



Adresă de răspuns

#04

pentru proiectul **MODIFICARE P.U.Z.C.P. APROBAT CU HCL NR. 477/17.12.2019, PENTRU CREȘTEREA INDICATORILOR URBANISTICI CU MAX. 20%, CONFORM ART. 32(10) DIN LEGEA 350/2001, PENTRU IMOBILUL ÎNSCRIS ÎN C.F. NR. 128845**

din data 23.01.2026

Subiect: **Răspuns la adresa nr. 2463/16.01.2026 privind sesizările primite în cadrul etapei de consultare a publicului**  
de la: DAEDALUS PROIECT S.R.L. pentru Virola către: Primăria Municipiului Sibiu  
Independența S.A. prin Florian RAICU

Referitor la obiectivul sus menționat, amplasat la adresa jud. Sibiu, mun. Sibiu, Str. Rusciorului nr.2, cu privire la punctele invocate de către sesizările primite în cadrul etapei de consultare a publicului anexate adresei dumneavoastră, înregistrată cu nr. 2463/16.01.2026 vă prezentăm mai jos răspunsurile aferente fiecărei obiecțiuni / sugestii formulate în cadrul adreselor primite.

Vă stăm la dispoziție pentru orice informații suplimentare, de asemenea, solicităm, având în vedere volumul relativ mare al observațiilor primite, posibilitatea de completare ulterioară a acestor răspunsuri.

Cu stimă,

Semnat:

Reprezentant Inițiator  
Florian RAICUReprezentant Proiectant  
Arh. Urb. Alexandru CRISTIAN

1. Răspuns la sesizarea formulată de Lidia Elisabeta și Gabriel POPOVICI (Str. Doamna Elena Cuza nr. 7)	
Observații formulate (Extras din sesizare)	Răspuns formulat / Argumentație
„[...] Aceste obiecții au fost elaborate de ansamblul locuitorilor străzii Doamna Elena Cuza, pe care îi reprezentăm și în numele cărora semnăm această scrisoare. Ele privesc următoarele capitole și alineate din Memoriu, cu care nu suntem deloc de acord în măsura în care ele propun deschiderea și racordul străzii Doamna Elena Cuza.” „[...] Va rugăm să notați opoziția și dezacordul complet și definitiv - individual și colectiv, al locuitorilor străzii Doamna Elena Cuza cu privire la deschiderea și racordul străzii noastre cu traseul stradal, de tip buclă, la care fac referire alineatele susmenționate din Memoriu și vă rugăm să procedați, în consecință, la anularea acestei deschideri și a acestui racord.” „[...] Strada Doamna Elena Cuza este foarte îngustă și a fost gândită, acum aproape un secol, ca o stradă închisă la un capăt. Este o stradă cu case în majoritate mici și scunde, care ar încasa din plin zgomotul, vibrațiile și poluarea chimică și sonoră creată de proximitatea și de mărirea bruscă a fluxului de circulație al vehiculelor.”	Realizarea conexiunii cu strada Doamna Elena Cuza a fost solicitată în mod expres de către Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, prin adresa 86714/11.12.2024, punctul 1. Această stradă aparține domeniului public al municipiului Sibiu și, istoric, a reprezentat una dintre intrările în incinta fostei fabrici Virola. În același timp, în acest moment, gabaritul și configurația străzii D-na Elena Cuza nu respectă prevederile Regulamentului General de Urbanism cu privire la asigurarea accesului cu două benzi, trotuar și loc de întoarcere, pentru funcțiunea de locuire, soluția propusă remediind astfel o situație de fapt neconformă din punct de vedere urbanistic și funcțional, fără a prevedea lucrări de supralărgire sau intervenții asupra parcelarului existent, riveran la această stradă de tip fundătură.



