



**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:82344/12.10.2026

**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU
DOCUMENTAȚIA
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
DESFINȚĂRI PARȚIALE CONSTRUCȚIE ȘI ÎMPREJMUIRE
EXISTENTĂ CONSTRUIRE PARȚIALĂ REABILITĂRI,
COMPARTIMENTĂRI INTERIOARE, REFAȚADIZARE LA
CLĂDIREA EXISTENTĂ ÎN VEDEREA AMENAJĂRII DE LOCUINȚE
COLECTIVE, SPAȚII TURISTICE ȘI COMERCIALE,,
PROPUS ÎN MUN. SIBIU, STR. VALEA MARE, NR.3**

Beneficiar: SC. NUCLEO CENTER SA;
Adresa: MUN. SIBIU, STR. VALEA MARE, NR.3;
Proiectant: SC. ARHIMAR SRL
Specialist atestat RUR: ARH. CLAUDIU BOTEAN;
Nr. proiect : 1445/2021;
Certificat de urbanism : 887/29.04.2025;

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 și cap. III art. 96 din Legea nr.169/2026, Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” coroborate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobat prin HCL nr. 137 din 2011,

În vederea aprobării documentației de urbanism PUD - „DESFINȚĂRI PARȚIALE CONSTRUCȚIE ȘI ÎMPREJMUIRE EXISTENTĂ CONSTRUIRE PARȚIALĂ REABILITĂRI, COMPARTIMENTĂRI INTERIOARE, REFAȚADIZARE LA CLĂDIREA EXISTENTĂ ÎN VEDEREA AMENAJĂRII DE LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII TURISTICE ȘI COMERCIALE,, PROPUS ÎN MUN. SIBIU, STR. VALEA MARE, NR.3.

au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, în scopul fundamentării deciziei Consiliului Local Sibiu, referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate și argumentarea lor.

AMPLASAMENT

Terenul inițiator al documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu are o suprafață de 4316 mp și este situat în intravilanul Mun. SIBIU, STR. VALEA MARE, NR.3, jud. Sibiu, teren aflat în proprietate privată, aparținând: SC. NUCLEO CENTER SA (conform C.U. Nr. 877 din 29.04.2025), teren identificat în C.F. Sibiu cu Nr. 110168.

PROIECTANT

S.C. ARHIMAR SRL, arh. CLAUDIU BOTEA. Persoana responsabilă din partea proiectantului pentru informarea și consultarea publicului – arh. **CLAUDIU BOTEA,**

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI S-A DESFĂȘURAT ASTFEL:

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

Actele eliberate de Primăria Municipiului Sibiu pentru aprobarea documentației sunt:

- Certificatul de urbanism Nr. **877/29.04.2025.**

A fost elaborat documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. **42880/03.06.2026** privind inițierea, elaborarea și monitorizarea implementării **P.U.D. - DESFINȚĂRI PARȚIALE CONSTRUCȚIE ȘI ÎMPREJMUIRE EXISTENTĂ CONSTRUIRE PARȚIALĂ REABILITĂRI, COMPARTIMENTĂRI INTERIOARE, REFAȚADIZARE LA CLĂDIREA EXISTENTĂ ÎN VEDEREA AMENAJĂRII DE LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII TURISTICE ȘI COMERCIALE,, PROPUȘ ÎN MUN. SIBIU, STR. VALEA MARE, NR.3,** jud. Sibiu, iar în cuprinsul acestuia a fost prevăzută parcurgerea etapelor stabilite prin Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010.

Etapă I. Implicarea publicului în etapa pregătitoare

Anunțul privind intenția de elaborare a planului urbanistic faza **P.U.D- DESFINȚĂRI PARȚIALE CONSTRUCȚIE ȘI ÎMPREJMUIRE EXISTENTĂ CONSTRUIRE PARȚIALĂ REABILITĂRI, COMPARTIMENTĂRI INTERIOARE, REFAȚADIZARE LA CLĂDIREA EXISTENTĂ ÎN VEDEREA AMENAJĂRII DE LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII TURISTICE ȘI COMERCIALE,, PROPUȘ ÎN MUN. SIBIU, STR. VALEA MARE, NR.3,** jud. Sibiu, cu nr. **42881/03.06.2026**

care a fost afișat la sediul Primăriei Municipiului Sibiu, publicat pe pagina de Internet la adresa www.sibiu.ro.

