267.67	476303.19	414.300	74	4352234.06	476243.32	413.227
32	4352263.92	476302.85	414.145	75	4352147.82	476199.51	413.798
33	4352255.53	476322.33	413.859	76	4352255.73	476160.66	414.556
34	4352219.67	476513.56	414.650	77	4352268.33	476452.80	414.727
35	4352308.61	476520.30	414.145	78	4352311.61	476451.64	414.798
36	4352355.57	476329.68	414.193	79	4352315.79	476111.91	414.625
37	4352358.81	476340.21	414.205	80	4352315.12	476305.83	413.967
38	4352360.81	476347.34	414.151	81	4352316.56	476305.56	413.870
39	4352405.16	476521.00	413.960	82	4352419.47	476367.03	414.469
40	4352414.57	476358.24	413.956	83	4352434.60	476292.53	414.554
41	4352417.34	476357.32	413.921	84	4352411.68	476111.78	414.456
42	4352419.73	476351.56	413.869	85	4352315.58	476305.79	414.564
43	4352433.93	476359.56	413.778	86	4352387.06	476511.51	412.879

Inspector
MARIANA-GEORGETA BIRS

Mariana-Georgeta Birs

© Acest desen este proprietatea intelectuală a Biroului de Arhitectură Irina Popa. Reproducerea poate fi făcută cu acordul și în condițiile stabilite de Biroul de Arhitectură Irina Popa

POPA IRINA-CARMEN
Digitally signed by POPA IRINA-CARMEN
Date: 2026.04.06 13:13:25 +03'00'

BIROU DE ARHITECTURĂ IRINA POPA
Cluj-Napoca, Pitoiflor 56/82

Beneficiar:SC PAMIRA SPORT SRL ȘI SC FLORADI PROD COM SRL
Investiția: PUZ MODIFICARE FUNCTIONALA UTR Ei in UTR M in vederea construirii unui ANSAMBLU IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE , SPATII BIROURI ,SPATII SPORTIVE SI DE AGREMENT ,SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE , HOTEL, DOTARI PUBLICE
Adresa: Calea Surii Mici 33-35 si Pitoiflor 82

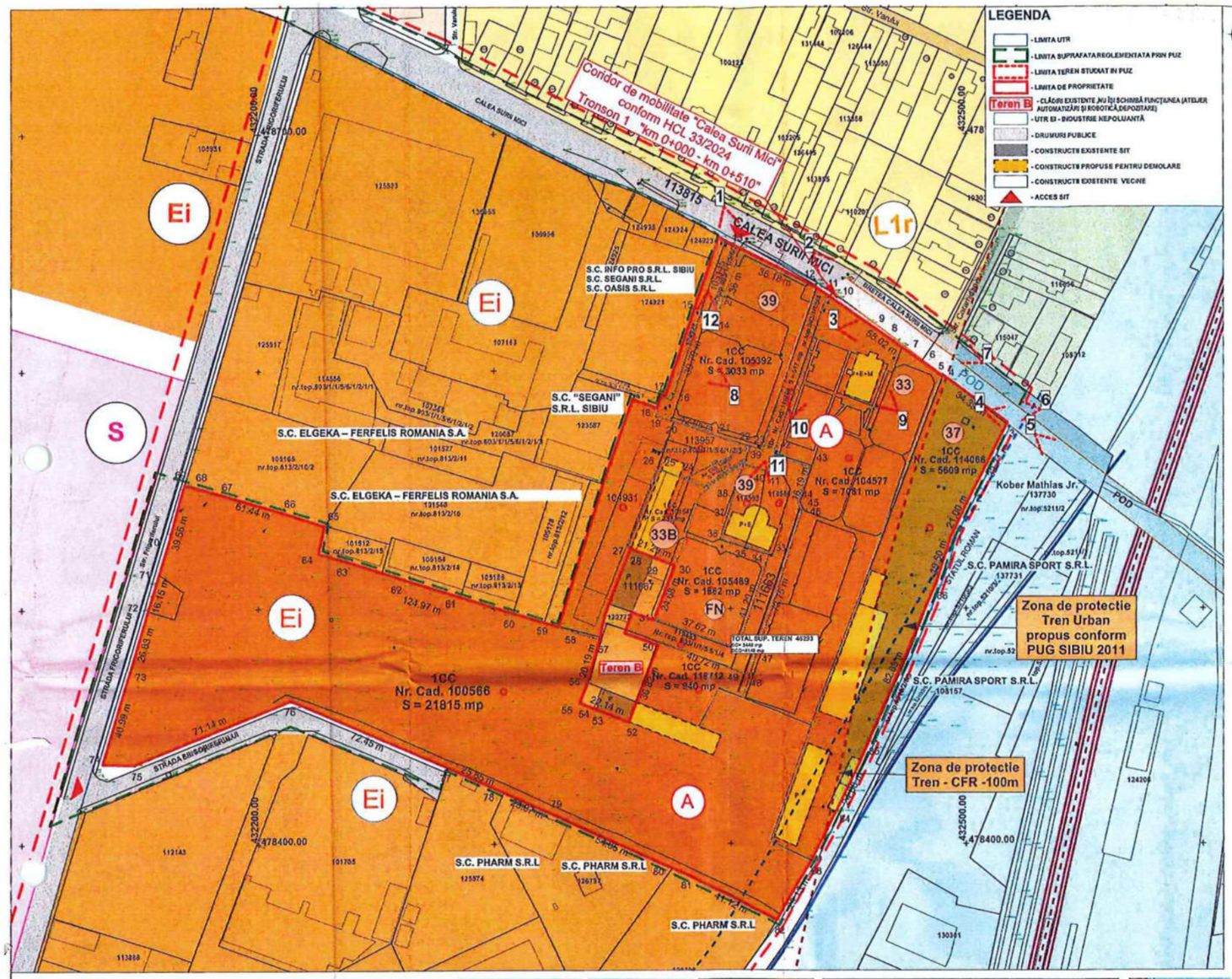
Sef proiect	arh. Irina Popa	
Proiectat	arh. Irina Popa	
Proiectat	arh. Elis Balasinca	
Desenat	arh. Elis Balasinca	

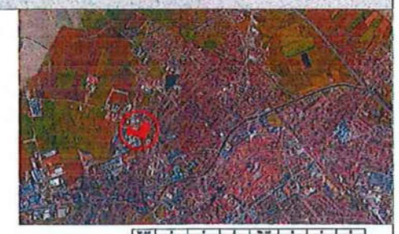
Scara 1:2000
Data 24.03.2026

PLAN REGLEMENTARI- ZONIFICARE

Pr. Nr. 282022
Format A2
Faza P.U.Z
Pl. nr. - A04

PUZ MODIFICARE FUNCTIONALA UTR Ei in UTR M in vederea construirii unui ANSAMBLU IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE , SPATII BIROURI ,SPATII SPORTIVE SI DE AGREMENT ,SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE , HOTEL, DOTARI PUBLICE





VECINATATI

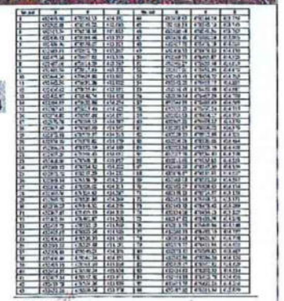
NR	Nr. CF	Proprietari	Adresa
1	123587	S.C. "SEGANI" S.R.L. SIBIU	Str. Calea Surii Mici nr. 39, Sibiu 550137
2	124921	S.C. INFO PRO S.R.L. SIBIU S.C. SEGANI S.R.L. S.C. OASIS S.R.L.	Str. Mihaly Teodor, nr. 25, Sibiu Str. Calea Surii Mici nr. 39, Sibiu 550137 Str. Dealului nr. 24, Sibiu
3	105165	S.C. ELGEKA – FERFELIS ROMANIA S.A.	Str. Drum între tarlale nr. 150 – 158, sector 3, Bucuresti
4	101527	S.C. ELGEKA – FERFELIS ROMANIA S.A.	Str. Drum între tarlale nr. 150 – 158, sector 3, Bucuresti
5	105178	S.C. ELGEKA – FERFELIS ROMANIA S.A.	Str. Drum între tarlale nr. 150 – 158, sector 3, Bucuresti
6	105186	S.C. ELGEKA – FERFELIS ROMANIA S.A.	Str. Drum între tarlale nr. 150 – 158, sector 3, Bucuresti
7	105184	S.C. ELGEKA – FERFELIS ROMANIA S.A.	Str. Drum între tarlale nr. 150 – 158, sector 3, Bucuresti
8	101512	S.C. ELGEKA – FERFELIS ROMANIA S.A.	Str. Drum între tarlale nr. 150 – 158, sector 3, Bucuresti
9	101548	S.C. ELGEKA – FERFELIS ROMANIA S.A.	Str. Drum între tarlale nr. 150 – 158, sector 3, Bucuresti
10	108157	S.C. PAMIRA SPORT S.R.L.	Str. Ana Ipatescu, nr. 27, Sibiu
11	137730	Kober Mathias Jr.	Str. Calea Surii Mici nr. 37, Sibiu 550137
12	125574	S.C. PHARM S.R.L.	MEDIAS, Str. SOS. SIBIULUI, Nr. 5, judet SIBIU
13	126797	S.C. PHARM S.R.L.	MEDIAS, Str. SOS. SIBIULUI, Nr. 5, judet SIBIU
14	126798	S.C. PHARM S.R.L.	MEDIAS, Str. SOS. SIBIULUI, Nr. 5, judet SIBIU
15	137731	S.C. PAMIRA SPORT S.R.L. (teren achiziționat de la Kober Mathias Jr., lucrare în curs de soluționare la OCPI	Str. Ana Ipatescu, nr. 27, Sibiu

BILANT TERITORIAL EXISTENT/ TEREN REGLEMENTAT PRIN PUZ CF AO 11101/14.02.2024

Zona studiata	Existent	
	mp	procent
Suprafata teren studiat din care:	57936	100
A. Domeniul public	10248	17,69
B. Domeniul privat	47688	82,31
A.Domeniul public- din care:	10248	17,69
1.Drumuri	6500	11,21
2.trotuare	1370	2,37
3.piste de biciclete	0	0
4. Acostamente/parcaje	2378	4,11
B. Domeniul privat din care	47688	82,31
1.Suprafata construita	3840	6,63
2. Drum+Circulatii auto	2450	4,22
3. Parcari	490	0,85
4. Accese,alei pietonale	250	0,43
5.Platforme deseuri	0	0
6. Teren / Spatii verzi	40658	70,18
POT existent		6,63%
CUT existent		0,08

BILANT TERITORIAL EXISTENT TEREN PROPRIETATE PARCELE GENERATOARE PUZ CF AO 11101/14.02.2024

Zona studiata	Existent	
	mp	procent
Suprafata teren studiat din care:	46293	100
A. Domeniul public	0	0
B. Domeniul privat	46293	100
A. Domeniul public-DRUM	0	0
B. Domeniul privat din care	46293	100
1.Suprafata construita	3440	7,43
2. Drum+Circulatii auto	2450	5,29
3. Parcari	490	1,06
4. Accese,alei pietonale	250	0,54
5.Platforme deeseuri	0	0
5. Teren / Spatii verzi	39663	85,68
POT existent		7,4%
CUT existent		0,09



A EXTRASE CF / NR TOPO PUZ PAMIRA FLORADI

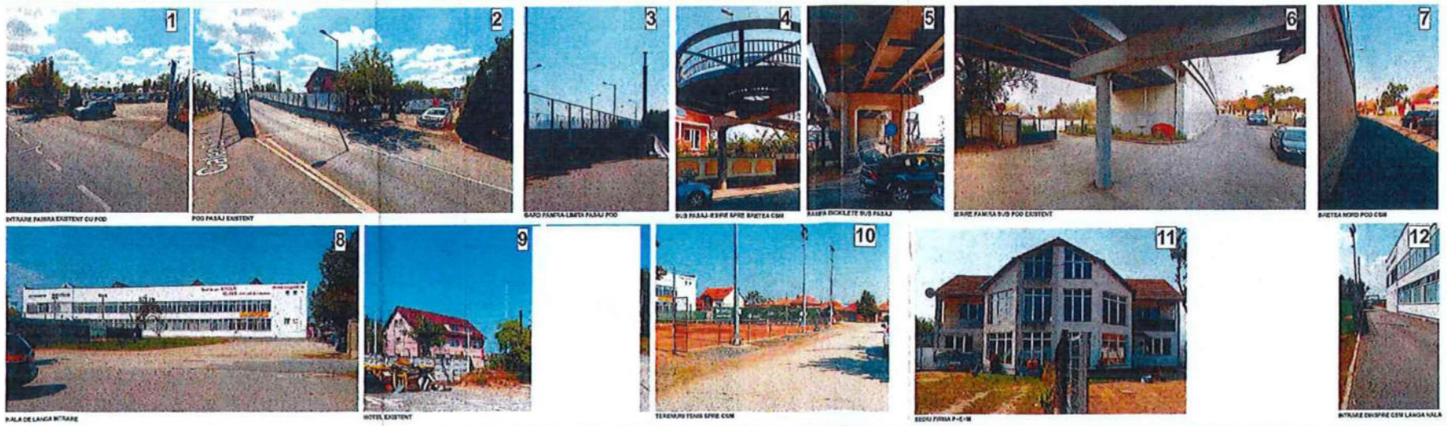
NR	NR CF	NR CAD./TOPO	Steren/mp	S constr	DESTINATIE	PROPRIETAR
1	104577	104577-C1	7081	221	HOTEL P+E+M	Pamira Prod SRL
2	101547	101547-C1	730/735 mas	316	Constr adm si soc-cult-P	Pamira Prod SRL
3	105392	803/1/1/5/6/1/3	3008/3033 mas	0	Curti-Constr	Pamira Prod SRL
4	105489	803/1/1/5/6/1/2/8	1835/1862mas	0	Curti-Constr	Pamira Prod SRL
5	118712	118712 803/1/1/5/5/1/2	940	0	Curti-Constr	Pamira Prod SRL
6	104907	7972 803/1/1/5/6/1/2/6	157	0	Drum	SC Electrobrans Pamira Prod SRL
7	114066	5209/1/1/2 114066-C1 114066-C2 114066-C3 114066-C4 114066-C5	5609	98 643 442 46 49	Constr ed,ind Atelier auto P Depozit met-P Depozit met-P Sopron-P Dep carb -P	Pamira Sport SRL
8	116768	803/1/1/5/4	480	0	Drum	Cefa ,Pamira, Preda,Scaunas
9	119483	6789/4,5790/4 803/1/1/5/5/1/4	410	0	Drum	SC Cefa SRL Fam Preda si Fam Scaunas
10	111663	111663 803/1/1/5/5/1/3	741	0	Drum	SC Cefa SRL Fam Preda si Fam Scaunas
11	124922	124922	222	0	Drum	SC Segani SRL
12	105145	803/1/1/5/6/3	200	200	Constr locuinte	SC Segani SRL
13	113957	7971 803/1/1/5/6/1/2/5	487	0	Constr locuinte	SC Electrobrans SRL SC ELECTRO-IMPEX
14	104931	104931-C1 803/1/1/5/6/1/2/4	1842	828	Constr ind si ed	SC Electrobrans SRL
15	118563	118563-C1	369/373	129	Sediu firma P+E	Fam Gavrila
16	118564	118564-C1	367	129	Sediu firma P+E	Ghimpau N.
17	100566	100566 803/1/2	21815	341	Curti constr - P	SC Floradi Prod Com SRL
		TOTAL S teren	46293	Scs 2440	Scda 4440mp	