<p>„[...] În plus, locuitorilor le-ar deveni imposibil să-și mai garezze vehiculele în fața casei, asta ținând cont ca majoritate caselor nu dispun de garaj și nici de spațiul interior pentru a-si construi unul, ceea ce le-ar crea un prejudiciu și cheltuieli suplimentare importante, care nu puteau fi prevăzute și care vor trebui recuperate.”</p>	<p>Regulemantul Local de Urbanism al PUG Sibiu, aprobat prin HCL 165/2011 prevede obligativitatea asigurării de locuri de parcare în interiorul parcelelei, în afara domeniului public, fără ca acest spațiu să fie necesar a fi un garaj, din contră, astfel că ocuparea domeniului public cu autoturisme personale parcate pe un profil de strada redus nu poate să constituie un argument împotriva propunerii cuprinse în proiect. Mai mult, odată cu o revizuire a modului de circulație pe această stradă (prevederea circulației în sens unic) va permite amenajarea de spații de parcare integrate amprizei străzii corect dimensionate și utilizabile.</p>
<p>„[...] nu numai viața locuitorilor de pe Strada Doamna Elena Cuza ar deveni imposibilă ci și viața locuitorilor imobilelor proiectate a fi construite pe str. Rusciorului nr 2, care vor trebui să suporte un flux continuu de vehicule circulând dinspre sau spre str Doamna Elena Cuza. În acest fel, bucla rutieră, prevăzută de Memoriu și dimensionată ca să deservească doar locuitorii acestor noi imobile, va deveni o stradă intens circulată, poluată chimic și sonor, care va genera ambuteiaje, care va fi folosită ca rută alternativă spre sau dinspre Gara mică și care va constitui un pericol pentru copiii și adulții din zonă.”</p>	<p>Având în vedere faptul că între trecerea pe sub podul de cale ferată și parcela ce face obiectul prezentului demers de reglementare, respectiv Str. D-na Elena Cuza există o parcelă (cea a Lidl) deja edificată și care se întinde până la limita căii ferate (și a podului), corelat cu topografia terenului (diferențele de nivel între trecerea pe sub pod și cotele celorlalte terenuri) presupusa scurcircuitare a traseului de circulație prin strada D-na Elena Cuza este, în fapt, imposibilă. Tipul de circulație ce s-ar putea desfășura în cadrul buclei propuse este una de viteză redusă (max. 30km/h), adaptată utilizării și care ar reduce riscurile pe care le-ar prezenta utilizatorilor pietoni. De asemenea, propunerea prevede circulații pietonale (trotuare și alei) dimensionate corespunzător, iar la intersecții sau schimbările de direcție ale circulației de incintă sunt prevăzute treceri de pietoni.</p>



