



Adresa nr. **606/20.12.2024**

Către Primăria Municipiului Sibiu
Direcția Amenajarea Teritoriului și Urbanism

În atenția: Domnului arhitect șef Marius Jivan

Ref la: Întocmire documentație în baza avizului de oportunitate pentru ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni complementare locuirii, prin creșterea CUT cu 20%, Str. Pădurea Dumbrava

Am luat la cunoștință de propunerea de plan urbanistic zonal (P.U.Z.) pe terenul de cca 8,7 ha aflat în proprietatea Sitex S.A din pădurea Dumbrava Sibiului pentru dezvoltarea unui cartier de locuințe pentru cca 1500 de locuitori.

Având în vedere impactul crescut, funcțional și economic, pe care îl poate avea crearea unei noi zone de locuințe la limita Rezervației Parcul Natural Dumbrava Sibiului, la intersecția DJ 106 A (Sibiu- Rășinari – Păltiniș) și 106 D (Sibiu - Cislădie), se impune o analiză atentă și matură a oricărei propuneri urbanistice, pentru ca aceasta să se integreze coerent și armonios în zona naturală de care beneficiază și pentru a evita apariția unei noi surse de disfuncționalități în țesutul orașului.

Analiza proiectului supus consultării publice a ridicat diferite întrebări, dintre care se evidențiază câteva întrebări fundamentale pentru comunitatea sibiană, respectiv:

1. Care este **efectul pe termen lung asupra pădurii și orașului** al construirii unui cartier de locuințe în Pădurea Dumbrava, respectiv cum arată viitorul Pădurii Dumbrava în acest caz?
2. Care este viitorul Pădurii Dumbrava cu o **altfel** de funcțiune (publică) dezvoltată pe amplasamentul în discuție, și care ar putea fi această funcțiune?

Precizăm de la bun început faptul că vedem **inoportună pentru oraș transformarea acestui teren în cartier de locuit în forma prezentată**, în primul rând din perspectiva caracterului exclusiv al pădurii Dumbrava, descris mai jos, așa cum este menționat deja în anul 1676 de administrația orașului „fiind aceasta nu a unuia, nici a doi, ci a întregului oraș bijuterie” – o dotare publică, pentru toți locuitorii orașului, care deja adăpostește dotări majore de agrement ale Sibiului: grădina zoologică și muzeul Astra.

Construirea unui cartier exclusivist în cadrul Pădurea Dumbrava, dotare comună a tuturor locuitorilor orașului, ar constitui un precedent primejdios care, pe lângă inechitatea pe care ar promova-o pe termen scurt și mediu, ar duce în relativ scurt timp la pierderea Pădurii Dumbrava.

În al doilea rând, realizarea unui cartier de locuințe pentru cca 1500 de locuitori care se vor deplasa zilnic de mai multe ori pe zi spre și dinspre zona urbanizată a orașului aflată la o distanță de cca 4km este în contradicție cu toate principiile contemporane de dezvoltare urbană, care pun mare accent pe reducerea fenomenului de *împrăștiere a orașului* (urban sprawl), respectiv promovează dezvoltarea de zone mai *compacte urbane*, constituite în *cartiere complete*, ce oferă



locuitorilor servicii și dotări de interes public, *pentru a reduce semnificativ nevoia de deplasare motorizată.*

Chiar dacă planul urbanistic general al Sibiului prevede în zonă realizarea de locuințe, considerăm că momentul este favorabil pentru a aduce în discuție în cadrul comunității sibiene viziunea asupra Pădurii Dumbrava, și inclusiv a terenului în discuție, dincolo de interesul de moment al unui investitor sau cel al administrației orașului.

Așa cum cele două mari dotări de agrement din Pădurea Dumbrava, grădina zoologică și muzeul Astra, cresc valoarea pădurii și sunt potențate la rândul lor de vecinătatea pădurii, ne putem imagina apariția unei noi mari dotări publice în pădurea Dumbrava: grădină botanică, complex sportiv, parc și teren pentru manifestări culturale etc, care să bucure generații de sibieni de acum înainte, sau cel puțin un cartier de locuințe la cele mai înalte standarde de eco cartiere.