A Terenuri care participa la amenajare

B Teren care nu participa la amenajare - S=1395 m²

DISFUNCTIONALITATI, PRIORITATI SI SERVITUTI EXISTENTE

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	1. Accesul din Calea Surii Mici dificil datorita podului pasarela 2.Lipsa unei posibilitati de intoarcere pe sub pod 3.lipsa trotuar pietonal la Calea Surii Mici 4.Lipsa pista biciclete 5.Lipsa parcari 6.Calea Surii Mici foarte aglomerata si fara posibilitati de largire 7.Legatura cu statie viitor Tren Urban	1.se cedeaza teren pentru o banda de 3,50m 2.banda de 3,50 m va fi folosita pentru intoarcere sub pod 3. se propune trotuar de 1,50m 4.se propune pista de biciclete 1,50m 5.Se vor amenaja parcari pe teren proprietate 6. Accesul principal se va face din str Frigoriferului si se va descongestiona astfel Calea Surii Mici 7.Banda de circulatie care va face legatura cu statia propusa
UTILIZAREA TERENURILOR	1.La ora actuala figureaza ca UTR Ei ,ceea ce nu mai corespunde cu dezvoltarea actuala a zonei 2.Baza sportiva fara posibilitati de modernizare pentru competiții 3. Hale dezafectate ,cladiri nefolosite in grad avansat de degradare 4. Teren viran la str Frigoriferului 5. Lipsa dotarilor de comert si servicii locuinte	1.Se propune incadrarea in UTR M zona MIXTA -ce va permite o serie de functiuni ce vor revitaliza zona 2.Imobil cu functiuni mixte cu sala de sport pentru competiții la Calea Surii Mici 3. Se va salubriza zona ,se vor demola cladirile degradate 4,5.Se propun imobile mixte cu comert si birouri la parter locuinte,spatii verzi care vor creste confortul in zona
SPATII PLANTATE ,AGREMENT	1.Lipsa spatiilor verzi /agrement in zona 2.Lipsa zona de protectie verde spre calea ferata	1.Se propun spații verzi amenajate / loc de joaca 2.Se propune fasie de protectie verde spre viitorul traseu al Trenului urban



© Acest desen este proprietatea intelectuală a Biroului de Arhitectur Irina Popa. Reproducerea poate fi făcut cu acordul i în condiile stabilite de Birou de Arhitectur Irina Popa

BIROU DE ARHITECTURĂ
IRINA POPA
Cluj-Napoca, Plopilor 66/52

Beneficiar: SC PAMIRA SPORT SRL ȘI SC FLORADI PROD COM SRL

Investiția: PUZ MODIFICARE FUNCTIONALA UTR Ei in UTR M in vederea construirii unui ANSAMBLU IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE , SPATII BIROURI ,SPATII SPORTIVE SI DE AGREMENT ,SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE , HOTEL, DOTARI PUBLICE

Adresa: Cesa Surii Mici 33-39 si Frigoriferului

Pr. Nr.	23/2023		
Format	A1		
Sef proiect	arh. Irina Popa	POPA IRINA-CARMEN	Scara 1:1000
Proiectat	arh. Irina Popa		
Proiectat	arh. Ela Ballasheri		Data 4/5/2026
Desenat	arh. Ela Ballasheri		
Faza	P.U.Z.		
Pl. nr.	A03		

PLAN DE SITUATIE EXISTENT

PUZ MODIFICARE FUNCTIONALA UTR Ei IN UTR M IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE , SPATII BIROURI ,SPATII SPORTIVE SI DE AGREMENT ,SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE , HOTEL, DOTARI PUBLICE

N

Coridor de mobilitate "Calea Surii Mici" conform HCL 33/2024 Tronson 1 "km 0+000 - km 0+510"

RETRAGERE-ALINIAMENT Calea Surii Mici

AMPRIZA CF PMUD 2022

RETRAGERE-ALINIAMENT Str. Frigoriferului

Ei

- modul specific de construire se va stabili pe baza de PUD

L1r

Trotuar + pista biciclete - teren ce urmeaza a fi cedat primariei S = 399 mp

Teren propus pentru cedare /parcari S = 378mp

Drum ce urmeaza a fi cedat primariei S = 295 mp

M-ZONA MIXTA
Zona 1/ IM +S
POT max-30%
CUT max -2
IM-Imobil APARTHOTEL,BIROURI,COMERT
Regim de inaltime max- D+P+6E+R
Hmax =28m
S-SALA SPORT /TERENURI TENIS
Regim de inaltime max- D+P
Hmax =12m

DOTARI PUBLICE
Regim de inaltime max- D+P+E
Hmax =12m

M-ZONA MIXTA
Zona 2 - B2,B3,B2',B2
POT max-30%
CUT max -2
B2,B2',B3 -locuinte colective
Regim de inaltime max-D+P+5E+R
Hmax = 23m

M-ZONA MIXTA
Zona 3 - L&C - L&C
POT max-30%
CUT max -2
L&C,L&C - LOCUINTE,BIROURI,COMERT
Regim de inaltime max-D+P+6E+R
Hmax =23 m
COMERT, BIROURI
Regim de inaltime max-D+P+E
Hmax =14 m

M-ZONA MIXTA
Zona 4 - B6,B6'
POT max-30%
CUT max -2
B6,B6' -locuinte colective
Regim de inaltime max-D+P+7E+R
Hmax =29m

M-ZONA MIXTA
Zona 4' - IP
POT max-30%
CUT max -2
IP -imobil parcari
R inaltime max-D+P
Hmax =9.0m

M-ZONA MIXTA
Zona 5 - B4
POT max-30%
CUT max -2
B4,B4' -locuinte colective
Regim de inaltime max-D+P+5E+R
Hmax =23m

Teren B

Zona de protectie Tren Urban propus conform PUG SIBIU 2011

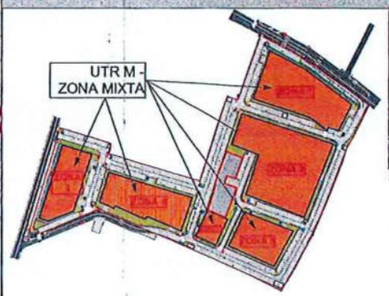
Zona de protectie Tren - CFR -100m

TRASEU TREN URBAN (ETAPA 1)

STATIE TREN URBAN

100.00 86.45 91.01 43.68 96.55 30.38 30.47 123.86 100.00 100.00

TULUI





PARAMETRI PROPUSI AI TERENULUI PENTRU ANSAMBLU :
- A teren studiat PUZ = 166800 mp
- A teren reglementat PUZ = 57936 mp
- A totala teren privat /parcele generatoare PUZ= 46293mp
- A teren propus pentru cedare pentru drum/domeniu public = 1072mp
- A teren privat construit=45221mp
- A construita propusa totala = 12500mp
- A construita desfasurata propusa = 90500Mp
- A desfasurata propusa = 90500 mp
- POT max propus = 30%
- CUT max propus = 2

REGIM DE INALTIME max propus -D+P+8E+R
H- max propus la cornisa = 30m
H- max propus total = 34m

LEGENDA:
- LIMITA UTR
- LIMITA SUPRAFATA REGLEMENTATA PRIN PUZ
- LIMITA TERENI STUDIATI IN PUZ
- PARCELE GENERATOARE PUZ
- Teren B
- SUPRAFATA CONSTRUIBILA
- SPATIU VERDE
- DRUMURI EXISTENTE
- ALEI CAROSABILE PROPUSE
- PARCARI
- BANDA 3.5m
- ACCESURI PRINCIPALE
- TROTUARE,ALEI PIETONALE
- PISTA VELO
- PLATFORMA COLECTARE DEBEURI
- TREN URBAN
- ZONA DE PROTECTIE TREN URBAN
- TREN
- ZONA DE PROTECTIE TREN

REGIM DE INALTIME (CONSTRUCTII PROPUSE):
P | P+1 | P+2 | P+3 | P+4 | P+5 | P+6 | P+7 | P+8
LOCUINTE COLECTIVE / COMERT /SERVICII / TRANSPORTURI

LEGENDA SIMBOLURI
Ei -Activitati economice cu caracter industrial
M –ZONA MIXTA
A (Zona 1+2+3+4+5)– Terenuri care participa la PUZ
B - Terenuri care nu participa la PUZ.Cladiri existente care nu isi schimba functiunea(atelier automatizat si robotica,depozitare)
ZONA 1/2/3/4/4'/5 – Zone de construire cu functiuni si caracteristici similare
ZONA 1 - IM -Imobil mixt – birouri,hotel,comert D+P+6E+R
- S- Sala de sport -terenuri de tenis D+P
- Dotari publice- D+P+1E
ZONA 2- B2,B3,B2',B2 - 4 Imobile de locuinte D+P+5E+R
ZONA 3- LBC , LBC - 2 Imobile de locuinte,birouri,comert D+P+8E+R
- COMERT+BIROURI D+P+6
ZONA 4- B6,B6'- Imobile de locuinte D+P+7E+R
ZONA 4'- IP Imobil parcari D+P
ZONA 5- B4 - 2 Imobile de locuinte D+P+5E+R

BILANT TERITORIAL EXISTENT PROPUS TEREN REGLEMENTAT PRIN PUZ CF AVIZ DE OPORTUNITATE 111/01/14.02.2024

Zona studiata	Existent		Propus	Propus
	mp	procent	mp	Procent
Suprafata teren studiat din care:	87936	100	87936	100
A. Domeniul public	10248	17,69	11320	19,54
B. Domeniul privat	47688	82,31	46616	80,46
A.Domeniul public- din care:	10248	17,69	11320	19,54
1.Drumuri	6500	11,21	6795	11,73
2.trotuare	1370	2,37	1999	3,45
3 piste de biciclete	0	0	200	0,35
4. Acostamente	2378	4,11	1948	3,35
5. Parcari	0	0	378	0,65
B. Domeniul privat din care	47688	82,31	45616	80,46
1.Suprafata construita	3440	5,93	13500	23,27
2. Drum+Circulatii auto	2450	4,22	7800	13,46
3. Parcari	490	0,85	8100	13,98
4. Accese alei pietonale	250	0,43	2822	4,87
5.Platforme deseuri	0	0	150	0,26
6. Teren / Spatii verzi	40658	70,18	14044	24,23
POT existent/POT maxim propus		4,65%		30
CUT existent /CUT maxim propus		0,08		2

BILANT TERITORIAL EXISTENT PROPUS TEREN PROPRIETATE PARCELE GENERATOARE PUZ CF AVIZ DE OPORTUNITATE 111/01/14.02.2024

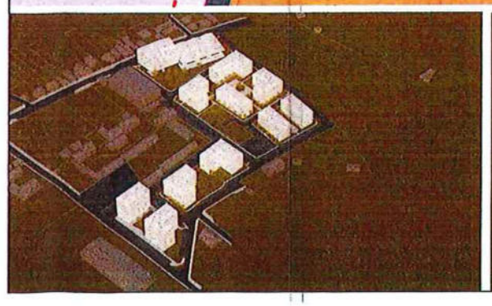
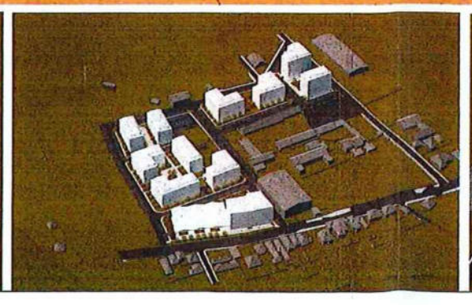
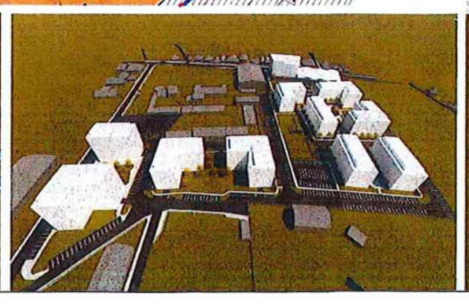
Zona studiata	Existent		Propus	Propus
	mp	procent	mp	Procent
Suprafata teren studiat din care:	46293	100	46293	100
A. Domeniul public	0	0	1072	2,32
B. Domeniul privat	46293	100	45221	97,68
A. Domeniul public-DRUM	0	0	1072	2,32
B. Domeniul privat din care	46293	100	45221	97,68
1.Suprafata construita	3440	7,43	12500	27,00
2. Drum+Circulatii auto	2450	5,29	7800	16,85
3. Parcari	490	1,06	8100	17,50
4. Accese alei pietonale	250	0,54	2822	6,09
5.Platforma deseuri	0	0	150	0,32
6. Teren / Spatii verzi	39653	85,68	13848	29,92
POT existent/POT maxim propus		7,4%		30
CUT existent/CUT maxim propus		0,09		2