- În data de **05.06.2026** au fost afișate pe site-ul www.sibiu.ro anunțul privind intenția de elaborare a PUD împreună cu Memoriul Justificativ și Planșa de Reglementări urbanistice. Acestea au putut fi consultate și la sediul Primăriei Municipiului Sibiu – la panoul de afișaj Centrul de Informații Cetățeni pentru care a fost întocmit Proces Verbal de Afișare înregistrat cu nr. **42883/03.06.2026** și afișat la sediul Primăriei de la data de **05.06.2026** până la data de **20.06.2025**.
- Anunțul privind intenția de elaborare PUD a fost amplasat de către investitor pe panouri rezistente la intemperii, în locuri cu vizibilitate, pe teritoriul zonei studiate conform model Anexa 1 din Ordinul nr. 2701/2010.
- Scrisori transmise prin poștă vecinilor direct implicați. Astfel au fost transmise un număr de **1** adrese înregistrate cu nr. **42889/03.06.2026**.

Etapa II. Implicarea publicului în etapa elaborării PUD

Această etapă se realizează cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, respectiv prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată (r1) și a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările de rigoare și complementările ulterioare.

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a **P.U.D. - DESFINȚĂRI PARȚIALE CONSTRUCȚIE ȘI ÎMPREJMUIRE EXISTENTĂ CONSTRUIRE PARȚIALĂ REABILITĂRI, COMPARTIMENTĂRI INTERIOARE, REFAȚADIZARE LA CLĂDIREA EXISTENTĂ ÎN VEDEREA AMENAJĂRII DE LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII TURISTICE ȘI COMERCIALE,, PROPUȘ ÎN MUN. SIBIU, STR. VALEA MARE, NR.3,** până în data de **20.06.2026**.

- Scrisori cu sesizări ale cetățenilor, depuse la sediul Primăriei Mun. Sibiu - Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului (în perioada indicată): **În perioada indicată au fost înregistrate 2 sesizări cu nr. de înregistrare 48762/19.06.2026 și 48950/22.06.2026**

- 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 au fost înregistrate 2 sesizări.**

- După finalizarea perioadei de consultare nu au fost înregistrate sesizări.

REZUMAT AL PROBLEMELOR, OBSERVAȚIILOR ȘI REZERVELOREXPRESIMATE DE PUBLIC PE PARCURSUL PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE:

Prin adresele înregistrate cu nr. 48762/19.06.2026 și 48950/22.06.2026 sunt sesizate următoarele:

Sesizare nr. 48762/19.06.2026 și 48950/22.06.2026

„Referitor la Documentația P.U.D. pentru desființări parțiale de construcție și împrejmuire existentă, construire parțială, reabilitări, compartimentări interioare, refașadizare la clădirea existentă, în vederea amenajării de construcții colective, spații turistice și comerciale, din municipiul Sibiu, str. Valea Mare nr. 3, întocmită de NUCLEO CENTER S.A., formulăm prezenta:

CONTESTAȚIE / OBSERVAȚII ȘI OBIECȚIUNI

„I. În mod eronat și nelegal, pe planșele de (i) Reglementări urbanistice, (ii) Mobilare urbanistică și (iii) Circulația terenurilor, este înscrisă str. Pulberăriei pe terenul din incinta industrială a PIM S.A.

Strada Pulberăriei a fost desființată parțial prin Decretul Consiliului de Stat nr. 293/1985 pe această porțiune de teren înscrisă în CF 139598 Sibiu, nr. cad. 139598, aflată în proprietatea PIM S.A., și trebuie să figureze corespunzător în documentația P.U.D.

II. Cu privire la pct. 4.2 „Organizarea circulației, parcaje, accese” din Memoriul justificativ - faza P.U.D. - se impune să se specifice explicit că accesul pietonal și auto din str. Pulberăriei poate avea loc doar pe latura de sud-est a terenului ce urmează a fi cedat către domeniul public cu destinația de drum, delimitată de pct. 20, 21, 22 (puncte ce marchează geometria terenului), respectiv dinspre str. Turnului.

Această clarificare este necesară pentru eliminarea oricăror interpretări ulterioare privind posibilitatea realizării unor accese auto sau pietonale pe alte laturi ale terenului ori prin zone care ar putea afecta proprietățile învecinate, accesul existent la acestea sau modul actual de utilizare a imobilelor limitrofe.

Totodată, documentația trebuie să evidențieze în mod detaliat și grafic traseele de acces, sensurile de circulație, punctele de intrare și ieșire din incintă, precum și modul de racordare la infrastructura rutieră existentă, astfel încât să rezulte fără dubiu că întreaga circulație generată de investiția propusă se desfășoară exclusiv prin accesul prevăzut pe latura de sud-est.