Vă prezentăm în continuare punctul de vedere al organizației noastre profesionale asupra planului urbanistic zonal supus consultării publice. Analiza și observațiile asupra proiectului supus consultării publice sunt făcute din perspectiva importanței impactului dezvoltării sale asupra zonei de implementare, a impactului asupra întregului organism al orașului Sibiu și al legăturilor sale cu teritoriul învecinat, aspecte pe care căutăm să le atingem în continuare.

Cadrul proiectului:

Amplasamentul studiat este un trup intravilan cu suprafața de cca 8,7ha, aflat în proprietatea privată a Sitex Dumbrava S.A., situat la cca 4 km sud-vest de zona urbanizată a orașului, înconjurat pe toate laturile de Rezervația Parcul Natural Pădurea Dumbrava Sibiului, lângă muzeul Astra și grădina zoologică, la drumul județean DJ 106A Sibiu-Rășinari-Pălținiș și intersecția cu drumul județean 106D Sibiu-Cisnădioara-Cisnădie.

Conform PUG aprobat cu H.C.L. 165/2011 zona supusă reglementării este încadrată în TRUP 3 – UTR – RIL3, Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Locuințe cu regim mediu de înălțime.

Pădurea Dumbrava:

Denumirea de "Junger Wald"(pădure tânără, dumbravă) este menționată de către cronicarul sighișorean Krauß când spune că în anul 1611 Radu Vaida și-a așezat tabăra în pădurea Dumbrava.

Îngrijirea pădurii este menționată într-un articol al comunității din 22 ianuarie 1597, în care se spune: „pădurea orașului să fie păstrată cu mare hărnicie”. Iar în anul 1676 comunitatea solicită protejarea pădurii: „fiind aceasta nu a unuia, nici a doi, ci a întregului oraș bijuterie.”

„Ce avantaje ar oferi tramvaiul electric! Mai presus de toate, este **Pădurea Dumbrava, acest magnific tezaur pe care natura l-a așezat la porțile Sibiului nostru, care ar putea fi deschis în toată splendoarea sa numai prin calea ferată electrică. Mii de oameni ar putea să se relaxeze și să se refacă după truda zilei sau a săptămânii în pădurea umbroasă de stejari, în poienițele și pe cărările sale îmbietoare.**”

(Dr. Carl Wolff în prelegerea sa din 6 iulie 1893 privind planul de introducere a tramvaiului electric)



Pădurea Dumbrava este polul tradițional de recreere în aer liber al orașului Sibiu și cel mai important factor de calitate ecologică al Sibiului, parte a ansamblului pădurea Dumbrava - grădina zoologică - parcul Sub Arini.

Zona de recreere Dumbrava este constituită din dotările de agrement grupate în Pădurea Dumbrava, dezvoltate de-a lungul timpului: la început cârciuma (secolul al XVIII-lea) și pavilionul de dansuri din pădure (secolul al XIX-lea), cu accente majore în secolul XX reprezentate de grădina zoologică (1929), muzeul în aer liber al civilizațiilor tradiționale ASTRA (1967), camping și motel Dumbrava și chioșcurile cu copertine care marcau accesul la grădina zoologică (1965), noul han Dumbrava (anii '70 ai sec XX), extins în două etape, actualul hotel Hilton.

Vechiul motel a fost transformat în anul 2010 în azil de bățâni, iar în vecinătatea lui funcționează pensiunea Dumbrava Sibiului. În zonă au mai fost construite câteva restaurante de capacitate mare (200-500 locuri).

După anul 1990, zona campingului Dumbrava a intrat în declin, campingul a fost privatizat și achiziționat de o persoană de drept privat care, în urma unei hotărâri de consiliu local (283/2005) pentru aprobarea unui plan urbanistic zonal pentru construirea de case de vacanță, a produs transformarea majoră a zonei prin introducerea funcțiunii de locuire în zona de agrement Dumbrava. Așa zisele „case de vacanță” au fost edificate ca locuințe permanente, majoritatea colective (blocuri), fără locuri de parcare, fără spații comunitare, cu spațiile de circulație subdimensionate, enclava de locuințe rezultată fiind un exemplu negativ de dezvoltare urbanistică în orașul Sibiu, care nu trebuie repetat.

