



Adresă nr.: 302 / 16.04.2024
Către: Primăria Municipiului Sibiu
În atenția: Doamnei primar Astrid Cora Fodor
Spre știință: Asocieria SC Daedalus Proiect Sibiu / Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu – Centrul de Cercetare, Proiectare, Expertiză și Consulting București / SC Intergraph Computer Services SRL
Ref.: Actualizarea Planului Urbanistic General al Municipiului Sibiu

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

1

Ordinul Arhitecților din România Filiala Sibiu-Vâlcea, reprezentată prin președinte arh. Ion-Cristian Șandru, vă înaintează în cadrul procedurii de consultare a publicului observațiile și propunerile privind documentația PUG, rezultat al activității grupului de lucru constituit la nivelul Filialei.

Grup de lucru profesional PUG Sibiu

Propuneri și observații din partea specialiștilor / experților în domeniu (arhitecți și urbanisti) în vederea Actualizării Planului Urbanistic General al Municipiului Sibiu - Etapa Informarea și Consultarea Publicului - PUG și RLU Preliminar (4 martie - 17 aprilie 2024).

Scopul și obiectivele grupului de lucru

Grupul de lucru a fost format în urma desfășurării primei sesiuni de consultare publică dedicată dezbaterii documentației preliminare PUG cu specialiștii în domeniu, arhitecți și urbanisti, sesiune ce a avut loc în data de 6 martie 2024. Inițierea grupului de lucru profesional PUG Sibiu vine ca răspuns și necesitate pentru colaborarea cu toate părțile implicate în realizarea PUG Sibiu, în vederea îmbunătățirii principalului instrument de lucru pentru dezvoltarea echilibrată și sustenabilă a orașului Sibiu și a zonei limitrofe, documentație ce stabilește direcțiile strategice ale dezvoltării orașului pentru următorii ani - PUG și RLU Sibiu.

Obiectivele principale:

- analiza și evaluarea documentelor supuse consultării;
- formularea observațiilor necesare pentru îmbunătățirea PUG;
- urmărirea continuității direcțiilor de dezvoltare.

Componența grupului de lucru

- arh. Brad Ioan
- arh. Cibu-Deaconu Alexandru
- arh. Fofircă Iacob Oana
- arh. Grigorov Vladimir
- arh. Haraga Alexandru
- arh. Ispas Raluca
- urb. Mureșan Iuga Alina



- urb. Mureșan Iuga Paul
- urb. Nedeianu Oana
- arh. Nistor Ligia
- arh. Popa Silviu Ioan
- arh. Roșca Gabriel
- arh. Șandru Cristian
- arh. Timofte Marius
- arh. Țucă Mihai

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

Modalitatea de lucru

- Studiu individual și pe echipe pe părți din documentație și formularea observațiilor;
- Discuții în cadrul a cinci întâlniri săptămânale ale grupului de lucru la sediul filialei;
- Întâlnire cu elaboratorii PUG și cu reprezentanții PMS la primărie în data de 28.03.2024;
- Formularea punctelor de vedere și notarea observațiilor pe document;
- Transmiterea observațiilor până la data de 17.04.2024.

Cu excepția întâlnirii cu elaboratorii PUG și cu reprezentanții PMS la primărie în data de 28.03.2024, solicitarea transmisă de către Filială prin adresa nr. 253 din 07.03.2024 înregistrată la Primăria Municipiului Sibiu cu nr.17316 din 07.03.2024 în vederea participării la activitățile grupului de lucru prin persoane desemnate atât din partea Primăriei cât și din partea proiectantului nu a fost onorată.

1. Viziune soluție câștigătoare - în urma procedurii de selecție în vederea atribuirii contractului de actualizare PUG

VS

Direcții de dezvoltare propuse în cadrul PUG preliminar - document în consultare

- conceptul propus, bazat pe inele concentrice, din faza de selecție a elaboratorului (achiziție publică – concurs de soluții), a fost abandonat;
- în PUG preliminar nu sunt formulate și evidențiate direcții clare de dezvoltare.

2. Corelarea documentației cu studiile de fundamentare

Studiul de fundamentare privind relațiile periurbane arată importanța concentrării atenției către zona limitrofă a Municipiului Sibiu și crearea premiselor de dezvoltare, relaționare și cooperare la nivelul zonei periurbane.

Deoarece zona limitrofă a municipiului Sibiu nu are o limită precisă, în studiul de fundamentare s-a considerat importantă analiza zonei limitrofe - prima coroană de localități cu care se învecinează Sibiu, respectiv zona periurbană. În studiu se prezintă clar nevoia dezvoltării coerente la nivelul zonei periurbane a tuturor localităților în corelare cu cea a Sibiului. În acest sens se recomandă actualizarea PUG-urilor tuturor localităților limitrofe care să includă obiectivele comune de dezvoltare sau / și alte studii de dezvoltare care să cuprindă propuneri de dezvoltare pentru mai multe teritorii administrative (PATZ). Cum în acest moment,



al pregătirii documentației PUG Sibiu, nu a fost posibilă inițierea și finalizarea unor documentațiilor de acest tip, considerăm necesare următoarele:

- consultarea la nivelul zonei metropolitane Sibiu (Asociația de dezvoltare Intercomunitară Zona Metropolitană Sibiu și U.A.T.-uri asociate) și stabilirea de obiective comune care să fie integrate în documentația PUG Sibiu actualizat și a documentațiilor ulterioare de amenajarea teritoriului pentru zona periurbană de tip PATZ;
- consultarea cu Consiliul Județean Sibiu în vederea corelării obiectivelor generale de dezvoltare a municipiului Sibiu la nivel județean, coordonarea documentațiilor și corelarea obiectivelor PATJ județul Sibiu și PUG Sibiu.

str. Mitropoliei nr. 17
550179 Sibiu
judet Sibiu
România

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

Studiul Peisaj integrat - Smart Green Sibiu - propune un concept de conservare, planificare și amenajare a peisajului prin integrarea a două scenarii, cel de creare a unor centuri verzi și dezvoltarea spațiilor verzi axial tentaculare.

