ROMÂNIA
JUDEŢUL BRAŞOV
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SĂCELE
Str. Piaţa Libertăţii nr. 17, Săcele, cod 505600, Tel/fax: 40-268-276.164 / 0268 273.091
www.municipiulsacele.ro, E-mail: primaria@municipiulsacele.ro
ARHITECT-ŞEF

Nr. 10403 / 27.03.2013

PUNCT DE VEDERE AL STRUCTURII DE SPECIALITATE DIN CADRUL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI SĂCELE

ASUPRA INFORMĂRII ŞI CONSULTĂRII PUBLICULUI, ELABORAT ÎN URMA ANALIZĂRII DEZBATERII PUBLICE DIN DATA DE 17.01.2013 ASUPRA PROIECTULUI URBANISTIC ÎN CURS DE ELABORARE **« P.U.Z. ANSAMBLU DE VILE TURISTICE (D+)P+2E ÎN STR. BOLNOC, SĂCELE »**

PREAMBUL

Ca urmare a dezbaterii publice organizate la Primăria Municipiului Săcele asupra proiectului urbanistic în curs de elaborare « P.U.Z. Ansamblu de vile turistice (D+)P +2E în Str. Bolnoc, Săcele », arhitectul-şef al municipiului Săcele şi Serviciul Urbanism şi Amenajarea Teritoriului din cadrul primăriei municipiului Săcele au luat cunoştinţă de diferit opinii exprimate cu această ocazie de participanţii la dezbatere. Aceste opinii rezultă şi din Procesul-verbal nr. 1690/17.01.2013 întocmit în baza disuţiilor purtate şi semnaţi de participanşii la dezbatere.

Analizând opiniile, procesând şi sistematizând informaţiile conţinute în acestea şi raportându-le la prevederile Legii nr. 350/2001 a urbanimului şi amenajării teritoriului, cu modificările şi completările ulterioare, se desprind deziderate şi nemulţumiri pe care prezentul punct de vedere caută să le definească coerent şi să le sintetizeze în cele ce urmează, sugerând totodată şi posibile soluţii privind eliminarea aspectelor din proiectul dezbătut, care ar putea aduce prin aplicarea sa daune în ce priveşte calitatea locuirii în cartierele împrejurătoare.

ASPECTUL DEZBĂTUT NR. 1 : GARANTAREA RESPECTĂRII DESTINAȚIEI TURISTICE ŞI ELIMINAREA CONFUZIEI LEGATE DE TERMENUL « VILĂ »

În limbajul comun general, termenul de « vilă » provine din limbile latină şi italiană, desemnând în principiu o reşedință sezonieră de tip urban, construită după rigori academice şi conferind un grad de confort superior locuirii tradiționale ale momentului, dar situată într-o zonă rurală sau cu cadru predominant natural. Această accepțiune a termenului este în mare echivalentă cu noțiunea de « casă de vacanță » conținută în legislația noastră şi asimilată ca tratare cu destinația mai generală de locuință.

Pe de altă parte, în practica activității economice de turism din România, de cel puțin 70 de ani s-a utilizat cu consecvență termenul de « vilă » sau « vilă turistică » pentru acea dotare de cazare în regim hotelier care dispune de un număr foarte restrâns de unități de cazare (în general 1-6 unități), cuprinse într-o construcție de mică amploare şi grad înalt de integrare în mediul natural şi oferind utilizatorilor un grad de confort superior hotelurilor. Plusul de confort se câştigă atât prin tratarea estetico-arhitecturală mai pretențioasă şi mai individualizată, cât şi printr-o mai bună izolare față de animația spațiului public, prin existența unui lot aparținător cu caracter semi-public sau privat, ce conferă linişte şi intimitate. Alături de unitățile de cazare, în vile se regăsesc de obicei spații destinate servirii mesei şi chiar a preparării pe cont propriu a acesteia, posibil de utilizat simultan sau alternativ de către cei cazați, precum şi eventuale alte spații comune pentru relaxare, contact social, activități de recreere. O vilă sau o grupare de vile turistice necesită o administrare centralizată, spații cu destinație tehnică sau pentru biroul de cazare putând fi amplasate la interiorul vilei sau într-o construcție independentă distinctă din imediata apropiere.