<p>Ingrijorări privind traficul pe o stradă liniștită de case. „[...] Fapt important, această deschidere a străzii ar facilita producerea de accidente, asta în plus de blocaje. Astfel, dacă sensul unic de circulație pe strada Doamna Elena Cuza ar fi dinspre str Dumitru Bagdazar, șoferii care vor să intre pe str Doamna Elena Cuza ar dubla, prin stânga, coloana de vehicule care așteaptă, în coloană, la bariera de cale ferată și s-ar găsi blocați (asta se întâmplă deja, chiar dacă strada e închisă!) de către șoferii din coloană, care nu lasă niciodată suficient spațiu de intrare pe str Doamna Elena Cuza. Asta ar bloca și șoferii care vin din sens opus, traversând bariera de cale ferată dinspre spitalul psihiatric. Dacă unii dintre acești șoferi, care vin dinspre barieră, ar dori să vireze la stânga, spre str Doamna Elena Cuza, ei ar trebui să dea prioritate întregii coloane care se deplasează peste barieră în sensul opus și, în așteptare, ar bloca astfel, și ei, vehiculele din spatele lor, care risca să fie imobilizate pe calea ferată, fără posibilitate de avans, nici de recul, în timp ce bariera ar putea trece pe roșu pentru a semnaliza iminenta trecere a unui tren! Cine ar asuma responsabilitatea unei catastrofe feroviare facilitate de deschiderea unui nou traseu, care ar densifica circulația într-o zonă care nu a fost gândită și nici adaptată pentru asta? Iar dacă sensul de circulație pe str. Doamna Elena Cuza ar fi spre str Bagdazar atunci va imaginați ambuteiajele, poluarea și zgomotele produse de vehiculele care încearcă să iasă de pe strada Doamna Elena Cuza spre str Bagdazar și care ar fi blocate de coloana de vehicule care așteaptă la bariera de cale ferată.”</p>	<p>Pentru a diminua impactul asupra locuitorilor riverani și a descuraja traficul de tranzit, se propune reglementarea străzii Doamna Elena Cuza cu sens unic. Această măsură va permite accesul riveranilor și al autospecialelor de urgență, fără a o transforma într-o arteră de trafic intens. În ceea ce privește situațiile invocate cu privire la trecerea peste calea ferată, acestea vor putea fi soluționate, pe de-o parte cu obligativitatea de mers înainte după trecerea căii ferate pe sensul str. Bagdazar -&gt; str. Rusciorului, iar pe de altă parte, amplasarea unei semaforizări la intersecția str. D-na Elena Cuza cu str. Bagdazar corelată cu semaforul și bariera trecerii peste calea ferată ar remedia inclusiv situația actuală a intersecției traficului de pe str. D-na Elena Cuza și coloana de mașini ce se generează odată cu lăsarea barierei, și ar preveni astfel blocarea fluxului de circulație dispre str. D-na Elena Cuza către str. Bagdazar.</p> <p>Conexiunea propusă are rolul de a asigura permeabilitatea rețelei stradale și accesibilitatea pentru intervenții (pompieri, ambulanță), aspecte vitale pentru siguranța întregii zone, inclusiv a locuințelor existente.</p>
<b>2. Răspuns la sesizarea formulată de Florin EVA</b>	
Observații formulate (Extras din sesizare)	Răspuns formulat / Argumentație
„[...] orice suplimentare a indicatorilor urbanistici ar trebui privită în ansamblu, nu doar punctual (proiecte Independența, Flaro, Mondex etc.).”	Documentația de PUZ este elaborată în corelare cu PUG-ul Municipiului Sibiu (HCL 165/2011) și cu PUZ-CP anterior, care reglementează această arie ca o zonă de restructurare (Maierimea Porții Ocnei), destinată regenerării urbane, precum și cu documentațiile de PUZ elaborate și aprobate până la această dată - astfel este redactată inclusiv o planșă ce ilustrează acest context. Proiectul se integrează în viziunea de ansamblu a dezvoltării malului Cibinului, fiind corelat cu celelalte documentații aprobate în zonă.
„Aș aprecia ca Primăria să solicite un studiu de trafic pentru întreaga zonă...”	Circulația interioară a fost proiectată sub formă de buclă, cu multiple puncte de intrare și ieșire, pentru a asigura fluiditatea și a evita blocajele. Soluția propusă contribuie la eficientizarea traficului local și respectă principiile Planului de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) al Sibiului.
„...garantarea unui procent real de spațiu verde, nu doar suprafețe pavate sau între blocuri.”	Bilanțul teritorial propus în PUZ prevede suprafețe de spații plantate și spații libere de folosință comună care nu doar respectă, ci depășesc cerințele minime impuse de PUG. Proiectul include amenajări peisagere care vor contribui la creșterea calității ambientale a zonei.



