



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: 32476 / 30.04.2024

**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU
DOCUMENTAȚIA
PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ (CLĂDIRI
REZIDENȚIALE ȘI COMERCIALE) AMENAJARE LOC DE JOACĂ COPII,
PARCAJE ȘI ZONĂ VERDE
STRĂZILE FABRICII/LECTOR/ ȘERBOTA, MUN. SIBIU**

Beneficiar: SC DUO IMMO SRL PRIN RĂZVAN BEMBEA
Adresa: MUN. SIBIU, STRĂZIILE FABRICII/LECTOR/ ȘERBOTA
Proiectant: SC CONCEPT STUDIO SRL
Specialist atestat RUR: Arh. IULIAN MIREA;
Nr. proiect : 18/2022;
Certificat de urbanism : 923/17.06.2022;

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 – DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ (CLĂDIRI REZIDENȚIALE ȘI COMERCIALE) AMENAJARE LOC DE JOACĂ COPII, PARCAJE ȘI ZONĂ VERDE , STRĂZILE FABRICII/LECTOR/ ȘERBOTA, MUN. SIBIU**, 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 9029MP și este situat în intravilanul, **PUZ– DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ (CLĂDIRI REZIDENȚIALE ȘI COMERCIALE) AMENAJARE LOC DE JOACĂ COPII, PARCAJE ȘI ZONĂ VERDE STRĂZILE FABRICII/LECTOR/ ȘERBOTA, MUN. SIBIU**, teren aflat în proprietate privată, aparținând: SC DUO IMMO SRL (conform C.U. Nr. 923 din 17.06.2022), teren identificat în C.F. nr. 131931, CF.nr.133331, CF. nr.134644.

PROIECTANT

SC CONCEPT STUDIO SRL, ARH. IULIAN MIREA cu adresa de email razvan.bembea72@gmail.com. Persoana responsabilă din partea proiectantului pentru informarea și consultarea publicului – **arh. IULIAN MIREA**.

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. 923 din 17.06.2022
- A fost elaborat documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. **83876/20.11.2023** privind inițierea, elaborarea și monitorizarea implementării P.U.Z. — **DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ (CLĂDIRI REZIDENȚIALE ȘI COMERCIALE) AMENAJARE LOC DE JOACĂ COPII, PARCAJE ȘI ZONĂ VERDE, STRĂZILE FABRICII/LECTOR/ȘERBOTA, MUN. SIBIU**, 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. — **DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ (CLĂDIRI REZIDENȚIALE ȘI COMERCIALE) AMENAJARE LOC DE JOACĂ COPII, PARCAJE ȘI ZONĂ VERDE, STRĂZILE FABRICII/LECTOR/ȘERBOTA, MUN. SIBIU** cu nr. **83877/20.11.2023** care a fost afișat la sediul Primăriei Municipiului Sibiu, publicat pe pagina de Internet la adresa www.sibiu.ro.
- În data de **20.11.2022** 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. **83878/20.11.2022** și afișat la sediul Primăriei de la data de **20.11.2022** până la data de **15.12.2022**.
- 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 un număr de **17** adrese înregistrate cu nr. **83879/20.11.2022**.

Etapa II. Implicarea publicului în etapa elaborării PUZ

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.Z. – DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ (CLĂDIRI REZIDENȚIALE ȘI COMERCIALE) AMENAJARE LOC DE JOACĂ COPII, PARCAJE ȘI ZONĂ VERDE STRĂZILE FABRICII/LECTOR/ ȘERBOTA, MUN. SIBIU** până în data de **15.12.2022**.

- Scrisori cu sesizări ale cetățenilor, depuse la sediul Primăriei Mun. Sibiu - Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului precum și 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 au fost înregistrate sesizări 4 sesizări înregistrate în primăria Mun. Sibiu cu nr.84684/22.11.2023, nr.90113/15.12.2023, 90436/15.12.2023 și 90159/18.12.2023.**