Atunci când vorbim de destinația de « vile turistice » în cadrul destinației mai generale de « turism şi agrement » şi în contextul reglementărilor cu caracter urbanistic, este de înțeles de la sine că prin « vilă turistică » nu se desemnează o locuință de vacanță sau o reşedință temporară - construcții care au un proprietar ce este în acelaşi timp şi utilizator - ci se înțelege o construcție special concepută ca şi dotare turistică supusă procedurii de cazare a unor alte persoane decât proprietarii săi.

Față de cele menționate anterior, considerăm că este parțial justificată temerea participanților la dezbatere că destinația reală a construcțiilor ar putea fi

pervertită în timp spre cea de locuințe. În acest sens, propunem o soluție care, pe de o parte, nu aduce nici o ingerință pentru inițiatorul P.U.Z., față de care avem prezumția de bună-credință, iar pe de altă parte constituie o asigurare împotriva oricărei denaturări posibile în timp asupra destinației reglementate.

Astfel, se va introduce ca reglementare fermă prin P.U.Z., respectiv prin R.L.U. aferent și prin planșele desenate, a interdicției definitive de construire (inclusiv prin schimbare de destinație) pentru locuințe, case de vacanță sau alte reședințe sezoniere ori construcții asimilate acestora, pe toată suprafața teritoriului studiat prin P.U.Z. În acest fel considerăm că se rezolvă într-o manieră transparentă și irevocabilă problema respectării destinației și a utilizării termenului de « vilă ».

ASPECTUL DEZBĂTUT NR. 2 : GARANTAREA INTIMITĂȚII PE PROPRIETĂȚILE ÎNVECINATE

Conform Codului Civil, garantarea intimității pe proprietate se realizează prin interzicerea ferestrelor de vedere ale vecinilor, situate sub anumite distanțe stabilite (2,00 m la fațade aliniate paralel cu limita de proprietate și 1,00 în alte situații). Nu există nicăieri bază legală pentru instituire de interdicții de construire, în virtutea dreptului la intimitate, la distanțe de ordinul sutelor de metri, cât sunt cele dintre vilele turistice propuse și locuințele « ANL Bunloc ». Influența reliefului asupra vizibilității este în cazul de față minoră, peste tot în cadrul localităților din zone deluroase existând declivități care duc la situația poziționării construcțiilor la înălțimi diferite, însă nu avem cunoștință a se fi constatat vreo disfuncționalitate din acest motiv. De altfel, între locuințele învecinate în cadrul « ANL Bunloc » sunt condiții de intimitate mult mai defavorabile, datorate loturilor de mici dimensiuni și apropierii excesive dintre construcții.

În aceste condiții, considerăm nejustificată sesizarea cu privire la o posibilă afectare a intimității locuirii pe proprietățile învecinate.

ASPECTUL DEZBĂTUT NR. 3 : ASIGURAREA PARCAJELOR ȘI CAPACITATEA REȚELEI DE DRUMURI DE PRELUARE A TRAFICULUI GENERAT

S-a pus în cazul dezbaterii anterior amintite problema suficienței locurilor de parcare și a traficului generat de noile obiective ce vor apare conform reglementărilor din P.U.Z. ce se elaborează. Analizând propunerile, se constată că

investitorul se conformează cerinței de a realiza locurile necesare pentru parcare la interiorul proprietății private.

Regulamentul local de urbanism va trebui în mod obligatoriu să conțină reglementări precise care să nu permită autorizarea nici unei clădiri turistice fără realizarea concomitentă a numărului de locuri în garaje – parcaje cel puțin egal cu numărul unităților de cazare din clădire. În plus, se vor prevede un minim de locuri de parcare destinate personalului auxiliar de servire a complexuluin turistic și eventualilor vizitatori temporari, locuri ce vor fi situate preferabil în apropierea accesului în complex.

În privința temerilor privind posibila depășire a capacității stradale, se constată că accesul se face din Str. Bolnoc, prevăzută cu două benzi de circulație (una pe sens) și asfaltată, ce se racordează la Calea București / DN 1 – E 60. Profilul transversal al străzii este suficient în perspectiva unei ușoare creșteri a traficului ce se va produce datorită complexului turistic, fiind de altfel asemănător cu cel al DN 1 – E 60, drum cu circulație mult mai intensă. Singura problemă care va trebui luată în considerare ar fi îmbunătățirea conformării intersecțiilor. Referitor la cea dintre Str. Bolnoc și Calea București / DN 1 – E 60, s-a eliberat un certificat de urbanism pentru remodelarea acesteia în scopul creșterii siguranței și fluenței, fiind în discuție posibilitatea implicării Consiliului Județean Brașov în finanțarea investiției.