TABEL PARCARI /FUNCTIUNI PUZ PAMIRA- FLORADI

MODUL FUNCTIUNE	TEREN ANSAMBLU PAMIRA+ FLORADI		
	SUA,AP	NR. cf PUG	TOTAL
LOCUIRE	665	1,5/ap	998
HOTEL	20cam	1/2cam	10
SALA SPORT	50 pers	1/5-20p	10
SPATII COMERCIALE	500mp/Bl 1500mp/LBC P	1/200mp Scd	10
BIROURI	500mp/Bl 1500mp/LBC E1	1/60mp Scd	33
DOTARI PUBLICE			9
TOTAL PARCARI			1070
PARCARI CEMISOL +Ched Fe dedicate P+D+P			630
PARCARI LA SOL			440
TOTAL PARCARI			1070

Inspector MARIANA-GEORGETA BÎRS

Mariana-Georgeta Bîrs


- Categoria de importanta C (normala) – conform HG 766/1997 anexa 3
- Clasa de importanta III – conform Normativ P 100-1/2006 tabel 4.3.
- Clasa de importanta 3 - conform Cod proiectare CR 0-2005
- Grad de rezistenta la foc I - conform NP 118/1999
- Caracteristici seismice ag= 0,16g Tc=1,6s – cf.NP 100- 1/2006

© Acest desen este proprietatea intelectuală a Biroului de Arhitectură Irina Popa. Reproducerea poate fi făcută cu acordul şi în condiţiile stabilite de Biroul de Arhitectură Irina Popa

BIROU DE ARHITECTURĂ IRINA POPA
Cluj-Napoca, Plopilor 56/52

Beneficiar: SC PAMIRA SPORT SRL SI SC FLORADI PROD COM SRL

Investitia: PUZ MODIFICARE FUNCTIONALA UTR Ei in UTR M In vederea construirii unui ANSAMBLU IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE , SPATII BIROURI ,SPATII SPORTIVE SI DE AGREMENT ,SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE , HOTEL, DOTARI PUBLICE

Adresa: Calea Surii Mici 33-39 si Frigoriferului

Pr. Nr. 28/2022

Sef proiect	arh. Irina Popa	
Proiectat	arh. Irina Popa	
Proiectat	arh. Elis Ballasheni	
Desenat	arh. Elis Ballasheni	

Faza P.U.Z.

PLAN REGLEMENTARI-ZONIFICARE

Pl. nr. A04'

PUZ MODIFICARE FUNCTIONALA UTR Ei in UTR M in vederea construirii unui ANSAMBLU IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE , SPATII BIROURI ,SPATII SPORTIVE SI DE AGREMENT ,SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE , HOTEL, DOTARI PUBLICE

N

UTR M - ZONA MIXTA

ZONA 1 ZONA 2 ZONA 3

Coridor de mobilitate "Calea Surii Mici" conform HCL 33/2024 Tronson 1 "km 0+000 - km 0+510"

RETRAGERE-ALINIAMENT Calea Surii Mici

AMPRIZA CF PMUD 2022

Ei

IMOBIL MIXT / BIROURI, HOTEL,COMERT

RETRAGERE-ALINIAMENT Str. Frigoriferului

LOCUINTE COLECTIVE, COMERT, BIROURI (P,E1)

LOCUINTE COLECTIVE

S

REZERVELE STATULUI

M

SALA DE SPORT

STATIE TREN URBAN

Zona de protectie Tren Urban propus conform PUG SIBIU 2011

Zona de protectie Tren - CFR - 100m

TRASEU TREN URBAN

Teren B

L1r

Teren propus pentru cedare parcari S = 378mp

Drum ce urmeaza a fi cedat primariei S = 694mp

100.00 92.10 95.53 98.65 123.86

LEGENDA:

	LIMITA UTR
	LIMITA SUPRAFATA REGLEMENTATA PRIN PUZ
	LIMITA TEREN STUDIAT IN PUZ
	PARCELE GENERATOARE PUZ
	LIMITA DE PROPRIETATE PROPUSA
Teren B	CLĂDIRI EXISTENTE ,NU ÎȘI SCHIMBĂ FUNCȚIUNEA (ATELIER AUTOMATIZĂRI ȘI ROBOTICĂ,DEPOZITARE)
	SUPRAFATA CONSTRUIBILA
	CLADIRI PROPUSE
	SPATIU VERDE
	DRUMURI EXISTENTE
	ALEI CAROSABILE PROPUSE
	PARCARI
	BRETEA 3.5m
	ACCESURI PRINCIPALE
	TROTUARE,ALEI PIETONALE
	PISTA VELO
	PLATFORMA COLECTARE DESEURI
	TREN URBAN
	ZONA DE PROTECTIE TREN URBAN
	TREN
	ZONA DE PROTECTIE TREN

REGIM DE INALTIME (CONSTRUCTII PROPUSE) :

P P+1 P+2 P+3 P+4 P+5 P+6 P+7 P+8

LOCUINTE COLECTIVE
COMERT / SERVICII / TRANSPORTURI



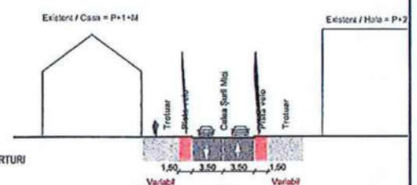
PARAMETRI PROPUȘI AI TERENULUI PENTRU ANSAMBLU :

- A teren studiat PUZ = 166800 mp
- A teren reglementat PUZ = 57936 mp
- A totala teren privat /parcele generatoare PUZ= 46293mp
- A teren propus pentru cedare pentru drum/domeniu public = 1072mp
- A teren privat construibil=45221mp
- A construita propusa totala = 12500mp
- A construita desfasurata propusa = 90500Mp
- A desfasurata propusa = 90500 mp
- POT max propus = 30%
- CUT max propus = 2

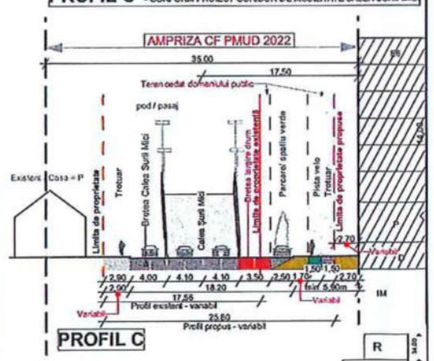
REGIM DE INALTIME max propus –D+P+8E+R

H- max propus la cornisa = 30m

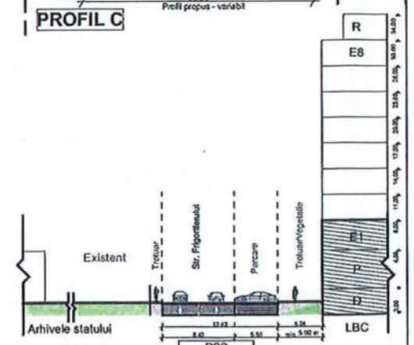
H- max propus total = 34m



PROFIL C' - CONFORM PROIECT CORIDOR DE MOBILITATE CALEA SURII MICI



PROFIL C



LEGENDA SIMBOLURI

Ei -Activitati economice cu caracter industrial

M –ZONA MIXTA

A (Zona 1+2+3+4+5)– Terenuri care participa la PUZ

B - Terenuri care nu participa la PUZ,Cladiri existente care nu isi schimba functiunea(atelier automatizari si robotica,depozitare)

ZONA 1/2/3/4/4'/5 – Zone de construire cu functiuni si caracteristici similare

ZONA 1 - IM -Imobil mixt – birouri,hotel,comert D+P+6E+R
- S- Sala de sport -terenuri de tenis D+P
- Dotari publice- D+P+1E

ZONA 2- B2,B3,B2',B2 - 4 Imobile de locuinte D+P+5E+R

ZONA 3- LBC , LBC - 2 Imobile de locuinte,birouri,comert D+P+8E+R
- COMERT+BIROURI D+P+

ZONA 4- B6,B6'- Imobile de locuinte D+P+7E+R

ZONA 4'- IP Imobil parcari D+P

ZONA 5- B4 - 2 Imobile de locuinte D+P+5E+R

BILANT TERITORIAL EXISTENT-PROPUS TEREN REGLEMENTAT PRIN PUZ CF AVIZ DE OPORTUNITATE 1110/1/14.02.2024

Zona studiata	Existent mp	Existent procent	Propus mp	Propus Procent
Suprafata teren studiat din care:	57936	100	57936	100
A. Domeniul public	10248	17,69	11320	19,54
B. Domeniul privat	47688	82,31	46616	80,46
A.Domenii public- din care:	10248	17,69	11320	19,54
1.Drumuri	6500	11,21	6795	11,73
2.trotuare	1370	2,37	1999	3,46
3.piste de biciclete	0	0	200	0,35
4. Acostamente	2378	4,11	1948	3,35
5. Parcari	0	0	378	0,65
B. Domeniul privat din care	47688	82,31	46616	80,46
1.Suprafata construita	3840	6,63	12900	22,27
2. Drum+Circulatii auto	2450	4,22	7800	13,46
3. Parcari	490	0,85	8100	13,98
4. Acces,alei pietonale	250	0,43	2822	4,87
5.Platforme deseuri	0	0	150	0,26
6. Teren / Spatii verzi	40658	70,18	14844	25,62
POT existent/ POT maxim propus		6,63%		30
CUT existent /CUT maxim propus		0,08		2

BILANT TERITORIAL EXISTENT PROPUS TEREN PROPRIETATE PARCELE GENERATOARE PUZ CF AVIZ DE OPORTUNITATE 1110/1/14.02.2024

Zona studiata	Existent mp	Existent procent	Propus mp	Propus Procent
Suprafata teren studiat din care:	46293	100	46293	100
A. Domeniul public-DRUM	0	0	1072	2,32
B. Domeniul privat	46293	100	45221	97,68
A. Domenii public-DRUM	0	0	1072	2,32
B. Domeniul privat din care	46293	100	45221	97,68
1.Suprafata construita	3440	7,43	12500	27,00
2. Drum+Circulatii auto	2450	5,29	7800	16,85
3. Parcari	490	1,06	8100	17,50
4. Acces,alei pietonale	250	0,54	2822	6,09
5.Platforme deseuri	0	0	150	0,32
6. Teren / Spatii verzi	39663	85,68	13849	29,92
POT existent/POT maxim propus		7,4%		30
CUT existent/CUT maxim propus		0,09		2

COLECTAREA SI EVACUAREA DESEURILOR

In conformitate cu Regulamentul Serviciului Public de salubrizare din judetul Sibiu ,aprobat cu HCL 244/2018 ART 17 lit.2a , in municipiul Sibiu ,in zona de blocuri ,colectarea deseurilor se va realiza pe 5 fractii astfel

- deseurile din hartie si carton igloo-uri de 1,1 mc,1 recipient la 250 locuitori
- deseurile din plastic si metal -igloo-uri de 1,1 mc,1 recipient la 110 locuitori
- deseurile din sticla- igloo-uri de 1,1 mc,1 recipient la 250 locuitori
- deseurile biodegradabile- container de 1,1 mc,1 recipient la 110 locuitori
- deseurile reziduale -container de 1,1 mc,1 recipient la 110 locuitori

Se estimeaza un numar total de 665 apartamente,cu un total de **1300 persoane .**

Pentru 1300 persoane vor fi necesare
-5 igloo HARTIE ,CARTON
-12 igloo PLASTIC,METAL
- 5 igloo STICLA
- 12 igloo- DESEURI BIODEGRADABILE
- 12 igloo -DESEURI REZIDUALE

In total - 46 bucati IGLOO de 1,1 mc

TOTAL NECESAR ANSAMBLU =46 BUC IGLOO
S necesara igloo = 2,4 mp
S necesara 46 igloo =110 mp
TOTAL SUPRAFATA AMENAJATA PLATFORME DE GUNOI =150mp

NOTA: Suprafata platformelor amenajate este mai mare decat suprafata necesara ,cf HCL 244/2018 ART 17 lit.2a

EXTRAS PUG SIBIU /ANEXA 2 NECESAR PARCAJE

LOCUINTE

Locuinte colective (multifamiliale): 1,5 locuri de parcare la apartament, dar nu mai putin decât un loc la 100mp din SCD*

Pentru cladiri cu mai mult decât 6 apartamente se va asigura un spatiu închis si acoperit si usor accesibil destinat depozitarii bicicletelor, integrat cladirii principale sau într-o construcție anexa, cu capacitate minima de 2 biciclete pentru fiecare apartament**.

FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE /FUNCTIUNI FINANCIAR BANCARE

Se va asigura pentru salariati un loc de parcare la 60 mp din SCD*, plus un spor minim pentru persoane externe, dupa cum urmeaza:- un loc de parcare la 300 mp din SCD* pentru restul functiunilor.
Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.
Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și gradul de frecventa public**.

FUNCTIUNI COMERCIALE (tertiare) cu caracter intraurban

Functiuni comerciale (tertiare) cu caracter extraurban si servicii tehnice
Se vor asigura pentru clienti:
- un loc de parcare la 200 mp din SCD* pentru unitati de pâna la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp din SCD* pentru unitati de 400-600 mp;

FUNCTIUNI SPORTIVE

Complexuri sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive (specializate sau polivalente): se va asigura câte un loc de parcare la 5-20 de locuri.
Celelalte functiuni: se va asigura câte un loc de parcare la 30 de locuri.