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

Sesizare nr.84684/22.11.2023

„ Având în vedere proiectul P.U.Z-ului ce se află în dezbatere publică actualmente, sunt câteva remarci ce trebuie făcute în legătură cu acesta. Având în vedere dezvoltarea de magazine și clădiri de locuit colectiv în această zonă, este absolut necesară crearea de locuri de parcare suficiente atât pentru funcțiunea de locuit, cât și pentru cea comercială. Totodată, din partea Primăriei Sibiu este necesară o sistematizare mai bună/eficientă a circulației în zona imediat adiacentă acestor parcele studiate, pentru a se evita efectul ce l-a produs deschiderea sediului NTT. Astfel, de când s-a deschis acest sediu (care beneficiază de o parcare foarte generoasă care aproape tot timpul sta 50% goală) circulația pe strada Șerbota a devenit un calvar, fiind mașini parcate pe ambele părți ale străzii, deși vorbim de o stradă cu dublu sens, abia dacă se poate circula într-un singur sens. În plus, în viitorul foarte apropiat va fi finalizat și spațiul comercial de la parterul clădirii NTT (din ce am înțeles, va fi un sediu de bancă), ceea ce va duce la aglomerarea și mai mare a zonei respective. Pentru evitarea acestor tipuri de blocaje este imperativ necesar să se implementeze de către autoritățile competente interdicția parcarilor pe străzile de legătură ce vor prelua traficul auto din zona respectivă. Totodată, pentru crearea de locuri de parcare care eventual să poată fi ocupate de către vizitatorii spațiilor comerciale nou create în zonă (care nu neapărat că nu vor fi bine dimensionate, dar din comoditate cel mai probabil nu vor fi ocupate corespunzător, cum se întâmplă actualmente pe Șerbota unde "parchează" (mai degrabă blochează complet o bandă de circulație) angajații NTT), se pot marca locuri de parcare pe străzile cu sens unic din zonă, exact așa cum s-a procedat pe ultimul tronson al străzii Urlea, cel dintre Șerbota și Fabricii. Totodată, dat fiind faptul de valorile crescute de trafic ce vor fi în zonă și de necesarul crescut de locuri de parcare, este imperativ necesar ca aceste locuri de parcare nou create să fie cu PLATA, în așa fel încât ele să nu fie ocupate de către locuitorii din zonă. Implementarea unui sens unic pe strada Șerbota nu este fezabilă din simplul considerent că aceasta ar trebui să preia traficul de pe străzile cu sens unic din zonă (Axente Sever, G. Enescu, Podragu, Urlea).

Sesizare nr.90113/15.12.2023

„ SC LIMOROM SRL , cu sediul în Sibiu, str. Fabricii nr.4, vă aducem la cunoștință că revenim la comunicarea dumneavoastră nr.81797/10.11.2023.

Prin prezenta solicităm informații suplimentare cu privire la PUZ - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ (CLĂDIRI REZIDENȚIALE ȘI COMERCIALE) AMENAJARE LOC DE JOACĂ COPII, PARCAJE ȘI ZONĂ VERDE STRĂZILE FABRICII/LECTOR/ ȘERBOTA, MUN. SIBIU.

Vă solicităm aceste informații ținând cont că suntem proprietarii terenului învecinat cu investiția iar aceste detalii sunt esențiale pentru evaluarea impactului asupra proprietății noastre.

Sesizare nr.90436/15.12.2023

„ În urma acestor considerații, solicităm revenirea în CTATU, după ce în prealabil proiectantul PUZ ului, a prezentat un studiu de însorire în care se va evalua corect umbra edificabilului propus și în care comisia va avea o imagine realistă a impactului pe care un asemenea gabarit îl are atât din punct de vedere urbanistic, cât și din punct de vedere al sănătății populației.

Sesizare nr.90159/18.12.2023

„ Ca urmare a adresei nr. 83.879 / 20.11.2023 privind PUZ Dezvoltare zonă mixtă (clădiri rezidențiale și comerciale), amenajare loc de joacă copii, parcare și zonă verde, străzile Fabricii - Lector, în calitate de proprietar al parcelei înscrisă în CF cu nr. 131932, inclusă în zona de reglementare, vă transmit următoarele: (1) Îmi exprim acordul privind prevederile articolului 12 al Regulamentului local de urbanism, prin care pe parcela identificată prin CF 131932 se admit funcțiuni de sănătate, definite conform Anexei 1 a Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general al municipiului Sibiu, fără obligativitatea de a asigura funcțiuni rezidențiale (locuințe) într-o proporție de minim 40% din suprafața construită desfășurată la nivel de parcelă. (2) Îmi exprim acordul privind construirea clădirii pe limita de proprietate dintre parcelele identificate prin CF 131932 și nr. top. 4129/22/3. (3) Îmi exprim acordul privind retragerile față de aliniament și limitele laterale propuse prin planșa de reglementări urbanistice – zonificare, respectiv o retragere egală cum jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 7,00m față de limitele laterale (vest și sud) și 4,00m față de aliniament (strada Lector). Ținând cont de acest aspect, vă rog să modificați prevederile care vizează parcela identificată prin CF131932 din articolul 17 al regulamentului local de urbanism aferent PUZ, pentru a corespunde celor de pe planșa de reglementări urbanistice – zonificare. Propun reformularea textului astfel: În cazul parcelei identificate cu CF 131932, volumul: ● Se va construi pe limita de proprietate dintre parcelele identificate cu CF131932 și nr. top 4129/22/3