<b>3. Răspuns la sesizarea formulată de Florin ISAILA</b>	
Observații formulate (Extras din sesizare)	Răspuns formulat / Argumentație
„Memoriul tehnic nici macar nu precizeaza numarul de apartamente si da parcari ce vor fi edificate...”	În cadrul documentației de PUZ (Piese Scrise și Desenate) sunt precizate toate datele relevante, inclusiv indicatorii urbanistici (POT, CUT) din care rezultă capacitatea maximă a investiției, împreună cu numărul estimativ de apartamente, locurile de parcare aferente. Numărul exact de apartamente va fi definitivat la faza de autorizare, însă locurile de parcare sunt asigurate integral pe proprietate și în proporția reglementată, conform prevederilor PUG al Municipiului Sibiu aprobat prin HCL 165/2011.
„Zona str. Rusciorului [...] congestionate majoritatea orelor din zi [...] SE VA PUNE IN PERICOL CHIAR DREPTUL LA VIATA AL SIBIENILOR (timpuri intervenție).”	Accesibilitatea mijloacelor de intervenție este o prioritate a proiectului. Circulațiile interioare sunt dimensionate cu gabarite corespunzătoare pentru accesul autospecialelor ISU. Mai mult, deschiderea conexiunii spre str. Doamna Elena Cuza creează o rută alternativă de acces/evacuare, crescând siguranța zonei față de situația actuală (fundătură).
„...luați in considerare exproprierea acestui teren in interes public [...] Sibiul are o lipsa crunta de spatii verzi...”	Terenul este proprietate privată. Conform legislației (Legea 350/2001, Constituția României), ocuparea terenurilor private pentru obiective de utilitate publică (parcuri) se poate face doar prin transferul dreptului de proprietate (expropriere/achiziție) de către autoritatea publică, procedură care excede cadrul acestei documentații de urbanism inițiate de un investitor privat. Totuși, proiectul prevede cedarea unei părți din teren și construcție pentru utilitate publică (drumuri/servicii).



<b>4. Răspuns la sesizarea formulată de Maxim RADU (Str. Rusciorului)</b>	
Observații formulate (Extras din sesizare)	Răspuns formulat / Argumentație
„Consider că realizarea unor clădiri cu 6 etaje ar reprezenta o ruptură semnificativă față de caracterul urbanistic existent...”	Regimul de înălțime propus este în concordanță cu prevederile legale aplicabile - Legea 350/2001 și corelate cu prevederile PUG, respectiv al PUZ-CP aprobat pe această zonă, pentru zona de restructurare (Maierimea Porții Ocnei C și D), unde se urmărește densificarea controlată. Față de str. Rusciorului, clădirile respectă aliniamentul obligatoriu și retragerile reglementate (minim 5m retragere superioară față de minim 3m cerut), asigurând o tranziție vizuală corectă. Față de frontul existent de vis-a-vis, cu regim de înălțime P(înalt)+4E+M diferența de nivel este practic de 1 nivel, situație acceptată de legislația aplicabilă, iar față de imobilele vecine, distanțele între acestea și cele propuse depășesc semnificativ înălțimea clădirii celei mai înalte, satisfăcând atât reglementările urbanistice cât și normele de igienă și iluminare aplicabile.
„...supraîncărcarea infrastructurii locale (trafic, locuri de parcare, utilități);”	Infrastructura tehnico-edilitară va fi dimensionată și extinsă pe cheltuiala investitorului pentru a susține noile consumuri. Locurile de parcare sunt asigurate exclusiv în incinta proprietății, neafectând locurile publice de pe stradă.
„...consultarea publică să fie luată în considerare, să deservii locatarii din zona și nu dezvoltatorul.”	Documentația a parcurs toate etapele legale de consultare. Soluția a fost ajustată pentru a respecta atât dreptul de proprietate și construire al investitorului (garantat de lege în limitele PUG), cât și confortul vecinătăților (în ceea ce privește accesibilitate, însorirea și distanțe de implantare).
<b>5. Răspuns la sesizarea formulată de Toldean Andrada Maria</b>	
Observații formulate (Extras din sesizare)	Răspuns formulat / Argumentație
„Sa se construiască blocuri cu 6 nivele vis a vis de case nu va arata estetic.”	Amplasarea clădirilor ține cont de vecinătăți. Distanțele dintre noile imobile și clădirile existente sunt cel puțin egale (în majoritatea situațiilor semnificativ mai mari) cu înălțimea celei mai înalte clădiri, respectând normele de igienă și sănătate, Codul Civil și normele de urbanism. Orientarea transversală a blocurilor reduce efectul de „zid” vizual către str. Dr. Dumitru Bagdasar.
„...va permite sa se observe bolnavii din curtea spitalului de psihiatrie, aspect de luat in considerare [...] pentru intimitatea pacienților.”	Orientarea imobilelor pe direcția Nord-Sud a fost aleasă specific pentru a limita comunicarea vizuală directă către vecinătățile sensibile. Zona cu vizibilitate directă din incinta spitalului adăpostește corpuri administrative, anexe tehnice și centrala termică a incinte, astfel intimitatea pacienților nu este pusă în nici un fel în pericol; de asemenea, distanța considerabilă față de incinta spitalului asigură protecția adecvată.