HOTEL categoria urban: se va asigura câte un loc de parcare la doua camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte un loc de parcare la 7 camere de cazare.La unitatile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

TABEL PARCARI /FUNCTIUNI PUZ PAMIRA- FLORADI

IMOBIL /FUNCTIUNE	TEREN ANSAMBLU PAMIRA+ FLORADI NR AP	NEC.cf PUG	TOTAL
LOCUIRE	665	1,5l/ap	998
HOTEL	20cam	1l/2cam	10
SALA SPORT	50 pers	1l/5-20p	10
SPATII COMERCIALE	500mp/MM 1500mp/LBC P	1l/200mp Scd	10
BIROURI	500mp/MM 1500mp/LBC E1	1l/60mp Scd	33
DOTARI PUBLICE			6
TOTAL NECESAR			1057
PARCARI DEMISOL +Cladire dedicata IP- D+P			530
PARCARI LA SOL			540
TOTAL PARCARI			1070

Nr.pct	X	Y	Z	Nr.pct	X	Y	Z
1	432409.66	478533.15	414.181	44	432428.67	478544.31	413.759
2	432502.88	478540.02	412.080	45	432429.34	478542.10	413.745
3	432537.74	478578.16	411.835	46	432430.84	478531.56	413.767
4	432390.12	478598.66	413.257	47	432400.49	478480.30	413.965
5	432389.90	478598.07	413.321	48	432407.75	478471.19	414.009
6	432348.61	478602.25	413.367	49	432400.33	478474.00	414.130
7	432417.35	478607.02	413.355	50	432398.77	478485.87	414.525
8	432387.06	478614.29	413.397	51	432390.27	478495.58	414.819
9	432461.94	478617.83	413.360	52	432397.00	478451.33	414.872
10	432411.56	478620.80	413.901	53	432363.41	478456.72	414.765
11	432412.39	478631.38	413.922	54	432342.25	478453.17	414.893
12	432330.62	478635.44	413.931	55	432326.41	478439.68	414.891
13	432402.97	478646.74	414.100	56	432339.34	478467.29	414.798
14	432394.07	478671.86	414.234	57	432344.61	478486.69	414.569
15	432387.41	478625.40	414.421	58	432333.22	478490.24	414.555
16	432371.81	478587.66	414.151	59	432321.63	478454.17	414.703
17	432370.76	478589.15	414.997	60	432307.31	478498.23	414.330
18	432367.96	478580.09	414.367	61	432282.07	478506.02	414.379
19	432372.18	478539.57	414.315	62	432290.10	478512.98	414.301
20	432374.79	478578.82	414.172	63	432336.31	478520.06	414.494
21	432396.03	478572.19	414.199	64	432333.36	478523.10	414.468
22	432402.26	478568.43	414.031	65	432327.79	478534.60	414.398
23	432412.56	478568.14	413.957	66	432321.66	478539.85	414.351
24	432389.12	478552.52	414.232	67	432316.29	478547.30	414.532
25	432372.72	478537.39	414.233	68	432310.67	478551.91	414.603
26	432398.14	478534.79	414.219	69	432309.05	478552.39	414.597
27	432356.14	478526.05	414.311	70	432302.21	478526.03	414.524
28	432360.00	478521.63	414.287	71	432358.13	478514.57	415.158
29	432368.70	478523.86	414.269	72	432315.44	478499.12	415.171
30	432376.37	478518.52	414.239	73	432314.75	478504.83	415.207
31	432357.67	478495.19	414.300	74	432313.66	478494.13	415.227
32	432402.04	478482.87	414.208	75	432317.82	478483.91	415.098
33	432415.75	478523.13	413.869	76	432313.75	478480.56	415.148
34	432413.07	478513.36	414.009	77	432296.33	478457.39	415.727
35	432406.91	478526.30	414.145	78	432292.65	478421.61	414.799
36	432392.37	478529.68	414.191	79	432333.77	478411.91	414.622
37	432398.81	478549.21	414.205	80	432293.10	478389.93	413.897
38	432400.98	478547.34	414.151	81	432282.88	478386.56	414.100
39	432405.16	478561.00	413.996	82	432319.47	478367.83	414.400
40	432411.57	478558.21	413.956	83	432343.63	478392.53	414.334
41	432417.34	478557.32	413.971	84	432344.84	478417.78	414.150
42	432419.79	478564.56	413.809	85	432455.58	478455.54	414.304
43	432433.90	478539.56	413.776	86	432467.66	478511.51	412.879

- Categoria de importanta C (normala) – conform HG 766/1997 anexa 3
- Clasa de importanta III - conform Normativ P 100-1/2006 tabel 4.3.
- Clasa de importanta 3 - conform Cod proiectare CR 0-2005
- Grad de rezistenta la foc II - conform NP 118/1999
- Caracteristici seismice ag= 0,16g Tc=1,6s – cf.NP 100- 1/2006

Inspector MARIANA-GEORGETA BIRS
Mariana-Georgeta Birs

© Acest desen este proprietatea intelectuală a Biroului de Arhitectură Irina Popa. Reproducerea poate fi făcută cu acordul și în condițiile stabilite de Biroul de Arhitectură Irina Popa

BIROU DE ARHITECTURĂ IRINA POPA
Cluj-Napoca, Plop[illegible]56/52

POPA IRINA-CARMEN Digitally signed by POPA IRINA-CARMEN Date: 2026.04.06 13:17:37 +03'00'

Beneficiar: SC PAMIRA SPORT SRL SI SC FLORADI PROD COM SRL

Investitia: PUZ MODIFICARE FUNCTIONALA UTR Ei in UTR M in vederea construirii unui ANSAMBLU IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE , SPATII BIROURI ,SPATII SPORTIVE SI DE AGREMENT ,SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE , HOTEL, DOTARI PUBLICE

Adresa: Calea Surii Mici 33-39 si Frigoriferului

Sef proiect	arh. Irina Popa	
Proiectat	arh. Irina Popa	
Proiectat	arh. Elis Ballasheni	
Desenat	arh. Elis Ballasheni	

Scara 1:2000
Data 03.2026

PLAN REGLEMENTARI - MOBILARE URBANISTICA

Pr. Nr. 28/2022
Faza P.U.Z.
Pl. nr. A05

PUZ MODIFICARE FUNCTIONALA UTR Ei IN UTR M IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE , SPATII BIROURI ,SPATII SPORTIVE SI DE AGREMENT ,SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE , HOTEL, DOTARI PUBLICE

N

UTR M - ZONA MIXTA

ZONA 1 · ZONA 2 · ZONA 3 · ZONA 4 · ZONA 5

Str. Vandal

Coridor de mobilitate "Calea Surii Mici" conform HCL 33/2024 Tronson 1 "km 0+000 - km 0+510"

RETRAGERE-ALINIAMENT Calea Surii Mici

AMPRIZA CF PMUD 2022

Ei

- modul specific de construire se va stabili pe baza de PUD

L1r

Trotuar + pista biciclete - teren ce urmeaza a fi cedat primariei S = 399 mp

Teren propus pentru cedare /parcari S = 378mp

Drum ce urmeaza a fi cedat primariei S = 235 mp

IMOBIL MIXT / BIROURI, HOTEL,COMERT

Imobil Mixt D+P+6E+R Hmax=28m PD = 41

DOTARI PUBLICE D+P+1 Hmax=12m PD = 7

IM

Sala de sport D+P Hmax=12m PD = 81

S

M

ZONA 1

RETRAGERE-ALINIAMENT Str. Frigoriferului

LOCUINTE COLECTIVE, COMERT, BIROURI (P,E1)

B2 Locuinte colective D+P+5E+R Hmax=23m PD = 32

B2' Locuinte colective D+P+5E+R Hmax=23m PD = 32

B3 Locuinte colective D+P+5E+R Hmax=23m PD = 30

B2 Locuinte colective D+P+5E+R Hmax=23m PD = 32

LBC D+P+6E+R Hmax=34m PD = 32

LBC D+P+6E+R Hmax=34m PD = 22

ZONA 3

B6' Locuinte colective D+P+7E+R Hmax=23m PD = 64

B6 Locuinte colective D+P+7E+R Hmax=23m PD = 64

ZONA 4

Teren B

IP Parking D+P Hmax=5m PD = 24

B4' Locuinte colective D+P+6E+R Hmax=23m PD = 28

ZONA 5

B4 Locuinte colective D+P+5E+R Hmax=23m PD = 25

ZONA 2

Ei

- modul specific de construire se va stabili pe baza de PUD

LOCUINTE COLECTIVE

S

REZERVELE STATULUI

STATIE TREN URBAN

SALA DE SPORT

LOCUINTE COLECTIVE

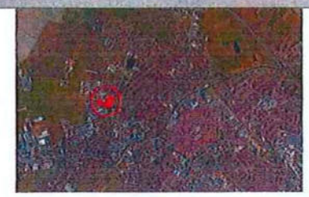
Zona de protectie Tren Urban propus conform PUG SIBIU 2011

Zona de protectie Tren - CFR - 100m

TRASEU TREN URBAN

100.00 · 92.10 · 95.53 · 46.89 · 98.65 · 30.38 · 30.27 · 123.86 · 100.00 · 100.00

8.50 · 17.00 · 18.50 · 17.50 · 35.00



LEGENDA:

	LIMITA UTR
	LIMITA SUPRAFATA REGLEMENTATA PRIN PUZ
	LIMITA TEREN STUDIAT IN PUZ
	PARCELE GENERATOARE PUZ
	LIMITA DE PROPRIETATE PROPUSA
Teren B	CLĂDIRI EXISTENTE ,NU ÎȘI SCHIMBĂ FUNCȚIUNEA (ATELIER AUTOMATIZĂRI ȘI ROBOTICĂ,DEPOZITARE)
	SUPRAFATA CONSTRUIBILA
	CLADIRI PROPUSE
	SPATIU VERDE
	DRUMURI EXISTENTE
	ALEI CAROSABILE PROPUSE
	PARCARI
	BRETEA 3.5m
	ACCESURI PRINCIPALE
	TROTUARE,ALEI PIETONALE
	PISTA VELO
	PLATFORMA COLECTARE DESEURI
	TREN URBAN
	ZONA DE PROTECTIE TREN URBAN
	TREN
	ZONA DE PROTECTIE TREN

REGIM DE INALTIME (CONSTRUCTII PROPUSE) :

P · P+1 · P+2 · P+3 · P+4 · P+5 · P+6 · P+7 · P+8

LOCUINTE COLECTIVE COMERT / BIROURI / FUNCSPORTURI

PARAMETRI PROPUSI AI TERENULUI PENTRU ANSAMBLU :

- A teren studiat PUZ = 165900 mp
- A teren reglementat PUZ = 57936 mp
- A totala teren privat /parcele generatoare PUZ= 46293mp
- A teren propus pentru cedare pentru drum/domeniu public = 1072mp
- A teren privat construibil=45221mp
- A construita propusa totala = 12500mp
- A construita desfasurata propusa = 90500Mp
- A desfasurata propusa = 90500 mp
- POT max propus = 30%
- CUT max propus = 2

REGIM DE INALTIME max propus –D+P+6E+R

H- max propus la comisa = 30m

H- max propus total = 34m

LEGENDA SIMBOLURI

EI -Activitati economice cu caracter industrial

M –ZONA MIXTA

A (Zona 1+2+3+4+5)– Terenuri care participa la PUZ

B - Terenuri care nu participa la PUZ,Cladiri existente care nu isi schimba functiunea(atelier automatizari si robotica,depozitare)

ZONA 1/2/3/4/4'/5 – Zone de construire cu functiuni si caracteristici similare

ZONA 1 - IM -Imobil mixt – birouri,hotel,comert D+P+6E+R
- S- Sala de sport -terenuri de tenis D+P
- Dotari publice- D+P+1E

ZONA 2- B2,B3,B2',B2 – 4 Imobile de locuinte D+P+5E+R

ZONA 3- LBC , LBC – 2 Imobile de locuinte,birouri,comert D+P+8E+R
- COMERT+BIROURI D+P+1

ZONA 4- B6,B6'- Imobile de locuinte D+P+7E+R

ZONA 4'- IP Imobil parcari D+P

ZONA 5- B4 - 2 Imobile de locuinte D+P+5E+R

COLECTAREA SI EVACUAREA DESEURILOR

In conformitate cu Regulamentul Serviciului Public de salubrizare din judetul Sibiu ,aprobat cu HCL 244/2018 ART 17 lit.2a , in municipiul Sibiu ,in zona de blocuri ,colectarea deseurilor se va realiza pe 5 fractii astfel
- deseurile din hartie si carton igloo-uri de 1,1 mc,1 recipient la 250 locuitori
-deseurile din plastic si metal -igloo-uri de 1,1 mc,1 recipient la 110 locuitori
-deseurile din sticla- igloo-uri de 1,1 mc,1 recipient la 250 locuitori
-deseurile biodegradabile- container de 1,1 mc,1 recipient la 110 locuitori
- deseurile reziduale -container de 1,1 mc,1 recipient la 110 locuitori

Se estimeaza un numar total de 665 apartamente,cu un total de 1308 persoane .