În acest sens, solicităm completarea documentației cu planșe de circulație și accese la o scară care să permită verificarea impactului asupra proprietăților învecinate, precum și demonstrarea faptului că accesul utilizatorilor investiției, al autovehiculelor, bicicletelor, vehiculelor de aprovizionare, intervenție și salubritate nu generează restricții, servituți de fapt, blocaje sau afectări ale accesului existent către proprietățile limitrofe.

De asemenea, solicităm ca documentația să prevadă în mod expres interdicția realizării unor accese auto sau pietonale suplimentare pe alte laturi ale terenului cedat domeniului public, altele decât cele indicate prin prezenta documentație, pentru a se asigura protejarea drepturilor proprietarilor învecinați și menținerea condițiilor actuale de acces și folosință a imobilelor acestora.

Acordul exprimat de beneficiarul proiectului NUCLEO CENTER S.A. pentru cedarea către domeniul public a suprafeței de teren de 500,79 mp cu destinația de drum este de natură să producă efecte juridice și să permită accesul public exclusiv pe porțiunea de teren aflată actualmente în proprietatea acestei societăți, înscrisă în CF 110168 Sibiu, nr. cad. 110168.

Demolarea zidului dinspre strada Turnului nu asigură accesul din strada Pulberăriei, în condițiile în care circulația publică pe această stradă este întreruptă pe porțiunea aflată în proprietatea PIM S.A.

În acest sens, solicităm să fie respectate hotărârile judecătorești prin care au fost respinse definitiv toate acțiunile formulate de Municipiul Sibiu, prin Primar, pentru reintroducerea în domeniul public și redeschiderea circulației pe segmentul străzii Pulberăriei desființate prin Decretul Consiliului de Stat nr. 293/1985, după cum urmează:

(i) Sentința civilă nr. 267/2001 pronunțată de Curtea de Apel Alba Iulia în Dosarul 487/2001; (ii) Sentința civilă nr. 3208/2003 pronunțată de Judecătoria Sibiu în Dosarul 1592/2003; (iii) Sentința civilă nr. 6472/2003 pronunțată de Judecătoria Sibiu în Dosarul nr. 8758/2003; (iv) Sentința civilă nr. 188/2024 pronunțată de Tribunalul Sibiu în Dosarul 2538/85/2022.

Accesul, pietonal și auto, în incinta ansamblului cu funcțiuni mixte (locuire, turism și comerț) din str. Valea Mare nr. 3, ce face obiectul P.U.D., pe terenul aflat în proprietatea PIM S.A. (segmentul desființat în 1985 din str. Pulberăriei), nu va fi asigurat nici în baza dreptului de trecere acordat temporar de PIM S.A., drept care va înceta prin desființarea zidului existent către str. Turnului.

III. Documentația trebuie întregită cu planul detaliat de parcare, corespunzător numărului total de 100 de locuri de parcare pentru autoturisme și biciclete, aferente fiecărei funcțiuni propuse prin P.U.D.

Amenajarea locurilor de parcare pe terenul ce urmează a fi cedat domeniului public, conform specificațiilor de la pct. 4.2 și 4.10 din Memoriul justificativ - faza P.U.D., nu poate avea loc pe latura nordică a porțiunii de drum nou create, întrucât ar putea bloca accesul existent în clădirea C1 din CF 139598 și către curtea interioară a PIM S.A. Orice soluție de parcare care afectează, restrânge sau condiționează accesul existent al PIM S.A. trebuie eliminată din documentație.

Solicităm aducerea la cunoștință publică, în vederea consultării, a planului de parcare, precum și transmiterea acestuia către proprietarii învecinați afectați de investiție, pentru a putea verifica și evalua impactul soluției propuse asupra proprietăților limitrofe.

Totodată, solicităm ca planul de parcare să evidențieze în mod explicit modul de acces al autovehiculelor și bicicletelor, circulațiile interioare, sensurile de deplasare și modalitatea de staționare pe parcela care face obiectul P.U.D.-ului,

astfel încât să se poată verifica și garanta că acestea nu afectează accesul, folosința sau dreptul de proprietate al subscrisei PIM S.A. asupra imobilului deținut.