<b>6. Răspuns la sesizarea formulată de Mircea SECAȘANU</b>	
Observații formulate (Extras din sesizare)	Răspuns formulat / Argumentație
„Cred ca este una dintre cele mai proaste destinații pentru acel teren [...] Utilizarea terenului pentru un viaduct de traversare a caili ferate.”	Propunerea dumneavoastră vizează un proiect major de infrastructură publică pe un teren proprietate privată. Planul Urbanistic General (PUG) actual nu prevede un culoar de expropriere pentru un viaduct în această locație. Investitorul privat nu poate substitui autoritatea publică în realizarea unor astfel de lucrări de infrastructură majoră care exced limitele proprietății sale.
„...un proiect vizionar pentru Sibiu. [...] sa folosim inteligent acel spațiu.”	Apreciam propunerea vizionară, însă mandatul documentației PUZ este de a reglementa construirea pe parcela privată existentă, în conformitate cu regulamentul PUG în vigoare. Modificarea destinației majore a zonei (din zonă de restructurare/servicii/locuire în zonă de transporturi) este atributul exclusiv al administrației publice prin actualizarea PUG.

<b>7. Răspuns la sesizarea formulată de Leonard ȘERBAN (Str. Rusciorului)</b>	
Observații formulate (Extras din sesizare)	Răspuns formulat / Argumentație
„...aceste 200 de apartamente ar aglomera foarte mult deja foarte aglomerata Calea Șurii Mari [...]”	Impactul de trafic a fost analizat, iar soluția de circulație în buclă cu ieșiri multiple permite distribuirea fluxurilor auto astfel încât să nu se creeze puncte de congestie majore. Volumul de trafic generat este considerat preluabil de trama stradală existentă și propusă. De asemenea, trebuie avut în vedere faptul că nu toți locuitorii viitorului ansamblu vor ieși deodată din incintă iar apropierea de zona centrală a municipiului Sibiu, respectiv de magazine cum este Lidl, vor face ca traficul pietonal și velo să se poată substitui celui carosabil în multe situații



<p>„Totodată, 6 etaje în sus este foarte mult pentru acea zonă și [...] le poate dăuna intimității pacienților [Spitalului].”</p>	<p>Regimul de înălțime propus este în concordanță cu prevederile legale aplicabile - Legea 350/2001 și corelate cu prevederile PUG, respectiv al PUZ-CP aprobat pe această zonă, pentru zona de restructurare (Maierimea Porții Ocnei C și D), unde se urmărește densificarea controlată. Față de str. Rusciorului, clădirile respectă aliniamentul obligatoriu și retragerile reglementate (minim 5m retragere superioară față de minim 3m cerut), asigurând o tranziție vizuală corectă. Față de frontul existent de vis-a-vis, cu regim de înălțime P(înalt)+4E+M diferența de nivel este practiciv de 1 nivel, situație acceptată de legislația aplicabilă, iar față de imobilele vecine, distanțele între acestea și cele propuse depășesc semnificativ înălțimea clădirii celei mai înalte, satisfăcând atât reglementările urbanistice cât și normele de igienă și iluminare aplicabile.</p> <p>Intimitatea spitalului este protejată prin distanțele de retragere generoase și orientarea clădirilor, care minimizează vizibilitatea directă spre incinta spitalicească. Orientarea imobilelor pe direcția Nord-Sud a fost aleasă specific pentru a limita comunicarea vizuală directă către vecinătățile sensibile. Zona cu vizibilitate directă din incinta spitalului adăpostește corpuri administrative, anexe tehnice și centrala termica a incinte, astfel intimitatea pacienților nu este pusă în nici un fel în pericol; de asemenea, distanța considerabilă față de incinta spitalului asigură protecția adecvată.</p>
<p>„...solicit crearea de mai multe spații verzi pe tot teritoriul orașului. (știu că aici e un teren privat)”</p>	<p>Proiectul contribuie la creșterea suprafețelor verzi din zonă prin amenajarea de spații plantate și spații libere de folosință comună în incintă, care depășesc procentul minim obligatoriu prevăzut de regulament. Totodată, acestea vor putea fi accesibile locuitorilor din zonă, această dezvoltare nefiind una cu acces restricționat.</p>