Conservarea Parcului Sub Arini sau a zonei Văii Săpunului sunt afectate de propunerile pe terenurile proprietăți private a unor dezvoltări urbanistice cu POT 20%, CUT 0,6, regim de înălțime P+2 cu posibilitate de îngrădire sau de mărirea regimului de înălțime la P+3+R/M din cadrul terenului situat în vecinătatea foșorului și locului de joacă din Parcul Sub Arini.

Centurile verzi dorite se rezumă, punctual, la un segment de dimensiuni reduse care include Parcul Belvedere deja realizat.

Nu au fost luate în considerare unele aspecte menționate în studiile de fundamentare (ex.: observațiile de la pct. 2.4.1 - 2.4.3 din cadrul Studiului de Fundamentare - Fondul Construit și Locuirea (pag. 38-43)).

3. Observații generale

3.1. Cadrul legislativ – apar modificări ale unor concepte / definiții / prevederi stabilite prin acte normative de rang superior, precum:

- modificare definiții din legi, normative de proiectare (UTR, parcelare, locuințe individuale, semicolective, colective etc.);
- modificare domeniu de reglementare PUD față de prevederile Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- prevederile legale privind valabilitatea documentațiilor de urbanism PUZ, PUD, AC și CU.

3.2. Tendințele de dezvoltare a municipiului Sibiu și modalitatea prin care s-au preluat obiectivele generale ale PUG Sibiu 2011

Conform Memoriului General de Urbanism, PUG aprobat cu HCL 165 / 28.04.2011:

„Viabilizarea terenurilor în zonele de urbanizare include finalizarea operațiunilor de reparcelare, în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare obiectivelor de utilitate publică.”

În același document se recomandă, la nivelul administrației publice, elaborarea, adoptarea și publicarea unei metodologii de derulare a operațiunilor de urbanizare vizând în primul rând următoarele aspecte:

- actorii urbani implicați și structurile de responsabilitate;
- formele de asociere a deținătorilor de terenuri;
- formele de comunicare, luarea deciziilor și transmiterea lor;



- modalitățile de realizare a transferului de proprietăți;
- coordonarea operațiunilor de echipare tehnică și de realizare a obiectivelor publice;
- corelarea cu cadrul legal;
- actualizarea bazei topografice și cadastrale pentru zonele de urbanizare.

Constatăm, 13 ani mai târziu, că nu s-au făcut eforturi în această direcție. Considerăm necesară reluarea analizei tendințelor actuale de dezvoltare a municipiului Sibiu și stabilirea concluziilor prin integrarea direcțiilor de dezvoltare generate de PUG 2011. Tot în acest sens, vedem o nevoie de concentrare pe modalitatea actuală de extindere a intravilanului în contextul în care suprafețe mari introduse în intravilan prin PUG 2011 sunt în continuare neurbanizate.

str. Mitropoliei nr. 17
550179 Sibiu
judet Sibiu
România

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

3.3. Structura unităților teritoriale de referință (UTR) în contextul actualizării documentației PUG trebuie să respecte prevederile Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul fără a modifica sensul definit - *Subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.*

UTR propuse nu vor conține mai multe zone funcționale.

Delimitarea unităților teritoriale de referință trebuie realizată pe fund de parcelă, acolo unde este posibil, pentru a evita apariția de reglementări diferite pe fronturile opuse ale aceleiași străzi.

3.4. Zone funcționale

- modificarea denumirii zonelor față de documentația PUG în vigoare generează confuzii și dificultăți de înțelegere a prevederilor (ex. L1u devine L2, Rrm devine M2, Cc devine Is1 / Is2 etc.). Recomandăm păstrarea denumirilor din PUG 2011, unde este cazul;
- conform RGU, art. 18, alin. (4), *prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.* Solicităm respectarea acestei prevederi;
- zonele funcționale fragmentate – ex: zonele Is și M sunt definite punctual. Recomandăm integrarea funcțiunilor prin stabilirea unor relații de coexistență.

3.5. Relațiile cu zona periurbană și localitățile învecinate

În documentația supusă consultării publice nu se evidențiază clar, nici în partea desenată nici în regulamentul local de urbanism, prevederi care să vină ca răspuns la obiectivele propuse la nivelul zonei periurbane respectiv:

- conectarea și corelarea direcțiilor de dezvoltare cu localitățile vecine (identificarea și soluționarea problemelor de infrastructură comună);
- transport în comun cu definirea zonei metropolitane;
- definirea inelelor trei și patru.



Sibiul ca motor de dezvoltare economică este într-o legătură strânsă și foarte complexă cu localitățile învecinate datorită rolului său polarizator, dar și de dependență de resursele învecinate, așa cum se arată și în studiile de fundamentare. În acest sens, se vede necesară introducerea de măsuri și prevederi privind dezvoltarea spațială, economică / socială care să aibă la bază următoarele:

- analiza impactului construirii Centurii Ocolitoare Sibiu Sud și planificarea dezvoltării spațiale, în acord cu impactul prevăzut, și preîntâmpinarea posibilelor efecte negative prin gestionarea dezvoltării în teritoriile urbane și periurbane influențate direct;
- analiza fondului construit amplasat în imediata vecinătate a limitei de intravilan cu comuna Șelimbăr și impactul dezvoltării intensive asupra municipiului Sibiu la nivel spațial - silueta urbană a Sibiului preia elemente importante din dezvoltarea pe înălțime a comunei Șelimbăr (regim de înălțime P+10 - P+15);
- analiza necesității legăturii Sibiu - Ocna Sibiului prin Calea Șurii Mici (piste de biciclete, transport în comun) - corelarea cu proiectele demarate de Consiliul Județean și integrarea acestora în documentația finală;
- analiza dezvoltării intensive a zonei limitrofe cu Cisnădie.

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

—
5

3.6. Modalitatea de preluare a documentațiilor de urbanism aprobate (PUZ / PUD) nu respectă L350, art. 56, alin. (5).

3.7. Indicatori POT și CUT în contextul dezvoltării eficiente

- față de intențiile declarate ale elaboratorului PUG de creștere a CUT, constatăm scăderea nejustificată a acestuia pentru anumite zone – ex.: zona M2, pentru locuințe, Is1 etc.;
- diferențe mari ale indicatorilor urbanistici în funcție de utilizarea terenului (ex.: M2, L3, L4, L5 etc.). În condițiile lipsei unor instrumente de control, recomandăm uniformizarea reglementării.
- în lipsa unor direcții foarte clare care să conducă la o nevoie de restructurare a fondului construit, impunerea unor indicatori inferiori situației existente nu este justificată - recomandăm adaptarea indicatorilor propuși la fondul construit existent - ex.: zona str. Țiglarilor, POT existent 40-50%, propus 35%.

