



DIRECȚIA AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM  
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Nr. ieșire: 31192 /18/04/2022  
Nr. Intrare: 10601/11/02/2022

**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTAȚIA  
P.U.Z. – CONSTRUIRE SUPERMARKET , propus pe STR. THEODOR MIHALI NR.3-5,  
MUN.SIBIU,JUD SIBIU**

**Beneficiar:** S.C. WAREHOUSES DE PAUW ROMÂNIA S.R.L.  
**Adresa:** Mun. Sibiu, STR. THEODOR MIHALI NR.3-5, Jud. Sibiu;  
**Proiectant:** SC. BNM ARHITECȚI SRL  
**Specialist atestat RUR:** ARH.IOAN BRAD;  
**Nr. proiect:** 212/2021  
**Certificat de urbanism :** 2132/26.10.2021;

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 **Plan Urbanistic ZONAL, CONSTRUIRE SUPERMARKET** propus în mun. Sibiu, str. **THEODOR MIHALI, nr.3-5**, jud. 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 care a generat Planul Urbanistic Zonal are o suprafață de 7506 mp și este situat în intravilanul mun. Sibiu, **STR.THEODOR MIHALI, NR.3-5**, jud. Sibiu, teren aflat în proprietate privată, aparținând FIRMEI **S.C. WAREHOUSES DE PAUW ROMÂNIA S.R.L. SRL**, identificat prin în C.F. Sibiu cu Nr. 104911.

## PROIECTANT

**SC. BNM ARHITECȚI SRL** cu sediul în SIBIU, str. CEFERIȘTILOR NR.1, SIBIU, persoana responsabilă din partea proiectantului pentru informarea și consultarea publicului – **ARH.IOAN BRAD**.

## INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI S-A DESFĂȘURAT ASTFEL:

Persoanele responsabile cu informarea și consultarea populației din partea primăriei Municipiului Sibiu sunt:

-consilier **MARIANA BÎJA**, telefon 0269/208.896, adresa de e-mail [mariana.bija@sibiu.ro](mailto:mariana.bija@sibiu.ro);

Actele eliberate de Primăria Municipiului Sibiu pentru aprobarea documentației sunt:

- Certificatul de urbanism nr. **2132/26.10.2021**
- A fost elaborat documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. **13290/22.02.2022** privind inițierea, elaborarea și monitorizarea implementării **P.U.Z. – CONSTRUIRE SUPERMARKET** propus a fi realizat în intravilanul mun. Sibiu, **STR.THEODOR MIHALI**, NR.3-5, jud. 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. – CONSTRUIRE SUPERMARKET**, cu nr.13292 / **22.02.2022** care a fost afișat la sediul Primăriei Municipiului Sibiu, publicat pe pagina de Internet la adresa [www.sibiu.ro](http://www.sibiu.ro).
- În data de **22.02.2022** au fost afișate pe site-ul [www.sibiu.ro](http://www.sibiu.ro) anunțul privind intenția de elaborare a PUZ împreună cu Memoriul Justificativ, Planșa de Reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism aferent. 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. **13293 / 22.02.2022** și afișat la sediul Primăriei de la data de **23.02.2022** până la data de **21.03.2022**.
- 2 panouri au fost amplasate 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.
- anunț într-un ziar local
- Scrisori transmise prin poștă vecinilor direct implicați. Astfel au fost transmise un număr de 5 de adrese înregistrate cu nr. **13295 din 22.02.2022**.

### Etapa II. Implicarea publicului în etapa elaborării PUZ

Această etapă a fost îndeplinită 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. – CONSTRUIRE SUPERMARKET**, propus a fi inițiat în mun. Sibiu, str **THEODOR MIHALI**, NR.3-5., jud. Sibiu până în data de **21.03.2022**.

- Scrisori cu sesizări ale cetățenilor, depuse la sediul Primăriei Mun. Sibiu - Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului (în perioada indicată): **în perioada indicată au fost depuse 3 sesizări**.

• **REZUMAT AL PROBLEMELOR, OBSERVAȚILOR ȘI REZERVELOR EXPRIMATE DE PUBLIC PE PARCURSUL PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE:**

- **Prin sesizarea depusă cu nr. 14571/25.02.2022** înregistrată la Primăria Municipiului Sibiu sunt semnalate următoarele probleme a fi adresate prin PUZ:
  - Solicitantul menționează faptul că Primăria Sibiu nu are un program coerent de evaluare și amplasare a dotărilor comerciale în oraș – pe areale în funcție de densitatea populației- pe tipuri de spații comerciale-favorizarea spațiilor de tip supermarket, exclusiv pentru firme străine, care aduc marfă preponderent de peste granițe= o eroare de strategie a instituției care s-ar presupune că servește interesele cetățenilor pe termen lung(dezvoltarea aprovizionării durabile/sustenabile- în cazul unor crize, depozitele acestor magazine rămân goale).
  - Solicitantul susține că este în dezavantaj comerțul de proximitate , cu accesibilitate pregnantă pentru copii și oameni în vârstă comerț care în mod natural favorizează contactul social și controlul mai aplicat al clientului față de calitatea mărfii.
  - Un demers onest și corect inclusiv față de investitori, ar presupune evaluarea sugestiilor de la specialiști( urbaniști, arhitecți, sociologi, experți comerciali) înainte de un aviz de oportunitate.
  - Solicitantul spune că la toate intervențiile lui din ultimii ani, cu asemenea ocazii de dezbateri publice i sa răspuns din partea avizatorului prin persoane care nu erau de specialitate și exclusiv prin fraze ce justificau numai soluțiile prezentate, eliminând orice alternativă.
  - Cartierul Valea Aurie ar avea nevoie de dotări comerciale la parterul blocurilor( de dimensiuni mici)
  - Funcțiunile de primă necesitate ar fi: grădinițe, zone verzi, piață cursul Trinkbach.
  - S-ar dori o viziune de ansamblu care să lege zona de studiu și parcul urban de pe
- **Prin sesizarea depusă cu nr. 15944/03.03.2022** înregistrată la Primăria Municipiului Sibiu sunt semnalate următoarele probleme a fi adresate prin PUZ:
  - Solicitantul menționează faptul spațiile verzi sunt o prioritate pentru orașul nostru la fel și locurile de parcare.
- **Prin sesizarea depusă cu nr. 15738/02.03.2022** înregistrată la Primăria Municipiului Sibiu sunt semnalate următoarele probleme a fi adresate prin PUZ:
  - Solicitantul dorește să vină cu niște soluții care să sporească calitatea vieții în cartierul în care locuiește și anume cu spații de parcare, bază sportivă, grădinițe și spații verzi pentru locuitori.