<b>8. Răspuns la sesizarea formulată de Puchi ADRIAN (Str. Doamna Elena Cuza nr. 8)</b>	
Observații formulate (Extras din sesizare)	Răspuns formulat / Argumentație
„...nu sunt de acord cu construirea blocurilor etajate, aici sunt case si ne invadeaza intimitatea!!! O sa ne vada de sus de la etaje in curte!!!”	Regimul de înălțime propus este în concordanță cu prevederile legale aplicabile - Legea 350/2001 și corelate cu prevederile PUG, respectiv al PUZ-CP aprobat pe această zonă, pentru zona de restructurare (Maierimea Porții Ocnei C și D), unde se urmărește densificarea controlată. Față de str. Rusciorului, clădirile respectă aliniamentul obligatoriu și retragerile reglementate (minim 5m retragere superioară față de minim 3m cerut), asigurând o tranziție vizuală corectă. Față de frontul existent de vis-a-vis, cu regim de înălțime P(înalt)+4E+M diferența de nivel este practic de 1 nivel, situație acceptată de legislația aplicabilă. Față de imobilele vecine, distanțele între acestea și cele propuse depășesc semnificativ înălțimea clădirii celei mai înalte, satisfăcând atât reglementările urbanistice cât și normele de igienă și iluminare aplicabile. Astel, amplasarea noilor construcții respectă distanțe față de limitele de proprietate mai mari decât minimul reglementat, tocmai pentru a proteja intimitatea vecinilor. Orientarea transversală a imobilelor este gândită pentru a limita privirea directă în curțile caselor învecinate, respectând reglementările urbanistice ale PUG, respectiv Codul Civil și Ordinul MS 119/2014.
„Si accesul sa se faca din strada rusciorului nu de la noi de pe strada!!!”	Accesul din strada Doamna Elena Cuza este o cerință a Comisiei de Circulație și a Comisiei Tehnice pentru a asigura normele de siguranță la incendiu (acces secundar) și permeabilitatea zonei. Această stradă este domeniu public, iar utilizarea ei nu poate fi restricționată exclusiv riveranilor actuali, însă se vor aplica măsuri de calmare a traficului (ex. sens unic).
<b>9. Răspuns la sesizarea formulată de Ciomofoiu Sandu Oliviu (Str. Rusciorului nr. 4)</b>	
Observații formulate (Extras din sesizare)	Răspuns formulat / Argumentație
1. „Nu sint de acord cu privire la regimul de înălțime propus [...] pentru cresterea indicatorilor urbanistici cu max. 20% [...] inaltimea constructiilor aflate pe parcelele cu care se invecineaza DIRECT, adica cu IMOBILUL de la nr. 4, care are doar parter inalt”	Documentația a fost elaborată în strictă concordanță cu prevederile Legii 350/2001, a PUG aprobat prin HCL 165/2011 și ale PUZ-CP anterior (HCL 477/2019). Zona este reglementată drept zonă de restructurare (Maierimea Porții Ocnei, în care se încadrează și imobilul aflat la nr.4), unde intenția urbanistică este tocmai creșterea densității și a regimului de înălțime pentru eficientizarea utilizării terenului. Suplimentarea indicatorilor este realizată legal, conform Art. 32 alin. (10) din Legea 350/2001. Potrivit prevederilor PUG, privind amplasarea imobilelor față de limitele laterale, este obligatorie alipirea la calcan pe o adâncime de 15m față de aliniament.