3.8. Extinderea zonelor de intravilan versus dezvoltarea durabilă

Propunerea PUG Sibiu 2024 are în vedere extinderea intravilanului actual cu 582,87 ha (propus - 5617,63 ha vs. existent - 5034,76 ha).

Prin PUG 2011 intravilanul a fost extins cu 955, 24 ha (de la 4020,75 ha la 4975,99ha), din care 547,44 ha pentru locuințe de toate tipurile, cea mai consistentă zonă de extindere fiind reprezentată de Zona Rezidențială Nord Vest (Calea Șurii Mici). După 13 ani de la aprobarea PUG 2011, constatăm inexistența investițiilor în infrastructură (drumuri, rețele) în Zona Rezidențială Nord Vest.

Nu vedem justificată introducerea unor noi suprafețe vaste (582,87ha) în intravilan în contextul existenței unor suprafețe ample neurbanizate și neconstruite în intravilanul actual, corelată cu tendința demografică negativă (populația în scădere) și nevoile orașului, respectiv capacitatea de dezvoltare a acestuia (vezi Zona Rezidențială Nord Vest).



Extinderea propusă nu este corelată funcțional cu infrastructura existentă și va trebui susținută prin investiții în infrastructură, ceea ce presupune eforturi financiare foarte mari și esențial, implicarea administrației publice.

Pentru Sibiu avem exemplele funcționale pozitive în acest semn, precum Zona industrială Vest și Cartierul Tineretului, ambele pregătite de administrația publică prin realizarea infrastructurii necesare (drumuri, rețele).

3.9. Axele de dezvoltare - recomandăm extinderea zonelor mixte de dezvoltare din lungul străzilor principale precum: Hipodromului, Calea Cîsnădiei, Calea Poplăcii, Bălea, Bielz, Vasile Aaron, Oituz (între strada Hipodromului și Piața Aurel Vlaicu), Moldoveanu etc.

3.10. Zone construite protejate

- Secțiunile A (Condiționări generale) și B (Intervenții în ZCP) din toate zonele protejate sunt absolut identice, în condițiile în care specificul și caracterul zonelor variază mult. Toate ZCP par să aibă același regim de protecție. Cum se justifică această prevedere propusă prin PUG preliminar?
- Reglementările propuse preiau și perpetuează în mod identic restricțiile din PUG 2011, în condițiile în care de-a lungul ultimilor ani majoritatea ZCP au fost blocate din punct de vedere investițional. Majoritatea intervențiilor permise necesită obligativitatea de întocmire PUZCP, atribuție care din punct de vedere legal aparține autorității publice. În decursul valabilității PUG 2011 nu a fost întocmită și aprobată nicio documentație PUZCP de către Municipality, iar acele câteva PUZCP inițiate de sectorul privat ori au consumat resurse semnificative de timp, ori au fost oprite din cauza dificultăților logistice. Așadar, un aspect care nu a funcționat, este perpetuat chiar dacă a generat blocaje la nivelul unei mari părți din oraș.
- Studiile de fundamentare cu tematica protejării patrimoniului construit nu au analizat parcursul orașului în ultimii ani și nu au menționat disfuncțiile unor restricții. În fapt, sunt preluate aproape identic studiile din documentația PUG 2011.
- Nu se menționează excepțiile prevederii Legii 50 Art. 11.1, privind anumite permisivități la investiții pentru instituții publice. „Intervenții pe instituții publice cf. L50, art. Art. 11 1: *”Se emit autorizații de construire / desființare fără elaborarea, avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de amenajare a teritoriului și / sau a unei documentații de urbanism pentru: e) lucrări de extindere a clădirilor existente sociale, de învățământ, de sănătate, de cultură și administrative aparținând domeniului public și privat al statului și unităților administrativ-teritoriale, dacă extinderea este obligatorie pentru funcționarea acestora în condițiile legii”* Mai mult, pentru astfel de investiții se solicita obligatoriu aprobarea PUZCP.
- Se menționează două categorii de intervenții permise / interzise, care se contrazic – nu se înțelege care este diferența dintre „*inserții de construcții noi*” și „*edificarea de imobile noi pe terenuri eliberabile*”, primele permise, ultimele interzise.

Așadar, pentru Zonele Construite Protejate se continuă practica păgubitoare de a se impune un PUZCP pentru orice tip de intervenții, exact ca în PUG Sibiu 2011 (în vigoare), doar cu excepția mansardării podurilor în volumul construit.

str. Mitropoliei nr. 17
550179 Sibiu
judet Sibiu
România

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



Exemplificare:

PUG Sibiu (propunere 2024):

- Condiționarea schimbării destinației clădirilor: *”Amplasamentele instituțiilor de învățământ, de cult, de asistență socială sau de sănătate existente precum și spațiile verzi existente păstrează destinația actuală. Schimbarea destinației se va face prin PUZ-CP aprobat conform legii, cu excepția spațiilor verzi.”*
- Condiționarea păstrării indicatorilor urbanistici până la aprobarea PUZCP (deci, nu poți să-i micșorezi fără PUZCP, nu poți să demolezi ceva și să faci POT = 0, fără PUZCP): *”Până la aprobarea PUZ-CP se va menține POT existent pentru parcele construite. Până la aprobarea PUZ-CP se va menține CUT existent, excepție făcând intervențiile de mansardare a imobilelor prin amenajări de funcționalizare a podurilor existente, cu păstrarea volumului exterior existent și fără modificarea structurii sau aspectului exterior al imobilului, pentru parcele construite.”*
- În același timp, în PUG Oradea și PUG Cluj Napoca -orașe de dimensiuni mai mari ca Sibiu dar care se dezvoltă mult mai bine ca Sibiu I-, aceste orașe mai norocoase au parte de reglementări raționale și aplicate la fondul construit și la nevoile orașului:

str. Mitropoliei nr. 17
550179 Sibiu
judet Sibiu
România

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

—
7

PUG Oradea (în vigoare 2024):

