



Adresa nr.: 323 / 12.11.2020
 Către: Primăria Municipiului Sibiu,
 Direcția Amenajarea Teritoriului și Urbanism
 În atenția: doamnei Astrid Cora Fodor – primar,
 doamnei dr. Ioana Urdea – arhitect șef,
 domnului urb. Paul Mureșan-Iuga – șef Serviciul Urbanism și
 Amenajarea Teritoriului,
 doamnei Iulia Maria Nistor – cons. Serviciul Urbanism și
 Amenajarea Teritoriului
 Spre știință: membrilor Consiliului Local al Municipiului Sibiu,
 membrilor Comisiei de Amenajare a Teritoriului și Urbanism,
 d-lui arh. Radu Mihail Trăușan – autor proiect
 Ref. PUZCP Construire imobile locuințe și servicii de proximitate, Sibiu,
 str. Th. Neculuță, nr. 3

 str. Mitropoliei nr. 17
 550179 Sibiu
 județ Sibiu
 România

 T: +40-269-215251
 F: +40-269-215251
 E: contact@oarsbvl.ro
 W: www.oarsbvl.ro

1

Opinie profesională a Ordinului Arhitecților din România Filiala Sibiu-Vâlcea privind elaborarea planului urbanistic pentru zona construită protejată - PUZCP – încadrată între străzile Theodor Neculuță, Transilvaniei și Bulevardul Victoriei în vederea construirii unor imobile cu locuințe și servicii de proximitate

Ca urmare a supunerii consultării publice a documentației PUZCP – Construire imobile locuințe și servicii de proximitate, pe strada Theodor Neculuță nr. 3, Sibiu, beneficiar Ha-Co Imobiliar s.r.l., strada Alămor nr. 12A, Sibiu, aducem următoarele precizări și propuneri:

- zona de reglementare a planului urbanistic pentru zone construite protejate - PUZCP -, cuprinde patru parcele, rezultate prin dezmembrarea recentă (cca 2008) a două parcele originare de pe bulevardul Victoriei (nr. 38, nr. 40). Parcela inițiatoare (neconstruită) la strada Theodor Neculuță este rezultatul dezmembrării (2008) parcelei originare de pe bulevardul Victoriei, nr. 40, celelalte două parcele (bulevardul Victoriei 38 și 38 A) fiind la origine o singură parcelă.
- această observație trebuie să conducă la o abordare unitară a arealului reglementat, din perspectiva unității urbanistice a celor două mari parcele originare.

Indicatori urbanistici:

- propunerea de PUZCP prevede mobilarea urbanistică a parcelei inițiatoare preluând neschimbate prevederile maxime orientative (deoarece ele se detaliază prin PUZCP) din PUG Sibiu:



Indicatori urbanistici propuși în PUZCP				
Parcela	POT max.	CUT max.	Regim de înălțime max.	Spațiu verde min.
str. Th. Neculuță, nr. 3, inițitoare ZCP Cartierul Iosefin_a	55%	1,92	S+D+P+2E+R	20%
str. Th. Neculuță, frontul opus UTR Vilele de coastă	25%	0,65	S+P+1+M	30%
str. Th. Neculuță, parcela învecinată dreapta UTR Arsenal Steaua Roșie b	30%	0,9	S+P+2E+R	10% din SCD
b-dul Victoriei, nr. 40 ZCP Cartierul Iosefin_a	25%	0,5	S(D)+P+1E+M	20%
b-dul Victoriei, nr. 38A ZCP Cartierul Iosefin_a	15%	0,3	S(D)+P+3E+R	20%
b-dul Victoriei, nr. 38 ZCP Cartierul Iosefin_a	15%	0,3	S(D)+P+1E+M	20%

 str. Mitropoliei nr. 17
550179 Sibiu
judet Sibiu
România

 T: +40-269-215251
F: +40-269-215251
E: contact@oarsbvl.ro
W: www.oarsbvl.ro

- privind ansamblul zonei reglementate se observă un dezechilbru major al indicatorilor urbanistici în favoarea parcelei inițitoare, înconjurată de parcele cu indicatori urbanistici semnificativ mai mici, ceea ce va determina un conflict funcțional în zonă, specific unei dezvoltări punctuale pentru profit maxim, în defavoarea vecinătăților, respectiv a interesului public.
- propunere: echilibrarea indicatorilor urbanistici (marcați cu roșu în tabel), pentru reducerea impactului negativ al îndeșirii urbanistice propuse prin prezenta documentație.

Spațiul verde:

- caracterul predominant al celor două parcele originale istorice a fost de grădină urbană publică, caracter de care trebuie ținut cont la o îndeșire urbanistică ca cea propusă prin prezentul PUZCP, și indiferent de mobilarea propusă, spațiul verde trebuie să rămână dominant pe toate cele patru parcele ale zonei reglementate prin PUZCP.
- propunerea PUZCP prezintă doar indicatorii minimi, orientativi, din PUG, privitori la spațiul verde, nu pe cei reali din teren, care se păstrează.
- propunere: detalierea situației din teren a spațiilor verzi, inclusiv pe parcela inițitoare, ținând cont de caracterul (încă prezent) de grădină publică istorică. Pentru aceasta propunem completarea documentației PUZCP cu cartarea arborilor maturi din zonă și suprapunerea ei peste mobilarea urbanistică propusă.

Parcaje:

- în documentația propusă sunt preluate neschimbate prevederile orientative minime din PUG privitoare la parcățile pentru autovehicule: „se recomandă” la subsol și se acceptă ca max. 20% din parcelă să fie ocupată cu parcaje și circulații.



- propunere: pentru conservarea caracterului de grădină urbană publică din zona istorică studiată, este necesar ca parcajele să fie amplasate obligatoriu la subsol, cu păstrarea câtorva locuri de parcare la suprafață, pentru vizitatori, conform prevederilor PUG.

Zona propusă pentru reglementare face parte dintr-un ansamblu unitar istoric, cu un caracter urban exemplar pentru orașul nostru, care merită îngrijit și abordat conform valorii sale.

str. Mitropoliei nr. 17
550179 Sibiu
judet Sibiu
România

T: +40-269-215251
F: +40-269-215251
E: contact@oarsbv1.ro
W: www.oarsbv1.ro

Ordinul Arhitecților din România
Filiala Sibiu-Vâlcea
prin
președinte,
arh. Ion-Cristian Șandru.