Pentru 1300 persoane vor fi necesare
-5 igloo HARTIE ,CARTON
-12 igloo PLASTIC METAL
- 5 igloo STICLA
- 12 igloo- DESEURI BIODEGRADABILE
- 12 igloo -DESEURI REZIDUALE
In total - 46 bucati IGLOO de 1,1 mc

TOTAL NECESAR ANSAMBLU =46 BUC IGLOO
5 necesita igloo = 2.4 mp
5 necesita 46 igloo =110 mp
TOTAL SUPRAFATA AMENAJATA PLATFORME DE GUNOI =150mp

NOTA: Suprafata platformelor amenajate este mai mare decat suprafata necesara ,cf HCL 244/2018 ART 17 lit.2a

BILANT TERITORIAL EXISTENT-PROPUS TEREN REGLEMENTAT PRIN PUZ
CF AVIZ DE OPORTUNITATE 1110/1/14.03.2024

Zona studiata	Existent mp	Existent procent	Propus mp	Propus Procent
Suprafata teren studiat din care:	57936	100	57936	100
A. Domeniul public	10248	17,69	11320	19,54
B. Domeniul privat	47688	82,31	46616	80,46
A.Domeniul public- din care:	10248	17,69	11320	19,54
1.Drumuri	6805	11,21	6798	11,73
2.trotuare	1370	2,37	1900	3,46
3.piste de biciclete	0	0	200	0,35
4. Amenajamente	2378	4,11	1340	2,33
5. Parcari	0	0	378	0,65
B. Domeniul privat din care	47688	82,31	46616	80,46
1.Suprafata construita	3640	6,63	12500	22,37
2. Drum+Circulatii auto	3450	6,33	7800	13,46
3. Parcari	490	0,85	8100	13,98
4. Accese alei pietonale	250	0,43	2822	4,87
5.Platforme deseuri	0	0	150	0,26
6. Teren / Scoli verzi	40035	70,15	14844	25,62
POT existent/ POT maxim propus		8,93%		30
CUT existent /CUT maxim propus		0,09		2

BILANT TERITORIAL EXISTENT PROPUS TEREN PROPRIETATE PARCELE GENERATOARE PUZ CF AVIZ DE OPORTUNITATE 1110/1/14.03.2024

Zona studiata	Existent mp	Existent procent	Propus mp	Propus Procent
Suprafata teren studiat din care:	46293	100	46293	100
A. Domeniul public	0	0	1072	2,32
B. Domeniul privat	46293	100	45221	97,68
A. Domeniul public-DRUM	0	0	1072	2,32
B. Domeniul privat din care	46293	100	45221	97,68
1.Suprafata construita	3440	7,43	12500	27,00
2. Drum+Circulatii auto	2450	5,29	7800	16,85
3. Parcari	490	1,06	8100	17,50
4. Accese alei pietonale	250	0,54	2822	6,09
5.Platforme deseuri	0	0	150	0,32
6. Teren / Scoli verzi	39863	86,08	13849	29,92
POT existent/POT maxim propus		7,4%		30
CUT existent/CUT maxim propus		0,09		2

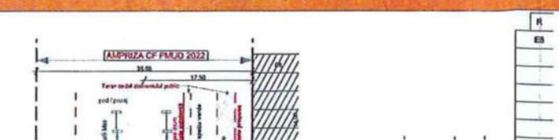
Nr. pct	X	Y	Nr. pct	X	Y
1	425451.86	478530.13	44	425478.27	478543.74
2	425392.88	478491.02	45	425479.34	478547.45
3	425373.71	478478.36	46	425479.48	478548.28
4	425409.12	478508.08	47	425481.48	478480.28
5	425423.82	478520.42	48	425482.89	478481.14
6	425485.01	478571.95	49	425483.05	478471.69
7	425477.56	478607.40	50	425390.77	478489.87
8	425481.06	478615.42	51	425390.77	478489.87
9	425461.84	478637.83	52	425387.80	478493.31
10	425411.59	478643.58	53	425387.80	478493.31
11	425342.38	478633.58	54	425386.78	478537.17
12	425326.62	478633.58	55	425386.43	478478.28
13	425405.82	478607.40	56	425384.21	478480.28
14	425394.07	478607.82	57	425384.21	478480.28
15	425374.78	478607.82	58	425384.21	478480.28
16	425374.85	478607.06	59	425383.65	478474.17
17	425370.76	478607.06	60	425383.65	478474.17
18	425367.78	478760.80	61	425382.47	478468.65
19	425371.18	478478.37	62	425382.47	478468.65
20	425371.18	478478.37	63	425382.47	478468.65
21	425396.05	478495.39	64	425381.34	478463.53
22	425407.56	478504.19	65	425381.34	478463.53
23	425416.06	478511.01	66	425381.34	478463.53
24	425381.16	478544.62	67	425380.25	478458.61
25	425381.16	478544.62	68	425380.25	478458.61
26	425379.53	478543.38	69	425379.17	478453.71
27	425478.27	478543.74	70	425379.17	478453.71
28	425478.27	478543.74	71	425378.09	478448.81
29	425479.34	478547.45	72	425378.09	478448.81
30	425479.48	478548.28	73	425377.01	478443.91
31	425481.48	478480.28	74	425377.01	478443.91
32	425482.89	478481.14	75	425375.93	478439.01
33	425483.05	478471.69	76	425375.93	478439.01
34	425390.77	478489.87	77	425374.85	478434.11
35	425390.77	478489.87	78	425374.85	478434.11
36	425387.80	478493.31	79	425373.76	478429.21
37	425387.80	478493.31	80	425373.76	478429.21
38	425386.78	478537.17	81	425372.68	478424.31
39	425386.43	478478.28	82	425372.68	478424.31
40	425384.21	478480.28	83	425371.60	478419.41
41	425384.21	478480.28	84	425371.60	478419.41
42	425384.21	478480.28	85	425370.52	478414.51

Inspector MARIANA-GEORGETA BIRS

- Categoria de importanta C (normala) – conform HG 766/1997 anexa 3
- Clasa de importanta III - conform Normativ P 100-1/2006 tabel 4.3.
- Clasa de importanta 3 - conform Cod proiectare CR 0-2005
- Grad de rezistenta la foc II - conform NP 118/1999
- Caracteristici seismice ag= 0,16g Tc=1,6s – cf.NP 100- 1/2006



PROFIL C' - CONFORM PROIECT CORIDOR DE MOBILITATE CALEA SURII MICI



PROFIL C

EXTRAS PUG SIBIU /ANEXA 2 NECESAR PARCAJE

LOCUINTE

"Locuinte colective (multifamiliale): 1,5 locuri de parcare la apartament, dar nu mai putin decât un loc la 100mp din SCD".

Pentru cladiri cu mai mult decât 6 apartamente se va asigura un acces finit si acoperit si unor accesibil destinat depozitarii bicicletelor, integrat stadiu principale sau intr-o constructie anexa, cu capacitate minima de 2 bicicliste pentru fiecare apartament".

FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE /FUNCTIUNI FINANCIAR BANCARE

Se va asigura pentru salariati un loc de parcare la 80 mp din SCD", plus un spor minim pentru persoane externe, dupa cum urmeaza: - un loc de parcare la 300 mp din SCD" pentru restul functiunilor.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura in zona accesului public principal spatii destinate depozitarii bicicletelor, de preferinta acoperate, cu o capacitate de stocare suficienta, avand in vedere caracterul functiunii si frecventa publicului".

FUNCTIUNI COMERCIALE (tertiare) cu caracter intrauran

Functiuni comerciale (tertiare) cu caracter extraurban si servicii tehnice

Se vor asigura pentru client:

- un loc de parcare la 200 mp din SCD" pentru unitati de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp din SCD" pentru unitati de 400-600 mp;

FUNCTIUNI SPORTIVE

Complexuri sportive, sali de antrenament pentru diferite sporturi, sali de competitii sportive (specializate sau polivalente): se va asigura câte un loc de parcare la 5-20 de locuri.

Celelalte functiuni: se va asigura câte un loc de parcare la 30 de locuri.

HOTEL categoria urban: se va asigura câte un loc de parcare la doua camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte un loc de parcare la 7 camere de cazare.La unitatile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

TABEL PARCARI /FUNCTIUNI PUZ PAMIRA- FLORADI

IMOBIL /FUNCTIUNE	TEREN ANSAMBLU PAMIRA+ FLORADI NR AP	NEC.cf.PUG	TOTAL
LOCUIRE	665	1,5/ap	998
HOTEL	20cam	1l/2cam	10
SALA SPORT	50 pers	1l/5-20p	10
SPATII COMERCIALE	500mp/M 1500mp/LBC P	1l/200mp Scd	10
BIROURI	500mp/M 1500mp/LBC E1	1l/60mp Scd	33
DOTARI PUBLICE			5
TOTAL NECESAR			1056
PARCARI DEMISOL +Cladire dedicata IP- D+P			516
PARCARI LA SOL			540
TOTAL PARCARI			1070

© Acest desen este proprietatea intelectuală a Biroul de Arhitectură Irina Popa. Reproducerea poate fi făcută cu acordul şi în condiţie stabilite de Biroul de Arhitectură Irina Popa

BIROU DE ARHITECTURĂ IRINA POPA
Cluj-Napoca, Plopilor 56/52

Beneficiar: SC PAMIRA SPORT SRL SI SC FLORADI PROD COM S/RL

Obiectul: PUZ MODIFICARE FUNCTIONALA UTR Ei IN UTR M IN vederea construirii unui ANSAMBLU IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE , SPATII BIROURI ,SPATII SPORTIVE SI DE AGREMENT ,SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE , HOTEL, DOTARI PUBLICE

Adresa: Calea Surii Mici 33-39 si Frigoriferului

Pr. Nr. 28/2022

Sef proiect	arh. Irina Popa	
Proiectat	arh. Irina Popa	
Proiectat	arh. Elis Ballasheni	
Desenat	arh. Elis Ballasheni	

Scara 1:1000 · Data 03.2026

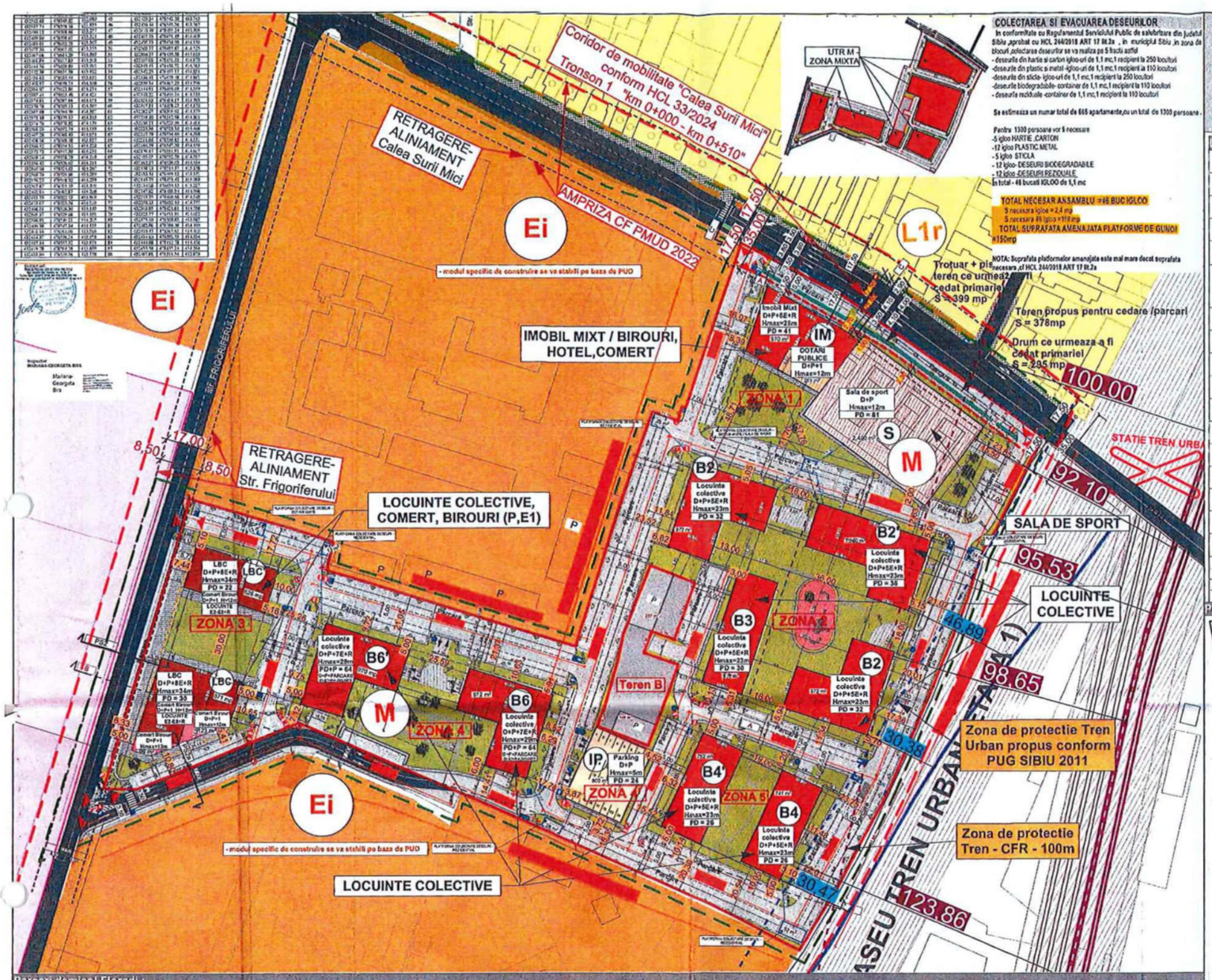
Faza P.U.Z.