- Nu există interdicții de construire a corpurilor noi, demolare, extindere etc. în absența unui PUZCP decât în cazul parcelelor mai mari de 3000 mp. Pentru restul parcelelor este necesară elaborarea unui PUD: *”Pentru orice intervenție care vizează restructurarea unei parcele cu suprafața mai mare decât 3000 mp, se va elabora în prealabil un PUZCP pentru o suprafață minimă dată de SZCP-ul de care aparține parcela în cauză. În sensul prezentei reglementări, prin restructurare se înțelege desființarea sau construirea unui volum corespunzător cu minim 50% din suprafața construită desfășurată existentă la momentul inițial. **Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi se va elabora în prealabil un PUD pentru parcela pe care aceasta e situată. Studiul istoric aferent PUD va include și parcelele învecinate pentru a se fundamenta corect contextul istoric, urban și modul de ocupare a terenului. Desființarea parțială sau totală a unei clădiri / corp de clădire pentru care acest fapt e admisibil poate fi autorizată numai după elaborarea și aprobarea conform legii a unui PUD prin care se vor reglementa caracteristicile noii construcții. Prin excepție, se pot desființa fără îndeplinirea acestei condiții construcțiile parazitare sau provizorii”***

PUG Cluj (în vigoare în 2024):

- Nu există interdicția de construire a corpurilor noi, demolare, extindere etc. în absența unui PUZCP. *”Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.”*



- În anumite condiții se cere elaborarea unui PUD: *”Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin PUZCP. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin PUD ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.”*

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

3.11. Spații verzi și arii naturale protejate

- Recomandăm tratarea Parcului Sub Arini separat, ca spațiu verde cu valoare de patrimoniu. Este necesară reîncadrarea în altă subzonă funcțională cu prevederi ce au ca scop și obiectiv protejarea și păstrarea unicității Parcului Sub Arini.

3.12. Păltiniș - destinație turistică sportivă și de agrement

- în Studiul de Relații Periurbane s-a enunțat importanța Studiului PATZIC Păltiniș - Cindrel ca documentație care să realizeze o infrastructură turistică în zona munților Cindrel cu centrul de greutate stațiunea Păltiniș și este specificată importanța reglementării în noul PUG al zonelor turistice (pag. 64); în acest sens, considerăm necesară reglementarea atentă a stațiunii Păltiniș prin corelarea documentațiilor de amenajarea teritoriului deja realizate și analiza atentă a contextului actual și a tendințelor de presiune imobiliară asupra acestei zone;
- reglementarea propusă este neadecvată întrucât nu generează condiții de dezvoltare; este necesar să se asigure condiții de constructibilitate pentru favorizarea realizării de investiții; reglementarea necesită o atenție deosebită și poate fi realizată printr-un eventual PUZ, ulterior PUG, însă în această etapă trebuie asigurat cel puțin cadrul general pentru detaliere prin PUZ.

8

4. Memoriul general

- draft-ul este greu de urmărit, se remarcă copierea fără interpretare a unor părți din studiile de fundamentare;
- lipsește bilanțul teritorial;
- în cadrul capitolului 4.12. *Politici și programe de investiții publice necesare pentru implementare. Lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare. Planul de acțiune pentru implementarea planului*, este necesară ordonarea disfuncțiilor / tendințelor / priorităților de dezvoltare, corelarea acestora cu principiile de dezvoltare și explicarea modalităților prin care acestea se vor realiza prin Planul Urbanistic General;
- este necesară o recapitulare a elementelor de planificare prioritare din anul 2011 (vezi „Sibiu – loc de întâlnire”), stabilirea criteriilor de actualizate a acestora și evidențierea motivelor de abandonare a unora dintre ele.

5. Regulament local de urbanism

În contextul unei documentații complexe și detaliate, este esențial să avem o structură clară și ușor de navigat pentru a asigura accesul rapid la informații relevante. Documentul este presărat cu numeroase trimiteri către capitole și anexe. Dificultățile în urmărirea acestora pot îngreuna procesul de utilizare



eficientă a documentului. Prin simplificarea și clarificarea structurii documentului și prin reducerea numărului de trimiteri către capitole și anexe, putem îmbunătăți accesibilitatea și utilizarea acestuia, facilitând astfel procesul de navigare și înțelegere pentru utilizatori.

Sunt introduse prevederi ce generează suprareglementare prin introducerea unor reglementări suplimentare nejustificate pentru unele noțiuni clar definite în legislația existentă (legi, RGU, normative) - ex.: construcții de sănătate, învățământ, turism etc.

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

5.1. Structura RLU

- Recomandăm organizarea RLU pe trei părți, în funcție de natura fondului construit:
 - zone construite protejate;
 - zone construite - nu sunt tratate în PUG cu reglementări adaptate specificului acestor zone;
 - zone de urbanizare;

Zonele construite, altele decât cele protejate, și zonele de urbanizare sunt tratate nediferențiat și în RLU în vigoare generând erori urbanistice în teritoriu. De asemenea trebuie făcută o diferențiere între regulile aplicabile fondului construit existent - prin intervențiile admise pe acestea, și reguli aplicabile zonelor libere de construcții.

- modificarea denumirii zonelor față de documentația PUG în vigoare generează confuzii și dificultăți de înțelegere a prevederilor (ex. L1u devine L2, Rrm devine M2, Cc devine Is1 / Is2 etc.);
- schemele ce ilustrează reglementările de la zonele de locuințe individuale nu trebuie eliminate, pentru o mai bună înțelegere a acestora.

5.2. Reguli de bază privind modul de deservire și ocupare a terenurilor

- în vederea asigurării unui țesut urban de calitate se impune reglementarea modului cum pot fi făcute modificări asupra structurii parcellarului - dimensiuni minime parcele, deschidere la stradă, ș.a. - și în condițiile elaborării PUZ prevăzut prin RLU propus;
- recomandăm integrarea în context, urmărind volumetria zonei, silueta orașului, caracterul fondului construit;
- trebuie identificate și valorificate pozițiile favorabile în raport cu spațiul public, elementele reper și culoarele de vizibilitate;
- regimul de înălțime trebuie reglementat în metri în toate capitolele;
- este necesară stabilirea condițiilor de construire pentru demisol corelat cu numărul maxim de niveluri și înălțimea maximă în metri.

