



DIRECȚIA DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. ieșire:42485/10.06.2024

**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU
DOCUMENTAȚIA-PUZ
MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR.156/2013, MODIFICAT CU HCL
NR.448/2018 PENTRU CREȘTERE CUT CU MAXIM 20% CONF. ART.32
ALIN.10 DIN LEGEA NR.350/2001, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE
COLECTIVE/SEMICOLECTIVE**

propus în Mun. Sibiu, CALEA ȘURII MICI FN

Beneficiar: NEACȘU NICOLAE;
Adresa: CALEA ȘURII MICI FN
Proiectant: SC DAEDALUS PROIECT SRL
Specialist atestat RUR: Arh. ALEXANDRU CRISTIAN;
Nr. proiect : 82A/2023
Certificat de urbanism : 144/08.02.2023;

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 PUZ APROBAT CU HCL NR.156/2013, MODIFICAT CU HCL NR.448/2018 PENTRU CREȘTERE CUT CU MAXIM 20% CONF. ART.32 ALIN.10 DIN LEGEA NR.350/2001, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE/SEMICOLECTIVE**, în mun. Sibiu, **CALEA ȘURII MICI, FN**, 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 13982 mp și este situat în intravilanul Mun. Sibiu, ZONA CALEA ȘURII MICI, FN, teren aflat în proprietate privată, aparținând: NEACȘU NICOLAE, NEACȘU MAGDALENA, OLARIU COSMINA, OLARIU MARIUS, ȘTEFAN CLAUDIU și GUȘAT ALEXANDRU (conform

C.U. Nr. 144 din 08.04.2023), teren identificat în C.F. Sibiu cu Nr. 133041,127401,127408,127412,114396 .

PROIECTANT

SC. DAEDALUS PROIECT SRL- ARH. ALEXANDRU CRISTIAN, cu sediul în MUN.SIBIU, STR. MIRON COSTIN, NR.15. Persoana responsabilă din partea proiectantului pentru informarea și consultarea publicului – ARH. ALEXANDRU CRISTIAN- e-mail: office@daedalus-proiect.ro.

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.144 din 08.04.2023
- A fost elaborat documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. **25871/08.04.2024** privind inițierea, elaborarea și monitorizarea implementării **P.U.Z. – ZONĂ DE URBANIZARE – MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR.156/2013, MODIFICAT CU HCL NR.448/2018 PENTRU CREȘTERE CUT CU MAXIM 20% CONF. ART.32 ALIN.10 DIN LEGEA NR.350/2001, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE/SEMICOLECTIVE, în Sibiu, ZONA CALEA ȘURII MICI, FN**, 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.Z. – MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR.156/2013, MODIFICAT CU HCL NR.448/2018 PENTRU CREȘTERE CUT CU MAXIM 20% CONF. ART.32 ALIN.10 DIN LEGEA NR.350/2001, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE/SEMICOLECTIVE, în Sibiu, ZONA CALEA ȘURII MICI, FN**, cu nr. **25876/08.04.2024** care a fost afișat la sediul Primăriei Municipiului Sibiu, publicat pe pagina de Internet la adresa www.sibiu.ro.
- În data de **08.04.2024** 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. **25876/08.04.2024** și afișat la sediul Primăriei de la data de **04.04.2024** până la data de **29.04.2024**.
- 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 **18** adrese.

Etapă 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 (1) 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. – MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR.156/2013, MODIFICAT CU HCL NR.448/2018 PENTRU CREȘTERE CUT CU MAXIM 20% CONF. ART.32 ALIN.10 DIN LEGEA NR.350/2001, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE/SEMICOLECTIVE, în Sibiu, ZONA CALEA ȘURII MICI, FN, până în data de 29.04.2024.**

- 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 depuse 3 sesizări înregistrate cu nr.31099/24.04.2024, nr.31464/25.04.2024 și 32133/29.04.2024.**

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

Prin adresele înregistrate cu nr. nr.31099/24.04.2024, nr.31464/25.04.2024 și 32133/29.04.2024, sunt sesizate următoarele:

Sesizare nr. 31099/24.04.2024:

Subsemnatii Tichindelean Serban Constantin si Tichindelean Paraschiva, cu domiciliul in municipiul Sibiu, proprietari ai terenurilor evidentiuate in Cartea funciara sub nr.114085 și nr.114146 in suprafata de 4894 mp fiecare,ca raspuns la adresa dvs. Cu nr. 25995/08.04.2024 prin care solicitati „observatii sau sugestii”, un punct de vedere “Referitor: informare si consultare public pentru elaborarea documentatiei de urbanism „MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR.156/2013, MODIFICAT CU HCL NR.448/2018 PENTRU CREȘTERE CUT CU MAXIM 20%CONF.ART.32 ALIN.10 DIN LEGEA NR.350/2001, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE / SEMICOLECTIVE, propus în Mun. Sibiu, CALEA ȘURII MICI FN, în perioada 04.04.2024 - 29.04.2024, initiator Neacsu Nicolae analizând plansele anexate adresei dvs. Cu surprindere am constatat:

- 1.fărâmitarea celor două parcele a căror proprietari suntem, după bunul plac;
- 2.introducerea in zona de reglementare doar a unor părți din fiecare parcelă;
- 3.atribuirea unor indicatori urbanistici cu mult inferiori față de cei atribuiți parcelelor din zona de reglementare;

Prin atribuirea diferentiată, respectiv prin diminuarea indicatorilor tehnici considerăm că suntem discriminați.

Concluzie:

Suntem de acord cu modificările solicitate privind modificarea PUZ-lui cu conditia expresă ca pentru cele două parcele aflate in proprietatea noastra să se respecte:

1. Introducerea ambelor suprafete, in integralitatea lor în zona de reglementare;
2. Acordarea indicatorilor urbanistici similari cu cei din SUBZONELE 3,4,5, respectiv:

Rh max. S+P+5+M/R

P.O.T.max. 37 %

C.U.T.max.2%

Nerespectarea solicitărilor precizate o considerăm discriminare față de noi și ne rezervăm dreptul de a ne adresa instanțelor de judecată.

Sesizarea nr. 31464/25.04.2024:

"PETITIA

in conformitate cu Anuntul privind intentia de elaborare a MODIFICARE PUZAPROBAT CU HCL NR. 156/2013,MODIFICAT CU HCL NR.448/2018 PENTRU CRESTERE CUT CU MAXIM 20% CONF. ART.32 ALIN.10 DIN LEGEA 350/2001, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE / SEMICOLECTIVE propus in Mun.Sibiu, Calea Surii Mici FN, nr.25876 / 08.04.2024 (nr. Iesire 19458 /15.03.2024), față de cele prezente in Proiectul nr.82A / 2023 al Beneficiarului Neacsu Nicolae, doresc să atrag atentia asupra problemelor legate de forma actuală a proiectului in discutie:

Consider că implementarea acestuia în stadiul actual va conduce la o aglomerare crescută în zonă, iar solutia propusă pentru parcare nouă interferează cu pista de biciclete, rezultand într-o lățime extrem de mică a noii străzi.

Studiind sectiunile C-C(1) și C-C(2) se observa îngustarea străzii astfel:

a) Latimea drumului din proiect este de 6 m(o bandă pe sens are 3 m),or Normele tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor din 30.08.2017 prevăd pentru această categorie de drum la art.2.5. - drumuri vicinale cu 2 benzi ca lățimea platformei să fie de 3,50 m iar lățimea părții carosabile de 2,75 m.

b) Latimea trotuarului: in forma actuală lățimea trotuarului este propusă ca fiind de 1m, dar conform art.19 din Legea nr 37/1975 privind sistematizarea, proiectarea și realizarea arterelor de circulatie in localitățile urbane și rurale prevede că trotuarele vor fi dimensionate, in functie de intensitatea circulatiei și de locul in care sunt amplasate acestea. În conformitate cu Anexa 4 a aceluia și act normativ, dimensionarea se calculează avand la bază capacitatea de circulatie a pietonilor/h. Avand in vedere faptul că sunt prevăzute cu spatii comerciale, este evident ca traficul de persoane va fi considerabil estimându-se că circulatia pietonală va depăși 800 pietoni/h.