Pl. nr. A05'

PLAN REGLEMENTARI - MOBILARE URBANISTICA DETALIU

PUZ MODIFICARE FUNCTIONALA UTR Ei IN UTR M IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE , SPATII BIROURI ,SPATII SPORTIVE SI DE AGREMENT ,SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE , HOTEL, DOTARI PUBLICE

N



LEGENDA:

- LIMITA UTR
- LIMITA SUPRAFATA REGLEMENTATA PRIN PUZ
- LIMITA TEREN STUDIAT IN PUZ
- PARCELE GENERATOARE PUZ
- LIMITA DE PROPRIETATE PROPUSA
- Teren B — CLĂDIRI EXISTENTE ,NU ȘI SCHIMBĂ FUNCȚIUNEA (ATELIER AUTOMATIZĂRI ȘI ROBOTICĂ,DEPOZITARE)
- SUPRAFATA CONSTRUIBILA
- CLADIRI PROPUSE
- SPATIU VERDE
- DRUMURI EXISTENTE
- ALEI CAROSABILE PROPUSE
- PARCARI
- BRETEA 3.5m
- ACCESURI PRINCIPALE
- TROTUARE,ALEI PIETONALE
- PISTA VELO
- PLATFORMA COLECTARE DESEURI
- TREN URBAN
- ZONA DE PROTECTIE TREN URBAN
- TREN
- ZONA DE PROTECTIE TREN

BILANT TERITORIAL EXISTENT/PROPUS TEREN REGLEMENTAT PRIN PUZ
CF AVIZ DE OPORTUNITATE 111015/14.05.2024

Zona studiata	Existent mp	Existent procent	Propus mp	Propus Procent
Suprafata teren studiat din care:	87934	100	87934	100
A. Domeniul public	15148	17,23	11330	19,54
B. Domeniul privat	47668	82,31	49618	80,46
A.Domeniul public- din care:	15148	17,23	11330	19,54
1.Drumuri	6300	11,31	6780	11,73
2.trotuare	1379	2,37	1999	3,46
3.piste de biciclete	0	0	200	0,35
4. Aezzamente	2378	4,11	1940	3,35
5. Parcari	0	0	379	0,65
B. Domeniul privat din care	47668	82,31	46618	80,46
1.Suprafata construita	3640	6,45	12900	22,37
2. Drumi+Circulatii auto	3400	6,03	7900	13,68
3. Parcari	400	0,88	8100	13,98
4. Accese ale pietonala	250	0,43	2822	4,87
5.Platforme deseuri	0	0	150	0,26
6. Teren / Spatii verzi	40668	72,15	14644	25,62
POT existent /POT maxim propus		8,91%		30
CUT existent /CUT maxim propus		0,08		2

BILANT TERITORIAL EXISTENT/PROPUS TEREN PROPRIETATE
PARCELE GENERATOARE PUZ CF AVIZ DE OPORTUNITATE 111015/14.05.2024

Zona studiata	Existent mp	Existent procent	Propus mp	Propus Procent
Suprafata teren studiat din care	46293	100	46293	100
A. Domeniul public	0	0	1072	2,32
B. Domeniul privat	46293	100	45221	97,68
A. Domeniul public-DRUM	0	0	1072	2,32
B. Domeniul privat din care	46293	100	45221	97,68
1.Suprafata construita	3440	7,43	12900	27,80
2. Drumi+Circulatii auto	2400	5,20	7800	16,86
3. Parcari	400	1,06	8109	17,50
4. Accese ale pietonale	250	0,54	2822	6,09
5.Platforme deseuri	0	0	150	0,32
6. Teren / Spatii verzi	39603	85,54	13340	28,52
POT existent/POT maxim propus		7,4%		30
CUT existent/CUT maxim propus		0,09		2

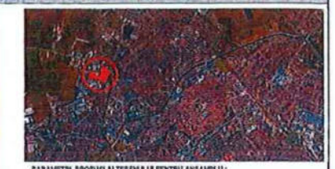
TABEL PARCARI /FUNCTIUNI PUZ PAMIRA- FLORADI

IMOBIL /FUNCTIUNE	TEREN ANSAMBLU PAMIRA+ FLORADI NR AP	NECESAR PUZ	TOTAL
LOCUINTE	665	1,5/ap	998
HOTEL	20cam	1/2cam	10
SALA SPORT	50 pers	1/5-20p	10
SPATII COMERCIALE	500mp/P1	1/200mp Scd	2
	1500mp/LBC P		7
BIROURI	500mp/P1	1/400mp Scd	2
	1500mp/LBC E1		7
DOTARI PUBLICE			8
SUPRAFETE VERZI			1
PARCARI LA CAMIL PUZ(dupa dezvoltare D+P+1)			330
			140
TOTAL PARCARI			1503

REGIM DE INALTIME (CONSTRUCTII PROPUSE):

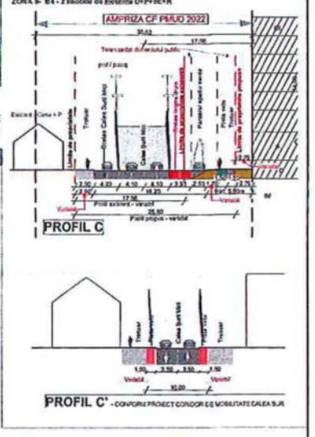
P P+1 P+2 P+3 P+4 P+5 P+6 P+7 P+8

LOCUINTE COLECTIVE
COMERT / SERVICII / TRANSPORTURI

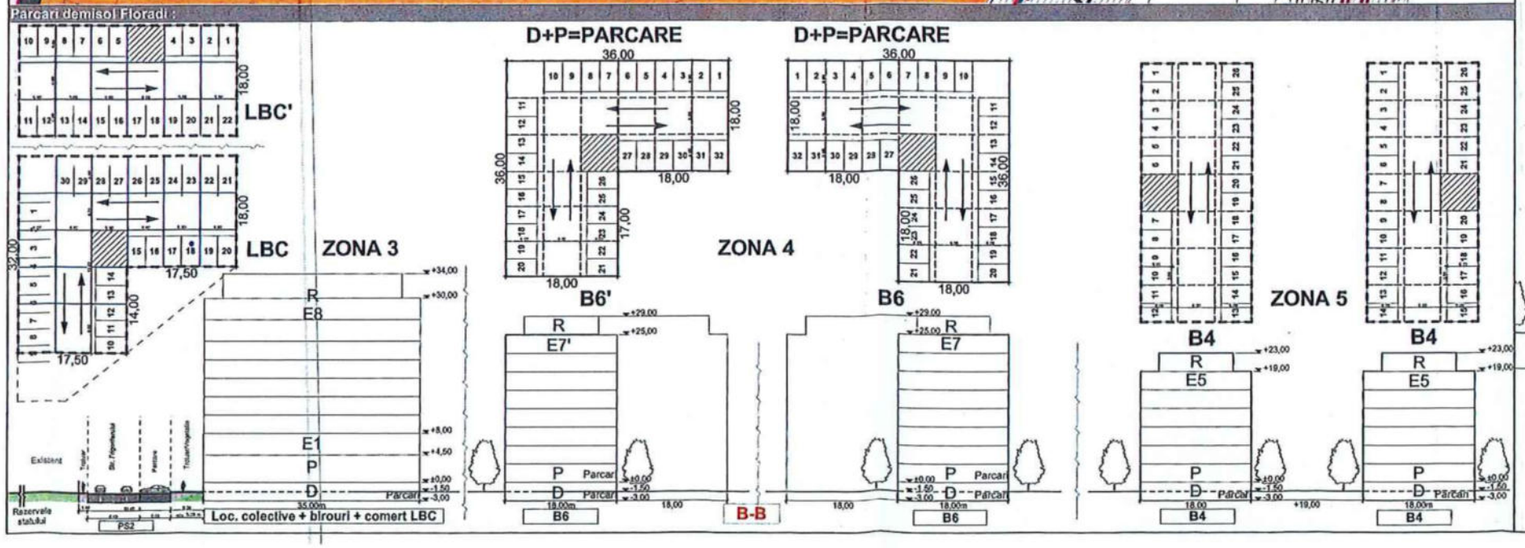


PARAMETRII PROPUSI AI TERENULUI PENTRU ANSAMBLU :
- A teren studiat PUZ = 158800 mp
- A terna reglementat PUZ = 57536 mp
- A totala teren privat /parcele generatoare PUZ= 46293mp
- A terna propus pentru cedare pentru drum/domeniu public = 1072mp
- A terna privat curatit/sub=46221mp
- A construita propusa totala = 12500mp
- A construita desfasurata propusa = 90000kp
- A desfasurata propusa = 90000 mp
- POT max propus = 30%
- CUT max propus = 2
  REGIM DE INALTIME max propus -D+Z+6E+R
  P- max propus la cornisa = 30ni
  P- max propus total = 34m

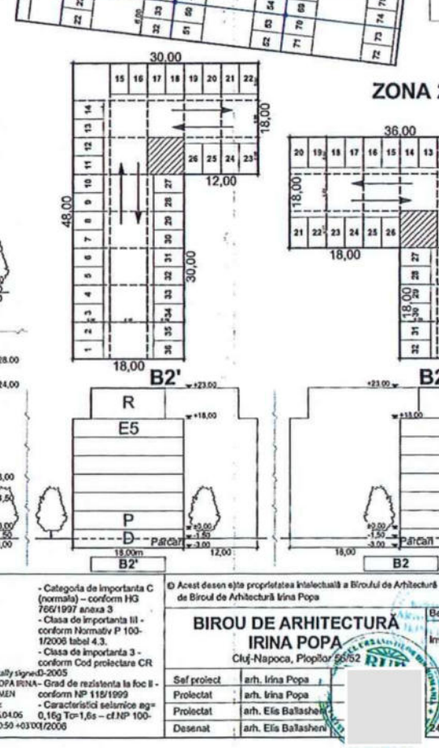
LEGENDA SIMBOLURI
Ei -activitati economice cu caracter industrial
M -ZONA MIXTA
A (Zona 1+2+3+4+5) - Terenuri care participa la PUZ
B - Terenuri care nu participa la PUZ.Cladiri existente care nu isi schimba functiunea(atelier automatizari si robotica,depozitare)
ZONA 1-2-3-4-5 – Zone de construire cu functiuni si caracteristici similare
ZONA 1 - IM -Imobil mixt – birouri,hotel,comert D+P+6E+R
- S- Sala de sport -terenuri de tenis D+P
- Dotari publice- D+P+1E
ZONA 2- B1,B3,B7,B2 - 4 imobile de locuinte D+P+5E+R
ZONA 3- LBC , LBC - 2 imobile de locuinte,birouri,comert D+P+8E+R
- COMERT+BIROURI D+P+1
ZONA 4- B6,B6'- imobile de locuinte D+P+7E+R
ZONA 4'-IP imobil parcari D+P
ZONA 5- B4 - 2 imobile de locuinte D+P+5E+R



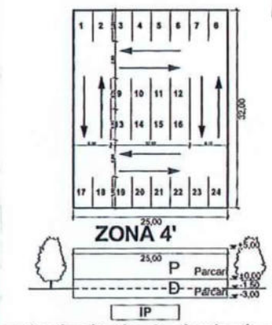
Parcari demisol Floradi :



ZONA 1 Imobil mixt IM

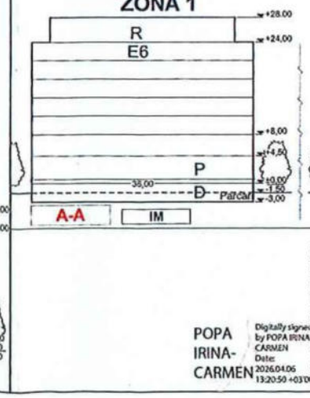


ZONA 4'



ZONA 2

ZONA 1



- Categoria de importanta C (normala) – conform HG 766/1997 anexa 3
- Clasa de importanta III - conform Normativ P 100-1/2006 tabel 4.3.
- Clasa de importanta 3 - conform Cod proiectare CR

POPA IRINA-CARMEN Digitally signed by POPA IRINA-CARMEN Date: 2026.04.06 13:20:50 +03'00'

- Grad de rezistenta la foc II - conform NP 118/1999
- Caracteristici seismice ag= 0,16g Tc=1,6s – cf.NP 100-D-2005
- Caracteristici seismice ag= 0,16g Tc=1,6s – cf.NP 100-1/2006

© Acest desen este proprietatea intelectuală a Biroului de Arhitectură Irina Popa. Reproducerea poate fi făcută cu acordul și în condițiile stabilite de Biroul de Arhitectură Irina Popa

BIROU DE ARHITECTURĂ IRINA POPA
Cluj-Napoca, Plopilor 56-62

Beneficiar:	SC PAMIRA SPORT SRL SI SC FLORADI PROD COM SRL
Investitia:	PUZ MODIFICARE FUNCTIONALA UTR Ei IN UTR M in vederea construirii unui ANSAMBLU IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE , SPATII BIROURI ,SPATII SPORTIVE SI DE AGREMENT ,SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE , HOTEL, DOTARI PUBLICE
Pr. Nr.	28/2022
Sef proiect	arh. Irina Popa
Proiectat	arh. Irina Popa
Proiectat	arh. Elis Ballasheni
Desenat	arh. Elis Ballasheni
Scara 1:1000	
Data 24.03.2026	
Faza P.U.Z.	
Fi. nr.	A06
Adresa:	Calea Surii Mici 23-29 si Frigoriferului
	PLAN REGLEMENTARI - MOBILARE URBANISTICA- Parcari

PUZ MODIFICARE FUNCTIONALA UTR Ei in UTR M in vederea construirii unui ANSAMBLU IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE , SPATII BIROURI ,SPATII SPORTIVE SI DE AGREMENT ,SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE , HOTEL, DOTARI PUBLICE

N

Propunere de dezmembrare - CALEA SURII MICI

Coridor de mobilitate "Calea Surii Mici" conform HCL 33/2024 Tronson 1 "km 0+000 - km 0+510"

AMPRIZA CF PMUD 2022

CALEA SURII MICI

STRADA CARAMIDARIEI

STRADA FRIGORIFERULUI

Ei

L1r

Trotuar + pista biciclete - TEREN CE URMEAZĂ A FI CEDAT PRIMARIEI S = 399 mp

Teren propus pentru cedare /parcari S = 378mp

DRUM CE URMEAZĂ A FI CEDAT PRIMARIEI S = 295 mp

BRETEA CALEA SURII MICI

Imobil Mixt D+P+6E+R PD = 41

IM

DOTARI PUBLICE D+P+1

694 mp

S

Sală de sport D+P h=12m PD = 81

ZONA 1

M

SERVITUTE DE TRECERE PUBLICA PENTRU UTILITATI TEHNICO-EDILITARE,ACCES AUTO SI PIETONAL

RETRAGERE-ALINIAMENT Str. Frigoriferului

8,50

17,00

B2

Locuinte colective D+P+5E+R PD = 32

B2'

Locuinte colective D+P+5E+R PD = 36

B3

Locuinte colective D+P+5E+R PD = 30

ZONA 2

B2

Locuinte colective D+P+5E+R PD = 32

LBC D+P+8E+R PD = 22 Comert Birouri D+P+1

LBC

626 mp

ZONA 3

LBC D+P+8E+R PD = 30 Comert Birouri D+P+1

LBC

871 mp

B6'

Locuinte colective D+P+7E+R PD+P = 64 D+P+PARCARE S1-S7+4+ACOMPT

970 mp

B6

Locuinte colective D+P+7E+R PD+P = 64 D+P+PARCARE S1-S7+4+ACOMPT

ZONA 4

Teren B

IP

Parking D+P PD = 24

ZONA 4'

B4

Locuinte colective D+P+5E+R PD = 26

ZONA 5

B4'