● Se va retrage cu o distanță minimă egală cu jumătate cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 7,00m, față de limitele de proprietate dintre parcelele identificate prin CF131932 și CF134644, și CF131932 și CF131931; ● Se va retrage cu 4,00m față de aliniament, în raport cu strada Lector. (4) Îmi exprim acordul privind indicatorii urbanistici maxim admiși propuși pentru parcela care îmi aparține, respectiv POT 70% și CUT 1.6. (5) Pentru a evita orice neclarități în interpretarea ulterioară a regulamentului local de urbanism vă propun introducerea următoarelor clarificări: a. la articolul 6.8: În sensul prezentului R.L.U., sunt considerate limite laterale ale parcelelor acele limite care se intersectează în mod nemijlocit cu aliniamentul, iar limite posterioare ale parcelelor toate limitele care nu îndeplinesc condițiile pentru a fi considerate aliniament sau limita laterală. b. la articolul 21: Echipamentele tehnice necesare pentru buna funcționare a clădirii amplasate pe acoperișurile tip terasă (de ex - centrale de tratare a aerului, etc) sau circulațiile verticale (casa scării / casa liftului) necesare pentru a accesa terasele circulabile sau necirculabile pot depăși înălțimile maxim admise. Echipamentele tehnice se vor amplasa astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public. (6) Consider abuzivă prevederea art. 1.6 din Regulamentul local de urbanism aferent PUZ prin care se condiționează eliberarea autorizației de construire de

corelarea soluției propuse pentru autorizare cu cea prezentată pe planșa Posibilitate de mobilare urbanistică. Conform GM-010-2000: Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic zonal, planșa de mobilare urbanistică are caracter opțional, fiind o planșă ajutătoare. Ea are rolul de a facilita o mai bună înțelegere a reglementărilor propuse prin PUZ prin ilustrarea acestora, demonstrând că există cel puțin o soluție viabilă care permite implementarea lor. Dat fiind faptul că în această etapă, soluția de arhitectură nu se poate afla într-o fază de detaliere suficient de avansată astfel încât să permită înghețarea unei propuneri volumetrice, vă solicit următoarele: a. Eliminarea soluției de mobilare de pe planșa de reglementări urbanistice – zonificare;

b. Reformularea art. 1.6 din regulamentul local de urbanism, astfel încât să se permită autorizarea directă a proiectelor care respectă reglementările impuse prin planul urbanistic zonal (edificabil propus, retrageri față de aliniament și față de limitele laterale, regimul de înălțime și înălțimile maxim admise, indicatorii urbanistici maxim admiși, cerințe privind spațiile de parcare sau spațiile libere și plantate, etc.), fără obligativitatea de a elabora un plan urbanistic de detaliu. (7) În ceea ce privește restul reglementărilor urbanistice propuse pentru parcela identificată prin CF 131932, vă solicit să operați următoarele modificări: Retrageri etaj trei Îmi exprim acordul ca la nivelul etajului trei să se impună o retragere de 2.00m față de planul general al fațadei de pe latura paralelă cu strada Lector, pentru a asigura o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, în raport cu frontul opus. Această soluție a fost discutată în cadrul ședinței CTATU din luna august, 2023, la care am participat. Nu consider, însă, justificată preluarea acestei retrageri și pe celelalte laturi, așa cum apare marcat actualmente pe planșele de reglementare și de mobilare. Acest fapt conduce la transformarea etajului trei într-un etaj retras, reducând regimul de înălțime maxim admis la S+P+2E+Er. În raport cu clădirile propuse la sud și la vest, retragerea etajului trei care nu este necesară. Volumele propuse nu se umbresc reciproc, pentru a se impune retrageri suplimentare pe laturile de sud și vest la nivelul etajului trei. Vă rog să rectificați acest aspect, păstrând retragerea de 2.00m doar în raport cu frontul fațadei paralele cu strada Lector. Regimul de înălțime maxim admis Înălțime maximă admisă Ținând cont și de aspectele menționate la punctul anterior, solicit ca reglementările privind regimul de înălțime și înălțimile maxim admise să corespundă specificațiilor PUG, preluate pentru parcelele situate la sud și la vest de parcela care îmi aparține, respectiv: • Regim de înălțime S+P+3E+Er; • înălțime maximă admisă la cornișă I atic etaj neretras 16m; • înălțime maximă admisă la coamă I atic etaj retras: 20m.