c) Lățimea pistei ciclabile: în prezent, pista de biciclete cu două sensuri de mers, având o lățime de aproximativ 4-5 metri, suferă o îngustare semnificativă la doar 2 metri, transformându-se într-o pistă de biciclete cu un singur sens, or Ghidul de proiectare a infrastructurii pentru biciclete emis de MLPDA prevede că se va asigura o lățime de minimum 2,5m pentru pistele cu un singur sens și minimum 3,0 m pentru cele cu dublu sens, fără obstacole ,pe toată lungimea traseului.

d) Lipsa spatiilor de parcare oferite de primarie. Parcarile noi create sunt pe proprietate privata și nu sunt parcarile oferite de primarie. In orice moment beneficiarii parcarilor din zona pot interzice prin diverse mijloace blocarea accesului catre locurile suplimentare private astfel incat cei care vin in zona vor fi nevoiti sa parcheze pe un drum foarte ingust.

Propunerea actuală pentru zona respectivă prezintă riscuri majore și inconveniente pentru comunitatea noastră .

Solicităm adoptarea profilului minim C-C(1)pentru zona în cauză și translatarea parcarilor destinate noilor blocuri cu 5 metri spre stânga. Această modificare este esentială pentru a asigura fluxul corespunzător al traficului și pentru a evita aglomerarea și conflictele de circulatie.

Dat fiind că zona este în plină dezvoltare și va deveni foarte aglomerată, mai ales cu construirea noului Spital de Urgență,și având în vedere lipsa parcarilor subterane pentru blocurile din acea zonă, consider că este absolut necesar să se mențină profilul minim C-C(1). Orice interventie care ar diminua spatiul locuibil ar trebui să fie evitată și penalizată în consecință .

Vă rugăm să luați in considerare această petitie și să actionati in conformitate cu propunerile noastre in vederea imbunătățirii calității vietii in zona noastră .

Anexez acestei petitii urmatoarele:

- Anexa nr.1-Persoane semnatare petitie
- Anexa nr.2-Desene/Schite

Sesizarea nr. 32133/29.04.2024:

"PETIȚIA

În conformitate cu Anunțul privind intenția de elaborare a "MODIFICARE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. NR. 156/2013, MODIFICAT CU H.C.L. NR. 448/2018 PENTRU CREȘTERE C.U.T. CU MAXIM 20% CONF. ART. 32 ALIN. 10 DIN LEGEA NR. 350/2001, PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE / SEMICOLECTIVE" propus în Mun. Sibiu, Calea Șurii Mici FN, nr.25876/08,04,2024 (nr. Ieșire 19458/15,03,2304), față de cele prezentate în Proiectul nr. 82A/2023 al Beneficiarului Neacșu Nicolae, doresc să atrag atenția asupra problemelor legate de forma actuală a proiectului în discuție:

1. Drumul în partea sudică a parcelei studiate, către complexul West Side (cele 4 blocuri) cu profil C-C' (2).

Acest drum este subdimensionat, atât ca trotoare cât și pista de bicicletă. Parcare publică la fel nu este prevăzută, astfel am următoarele observații:

- dezvoltarea zonei trebuie gândită pe termen lung 10-20-30 de ani, nu 1-5 ani, dacă acum nu se fac drumurile late în câmp, vom avea în viitor aceleași supraaglomerări ca în cartierele comuniste;