Locuinte colective D+P+5E+R PD = 26

1,080 m²

SERVITUTE DE TRECERE PUBLICA PENTRU UTILITATI TEHNICO-EDILITARE,ACCES AUTO SI PIETONAL

Zona de protectie Tren Urbanpropus conform PUG SIBIU 2011

Zona de protectie Tren - CFR - 100m

TRASEU URBAN (ETAPA 1)

46,89

30,38

30,47

13,50

PS2

PS2a

UTR M - ZONA MIXTA



SITUATIE JURIDICA	
	TERENURI PROPRIETATE DOMENIULUI PUBLIC
	TERENURI PROPRIETATE PRIVATA
	TEREN CE URMEAZA A FI CEDAT DOMENIULUI PUBLIC S = 1072 m²

LEGENDA	
	LIMITA UTR
	LIMITA SUPRAFATA REGLEMENTATA PRIN PUZ
	LIMITA TEREN STUDIAT IN PUZ
	PARCELE GENERATOARE PUZ
Teren B	CLADIRI EXISTENTE / NU SE MODIFICA FUNCTIUNEA ACTUALA

LEGENDA SIMBOLURI
Ei -Activitati economice cu caracter industrial
M –ZONA MIXTA
A (Zona 1+2+3+4+5)– Terenuri care participa la PUZ
B - Terenuri care nu participa la PUZ.Cladiri existente care nu isi schimba functiunea(atelier automatizari si robotica,depozitare)
ZONA 1/2/3/4/4'/5 – Zone de construire cu functiuni si caracteristici similare
ZONA 1 - IM -Imobil mixt – birouri,hotel,comert D+P+6E+R
- S- Sala de sport -terenuri de tenis D+P
- Dotari publice- D+P+1E
ZONA 2- B2,B3,B2',B2 - 4 Imobile de locuinte D+P+5E+R
ZONA 3- LBC , LBC - 2 Imobile de locuinte,birouri,comert D+P+8E+R
- COMERT+BIROURI D+P+(
ZONA 4- B6,B6'- Imobile de locuinte D+P+7E+R
ZONA 4'-IP Imobil parcari D+P
ZONA 5- B4 - 2 Imobile de locuinte D+P+5E+R

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI		
	NAT.	JUD.	LOCAL	S teren	Lungime	Latime
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA Cr						
A.DOMENIUL PUBLIC din care	Nu	Nu	Da	1072mp		
Banda de circulatie la Calea Surii Mici	Nu	Nu	Da	295mp	128	Var 0-3,5m
Pista biciclete/1,50m+trotuar1,50m	Nu	Nu	Da	393	130	3m
Parcari la Calea Surii Mici	Nu	Nu	Da	378	125	2,5-5,
A.DOMENIUL PRIVAT				7800 mp		
B.1.Dumuri propuse in ansamblu	Nu	Nu	Da	7800 mp	1300	5-6-7m

NOTA: Pe drumurile din incinta se va institui SERVITUTE DE TRECERE PUBLICA PENTRU UTILITATI TEHNICO-EDILITARE,ACCES AUTO SI PIETONAL cf RGU 525/1996

Terenuri afectate de propunere cedare teren
DRUM + TROTUAR+PISTA DE BICICLETE la CALEA SURII MICI EXTRASE CF / NR TOPO PUZ PAMIRA FLORADI

Nr P	NR CF	NR CAD /TOPO	Steren	Steren prop cedare	Steren ramas	DESTINATIE	Proprietar
1	104577	104577-C1	7081	399	6682	HOTEL P+E+M	Pamira Prod SRL
2	105392	803/1/1/5/6/1/3	3008	245	2763	Curti-Constr	Pamira Prod SRL
3	114066	5209/1/1/2 114066-C1 114066-C2 114066-C3 114066-C4 114066-C5	5609	278	5331	Constr ed.ind Atelier auto P Depozit met.P Depozit met-P Sopron-P Dep carb -P	Pamira Sport SRL
4	116769	803/1/1/5/4	480	58	422	Drum	Cefa , Pamira Preda, Scaunas
5	105145	803/1/1/5/6/3	200	92	108	Constr locuinte	SC Segani SRL
		Total teren propus cedare		1072			

- Categoria de importanta C (normala) – conform HG 766/1997 anexa 3
- Clasa de importanta III - conform Normativ P 100-1/2006 tabel 4.3.
- Clasa de importanta 3 - conform Cod proiectare CR 0-2005
- Grad de rezistenta la foc II - conform NP 118/1999
- Caracteristici seismice ag= 0,16g Tc=1,6s – cf.NP 100- 1/2006

© Acest desen este proprietatea intelectuală a Biroului de Arhitectură Irina Popa. Reproducerea poate fi făcută cu acordul și în numele Biroului de Arhitectură Irina Popa

BIROU DE ARHITECTURĂ
IRINA POPA
Cluj-Napoca, Piopilor 56/52

Beneficiar: SC PAMIRA SPORT SRL SI SC FLORADI PROD COM SRL

Investitia: PUZ MODIFICARE FUNCTIONALA UTR Ei in UTR M in vederea construirii unui ANSAMBLU IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE , SPATII BIROURI ,SPATII SPORTIVE SI DE AGREMENT ,SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE , HOTEL, DOTARI PUBLICE

Adresa: Calea Surii Mici 33-35 si Frigoriferului

Sef proiect	arh. Irina Popa
Proiectat	arh. Irina Popa
Proiectat	arh. Elis Ballasheni
Desenat	arh. Elis Ballasheni

Scara 1:1000

Data 03.2026

PLAN SITUATIA JURIDICA

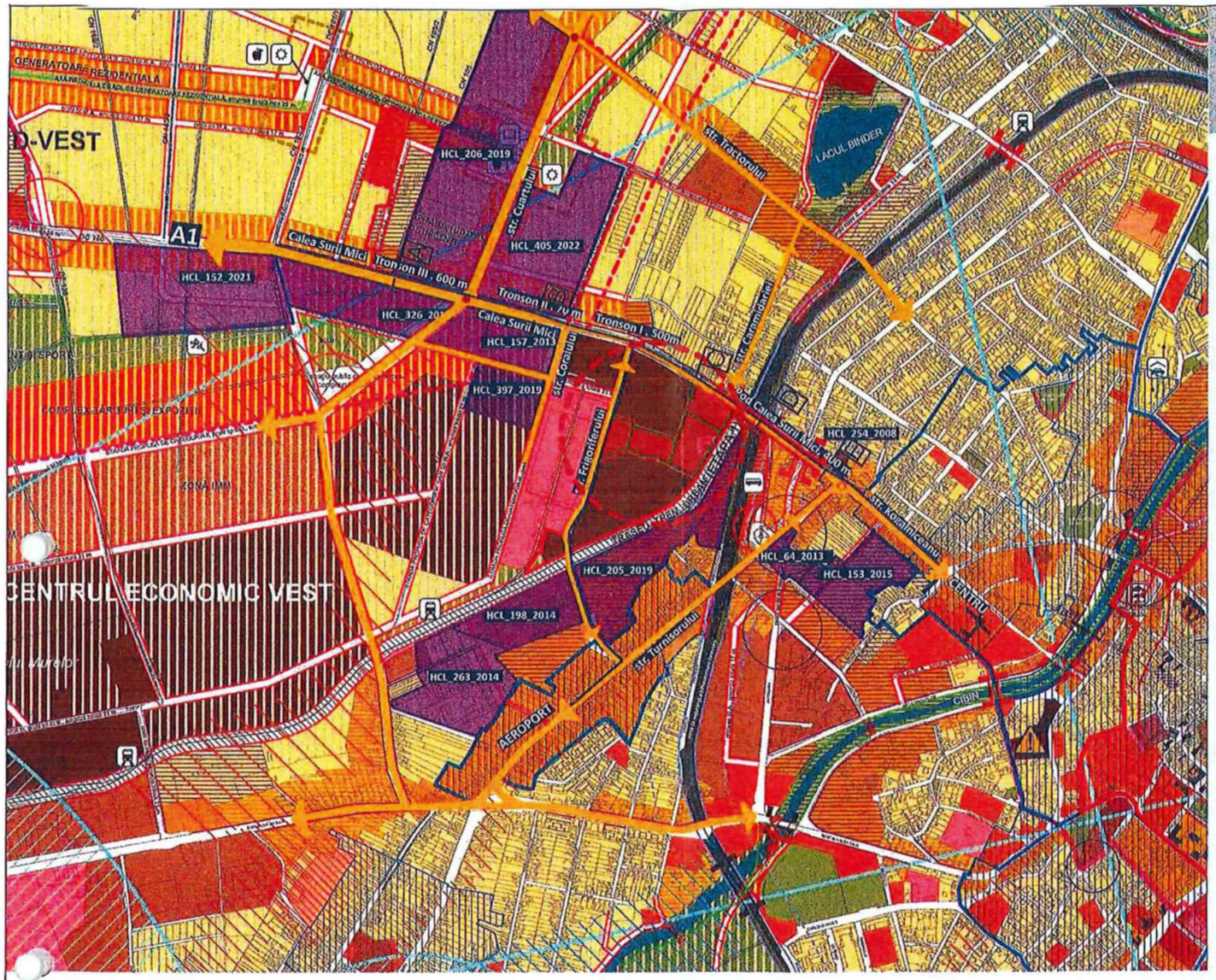
Pr. Nr. 28/2022

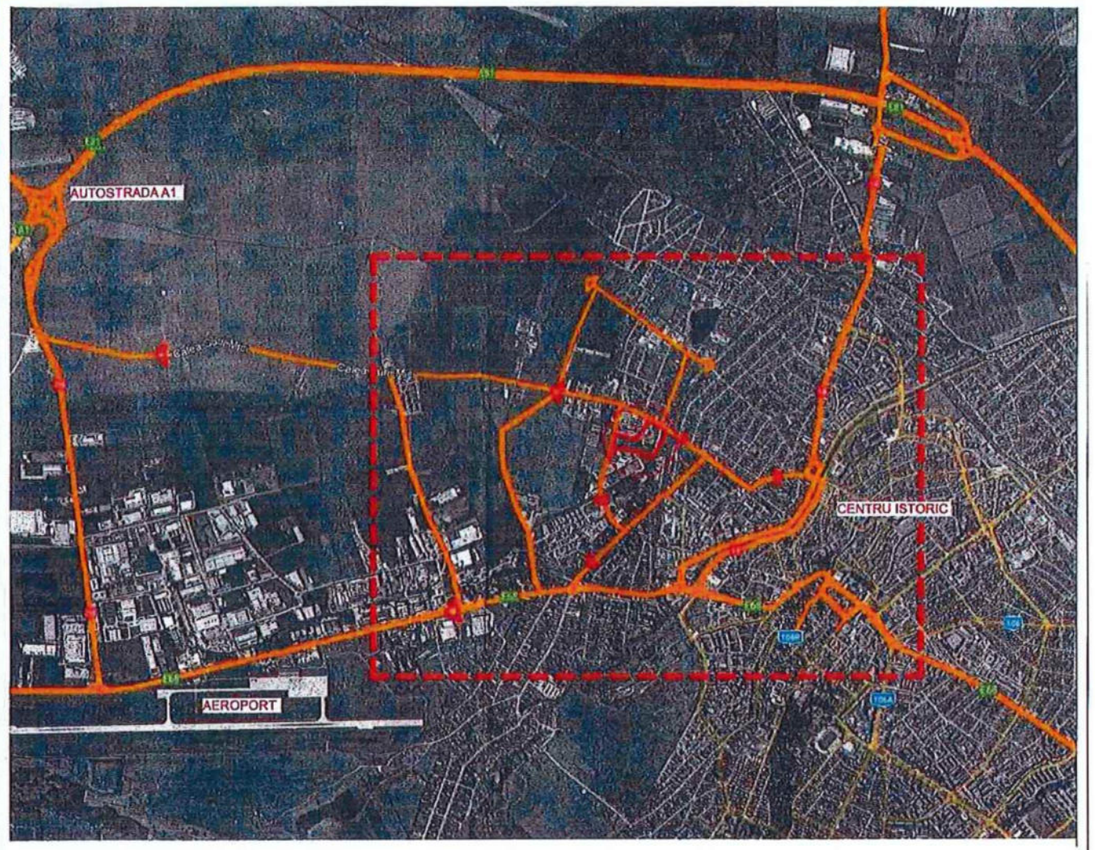
Format A2

Faza P.U.Z

Pl. nr. A07

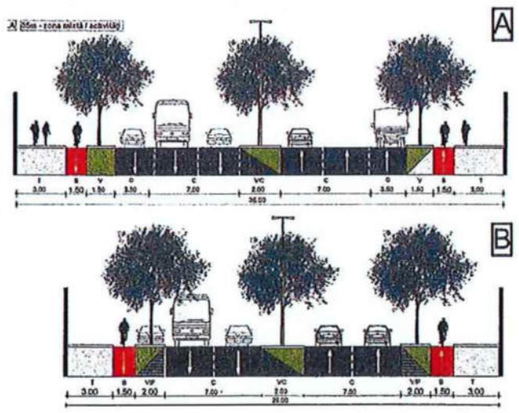
PUZ MODIFICARE FUNCTIONALA UTR Ei in UTR M in vederea construirii unui ANSAMBLU IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE , SPATII BIROURI ,SPATII SPORTIVE SI DE AGREMENT ,SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE , HOTEL, DOTARI PUBLICE