Pe cale de consecință, solicităm modificarea și completarea documentației P.U.D. în sensul eliminării oricărei reprezentări sau interpretări privind continuarea str. Pulberăriei pe terenul PIM S.A., precum și condiționarea avizării/aprobării documentației de respectarea accesului exclusiv dinspre str. Turnului, fără afectarea proprietății PIM S.A.,

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

Referitor la sesizările înregistrate proiectantul răspunde punctual, răspuns înregistrat cu nr. 57499/17.07.2026:

„Documentatie P.U.D. pentru desfiintari partiale constructie si imprejmuire existenta, construire partiala, reabilitari, compartimentari interioare, refatazire la cladire existenta in vederea amenajarii de locuinte colective, spatii turistice si comerciale cu amplasamentul in municipiul Sibiu, str. Valea Mare, nr. 3, avand ca beneficiar pe S.C. NUCLEO CENTER S.A., str. Taietura Turcului, nr. 47C1, Cluj-Napoca, CJ avand in vedere sesizarile inregistrate cu nr. 48762 /19.06.2026 si 48950 / 22.06.2026 va transmitem urmatorul:

RASPUNS

Pentru punctul I: - S-a eliminat de pe planse textul “Strada Pulberariei” precum si sugestia de marcaje de pe parcela aflata in proprietatea PIM S.A.

Pentru punctul II: - Consideram ca accesele pe parcela si in cladirea studiata sunt reprezentate clar pe planse prin marcarea lor cu simboluri de sageata albastra pentru acces auto si sageata rosie pentru acces pietonal nefiind necesare alte mentiuni. De asemenea, in memoriul de prezentare la capitolul 4.2 este descris detaliat modul in care se acceseaza parcela si cladirea studiata inclusiv gestiunea sistemului de parcare propus la nivelul parterului.

- Plansele au fost completate cu sagetile care reprezenta sensul de circulatie in interiorul parcajului. Circulatia in parcaj se realizeaza intr-un singur sens. De asemenea au fost evidentiata caile de circulatie din interiorul parcajului :reprezentate cu linie intrerupta de culoare alba. Toate circulatiile se realizeaza direct din domeniul public exclusiv in interiorul limitei de proprietate a imobilului studiat fara afectarea vecinatatilor.

- Documentatia aferenta PUD reglementeaza doar parcela studiata, nu poate reglementa parcelele vecine, asadar accesul se face doar dinspre str .Turnului, din circulatie publica, si nu prin curtea privata a PIM S.A.

- Dezmembrarea si cedarea catre domeniul public al portiunii de teren marcata pe plansele din documentatie a fost solicitata de catre administratia locala si acceptata de beneficiarul / proprietarul terenului studiat.

Pentru punctul III: -

- Documentatia aferenta PUD completa este depusa la sediul primariei Sibiu si poate fi consultata la cerere. Aceasta contine planul parter cu amenajarea locurilor

de parcare, planșa ARH-09 SCHITA PARTER EXISTENT și PROPUS precum și documentația aferentă pentru sistemul de parcare elaborată și însoțită de furnizorul sistemului.

- Prin propunerea de față nu se reglementează amplasarea unor parcuri pe latura nord-vestică a parcelei care se cedează domeniului public. S-a eliminat din documentație textul “Cu titlu informativ, aici există posibilitatea amenajării de locuri de parcare auto” pentru clarificare.,,

Întrucât în perioada de prelungire a consultării nu au fost înregistrate sesizări se poate continua procedura de avizare și aprobare a documentației.

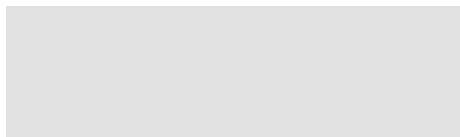
Etapa III. Implicarea publicului în monitorizarea implementării PUD

Această etapă se desfășoară după aprobarea prin HCL a Planului Urbanistic de Detaliu și se supune Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

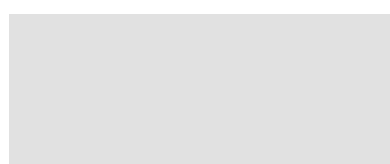
În acest sens, vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor, conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare, planșele de reglementări urbanistice care reprezintă informații de interes public.

În urma primirii punctului de vedere transmis de către proiectantul documentației, serviciul nostru a analizat dosarul pentru documentația

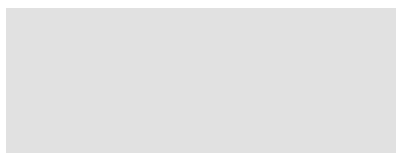
**p.Arhitect Șef,
Marius Jivan**



**p. Șef. Serviciu
Andreea Borta Haideciuc**



**Serviciul Urbanism și Autorizare Construcții
Consilier Ramona Cîndea**



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

Subsemnatii:

Semnătura:

Redactat/ RC