- drumurile noi create, trebuie să aibă prevăzute pe lângă trotuar cu lățime legală/generoasă, pista de biciclete corespunzătoare, dublu sens de mers pentru autovehicule, dar și zona de parcare laterală, macar pe o parte a drumului. În acest sens un exemplu pozitiv este Calea Dumbravi iar 3 exemple negative sunt Strada Campusor unde dacă se oprește o mașină din vari motive, se blochează tot traficul, pentru că nu există posibilitatea de a scoate autovehicolul de pe partea carosabilă (borduri stânga/dreapta și locuri parcare inexistente). Un alt exemplu negativ, chiar în zona Calea Șurii Mici este noua stradă Barcelona, aceasta are 2 benzi, câte una pe sens, dar nu are prevăzute și locuri de parcare laterale. Încă nu a fost oficial dată în folosință, dar de la pe 1/3 din lungimea acesteia sunt parcate mașini iar circulația auto este și va fi îngreunată. Al 3-lea și ultimul exemplu negativ este Strada Ogorului/Frunzei unde dezvoltătorilor nu li s-a impus să cedeze teren pentru drum, rezultând o stradă pe care abia se potrec 2 autovehicule mici, iar trotoarele au sub 1m lățime, de pista de biciclete nici nu mai are rost să vorbim. Zilnic mamele cu copii și carucioare merg jumătate pe trotuar jumătate pe stradă, pentru că trotuarul este prea îngust.

- chiar dacă în zona dezvoltatori creează locuri de parcare, acestea sunt private și nu publice.

Astfel oricine vine în zona din varii motive și nu locuiește în aceste imobile, nu va avea unde parca. Este de datoria Primăriei să creeze locuri de parcare în toate zonele orașului și primul lucru de care trebuie să se asigure este că va avea spațiu la dispoziție.

Locurile de parcare create de Primărie nu trebuie să fie gratis, pot fi cu taxă, DAR trebuie să EXISTE!

2. CF-urile cedate de VENAG pentru drum CF 128503 și CF 129701 au fost cedate de VENAG și CF 129355 sigur de "Magnetul", pentru drum Primăriei Sibiu. Din cunoștințele mele lățimea acestor parcele este de 8.5 m, cam jumătate din lățimea unui drum de profil C- C(1). Pot doar banui că aceasta a fost intenția Primăriei, să creeze un drum de 17m lățime, când a cerut celorlalți dezvoltatori să renunțe la această suprafață în favoarea Primăriei. Ce suprafață / lățime cedează initiatorul PUZ-ului către Primărie pentru drum?

3. Locurile de parcare versus număr de apartamente și spații comerciale.

Din tabelul prezentat pe planșa "Mobilare urbanistică" pentru cele 106 apartamente au calculat 175 locuri de parcare (1.65 loc/ap.) respectiv la 194 de apartamente au calculat 291 loc.parcare(1,5 loc/ap) și la spații comerciale la 16 spații au calculat 31 locuri (1.93 loc/spațiu). A. Cate locuri prevede legea, nu s-a mai schimbat oare 1.5 loc./ap? Și la spații comerciale care este cerința legală? 31 de locuri de parcare la 16 spații comerciale este evident prea puțin, oricare va fi activitatea desfășurată în aceste spații comerciale.

B. Pe planse am numărat doar 203 locuri de parcare!! Nu am găsit în nici un alt document ca ar exista și locuri de parcare în subsol, și câte sunt subterane și câte sunt supaterne.

Proiectantul specifică locuri de parcare calculat dar nu și propus.

Propun numerotarea locurilor de parcare pe planse și încă un aspect important de verificat, dacă acestea au și lățimea legate de 2,5m fiecare.

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

Prin adresa nr. 31099/24.04.2024, proiectantul răspunde la sesizarea înregistrată la Primăria Municipiului Sibiu cu nr. 38524/27.05.2024:

1. Delimitarea zonei de reglementare nu a fost făcută după bunul plac al elaboratorului, aceasta a fost delimitată pe baza limitelor zonelor funcționale prevăzute în documentația de PUG, aprobat prin HCL 165/2011.

2. Zona de reglementare / studiu a fost stabilită prin Avizele de oportunitate emise atât pentru prezenta documentație de PUZ cât și pentru documentațiile de PUZ elaborate și aprobate anterior, de la prima iterație a acestui PUZ, aprobat în 2013.

Astfel, conform PUG, având în vedere că în această zonă este vorba de un parcelar agricol existent, a fost evaluată drept necesară reorganizarea parcelarului chiar dacă înseamnă delimitarea de zone funcționale ce traversează parcele - de aici delimitarea zonei de reglementare impusă prin Avizul de Oportunitate.