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

- **Referitor la adresa nr. 15944/03.03.2022**, cu privire la realizarea de parcări cu spații verzi, umbrite facem precizarea că, prin prezenta documentație, zonele cu locurile de parcare sunt prevăzute cu spații plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare, similar exemplului trimis. Reglementarea acestui aspect se regăsește în regulamentul local de urbanism aferent prezentului PUZ, articolul 13-Spații libere și spații plantate. De asemenea zona verde dinspre strada Fântânele va fi plantată cu arbori dispuși paralel cu aliniamentul la strada menționată.
- **Referitor la adresa nr. 15738/02.03.2022**, referitor la existența unui număr suficient de puncte de aprovizionare pentru cartier, menționăm că la momentul actual zona este deservită de un nucleu de servicii de tip comercial aferent cartierului Valea Aurie. Cartierele limitrofe Calea Poplăcii și Tilișca sunt deficitare din punctul de vedere al dotărilor comerciale. Având în vedere că amplasamentul este localizat la limita dintre cartierele rezidențiale Valea Aurie și Calea Poplăcii, este benefică completarea nucleului comercial existent. De asemenea, punctul de vedere al administrației publice locale s-a manifestat în avizul de oportunitate nr.27 din 15.12.2021. Nu în ultimul rând, considerăm benefică schimbarea funcțiunii industriale de pe parcelă în funcțiuni economice cu caracter terțiar, având ca efect eliminarea disfuncționalităților legate de înserarea unei astfel de funcțiuni în țesutul rezidențial și în lipsa unei infrastructuri potrivite, cu impact negativ asupra zonei de locuințe.
- **Referitor la adresa nr. 14571/25.02.2022**, se menționează că modul defavorabil în care influențează apariția supermarketurilor rețeaua de magazine mici. În general, comerțul de tip supermarket vine în completarea micului comerț de proximitate, primul vizând comercializarea produselor de uz larg, în general de marcă proprie sau marcă înregistrată internațional, iar cel de al doilea mergând pe filiera produselor tradiționale, de producție restrânsă, cu caracter local. Comerțul la scară mică/medie este bine reprezentat în cartierul Valea Aurie, însă primul supermarket se găsește la o distanță de peste 2 km. În conformitate cu avizul de oportunitate nr.27 din 15.12.2021 emis de Primăria Municipiului Sibiu, teritoriul reglementat prin prezenta documentație PUZ este delimitat la nord de strada Theodor Mihali, la vest de strada Fântânele, la sud de strada Ludoș și la est de strada Sibiel, iar zona de studiu este delimitată la nord de strada Theodor Mihali, la vest de strada Fântânele, la sud de strada Ludoș, și la est de strada Iazului. Parcul urban de pe cursul Trinkbach se regăsește în afara teritoriului studiat.

Conform certificatului de urbanism nr.2132 din 26.10.2021 și a documentației de urbanism U066SB/faza PUG, aprobată cu HCL Sibiu nr.165/165/28.04.2021, parcela ce a generat PUZ este inclusă în unitatea teritorială de referință Ei- Zonă de activități economice cu caracter industrial. Funcțiunile potrivite pentru amplasament, așa cum sunt ele menționate de către semnatul opiniei în cadrul procedurii de consultarea populației, sunt incluse în categoria funcțională „Echipamente publice aferente zonelor de locuințe”, localizate explicit în PUG Sibiu. Prezenta documentație reglementează și modul de edificare a parcelei învecinate-teren aferent școlii Gimnaziale nr.25. Pe amplasament pot fi prevăzute, în funcție de necesități, construcții pentru echipamente publice aferente funcțiunii de învățământ (bază sportivă, piscină, grădiniță, creșă). Terenul ce a generat documentația PUZ este proprietate privată a persoanelor juridice. Proiectantul consideră prezentul demers pozitiv atât pentru investitori cât și pentru cele două cartiere implicate prin eliminarea unei disfuncționalități majore din zonă și prin crearea cadrului legal de dezvoltare urbanistică.

## 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](http://www.sibiu.ro).

**Arhitect Șef**  
dr. Ioana URDEA



**Serviciul Autorizare Construcții, Urmărire  
și planificare oraș istoric monumente  
consilier Mariana Bîja**



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**