5.3. Observații privind prevederile propuse la nivelul zonelor funcționale

5.3.1. Zone construite protejate

- ZCP 1 Zonarea funcțională a zonei *intramuros* conține doar două categorii: Locuințe și Zonă mixtă. Similar și pe alte străzi din ZCP, cu mici completări acolo unde se află instituții. Să înțelegem că în zonele cu culoare galbenă sunt permise doar locuințe, fără posibilitatea schimbării destinației? Comerț, alimentație publică, servicii publice ori birouri? De exemplu pentru Str. Cetății, Filarmonicii, Piața Schiller, Târgu Vinului, Morilor, etc. Similar și în zona de blocuri din girația Constituției/Coposu.
- ZCP 1 Lipsa marcării pe planul de reglementări a unor instituții publice importante – Spitalul de Pediatrie, Biblioteca Astra, Consiliul



- Județean, Teatrul Gong, școli, etc. ori cele private - de ex. Clinica Polisano. Sunt încadrate doar la zona funcțională Mixtă.
- ZCP 1 Obiective utilitate publică – În Regulament nu se menționează nimic despre parcare propusă în Piața Unirii, marcată ca atare pe planșe
 - ZCP 1 *„în cazul clădirilor construite inițial pentru funcțiuni de locuire, se va menține funcțiunea rezidențială în proporție minimă de 40%”* - Ce se întâmplă în cazul unei clădiri mici, de cca 150-200 mp pretabilă pentru o structură turistică mică? Se poate obține schimbarea destinației doar după aprobare a PUZCP? Sau funcțiunile de cazare temporară pot fi încadrate la locuire?
 - ZCP 1 pentru SZCP 22, 24 nu se permit alte funcțiuni decât cele de tip *„Agrement si loisir , spații verzi”* (pag. 72)? La pag. 70 apar ca excepții de la funcțiunile generale, apoi nu mai apar la alte categorii funcționale.
 - ZCP 1 O mare parte a ZCP 25 este ocupată de o instituție - Electrica. Ar trebui tratată într-un mod individual, pentru o eventuală restructurare/relocare pe termen lung. Mai ales că în prezent generează disfuncții de circulație în vecinătatea Podului Gării.
 - ZCP 2 *„Unitățile de alimentație publică sunt admise în următoarele condiții: se vor aproba în baza documentațiilor de tip PUZ/PUD, aprobate cf. legii;”* - Este o prevedere extrem de restrictivă. PUZ sau PUD? Cum se ia decizia?
 - ZCP 2 *„Se recomandă respectarea sistemului de alipire care evită acoperirea reciprocă a calcanelor, în așa fel încât curtea fiecărei locuințe este delimitată de calcanul vecin.”* Este un concept care perpetuează o calitate slabă a locuirii.
 - ZCP 2 *„Prin excepție, după depășirea adâncimii de 15 m de la aliniament, se acceptă alipirea pe o singură limită laterală a parcelei, pe toată adâncimea parcelei”* - Nu acesta a fost criteriul de instituire a ZCP. Se vor crea calcane lungi și dese, străine de caracterul zonei protejate.
 - ZCP 2 *„Pentru toate celelalte parcele, amplasarea clădirilor față de limitele laterale sau posterioare ale parcelelor se va reglementa pe bază de PUZ-CP, aprobat conform legii. Până la aprobarea PUZ-CP, amplasarea clădirilor față de limitele laterale sau posterioare ale parcelelor se va face pe bază de PUD, aprobat conform legii.”* – exprimare ambiguă și neconcludentă. PUZCP sau PUD?
 - ZCP 2 *„Regimul de înălțime nu poate depăși (S)+P+M”* Există deja clădiri cu două sau trei etaje supraterane. Ce se întâmplă cu acestea?
 - ZCP 3 Procentul de ocupare a terenului – ce se întâmplă cu clădirile care au deja POT depășit?
 - ZCP 3 Clădirea patinoarului nu se mai poate încadra în prevederile PUG. Este un echipament public important, care necesită anexe. Conform PUG ar trebui demolat.
 - ZCP 4 Sunt preluate în mod identic prevederile din ZCP 1, însă caracterul și specificul zonei este diferit față de Centrul Istoric.
 - ZCP 4 *„Construcțiile nu vor depăși (în partea posterioară) distanța de 45,0 m de la aliniament”* - Edificabilele, mai corect. Se înțelege că pot construi o clădire lungă de 45 m.
 - ZCP 4 *„Împrejmuirile laterale și posterioare vor putea fi dublate de garduri vii.”* – prevedere opțională, nu are sens ca reglementare.