3. Reglementarea indicatorilor se referă la suprafețele terenurilor inițitoare – pentru celelalte loturi, este păstrată fie reglementarea inițială, din PUG (situația terenurilor d-lui Țichindelean), fie cea reglementată prin demersurile de PUZ aprobate anterior.

Atât în părțile scrise cât și în cele desenate (marcate cu hasură distinctă) este precizat faptul că aceste suprafețe de teren vor putea face obiectul reglementării ulterioare, când se vor putea solicita condiții similare celor reglementate prin prezenta documentație - nu este discriminat sub nici o formă dreptul de proprietate al titularului.

Această modalitate de reglementare a fost urmărită având în vedere modul în care au decurs discuțiile, cu proprietarii terenurilor din interiorul zonei de reglementare impuse, la demersurile de PUZ anterioare. Atunci, ținând cont de opțiunile semnificativ divergente ale proprietarilor, s-a optat ca reglementarea să se refere strict la suprafețele de teren inițitoare.

Practic, prezentul demers de elaborare a PUZ se află în aceeași situație în care ar putea să se afle o potențială documentație de PUZ inițiată de dl. Țichindelean - ca și pentru situația de față, reglementarea PUZ nu îngreșează posibilitățile de valorificare ale terenului, dar este necesară inițierea distinctă a demersului de reglementare.

Având în vedere că modul de reglementare, așa cum am precizat, nu discriminează și nu îngreșează posibilitățile de reglementare ale titularului terenului, condițiile precizate pentru un potențial acord asupra formei PUZ supuse consultării nu pot fi aplicate în acest moment și, din contră, este de natură să afecteze dreptul de beneficiere asupra proprietății a inițiatorilor, astfel:

1. Includerea terenurilor întregi în zonele de reglementare ar însemna revizuirea Avizului de Oportunitate emis de Primăria Sibiu - și dacă ar fi posibil / justificat, acest demers ar însemna

revenirea la punctul zero, de demarare a PUZ, iar toate lucrările întreprinse până acum, inclusiv avizarea în cadrul Comisiei Tehnice a Municipiului Sibiu ar fi anulate - așa cum am arătat mai sus, nu există fundament legal sau procedural pentru această măsură.

2. Acordarea indicatorilor menționați va putea fi reglementată printr-un demers de PUZ distinct, inițiat de către titularii terenurilor în cauză – așa cum am arătat mai sus, acest drept nu este îngrădit în nici un fel, din contră este menționat în mod expres în documentația de PUZ.

Prin adresa nr. 31464/25.04.2024, proiectantul răspunde la sesizarea înregistrată la Primăria Municipiului Sibiu cu nr. 38524/27.05.2024:

Aglomerarea este inerentă în zonele de urbanizare, având în vedere faptul că mare parte din acestea, așa cum este și cazul zonei Căi Șurii Mici, sunt în mare parte câmp - astfel, orice construire de orice tip reprezintă o densificare.

Nu înțelegem la ce se referă ”soluția propusă pentru parcare nouă” - nu este propus nici un imobil de parcaje prin planșa de mobilare a PUZ (dar nici nu este interzis).

Ținem să atragem atenția asupra faptului că documentația de PUZ stabilește cel mult gabaritele principale ale elementelor propuse – că vorbim de drumuri, clădiri, parcaje – stabilind cadrul de avizare / autorizare în următoarele etape (DTAC / PTH).

Nicidecum nu pot fi imputate documentației de PUZ aspecte ce țin de detaliile de execuție - respectarea normelor în vigoare fiind obligatorie în realizarea acestor elemente, atât pentru proiectare și autorizare cât și pentru execuție și urmărire.

Drumurile, părți carosabile, pietonale și cele destinate circulației cu bicicleta, sunt dimensionate cel puțin conform normelor, chiar peste cerințele normate, acestea nu sunt realizate după păreri - nu înțelegem la ce se raportează petentul în afirmațiile sale.