În concluzie, este important ca orice dezvoltare urbanistică viitoare să fie adaptată la această zonă de maximă importanță pentru oraș, Rezervația Naturală Parcul Natural Pădurea Dumbrava. În acest sens, reglementările propuse trebuie să asigure un impact cât mai scăzut asupra zonei învecinate și să nu afecteze negativ teritoriul înconjurător. De asemenea este important ca toate reglementările propuse să respecte toate prevederile legislative și implicit cele din Planului de management Rezervația Parcul Natural Dumbrava Sibiului - OUG nr.57/2007. Menționarea acestor aspecte este necesară și în partea desenată și partea scrisă a proiectului.

Propunerea de P.U.Z. – descriere:

Proiectul propune realizarea unui cartier de locuințe grupate în două zone funcționale: **o zonă de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4E, cu cca 464 apartamente și o zonă de locuințe individuale cu regim de înălțime S+P+2E cu 21 de unități.** Pentru zona de locuințe colective (464 apartamente) sunt propuse 799 locuri de parcare, din care 268 de locuri de parcare în două parcaje supraterane la DJ 106A (Sibiu-Rășinari), 464 locuri de parcare subterane în subsolurile blocurilor de locuințe și 67 de locuri de parcare la sol, o medie de **1,72 locuri de parcare / apartament.** Pentru locuințele individuale sunt propuse 42 locuri de parcare pe parcelele proprii (2 locuri de parcare / parcelă). Dotările aferente cartierului sunt reprezentate de o zonă de comerț/spa/restaurant cu o suprafață construită desfășurată de 3322 mp și 83 de locuri de parcare (60 subsol, 23 la sol, în medie 1 loc / la 40 mp construiți) și o zonă de grădiniță/after school cu suprafața construită desfășurată de 680mp și 2 locuri de parcare la sol. Proiectul nu prevede o zonă verde comună dedicată cartierului, respectiv un parc/centru al cartierului, zonele verzi prevăzute sunt rezultate ca diferență dintre suprafața totală a parcelei și suma suprafețelor construite și circulațiilor.



Observații generale asupra soluției propuse prin P.U.Z.:

Soluția prezentată este indiferentă la vecinătatea Pădurii Dumbrava din punct de vedere al mobilării și funcțiunilor propuse. De asemenea, nu clarifică modul de relaționare cu parcul natural din punctul de vedere al împrejmuirilor și acceselor. Nu există un concept arhitectural-urbanistic; sunt doar clădiri așezate relativ ordonat pe sit.

Nu este aparentă integrarea în context, nici măcar o gradare a regimului de înălțime al clădirilor în funcție de limitele de proprietate, respectiv vecinătatea pădurii. Cele două tipuri de locuire (în special locuințele colective) prezintă o dispunere specifică unui cartier-dormitor din interiorul orașelor, nu unui cartier (premium) dintr-o arie naturală.

Propunerea de mobilare a parcelei studiate nu pune în valoare cele două mari calități ale terenului: apropierea de pădure și prezența unui curs de apă pe parcelă. Propunerea de amenajare ar trebui să urmeze principiile venite din zona arhitecturii peisagere, printr-un mod de dispunere a clădirilor pe parcelă și printr-un mod de organizare a zonelor verzi și a căilor de circulație raportate la forma, geografia și hidrografia terenului. O configurație mai organică a mobilării parcelei, organizată spre exemplu de-a lungul cursului de apă, nu ar complica și nu ar duce la diminuarea eficienței economice dorite de dezvoltator. Din contră, accentul pus pe caracteristicile naturale ale terenului ar aduce un plus întregului ansamblu, plasându-l într-o zonă premium a cartierelor rezidențiale, prin facilitățile pe care le oferă: legătura directă cu pădurea, zonă de esplanadă de-a lungul cursului de apă, zone verzi și dotări de cartier (grădiniță) cu acces la cursul de apă, un grad de umbrire ridicat prin plantare de copaci, floră diversă, etc.