Pentru a evita orice fel de posibile nefuncționalități, se propune ca intersecția Str. Bolnoc – Str. Apa Rece să fie inclusă în cadrul teritoriului studiat prin P.U.Z. și să se ia în considerare posibila ei lărgire și conformare ca sens giratoriu de dimensiuni reduse.

ASPECTUL DEZBĂTUT NR. 4: DEFINIREA PRECISĂ A REGIMULUI DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR

În cadrul dezbaterii s-a afirmat că nu se înțelege clar cum se definește în cazul construcțiilor așezate pe pantă regimul de înălțime. În mod evident, regimul maxim de înălțime admis (în speță demisol parțial + parter + 2 etaje), trebuie aplicat individual fiecărei construcții de sine stătătoare în parte. Nu se poate pune problema calculării etajelor unei construcții situate în amonte raportat la parterul unei construcții situate în aval.

Din analiza documentației supusă dezbaterii, reiese totuși o insuficiență în partea scrisă referitor la reglementarea fermă a regimului de înălțime și la modul

cum acesta se calculează în situația concretă a clădirilor așezate pe relief, dar cuplate pe direcție de cea mai mare pantă. Din prezentarea făcută în piesa « secțiune transversală prin teren » rezultă o soluție în care construcții cu structură independentă sunt alipite două câte două (păstrând doar rost de dilatare / tasare / seismic), în fapt rezultând un singur volum clădit, perceput vizual ca atare.

Față de această situație considerăm justificată obiecția privind posibile depășiri ale regimului maxim de înălțime, prin etapizare artificială a realizării unei construcții astfel încât pentru o parte din aceasta nivelul de referință (parterul) să fie considerat la cota reală, iar pentru cealaltă parte să fie considerat la o cotă superioară. Pentru eliminarea posibilelor lacune de reglementare, solicităm ca precizărilor privind regimul maxim de înălțime să le fie alocate în cadrul părții scrise a documentației un subcapitol propriu, fiind insuficientă doar includerea în titulatura proiectului. Aceasta solicitare se justifică datorită aspectului particular al reliefului, respectiv pante mari pe toată suprafața amplasamentului.

Nu este clar însă de ce elaboratorul a considerat necesar să divizeze același volum construit în două tronsoane mici separate prin rost, întrucât acest lucru nu este necesar până la lungimi de 40-45 m ale structurii, nu este economic și oricum fundațiile alipite ale tronsonului din amonte trebuiesc aliniate la adâncimea celor ale tronsonului din aval. Considerăm această divizare ca fiind artificială și constituind un motiv de neclaritate prin care se pot introduce criterii eronate de stabilire a regimului corect de înălțime al viitoarelor construcții. Susținem completarea și corectarea prevederilor privind volumetria și adaptarea la teren a construcțiilor cu cerința ca regimul de înălțime să fie calculat pentru toate volumele construite unitar, chiar dacă aceste volume sunt realizate din tronsoane constructiv distincte, căci ele reprezintă în fapt o singură clădire, care este percepută vizual unitar.

ASPECTUL DEZBĂTUT NR. 5: ESTETICA VOLUMETRIEI ȘI FAȚADELOR, ÎNCADRAREA ÎN MEDIUL NATURAL ÎNCONJURĂTOR

Prezentarea de propuneri arhitecturale nu face în genere obiectul documentațiilor de urbanism faza P.U.Z. și nu generează automat reglementări urbanistice. Atunci când astfel de propuneri apar în documentații, ele constituie planșe suplimentare față de conținutul-cadru standard legiferat și au rolul de a exemplifica posibile variante în ce privește : mobilarea urbană, silueta de ansamblu, ocuparea terenurilor. În cazul de față, prezentarea unor sugestii de mobilare în perspectivă axonometrică și a secțiunii transversale caracteristice prin

teren vine ca o completare solicitată tocmai în scopul susținerii reglementărilor în raport cu o situație de amplasare mai puțin uzuală, și anume pe un teren cu pante mari și într-o zonă cu valoare turistică și de peisaj. Însă prin P.U.Z. nu se proiectează construcții, acestea urmând a fi proiectate prin documentații tehnice de execuție și autorizate pe baza D.T.A.C. Sugestiile prezentate în cadrul P.U.Z. nu reprezintă propuneri definitive și nici nu se pot substitui proiectelor tehnice, fiind de fapt niște schițe cu soluții de principiu, menite să faciliteze înțelegerea conceptelor avute în vedere în organizarea generală a ocupării terenurilor studiate prin P.U.Z.