De asemenea, a fost corelată situația reglementării / dezvoltării de până în prezent precum și cu posibilitățile reale de racordare la alte drumuri (în afară de strada Cuarțului, la care este conectată) - astfel, această stradă propusă prin PUG, în fapt, va deservei doar cele 3 imobile propuse pe zona L3* - Imobilul / imobilele de pe zona M* fiind riverană la strada Cuarțului, iar imobilele din cartierul West Side sunt toate deservite direct din Calea Șurii Mici.

La o parcurgere atentă a normelor invocate și împreună cu documentele conexe (STAS-uri, Normative și chiar Ghiduri) se observă faptul că în această lățime a platformei drumului pot fi amplasate, pe lângă benzile de circulație, și traseele trotuarelor sau a pistelor pentru biciclete, respectiv acesta, reprezintă, în fapt, un ”suprafata care cuprinde partea carosabilă și acostamentele, sau după caz, trotuare, piste de ciclisti, zone verzi”

Pentru circulația pietonală:

- tronsonul de trotuar ce deservește terenurile inițitoare PUZ, propus pe zona străzii ce va devenii integral domeniu public, este de 2,00 m, conform prevederilor normate.

- pe latura de sud, către cartierul West Side, este prevăzut un trotuar de gardă (cuprins în cadrul platformei drumului, invocat anterior), cu lățime de 1,0m, având în vedere faptul ca acest cartier este riveran la Calea Șurii Mici iar deservirea atât pietonală cât și carosabilă se realizează prin această arteră.

Estimarea fluxului de pietoni este una fantezistă - având în vedere că doar lotul riveran la strada Cuarțului este reglementat în mod ținut pentru funcțiuni de servicii și comerț, iar pentru celelalte imobile, situate în zona L3* alte tipuri de funcțiuni decât locuirea vor fi absolut accidentale (probabil cateva spații la nivelul parterului) - grosul unui eventual flux de vizitatori ai serviciilor și/sau comerțului se vor concentra la zona de Mixt - riverană la strada Cuarțului, arteră dimensionată prin documentații de PUZ anterioare.

Traseele pietonale (și cele carosabile de altfel) amplasate mai în interior, raportat la strada Cuarțului, vor deservei astfel, un maxim de 200 de apartamente - în nici un caz nu pot fi atinse valorile de circulație pietonală invocate.

Așa cum s-a precizat și în răspunsul adresat celui alt petent, pentru circulația velo / alternativă este prevăzut, pe treimea de vest a străzii propuse la Sud de loturile inițiatoare, un traseu ciclist cu lățimea de 4,00m care se împarte apoi într-o buclă amplă unic-sens, ce merge în paralel cu bucla circulației pietonale și carosabile, cu lățimea de 2,00m - ambele valori sunt semnificativ peste indicațiile minimale precizate de ghidul de proiectare pentru infrastructura destinată bicicletelor.

Atragem din nou atenția că enunțurile preluate din Ghidul invocat sunt scoase din context, respectiv parcurse / înțelese parțial - astfel, în primul rând, este vorba de un Ghid, iar prevederile acestuia, chiar dacă sunt întocmite cu sprijinul Ministerului dezvoltării, reprezintă recomandări - acestea NU au valoare de Normativ / Lege / Metodologie(!), nu au fost publicate în Monitorul Oficial.

Chiar și așa, în spiritul unei transparențe cât mai bune, vom face câteva precizări cu privire la dimensiunile invocate versus propunerile ilustrate în PUZ - gabaritul de 2,5m este precizat în câteva scheme de posibile reorganizări ale străzilor de 4 sau 6 benzi - la capitolul 4.1. Tot acolo se regăsesc scheme unde lățimea acestor benzi este indicată de 1,5m, fără a se preciza vreo preferință pentru o variantă sau cealaltă.