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

—
10



- ZCP 5 Sunt preluate în mod identic prevederile din ZCP 1, însă caracterul și specificul zonei este diferit față de Centrul Istoric.
- ZCP 6 **A. Condiționări generale :** SZCP Cibin centru _ f este propusă zonă de agrement și servicii, față de zonă verde cu rol de agrement (conform PUG Sibiu 2011) (justificare?)
- ZCP 6 **1. Utilizări admise :** în SZCP Cibin centru _ a - nu (mai) sunt permise (comparativ cu PUG Sibiu 2011) funcțiunile de comerț, cultură, învățământ, sănătate, turism, locuințe (justificare?)
- ZCP 6 **1. Utilizări admise :** în SZCP Cibin centru _ b, c, d, e - sunt permise (comparativ cu PUG Sibiu 2011) funcțiunile de servicii de proximitate, echipamente de interes public, administrative, financiar-bancare, comerciale, cultură, învățământ, sănătate, turism, tehnico-edilitare (funcțiunile care nu mai sunt permise în SZCP _ a se mută (arbitrar) în celelalte SZCP-uri)
- ZCP 6 **2. Utilizări admise cu condiționări :** în SZCP Cibin centru _ g (malurile Cibinului) sunt permise funcțiuni comerciale cu caracter central (justificare?)
- ZCP 6 **4. Caracteristici ale parcelelor:** pentru SZCP Cibin centru _ e (parcele rezidențiale str. Cibinului) nu sunt stabilite reglementări privind dimensiunile minime ale parcelelor în cazul operațiunilor de comasare și divizare (reglementare riscantă)
- ZCP 6 **12. Spații libere și spații plantate :** "Necesarul de spații libere și plantate aferent subzonelor poate fi comasat în zone verzi care deservesc întreaga UTR în condițiile reglementării unei zone deschise traficului pietonal, în ansamblu. În acest sens, se consideră că suprafața subzonei SZCP Cibin Centru_f - agrement și servicii cu acces public participă la satisfacerea necesarului de spații libere de folosință comună și asigurare necesarului de spații vezi putându-se realiza la nivel de ZCP sau SZCP." (reglementare neclară)
- ZCP 6 **12. Spații libere și spații plantate:** pentru SZCP Cibin centru _ c, d, e, se face trimitere la RGU și la RLU aferent PUG, Cap. 13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE, dar acolo nu sunt stabilite reglementări minime privind ZCP-urile (reglementare incompletă)
- ZCP 6 **15. POT maxim:** pentru SZCP Cibin centru _ e, parcele cu adâncimea > 25 m este stabilit POT maxim 60% (creștere de la 40% conform PUG Sibiu 2011) (justificare?)
- ZCP 6 **15. CUT maxim:** pentru SZCP Cibin centru _ e, parcele cu adâncimea > 25 m este stabilit CUT maxim 1,80 (creștere de la 1,20 conform PUG Sibiu 2011) (justificare?)
- ZCP 7 **14. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** 4 niveluri supraterane (creștere de la 3 niveluri supraterane conform PUG Sibiu 2011) (justificare?)
- ZCP 7 **16. CUT maxim:** 2,00 (creștere de la 1,20 conform PUG Sibiu 2011) (justificare?)
- ZCP 8 **C. Obiective de utilitate publică :** "Parte din D02 Coridor mobilitate durabilă - Promenada Victoriei - proiectul presupune transformarea Bd. Victoriei în arteră prioritară pentru deplasări nemotorizate, urmând să constituie o cale de legătură pietonală atractivă între zona pietonală centrală (Piața Unirii și Centrul Istoric) și Parcul Sub Arini. Se dorește reconfigurarea tramei stradale, prin introducerea unei piste de biciclete în dublu sens, lățime 2.5m, lărgirea trotuarelor,

str. Mitropoliei nr. 17
550179 Sibiu
judet Sibiu
România

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



- amplasarea de aliniamente de spațiu verde și vegetație, reducerea spațiului carosabil (2 benzi de 3m lățime fiecare)." (nu are legătură cu ZCP 8)*
- ZCP 8 2. *Utilizări admise cu condiționări : "Anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare. Între depozitățile de deșeuri și locuințe sau clădiri cu funcțiuni publice se va păstra o distanță minimă de 50 m." (reglementare nepotrivită cu caracterul zonei)*
 - ZCP 8 2. *Utilizări admise cu condiționări:* sunt permise (comparativ cu PUG Sibiu 2011) cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară - cu acces propriu, respectiv cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță - cu acces comun cu locatarii (reglementare nepotrivită cu caracterul zonei)
 - ZCP 8 12. *Spații libere și spații plantate:* nu sunt stabilite reglementări minime pentru instituții și servicii (reglementare incompletă)
 - ZCP 8 13. *Împrejmuiri:* nu sunt stabilite reglementări minime privind înălțimea pentru împrejmuiri și socluri (reglementare incompletă)
 - ZCP 8 15. *POT maxim:* poate fi modificat prin PUZCP (reglementare riscantă)
 - ZCP 8 16. *CUT maxim:* poate fi modificat prin PUZCP (reglementare riscantă)
 - ZCP 9 D. *Măsuri și recomandări: "Relocarea funcțiunii sportive riverane la strada Berăriei (posibilă zonă de relocare - "La Cascade") și integrarea suprafeței respective în complexul Centrului de conferințe - Teatru." (justificare ?)*
 - ZCP 11 C. *Obiective de utilitate publică: "parte din D18 Trasee de mobilitate durabilă în cartierul Terezian - proiectul presupune amenajarea de infrastructuri pentru deplasările cu bicicleta în cartierul Terezian, în zona str. Tractorului și a lacului Binder, integrând pista de biciclete existentă pe această stradă. Prin acest proiect se dorește conectarea acestei zone cu o dinamică ridicată în ceea ce privește dezvoltarea imobiliară, de restul rețelei urbane velo, asigurând astfel o infrastructură continuă și sigură pentru acest tip de deplasări, în vederea reducerii emisiilor poluante. Obiectivul proiectului este reducerea emisiilor GES ca urmare a scăderii utilizării autoturismului personal ca mod principal de deplasare pentru locuitorii din cartierul Terezian și din zona Căii Șurii Mici, în urma realizării unei infrastructuri pentru deplasări velo sigure și conectate la rețeaua municipală." (nu are legătură cu ZCP 11)*
 - ZCP 11 1. *Utilizări admise : "Instituții și servicii cu excepția alimentației publice integrate funcțiunii de locuire" (reglementare neclară)*
 - ZCP 11 6. *Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare : "Clădirile se vor alipi limitei laterale ale parcelei care nu prezintă calcan (în sensul perpetuării regulii tipologice existente) și se vor retrage de la cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar numai puțin decât 3m." (ar fi binevenită o clarificare privind streșina acoperișului, poziția jghebului)*

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



- ZCP 11 7. *Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: "Excepție fac intervențiile ce prevăd realizare de clădiri de tip șură (sau volumetrii similare) organizate aliniat cu construcțiile istorice de același tip existente pe parcelele vecine, situație în care amplasarea conform specificului existent, alipit de limitele de proprietate, are prioritate." (această reglementare trebuie mutată la art. 6)*
- ZCP 11 14. *Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor : "Pentru clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientată spre stradă) de zona posterioară a parcelei (neconstruibilă), având în mod tradițional funcțiunea de șură, se admite un regim maxim de înălțime de (S)+D+P+1+M." (creștere de la 2 niveluri supraterane pentru "șuri" conform PUG Sibiu 2011)*