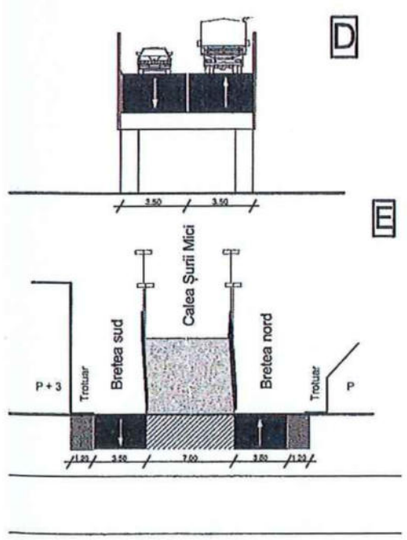


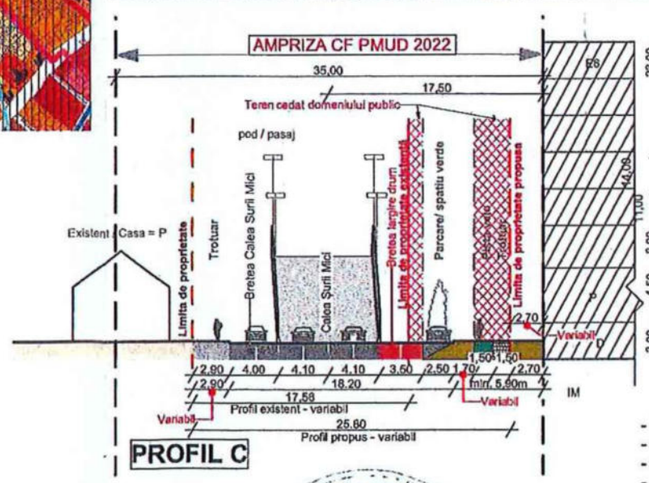


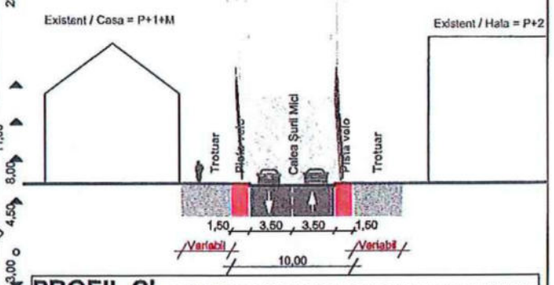
Calea Surii Mici 39 si Frigoriferuli
Sibiu, jud.Sibiu
S TEREN = 46.020

LEGENDA
- Limita UTR
- Amplasament studiat
- Alte PUZ-uri
- Circulatii aferente, existente si propuse
- Transport comun
- Circulatii propus pe sit









- Categoria de importanta C (normala) – conform HG 766/1997 anexa 3
- Clasa de importanta III - conform Normativ P 100-1/2006 tabel 4.3.
- Clasa de importanta 3 - conform Cod proiectare CR 0-2005
- Grad de rezistenta la foc II - conform NP 118/1999
- Caracteristici seismice ag= 0,16g Tc=1,6s – cf.NP 100- 1/2006

© Acest desen este proprietatea intelectual a Biroului de Arhitectur Irina Popa. Reproducerea poate fi fcut cu acordul i în condile stabilite de Birou de Arhitectur Irina Popa

RUR Irina Carmen V. POPA arhitect DE

BIROU DE ARHITECTURĂ IRINA POPA
Cluj-Napoca, Ploplor 56/52

Beneficiar:	SC PAMIRA SPORT SRL SI SC FLORADI PROD COM SRL
Investitia:	PUZ MODIFICARE FUNCTIONALA UTR Ei in UTR M in vederea construirii unui ANSAMBLU IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE , SPATII BIROURI ,SPATII SPORTIVE SI DE AGREMENT ,SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE , HOTEL, DOTARI PUBLICE
Adresa:	Calea Surii Mici 33-39 si Frigoriferului
Scara	
Data	4/6/2026
Faza	P.U.Z
Pl. nr.	A09
Format	A3
Pr. Nr.	28/2022

Sef proiect	arh. Irina Popa	
Proiectat	arh. Irina Popa	
Proiectat	arh. Elis Ballasheni	
Desenat	arh. Elis Ballasheni	

PLAN INCADRARE CIRCULATII /PROFILE

PUZ MODIFICARE FUNCTIONALA UTR Ei in UTR M IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE , SPATII BIROURI ,SPATII SPORTIVE SI DE AGREMENT ,SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE , HOTEL, DOTARI PUBLICE

N

Coridor de mobilitate "Calea Surii Mici" conform HCL 33/2024
Tronson 1 "km 0+000 - km 0+510"

L1r

AMPRIZA CF PMUD 2022

Trotuar + pista biciclete - teren ce urmeaza a fi cedat primariei
S = 399 mp

Teren propus pent
S = 378mp

Drum ce urmeaza a
cedat primariei
S = 295 mp

STRADA CARAMIDARIEI

BRETEA CALEA SURII MICI

POD

Imobil Mixt
D+P+6E+R
Hmax=28m
PD = 41
870 m²

IM

DOTARI PUBLICE
D+P+1
Hmax=12m
201 m²

Sala de sport
D+P
Hmax=12m
PD = 81

S
2,480 m²

ZONA 1

PLATFORMA COLECTARE DESEURI - DOTARI MIXTE / SALA DE SPORT

Parcare

LEGENDA

- LIMITA UTR
- LIMITA SUPRAFATA REGLEMENTATA PRIN PUZ
- LIMITA TEREN STUDIAT IN PUZ
- PARCELE GENERATOARE PUZ
- LIMITA DE PROPRIETATE PROPUSA
- SUPRAFATA CONSTRUIBILA
- CLADIRI PROPUSE
- SPATIU VERDE
- DRUMURI EXISTENTE
- ALEI CAROSABILE PROPUSE
- PARCARI
- BRETEA 3.5m
- ACCESURI PRINCIPALE
- TROTUARE,ALEI PIETONALE
- PISTA VELO
- TREN URBAN
- ZONA DE PROTECTIE TREN URBAN
- TREN
- ZONA DE PROTECTIE TREN

C'

Extras din Prolectul "CORIDOR INTEGRAT DE MOBILITATE CALEA SURII MICI" (faza DALI+PT+DE+DTAC+DTOE)
"Latimi parte carosabila între km 0+000 si km 0+510 :parte carosabila 2x3,50 ,piste de biciclete 2x1,50,trotuare cu latime variabila "

Nota - km 0+000= baza podului in dreptul Pamira
-km 0+510 =aproximativ str. Coralului

C

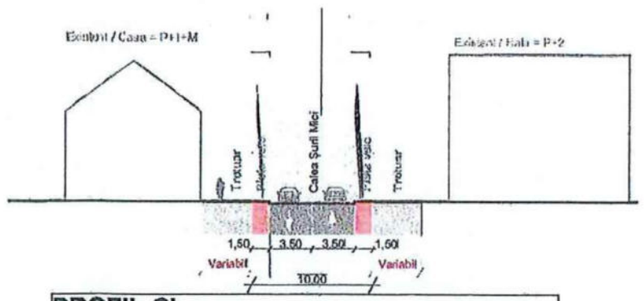
Din dorinta de a ajuta fluidizarea circulatiei in zona podului ,propunerea noastra suplimenteaza profilul prevazut in proiectul MODERNIZARE Calea Surii Mici :

1. Se cedeaza teren pentru o banda de circulatie 3,50m +pista de biciclete 1,50m+trotuar 1,50m

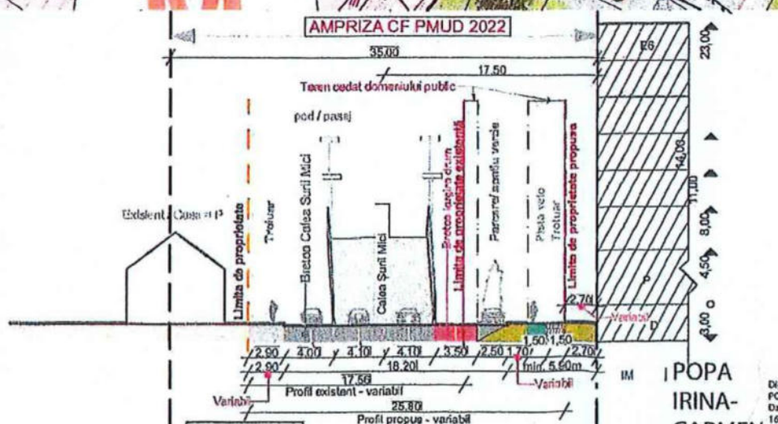
2.banda de 3,50 m va fi folosita pentru intoarcere sub pod si legatura auto si pietonala cu viitoarea statie de tren urban

3.Profil existent in dreptul Pamira=17.56m LA POD (latime variabila)

4.Profil propus =25.80m



PROFIL C' - CONFORM PROIECT CORIDOR DE MOBILITATE CALEA SURII MICI



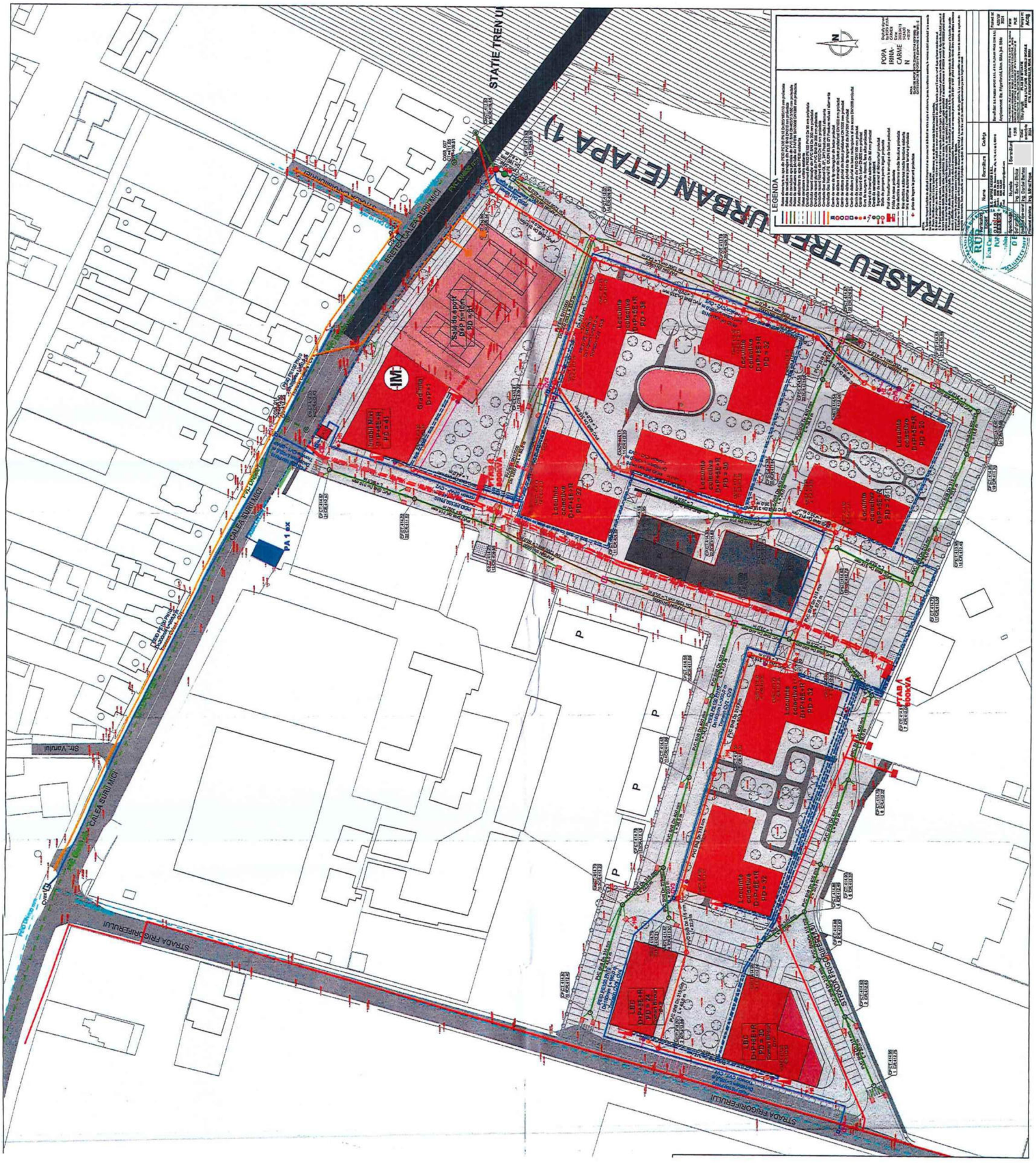
PROFIL C

- Categoria de importanta C (normala) – conform HG 766/1997 anexa 3
- Clasa de importanta III - conform Normativ P 100-1/2006 tabel 4.3.
- Clasa de importanta 3 - conform Cod proiectare CR 0-2005
- Grad de rezistenta la foc II - conform NP 118/1999
- Caracteristici seismice ag= 0,16g Tc=1,6s – cf.NP 100- 1/2006

© Acest desen este proprietatea intelectuală a Biroului de Arhitectură Irina Popa. Reproducerea poate fi făcută cu acordul și în condițiile stabilite de Biroul de Arhitectură Irina Popa

POPA IRINA-CARMEN
Digitally signed by POPA IRINA-CARMEN
Date: 2026.04.06 16:19:53 +03'00'

BIROU DE ARHITECTURĂ IRINA POPA Cluj-Napoca, Plopilor 56/52		Beneficiar: SC PAMIRA SPORT SRL SI SC FLORADI PROD COM SRL Investitia: PUZ MODIFICARE FUNCTIONALA UTR Ei in UTR M in vederea construirii unui ANSAMBLU IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE , SPATII BIROURI ,SPATII SPORTIVE SI DE AGREMENT ,SPATII COMERCIALE SI ADMINISTRATIVE , HOTEL, DOTARI PUBLICE		Pr. Nr. 28/2022
				Format A1
Sef proiect	arh. Irina Popa		Scara 1:500	Faza P.U.Z
Proiectat	arh. Irina Popa	Adresa: Calea Surii Mici 33-35 si Prigoriei Al		
Proiectat	arh. Elis Ballasheni	PLAN DETALIU CALEA SURII MICI	Data 04.03.2026	Pl. nr. A10
Desenat	arh. Elis Ballasheni			


TRASEU TRAM URBAN (ETAPA 1)
CALEA SURII MICI
STRADA FRIGORIFERULUI
Str. Vorului
PA 1 EX
LEGENDA
POPA IRINA-CARMEN
Locuinte colective
Gradinita
Sala de sport
Parcare
TAB 400kVA