În același document, la o parcurgere atentă, se identifică la capitolul 4.8 următoarele precizări:

"4.8.1. Banda pentru biciclete reprezintă o parte a carosabilului destinată bicicletelor. O bandă pentru biciclete se distinge de restul carosabilului prin marcaje rutiere longitudinale. Lățimea unei benzi pentru biciclete este de 1,5 metri, inclusiv marcajul de delimitare. În unele cazuri, dacă traficul motorizat este foarte scăzut, lățimea unei benzi pentru biciclete poate să fie de minimum 1m lățime, exclusiv marcajul de delimitare, dacă pe suprafața de rulare nu sunt capace de canalizare sau alte denivelări care ar putea determina utilizatorii să le ocolească. În cazul în care se amenajează o bandă pentru biciclete pe o bandă de circulație deja marcată se admite o lățime de 1,2 metri între marcajele de delimitare."

În atare situație, am arătat că propunerile de gabarite prevăzute în documentație nu numai că respectă prevederile normelor sau ghidurilor, dar le și depășesc în anumite situații iar observațiile făcute de petenți sunt nefondate și vădit răutăcioase, fără a explica în ce calitate / condiții îi afectează această documentație, cu intenția de a îngrădi dreptul de proprietate al inițiatorilor PUZ în a beneficia de propriile terenuri.

Realizarea de parcaje publice, obiective de utilitate publică, cade în sarcina administrației publice, așa cum precizează chiar petentul, - acestea nu pot fi imputate unui investitor privat, nu înțelegem care este observația cu privire la parcarile subterane - prin PUZ sunt prevăzute parcaje subterane, evident pentru deservirea imobilelor edificate pe terenurile inițiatoare PUZ.

În aceeași măsură, atragem atenția că proiectul viitorului Spital Județean prevede o parcare de mare capacitate ce poate deservi o zonă întinsă.

Nu există riscuri reale care să derive din propunerea urbanistică a PUZ iar propunerile nu sunt de natură să diminueze spațiul locuibil existent (în fapt, nu îl afectează în vreun fel) - aceasta respectă reglementarea PUG, respectiv prevederile Legii 350/2001 împreună cu prevederile legale conexe aplicabile.

Prin adresa nr.32133/29.04.2024, proiectantul răspunde la sesizarea înregistrată la Primăria Municipiului Sibiu cu nr.38524/27.05.2024:

Drumurile, părți carosabile, pietonale și cele destinate circulației cu bicicleta, sunt dimensionate cel puțin conform normelor, chiar peste cerințele normate, acestea nu sunt realizate după păreri - nu înțelegem la ce se raportează petentul în afirmațiile sale.

De asemenea, a fost corelată situația reglementării / dezvoltării de până în prezent precum și cu posibilitățile reale de racordare la alte drumuri (în afară de strada Cuarțului, la care este conectată)

- astfel, această stradă propusă prin PUG, în fapt, va deservi doar cele 3 imobile propuse pe zona L3* - Imobilul / imobilele de pe zona M* fiind riverană la strada Cuarțului, iar imobilele din cartierul West Side sunt toate deservite direct din Calea Șurii Mici.

Astfel:

Pentru circulația carosabilă:

- strada prevăzută la sud de terenurile inițitoare este încadrată, conform normelor în Categoria IV-a - de folosință locală, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale

- pentru aceste lățimea minimă admisă pentru banda de circulație este de 3,00 m.

- Întreaga lungime a străzii (ce va deveni integral domeniu public), ce deservește loturile inițitoare ale PUZ, este prevăzută dublu-sens – treimea dinspre strada Cuarțului cu lățimea benzi de circulație de 3,50m pe sens, iar zona posterioară de 3,00m pe sens, ambele încadrându-se în prevederile normativului de proiectare pentru drumuri.

- suplimentar, sunt prevăzute circulații de tip buclă, pe terenurile inițitoare, atât pe zone de L3* cât și pe cea de M*, pentru asigurarea unui circuit cât mai fluid ale circulației carosabile cu lățime de minim 6,00m - care și aceasta se încadrează atât în normativele de proiectare pentru drumuri cât și pentru parări.

Pentru circulația pietonală:

- tronsonul de trotuar ce deservește terenurile inițitoare PUZ, propus pe zona străzii ce va deveni integral domeniu public, este de 2,00m, conform prevederilor normate.