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

5.3.2. Zona cu caracter central

- Art.2. Utilizări admise cu condiționări - este necesar de reluat prevederea **se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei**, această prevedere poate rămâne în condițiile în care se specifică cu exactitate care sunt funcțiunile în care se poate face conversie funcțională;
- Art.6 - *distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte – în caz contrar se va elabora studiul de însorire* - aici este necesar să fie limitat: înălțimea poate fi redusă la 2/3 din H dar nu mai puțin de 5 m cu condiția elaborării studiului de însorire și PUD;
- Art.14 - S-a remarcat scăderea indicatorilor urbanistici față de indicatorii din PUG 2011, respectiv POT - 70% CUT 2,6 față de POT - 80% CUT 3,0 (Zona centrală în afara Zonei Construite Protejate - C). Se impune necesitatea introducerii înălțimii maxime admise a clădirilor măsurată în metri.
Accentele de înălțime P+8 propuse, trebuie să fie reevaluate în condițiile în care acestea nu se pot considera accente din punct de vedere alșșșșșșșș diferenței de înălțime față de locuințele colective din marile ansambluri (Mihai Viteazu, Vasile Aaron, zona de vecinătate cu Șelimbăr - Str. Doamna Stanca, etc.).
- spații libere și spații plantate - este nevoie de o creștere a procentului de spațiu verde pentru construcțiile de sănătate, construcții de agrement
- Art.13.15 (pag.46) este prevăzut că eliminarea vegetației înalte este permisă în condițiile legii față de același articol care în RLU PUG 2011 este prevăzut ca interzisă (RLU PUG 2011 pag.80).

5.3.3. Zona instituțiilor și serviciilor

- IS1 - S+P+1+M/R, POT 50%, CUT 0,9
- IS1a - S+P+1+M/R, POT 30%, CUT 0,7
- IS2 - P+6+M/R (cu accente P+8), POT 70%, CUT 2,4
- IS2a - P+3+M/R POT 50% CUT 2

Este necesară o diversificare și diferențiere a utilizării funcționale inclusiv prin definirea unor indicatori urbanistici specifici pe terenuri aparținând administrației publice locale și instituțiilor publice. De exemplu dotările de sănătate sunt diferite față de dotările de învățământ sau cultură, iar dotările administrative sunt similare cu dotările tip terțiar - birouri. Riscurile majore sunt că vor apărea zone de tip Bahluului în care în vechiul PUG a fost făcută aceeași greșeală.



Remarcăm scăderea CUT în IS1, Cc conform PUG 2011, de la 1,6 la 0,9.

- Art.1. *Utilizări admise* - pentru IS1, IS1a este de analizat măsura în care poate să fie admisă și funcțiunea de locuire
- Art.2. *Utilizări admise cu condiționări* - este necesar de reluat prevederea **se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei**, această prevedere poate rămâne în condițiile în care se specifică cu exactitate care sunt funcțiunile în care se poate face conversie funcțională.
- Art. 4. Realinierea Calea Gușteriței UTR 07 - nu se justifică
- Art. 12 Spații libere și plantate - Este prevăzut în UTR 42 - Zona adiacentă Parcului Sub Arini, că eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu **excepția situațiilor** în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor și bunurilor sau **care împiedică realizarea construcției**. Zona aferentă Parcului Sub Arini are o specificitate clară cu multe construcții cu valoare arhitecturală și ambientală, cu elemente de peisaj, cu arbori maturi deosebiți. În acest context, recomandăm să se reevalueze impactul pe care îl poate da tăierea arborilor maturi care pot împiedica anumite construcții versus integrarea acestora în proiect.
- Art.13 Împrejmuiri - este necesar ca această zonă să aibă reglementări specifice - respectiv împrejmuiri transparente care să permită vizibilitatea din ambele părți, etc.
- UTR 42 Zona adiacentă Parcului Sub Arini

În zona parcului este prevăzută încadrarea de IS2a cu regim de înălțime de P+3+M/R. Având în vedere că frontul imediat învecinat și zona imediat învecinată sunt încadrate la L2b și regim de înălțime de P+1+M/R, se remarcă crearea unei discrepanțe de înălțime față de zona de locuire. Considerăm necesară o analiză atentă a acestor prevederi.

Notarea (vezi pag. 210 RLU 2024) privind situațiile de vecinătate, stabilește că pe o adâncime de 20 m față de limita cu vecinătatea nu este permisă depășirea regimului de înălțime cu mai mult de două niveluri față de regimul de înălțime al zonei de vecinătate. Din punct de vedere urbanistic diferența de două niveluri între parcele foarte apropiate generează disconfort față de vecinătatea cu regim de înălțime mai mic. Recomandăm stabilirea diferenței de 1 nivel între vecinătăți.

5.3.4. Zona mixtă de dezvoltare

- în zonele funcționale mixte respectiv M1, M1a, M2, M3 este necesar să se facă o corelare între procentul de ocupare și procentul de rezidențial admis din total funcțiuni. Acest se poate realiza pornind de la procentul specific zonelor rezidențiale de tip L2, L3 până la procentul specific zonelor Et. De exemplu în zona M2 este POT maxim admis 70% pentru utilizare specifică non-rezidențiale, pentru o utilizare de 50% locuire și 50 % non-rezidențial POT-ul ar trebui să fie în jurul procentului de 45-50%, pentru utilizare de 70% rezidențial POT-ul maxim trebuie să fie de aproximativ 35-40%. În cazul în care nu se fac aceste corelări și diferențieri există marele risc ca să se construiască în zonele mixte pe POT 70%, procent de rezidențial 70%.
- Art.2. *Utilizări admise cu condiționări* - este necesar de reluat prevederea **se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei**,

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



această prevedere poate rămâne în condițiile în care se specifică cu exactitate care sunt funcțiunile în care se poate face conversie funcțională.

- UTR 49 Zona adiacentă Șoseaua Alba lulia _ propun extinderea înspre SUD-EST înglobând toată insula de până în str. Tudor Arghezi
- UTR 22 realiniere pt. fronturile străzi Ștefan cel Mare între str. G. M. Zamfirescu și str. V. Aaron.