Conform adresei nr. 59.533 / 17.08.2023, parcela identificată prin CF131932 este tratată ca o parcelă de colț, alături de parcela identificată cu nr. top 4129/22/3. Volumul construit rezultat va realiza trecerea între cele două blocuri de locuințe propuse la vest și la sud, pentru care se prevede un regim de înălțime de S+P+3E+Er. Reducerea regimului de înălțime la S+P+2E+Er pentru parcela care îmi aparține este nejustificată și conduce la crearea unui dezechilibru compozițional, care nu permite tratarea corectă din punct de vedere volumetric a intersecției dintre străzile Lector și Fabricii. Platformă anexe tehnice Vă rog ca pe parcela identificată prin CF 131932 să prevedeați o suprafață edificabilă care să permită amenajarea unei platforme de aproximativ 40mp, necesară pentru amplasarea anexelor tehnice aferente funcțiunii medicale (stație oxigen, generator electric) Pornind de la reglementările urbanistice supuse consultării și informării publicului, anexăm prezentei adrese o propunere de reglementare urbanistică și mobilare care integrează și ilustrează toate aspectele menționate mai sus.

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

Referitor la sesizările înregistrate cu nr. 84684/22.11.2023, nr.90113/15.12.2023, nr.90436/15.12.2023 și nr.90159/18.12.2023, proiectantul răspunde punctual, răspuns înregistrat cu nr. 7435/01.12.2024:

Adresă nr. 84684/22.11.2023:

„ Conform sesizării cu nr.84684/22.11.2023, vă comunicăm următoarele:

-zonificare funcțională, regim de înălțime, indicatorii de urbanism, rămân neschimbați
- față de limita dintre parcelele identificate prin nr. topo 4129/22/1/1/1(LIMOROM) și CF. 131931 (DUO IMOO) clădirea propusă va fi amplasată retras cu minim 11 m, distanță care crește până la 15 m către spatele terenului. Retragerea față de limita laterală de proprietate va fi de H/2

Concluzie: reglementările permit realizarea unei investiții similare cu H maxim 16m și distanța minimă între clădiri de 16m.

Adresă nr. nr.90113/15.12.2023

„ Conform sesizării cu nr. **90113/15.12.2023**., vă comunicăm următoarele:

Conform minutelor de la ședința CTATU și a adreselor cu remedierile cerute comisia CTATU cu nr.ieșire 46661/26.06.2023 sau nr.intrare 36625/17.05.2023, s-a înțeles viziunea acesteia de a comasa toate parcurile în subsolurile locuinșelor colective.

O să propunem semne rutiere cu parcare interzise pe ambele sensuri de circulație , astfel încât circulația să nu mai fie gătită de autovehiculele parcate pe marginea drumului.

În documentația de urbanism PUZ este clar specificat ca pentru această parcelă se cere suplimentar o documentație de urbanism PUD pentru clarificarea acceselor și a modului de parcare a autovehiculelor.

Sugestia dumneavoastră este binevenită, o vom lua în considerare, și vom înainta spre primărie.

Adresă nr.90436/15.12.2023

„ Conform sesizării cu nr. **90436/15.12.2023**., vă comunicăm următoarele:

1.de acord

2.de acord

3.deacord cu formularea pentru articolul 17: se va construi pe limita de proprietate dintre parcelele identificate cu CF nr.131932.

Se va retrage cu o distanță egală cu jumătate cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 7 m față de limitele de proprietate dintre parcelele identificate prin CF 131932 și CF 131931. Se va retrage cu 4 m față de aliniament în raport cu strada Lector.

4. de acord.

5. de acord cu introducerea clarificărilor : art.6.8- în sensul prezentului RLU .

6. de acord.

7. de acord.

Adresă 90159/18.12.2023

„ Conform sesizării cu nr. **90159/18.12.2023**., vă comunicăm următoarele:

1. Blocul de locuințe existent amplasat lângă proprietatea dumneavoastră nu intră în zona reglementat prin prezentul PUZ.

2. Regimul de înălțime și volumul blocului sunt în consens cu direcțiile de dezvoltare a zonei centrale de interes public.
3. Construid pentru viitor ne am relaționat cu aliniamentul existent și avizate prin HCL nr.165/2011, ale actualului PUG.
4. Normele metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cuprind dispoziții privind asigurarea gradului de însorire , atât în privința locuințelor din noua construcție, cât și a celor învecinate se va elabora la faza de autorizare a construcției.
5. Dosarul pentru începerea consultării publice a fost întocmit conform normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001.

Având în vedere reclamațiile primite în perioada alocată informării și consultării publice, propunem reanalizarea documentației în ședința CTATU care se va desfășura la Primăria Municipiului Sibiu, în prima joi din fiecare lună calendaristică.

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.

Arhitect Șef,
dr. Ioana Urdea



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