Modul foarte dens de a construi din zona de sud-vest a parcelei, cea a locuințelor colective, nu poate fi compensat prin propunerea unei zone construite mai puțin dens și cu un regim de înălțime mai scăzut în nordul-estul parcelei. Introducerea acestei zone de locuințe individuale va duce cel mai probabil la un aspect neuniform al întregului cartier. În acest sens, ar putea fi mai potrivită o mobilare a parcelei unitară din punct de vedere volumetric, spre exemplu cu locuințe colective pe întreaga parcelă, cu condiția ca densitatea acestora să fie mai scăzută (distanța dintre clădiri să fie mai mare), iar regimul de înălțime redus cu cel puțin un nivel față de cel propus în momentul de față, de la la S+P+4 la S+P+3. În ceea ce privește dotările cartierului, ar fi indicat ca acestea să fie extinse (zone de întâlnire/relaxare, parc, terenuri de sport, grădini comunitare, spații de expoziții în aer liber etc) și grupate într-o poziție cât mai accesibilă pentru toți cei care locuiesc în cartier.

Observații punctuale. Recomandări:

Acces în ansamblul de locuit din drumul județean. Circulații:

Este necesară realizarea unei **analize de trafic și legături cu orașul**, având în vedere și celelalte funcțiuni existente în zonă (muzeul Astra, Zoo Sibiu), respectiv tranzitul spre Rășinari – Păltiniș, ținând cont de ore de vârf și traficul atras de evenimente (muzeul Astra).

Realizarea celor două accesuri în ansamblul de locuințe la distanța propusă în P.U.Z. nu este în concordanță cu Normativele de drumuri (AND 600-2010, Principii de Proiectare Căi de Comunicație, Îndrumător Didactic de Proiectare pentru Căi de Comunicație, etc). Este



recomandabilă realizarea unui singur acces în ansamblul de locuit (sens giratoriu) și un drum colector pe parcelă care să deservească toate zonele funcționale propuse.

Este recomandabil ca străzile propuse să conțină piste ciclabile, și să asigure legătura cu pista de biciclete Sibiu – Rășinari.

De asemenea este necesară prevederea de **spații pentru transportul public** care să deservească și această dezvoltare, inclusiv luarea în considerare a unei stații pentru **linia de tramvai Sibiu-Rășinari** existentă.

Configurarea parcelelor:

Având în vedere caracterul exclusiv al zonei, și ținând cont de cadrul în care este dezvoltat acest ansamblu, este de dorit ca acest proiect să se distanțeze de restul proiectelor de factură urbană prezente în peisajul municipiului Sibiu. Astfel, păstrând ordinul de mărime pentru această zonă, este corectă dimensionarea loturilor individuale la mărimea de aproximativ 2000 mp, dar exclusivitatea atrage după sine nevoia de asigurare a unei intimități suplimentare, fapt care nu poate fi asigurat prin retragerile de factură pericentrală / centrală de h/2 dar nu mai puțin de 3 m. Același tip de abordare va trebui luat în considerare în configurarea zonei de locuințe colective prin asigurarea a cel puțin două tipuri de zone: zonă de folosință comună (care să cuprindă componentele semipublice – circulații rutiere, pietonale, spații verzi publice, dotări comune) și zonele de folosință exclusivă (din jurul unităților de locuire, care și de această dată se cer a fi configurate cu asigurarea unor retrageri mai generoase față de aceste limite).

Locuințele individuale – este necesară o atenție și o reevaluare a conformării parcelarului mai ales pentru clădirile de colț.

Conform PUG Sibiu aprobat în zona RIL3, Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Locuințe cu regim mediu de înălțime, se va asigura un mixaj al tipurilor de locuire, având în vedere acest lucru este recomandabilă și introducerea de locuințe semicolective cu un standard ridicat de locuire în zonele din imediata vecinătate a pădurii, locuințe cu regim de înălțime mai scăzut.