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

5.3.5. Zona locuințelor individuale

- sunt păstrate reglementari generale fără a diferenția zonele construite de zonele de urbanizare;
- suprareglementări (obligativitate de a realiza PUD) în situații în care ar putea fi stabilite clar niște reguli
- inexactități în reglementare (ex: pe fund de parcela, dacă nu se pot respecta niște retrageri minime acestea pot fi justificate prin studii de însorire etc.)
- trebuie stabilită retragerea minimă, măsurată în metri, a clădirilor față de limitele laterale.
- trebuie stabilită înălțimea maximă, măsurată în metri, a clădirilor.
- reglementarea trebuie adaptată la situația reală din teren (ex: reîncadrarea parcelelor de pe str. Hipodromului, str. Oituz etc).
- recomandăm suprafața minimă de 150 mp teren / unitate locativă pentru locuirea semicolectivă
- indicatori urbanistici (POT, CUT) - necorelați cu situația existentă în zonele construite

—
15

5.3.6. Zona locuințelor colective

- reglementarea pentru L3, L4 și L5 este comună. Recomandăm adaptarea regulamentului la caracteristicile fiecărei zone definite;
- este necesară definirea termenului tronson / segment de bloc;
- este interzisă construirea de balcoane la construcțiile existente – trebuie permisă și încurajată construirea de balcoane pentru creșterea calității locuirii;
- este permisă schimbarea destinației locuințelor de la parterul blocurilor doar cu condiția utilizării accesului comun – trebuie permisă crearea de accesuri direct din exterior în acest scop, cu condiția tratării unitare a fațadei;
- recomandăm introducerea unor reguli privind amplasarea și modul de încadrare în înălțimea maximă a echipamentelor tehnice necesare – antene, panouri solare, chillere, pompe de căldură etc.; (valabil pentru toate zonele de locuințe, zonele mixte, zonele centrale)
- pentru a crește calitatea arhitecturii, implicit a locuirii, precum și calitatea materialelor folosite pot fi introduse instrumente care să stimuleze investitorii în vederea îmbunătățirii arhitecturii curente. De exemplu, creșterea CUT cu 10% dacă la nivelul parcelei rămâne doar 5% din totalul necesar de locuri de parcare sau creșterea cu 5% a CUT dacă se utilizează fațade ventilate în proporție de minim 50% din suprafețele fațadelor.



5.3.7. Zona de activități economice terțiare

- zona activităților economice terțiare conține funcțiunile din zona activităților economice industriale - propunem simplificarea prin prevederea unei zone E - activități economice.
- în zona dintre aliniere și aliniament trebuie permisă edificarea de construcții de tipul casa poartă, control acces, construcții edilitare (post trafo, stație reglare gaze naturale, elemente de publicitate, mobilier stradal, parcaje biciclete acoperite / descoperite etc.

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

5.3.8. Zona spațiilor verzi

- indicatorii urbanistici din cadrul Vas- zona verde de agrement și servicii, 50% pentru construcții și amenajări sportive, 20% pentru alei, drumuri și parcaje, 30% pentru spații verzi, CUT 1, permite o amprentă de carbon foarte mare nespecifică unei zone intitulată și dorită verde – reglementarea trebuie reanalizată. Prin comparație, în PUG 2011 zonele verzi, respectiv Zonă verde cu rol de complex sportiv / V agrement / V tematic, au un procent de ocupare al terenului (POT) de maxim 10% (prevedere cu caracter definitiv care nu poate fi schimbată prin PUZ);
- de asemenea, nu este precizat procentul de ocupare a terenului pentru Pa - pădure de agrement. Propunem preluarea prevederii din PUG 2011 - Pa (POT) Conform Codului Silvic, Planului de Management al pădurii Dumbrava și amenajamentelor silvice.

—
16

5.3.9. Zona de gospodărie comunală și zona aferentă echipamentelor edilitare

- Trebuie reglementate condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor în special pentru parcajele multietajate.

6. Observații specifice partea desenată

- limitele sunt neclare;
- necorelare între scara desenului și scara legendei;
- legende incomplete - hașuri și culori ce nu se regăsesc în legendă;
- nu sunt reprezentate localitățile vecine – alb;
- nu este tratat trenul urban (gabarit, profil stradal, distanțe de siguranță etc.);
- au fost abandonate traseele unor străzi prevăzute prin PUG în vigoare și preluate în documentațiile de urbanism aprobate;
- trebuie modificate gabaritele și traseele unor străzi reglementate deficitar (vezi str. Viilor).
- planșa *Reglementări Urbanistice – Circulații* trebuie refăcută; sensurile unice propuse trebuie reanalizate;

7. Concluzii și recomandări privind dezvoltarea sustenabilă și echilibrată a orașului Sibiu și a zonei sale periurbane

- planul propus nu dovedește o planificare urbană responsabilă;
- este absolut necesară reglementarea fondului construit existent în conformitate cu situația din teren și cu tendințele de dezvoltare;
- recomandăm preluarea și actualizarea prevederilor PUG 2011 pentru asigurarea continuității dezvoltării urbanistice;
- propunerea de extindere a intravilanului este nesustenabilă;



- lipsesc instrumente și proceduri pentru asigurarea realizării obiectivelor de interes public - străzi, zone verzi, echipamente publice;
- planul nu este corelat cu dinamica dezvoltării localităților limitrofe;

Planificarea urbană responsabilă este crucială pentru dezvoltarea durabilă a Municipiului Sibiu. Este necesar ca autoritatea publică să dezvolte mecanisme adecvate pentru monitorizarea și implementarea planurilor urbanistice, într-un mod transparent și responsabil.

Dezvoltarea armonioasă a întregii regiuni necesită o cooperare între autoritățile locale ale localităților învecinate și coordonare între planurile urbanistice. În plus, este esențial ca documentația propusă să se transforme într-un instrument practic, ușor de utilizat de către municipalitate, mediul profesional, investitori etc. Aceasta implică nu doar elaborarea unor planuri și regulamente clare, ci și oferirea de resurse și capacități pentru a pune în aplicare aceste planuri în mod eficient.

În concluzie, o planificare urbană responsabilă necesită o abordare holistică și cooperare între diferitele părți interesate, pentru a asigura dezvoltarea sustenabilă și prosperitatea comunităților locale și regionale.

Având în vedere numeroasele și gravele inadvertențe constatate, solicităm reluarea procedurii de consultare a publicului după preluarea observațiilor și propunerilor.

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

Anexăm următoarele documente cu observații (în format pdf):

RLU

Anexa 1

Anexa 7

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

—
17