În privința obiecției prin care s-a susținut că planșele suplimentare prezintă o arhitectură specifică « blocurilor de locuințe », este necesar să precizăm că peste tot în lume există moduri diverse de rezolvare a acoperișurilor și învelitorilor, iar lipsa unui acoperiș în șarpantă de lemn învelit cu țiglă nu înseamnă că respectiva construcție ar fi « bloc ». De fapt, modul de funcționare al clădirii, respectiv acela de clădire cu locuințe în sistem colectiv, este cel care definește noțiunea de « bloc » – așa cum termenul este acceptat în limbajul comun. Există și blocuri cu acoperire în șarpantă, după cum există și clădiri care nu pot fi nici pe departe asimilate blocurilor și care au acoperiș în terasă hidroizolată.

O eventuală reglementare privind obligația acoperișurilor în șarpantă ar conduce la înălțimi și mai mari ale clădirilor și ar intra în conflict cu însuși caracterul modern al acestora, caracter impus în mod natural chiar de către tehnologiile și standardele actuale disponibile. Considerăm așadar corectă opțiunea pentru acoperișuri în terasă hidroizolată, cu condiția ca volumetria să prezinte acele fragmentări, retrageri și diferențieri de finisaj care să mențină scara umană și să conducă la o bună așezare pe terenul în pantă, deci să se evite aspectul de paralelipiped lipsit de personalitate și copleșitor ca dimensiuni.

Ca urmare, se vor include în documentație reglementări privind obligația adoptării unei arhitecturi cu volumetrie fragmentată în scopul mai sus amintit. Se va condiționa utilizarea teraselor ca acoperiș de existența decalărilor și retragerilor care să micșoreze impactul vizual. Finisarea teraselor va fi pe cât posibil ca și terase circulabile. Se vor prevedea jardiniere, parapeți și alte elemente (pergole, grile) care să asigure încadrarea mai bună în cadrul natural. În general, volumetria și finisajele fațadelor vor urmări crearea de jocuri de lumini și umbre și accente ieșite din paralelism (suprafețe curbe, planuri secante etc) care să conducă la un impact vizual minim – adică privitorul să nu se simtă agresat de suprafețe plane și muchii drepte de mari dimensiuni.

În acelaşi spirit se vor trata şi amenajările exterioare, plecând de la o judicioasă sistematizare verticală a terenurilor. Se va reglementa urbanistic obligaţia utilizării culorilor apropiate de cele naturale (alb nu foarte luminos, nuanţe de gri, ocru, bej şi alte culori puţin saturate), în scopul integrării în mediul existent. Culorile saturate se pot utiliza cu măsură, doar pentru accente.

În privinţa îmbunătăţirii vizibilităţii asupra fundalului natural reprezentat de dealurile împădurite ale Bolnocului, obiecţia formulată cu privire la obturarea vederii datorită aglomerării de construcţii este parţial justificată. Aspectul poate fi însă îmbunătăţit prin utilizarea de tronsoane de clădire independente şi nu înşiruite, eventual legate doar la nivelul demisolurilor / parterelor. Se impune o regândire a alinierii în adâncime a şirurilor de construcţii, pentru a se crea culoare de vizibilitate de-a lungul liniilor de cea mai mare pantă a terenului. De asemenea, pentru o mai bună încadrare în specificul natural, aceste culoare de vizibilitate ce se vor crea pot avea o dispunere în evantai, şi nu după linii paralele, respectându-se astfel regulile percepţiei vizuale şi logica gravitaţională care presupune rărirea construcţiilor odată cu creşterea altitudinii.

Nr.crt.	Atribuţia şi funcţia	Numele şi prenumele					Data	Semnătura
1.	Aprobat : PRIMAR	Ec. NISTOR RADU-FLOREA					04.04.2013	
2.	Întomit şi redactat : ARHITECT-ŞEF	Arh. HILOHI GRUIA	Nr pg	7	Nr Ex	2	04.04.2013	