<p>„...regimul maxim de înălțime propus prin PUZCP nu este în concordanță cu articolul 31, aliniatul (1) din Regulamentul General de Urbanism (diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate)”</p>	<p>Regulamentul Local de Urbanism (RLU) al PUG Sibiu are prioritate de aplicare față de Regulamentul General de Urbanism (RGU), detaliind specificul local. Mai mult, chiar Art. 31 din RGU prevede la alin. (3) excepția explicită: „<i>Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii</i>”. Astfel, propunerea este perfect legală, încadrându-se în excepția prevăzută de lege pentru zonele cu PUZ.</p>
<p>„...solicitam sa se pastreze acelasi mod de dezvoltare controlata (S+P+3E+R/M)”</p>	<p>Proiectul se încadrează în direcția de dezvoltare a zonei de restructurare de pe malul Cibinului (zona Flaro / Independența), unde documentațiile urbanistice aprobate recent prevăd regimuri de înălțime și densități similare sau mai mari, necesare regenerării urbane.</p> <p>Față de frontul existent de vis-a-vis, cu regim de înălțime P(înalt)+4E+M diferența de nivel este practic de 1 nivel, situație acceptată de legislația aplicabilă.</p> <p>Față de imobilele vecine, distanțele între acestea și cele propuse depășesc semnificativ înălțimea clădirii celei mai înalte, satisfăcând atât reglementările urbanistice cât și normele de igienă și iluminare aplicabile.</p>
<p>„...retragerea construcțiilor cu minim H fata de limita de proprietate stanga (nr 4. strada Rusciurului) [...] Motivul pt. care fac această sesizare e evident: să nu locuiesc in umbra”</p>	<p>Regulamentul PUG pentru strada Rusciurului impune, pentru frontul stradal, alipirea obligatorie la limitele laterale (calcan) pe o adâncime de 15m. Retragerea cu o distanță egală cu înălțimea (H) pe toată lungimea ar încălca regulamentul de construire la frontul străzii. În același timp, în conformitate cu prevederile RLU al PUG, după adâncimea de 15m, proiectul propune o retragere de 5m față de limita de proprietate, superioară minimumului de 3m (sau H/2) cerut de regulament, tocmai pentru a proteja însorirea vecinătății.</p>
<p>„...Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 si 1/2 ore la solstitiul de iarna [...]” (Ordinul 119/2014)</p>	<p>Modul de amplasare a clădirilor atât pe teren, unele față de celelalte cât și al acestora față de vecinătăți asigură respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014. Distanțele între clădirile propuse și cele existente (cu excepția zonei de calcan obligatoriu la stradă) sunt cel puțin egale cu înălțimea celei mai înalte, satisfăcând cerința Art. 3 al OMS 119/2014, în ansamblu, iar orientarea transversală (Nord-Sud) a blocurilor a fost aleasă specific pentru a reduce umbrirea proprietăților învecinate.</p>
<p>2. „Situatia traficului [...] nu are capacitatea de a prelua cresterea traficului [...] PE UNDE VOR CIRCULA SUTELE DE AUTOMOBILE IN PLUS?”</p>	<p>Soluția de trafic propusă prevede organizarea circulației interioare sub formă de buclă, cu multiple intrări și ieșiri (inclusiv conexiunea cu str. Doamna Elena Cuza solicitată de Comisia Tehnică prin adresa 86714/11.12.2024, punctul 1), ceea ce asigură distribuția fluxurilor și evitarea blocajelor.</p> <p>Traficul generat este corelat cu capacitatea zonei și cu măsurile din Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) al Sibiului.</p>
<p>3. „Spatiu verde minim 30 la suta [...] este necesar sa se faca spatii verzi amenajate si locuri de joaca pentru copii”</p>	<p>Proiectul prevede amenajarea de spații plantate și spații libere de folosință comună (ce pot include amenajarea de spații de joacă) care se încadrează și chiar depășesc cerințele minime impuse de PUG. Bilantul teritorial prezentat în documentație garantează aceste procente, incluzând zone plantate și amenajări pentru locatari.</p>