Locuințele colective - pentru o însorire adecvată dar și pentru creșterea nivelului calitativ (premium) al locuințelor colective propuse este necesar ca distanța dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, având în vedere cadrul în care se dezvoltă acest ansamblu.

Locuri de parcare:

În regulament și memoriu nu sunt prevăzute reglementări care să asigure construirea parcarilor supraetajate prezentate în PUZ și să evite transformarea acestora în parcaje la sol. Există riscul ca cele două clădiri de parcare prezentate să nu fie realizate.

Având în vedere distanța față de localitate, și dependența viitorilor locuitori de deplasarea cu mașina personală, numărul locurilor de parcare (1,72 locuri / apartament) este insuficient.

Planul urbanistic general (P.U.G.) Sibiu prevede 1,5 locuri/apartament pentru locatari + 0,5 locuri/apartament pentru vizitatori. Este obligatorie asigurarea locurilor de parcare conform prevederilor P.U.G. Sibiu.



Parcărilor subterane prezentate nu respectă normativele specifice: lățimea căilor de circulație (min 6m), zone speciale pentru circulație pietonală (min 80cm), locuri pentru întoarcere etc.

Nu sunt prevăzute parcări pentru biciclete (conform PUG).

Echipeamente publice

Propunerea generează spații locative pentru aproximativ 1300-1500 de locuitori, zona de locuințe propusă are nevoie de echipamente publice și servicii aferente locuirii, este recomandabil să aveți în vedere creșterea zonelor destinate educației și introducerea de dotări sportive.

Se observă nevoia de a coagula o zonă pietonală mai extinsă care să cuprindă zone de relaxare, zone de întâlnire între membri ai comunității, locuri de joacă, echipamente publice din domeniul culturii (la scara proiectului, spații de expoziții în aer liber) și eventual grădini comunitare.

Este recomandabilă includerea unei mici funcțiuni dedicată publicului larg (culturală/ alimentație publică/ comerț etc), mai ales datorită numărului mare de sibieni care folosesc pista de biciclete care leagă Sibiu de Rășinari. Pentru a asigura această deschidere către public, amplasarea funcțiunii poate fi făcută în apropierea drumului județean, sau prin asigurarea unui acces public către zona de servicii din interiorul ansamblului prin reglementări în RLU.

Spații verzi și spații de folosință comună

Având în vedere vecinătatea rezervației naturale și prezența unui curs de apă pe teren, și pentru proiectarea în legătură cu un concept care are în vedere elementele cadrului natural, însorirea/ punctele cardinale, etc considerăm obligatorie realizarea unui **studiu peisagistic și hidrologic ca bază pentru conceptul de ocupare și amenajare al zonei studiate prin PUZ** (inclusiv pentru stabilirea traseului și configurației cursului de apă).

Conform Art.10, al (3), Legea nr.24 /2007, Extinderea intravilanului localităților, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale [...], se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minim de 20 mp de spațiu verde pe locuitor și un minim de 5% spații verzi publice. În acest sens este necesar ca documentația să reconsidere propunerea pentru a răspunde la cerințele legislative referitoare la spațiile verzi.

Conform PUG Sibiu aprobat, este necesar să se asigure Spații libere de folosință comună care vor fi incluse în UTR-uri proprii cu destinația Zonă Verde.

Este important să se marcheze zona de protecție a Râului Trinkbach în interiorul ansamblului de locuit, ca aceasta să nu se suprapună cu edificabilul propus pentru a nu se crea confuzie la nivelul implementării proiectului.

Capitolul din RLU, Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi / Împrejurimi:

În regulamentul lipsesc prevederi privind împrejurirea perimetrului a incintei. Regulile par să facă referire doar la împrejuririle locuințelor individuale. Este necesară o detaliere a modului în care se va realiza limita dintre zona reglementată și pădurea Dumbrava. Conceptul acestui PUZ trebuie să stabilească modul în care cele două zone se raportează una la cealaltă.

Capitolul din RLU, Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi/ Spații verzi: nu este detaliată vegetația permisă în zona reglementată, astfel încât aceasta să corespundă și să se subordoneze armonios vegetației pădurii Dumbrava. De asemenea, este recomandabilă



realizarea unei zone de tip Ve în lungul cursului de apă și prevederi clare legate de renaturarea acestui curs de apă.