- pe latura de sud, către cartierul West Side, este prevăzut un trotuar de gardă, cu lățime de 1,0m, având în vedere faptul ca acest cartier este riveran la Calea Șurii Mici.

Pentru circulația velo, alternativă:

- pe treimea de vest a străzii propuse la Sud de loturile inițitoare este propus un traseu ciclist cu lățimea de 4,00m care se împarte apoi într-o buclă amplă unic-sens, ce merge în paralel cu bucla circulației pietonale și carosabile, cu lățimea de 2,00m - ambele valori sunt peste indicațiile minimale precizate de ghidul de proiectare pentru infrastructura destinată bicicletelor.

Realizarea de parcaje publice, obiective de utilitate publică, cade în sarcina administrației publice, așa cum precizează chiar petentul, - acestea nu pot fi imputate unui investitor privat, nu înțelegem care este observația; la fel și pentru exemplele apreciate pozitiv sau negativ de către acesta.

În aceeași măsură, atragem atenția că proiectul viitorului Spital Județean prevede o parcare amplă ce poate deservi o zonă foarte întinsă.

Propunerea inițială a drumului în cauză a fost amendată și corelată cu situația reglementării / dezvoltării de până în prezent, precum și cu posibilitățile reale de racordare la alte drumuri (în afară de strada Cuarțului, la care este conectată) - astfel, această stradă propusă prin PUG nu poate fi continuată către Est datorită existenței de construcții intabulate dincolo de canalul ANIF, amplasat pe limita de Est a zonei de reglementare.

Pe de altă parte, contrar intenției inițiale a PUG pentru amplasarea unui drum paralel cu Calea Șurii Mici care să deservească două rânduri de loturi, PUZ-ul aprobat în 2016, a reglementat un singur rând de loturi, deservite din Calea Șurii Mici, care asigură o capacitate mai mult decât suficientă.

În fapt, acest drum va deservi doar cele 3 imobile propuse pe zona L3* - Imobilul / imobilele de pe zona M* fiind riverană la strada Cuarțului, imobilele din cartierul West Side sunt toate deservite direct din Calea Șurii Mici, iar necesitatea de deservire a propunerii prezentului PUZ este satisfăcută de gabaritul propus.

Numărul de apartamente, spații de servicii / comerț este unul estimativ, raportat la suprafețele construite ce pot fi realizate potrivit indicatorilor aferenți zonelor funcționale.

Reglementarea PUZ precizează, în conformitate cu prevederile PUZ 1,5 locuri de parcare pentru

fiecare unitate locativă, acesta este rolul PUZ, de creare a unui cadru reglementat pentru următoarele tipuri de documentații ce se vor întocmi în vederea dezvoltării zonei - aceasta va fi valabilă și necesar de satisfăcut în oricare scenariu se vor redacta propunerile pentru autorizațiile de construire - fie că va fi vorba de 20 sau 200 de apartamente.

Ansamblu va fi prevăzut cu parcuri subterane, doar în acest fel se vor putea atinge valorile de eficiență optimă a investiției.

Trebuie avut în vedere faptul că documentația de PUZ stabilește, conform prevederilor legale, reguli cu privire la funcțiuni admise, indicatorii admiși (POT/CUT), regim de înălțime, criteriile de asigurare a parcajelor, spațiilor verzi, gabaritele principale ale elementelor propuse - că vorbim de drumuri, clădiri, parcaje - asigurând astfel cadrul de avizare / autorizare în următoarelor etape (DTAC / PTH).

Respectarea cumulativă reglementărilor urbanistice, împreună cu cerințele normelor aplicabile generează proiectele de autorizație de construire, respectiv cele de execuție, iar la aceste etape, nivelul de detaliere permite numerotarea parcajelor.

În același fel precizat anterior, gabaritele elementelor propuse în ilustrarea variantei de mobilare urbanistică respectă toate prevederile legale în vigoare - parcajele au 2,5m lățime.

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.

Subsemnății:

Data:

Semnătura:

Redactat: consilier Ramona Cîndea