Este recomandabilă includerea unei mențiuni de interzicere a împrejuririlor interioare dezvoltării în zona locuințelor colective, respectiv detalierea prevederilor pentru realizarea împrejuririlor în zona locuințelor colective.

Regulament:

Regulamentul General de Urbanism R.G.U. (HGR 525/1996) NU CONSTITUIE o reglementare obligatorie decât PÂNĂ la elaborarea PUG/PUZ, întrucât printr-o documentație de urbanism se generează reglementările necesare detaliate și adaptate situației specifice, pe care R.G.U. n-o putea acoperi. Probarea raționamentului se face prin însuși spiritul RGU, evident în art. 23, alin. (3) ș.a. Nu există un ghid de aplicare a RGU (OMLPAT 21/N/2000 aprobă ghidul metodologic de elaborare RLU aferente PUG/PUZ).

Enumerarea extrem de detaliată în regulamentul a unor servicii foarte specifice poate fi contraproductivă; exclude activități care nu au fost prevăzute, dar care pot fi compatibile. Ar fi de dorit ca funcțiunile complementare locuirii să deservească populația locală, fără să genereze trafic suplimentar pentru a-și asigura sustenabilitatea economică. Unele dintre activitățile economice indicate nu vor putea funcționa fără a genera trafic suplimentar.

Retragerea față de aliniament de cel puțin 3m, respectiv 5m, lasă posibilitatea construirii pe fund de lot și poate genera nevoia de impermeabilizare a unei suprafețe mult mai importante de teren pentru circulațiile interioare parcelei.

Apare o necorelare între 88.061mp în RLU și 86.158,8 în bilanț (planșa reglementări)
CUT 0,9 (cf. PUG) plus 20% este 1,08, nu 1,10.

În regulamentul se face referire la retrageri față de aliniament, prin definiție aliniamentul este limita dintre domeniul public și proprietate privată. Deoarece în proiect nu este prezentată circulația terenurilor, respectiv terenurile ce vor fi trecute în domeniul public, este necesară clarificarea situației juridice propuse și corelarea conceptului de aliniament cu aceasta, inclusiv prin reprezentare în planșa de reglementări.

La capitolul Asigurarea echipării edilitare, propunem înlocuirea sintagmei „autorizarea poate fi condiționată” cu „Autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată de stabilirea obligației efectuării în prealabil în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați”.

Planșa de reglementări:

Nu sunt prezentate următoarele informații în planșa de reglementări:

- suprafața și dimensiunile parcelelor rezultate din parcelare;
- accesele auto și pietonale pe parcelă;
- înălțimea maximă admisă;
- alinierea clădirilor, aliniament;
- distanța între clădirile de pe aceeași parcelă;

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA - FILIALA TERITORIALĂ SIBIU-VÂLCEA

Sediul: Str. Mitropoliei nr. 17, 550179 Sibiu, jud. Sibiu, România
T: +40 (0)269 215 251, F: +40 (0)269 215 251, E: contact@oarsbv1.ro, W: www.oarsbv1.ro
Cod fiscal: 14244706 | Banca: BRD - GSG | IBAN: RO85 BRDE 3305 V240 7301 3300



- modul de evacuare al deșeurilor;
- "Construcție existentă pe teren, S= 146mp, care nu apare în C.F., propusă spre demolare" - apare mențiunea în legendă dar nu există în planșă
- Edificabilul este reprezentat printr-o hașură în 3 culori. Două dintre acestea sunt de nuanțe foarte apropiate, greu de diferențiat. Una dintre ele și hașura albastră sunt explicitate cu același text - "edificabil propus - locuire", ceea ce ar face zona de dotări de cartier imposibil de implementat.
- Este necesară definirea suprafeței destinate grădiniței în mod clar, distinct, ca suprafață destinată funcțiilor educaționale.
- "Posibilă mobilare ulterioară" nu are sens și nu se regăsește în planșa de reglementări, decât în legendă
- ultimul element din legendă are textul parțial ilizibil.
- Tabelul Bilanț teritorial - suprafața teren intravilan reglementat indică 37,94% suprafață verde neimpermeabilă!!! Termenul corect este permeabil. Formularea se repetă în toate tabelele.
- În calculul numărului de locuri de parcare nu se regăsesc locurile de parcare pentru vizitatori, conform regulamentului: 0,5 locuri/locuință.

Planșa de regim juridic/circulația terenurilor:

Pe planșa de regim juridic este necesar să se marcheze lotizarea propusă și să se evidențieze circulațiile terenurilor, respectiv terenurile ce vor fi trecute în domeniul public dar și obiectivele de interes public.

Planșa U06 - Posibilități de mobilare

- Este nerealistă reprezentarea suprafeței dintre stradă și garaj ca spațiu verde, chiar și parțial.
- Platformele de amplasare containere / igloo sunt prezente doar în legendă, nu și în planșă

Concluzii:

Un pas esențial în cadrul acestui proiect este aducerea în discuție în comunitatea sibiană a viitorului Pădurii Dumbrava, a oportunității dezvoltării de locuințe în pădure și a alternativelor viabile pentru viitorul pădurii. Pentru aceasta considerăm absolut necesară inițierea de către administrația sibiană a unei serii de **dezbatere publice** pe această temă.

În cazul unui cartier de locuințe în pădurea Dumbrava, vedem în acest moment câteva opțiuni acceptabile, respectiv:

1. Realizarea unui ansamblu mixt cu o pondere importantă de dotări publice de agrement pentru toți locuitorii orașului: complex sportiv cu terenuri de sport / piscine, parc / grădină botanică, teren pentru expoziții și manifestări culturale în aer liber etc. Realizarea unui amestec de funcțiuni cu o pondere semnificativă de dotări publice nu face decât să adauge valoare unei dezvoltări imobiliare precum cea propusă prin prezentul proiect.
2. Dezvoltarea unui cartier la **cele mai înalte standarde de eco cartiere** (ex: BREEAM Communities - Excellent), certificate de organisme recunoscute internațional. Acestea integrează o mixtate consistentă a funcțiilor incluse, astfel încât să reducă semnificativ nevoia de deplasare motorizată în afara cartierului. Implementarea unei astfel de intenții se face deja de la faza de plan urbanistic zonal.



3. Dezvoltarea unui cartier de lux, cu proprietăți ample în care locuiesc un număr redus de oameni. Acestea ar avea un impact semnificativ mai redus asupra parcului natural Pădurea Dumbrava. Când vine vorba de bunuri imobiliare de lux, clasificarea nu se bazează doar pe parametrii fiscali sau cadastrali. O proprietate este considerată „de lux” datorită unui număr de caracteristici care o disting în ceea ce privește calitatea, confortul și prestigiul. Aceste aspecte pot include un amplasament excelent, dimensiuni ample, finisaje de lux, prezența unor facilități exclusive și integrare armonioasă cu contextul înconjurător. În proprietățile de lux situate în condominii, ceea ce le ajută să le definească ca atare este gama largă de facilități oferite rezidenților. Acestea pot include: Concierge și securitate 24 de ore pe zi, spa-uri, piscine private, săli de fitness, grădini amenajate, spații comune bine întreținute. Aceste servicii nu numai că îmbunătățesc calitatea vieții rezidenților, ci reprezintă și o valoare adăugată care sporește prestigiul proprietății. În plus, managementul condominiului în contexte de lux este adesea încredințat unor companii specializate care asigură niveluri excelente de întreținere și îngrijire, cu o atenție deosebită acordată intimității și siguranței rezidenților.

Vă stăm la dispoziție pentru clarificări și vă asigurăm de disponibilitatea organizației noastre profesionale pentru sprijinirea dezvoltării unei soluții pentru Pădurea Dumbrava care să fie în continuare spre binele multor generații de sibieni de acum înainte.

Cu deosebită considerație,

Ordinul Arhitecților din România
Filiala Teritorială Sibiu-Vâlcea
Prin președinte,
Arh. Ion Cristian Șandru

