

Către:

PRIMĂRIA BĂILE GOVORA

S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L.

reprezentat prin dna. arh. Doina Harda, șef de proiect al PUG Băile Govora

**Punct de vedere cu privire la
documentația prezentată pentru noul Plan Urbanistic General Băile Govora
în cadrul dezbaterii publice din 30.05.2024**

Cu privire la Studiile de Fundamentare:

STUDIU ISTORIC

- Studiul istoric nu îndeplinește condiția obligatorie conform legilor în vigoare: nu a fost elaborat de un colectiv coordonat de un specialist (arhitect sau urbanist) atestat de Ministerul Culturii sau Registrul Urbaniștilor din Romania pentru urbanism istoric, ci de o echipă de arheologi care, chiar dacă sunt specialiști sau experți atestați, ei au această calitate doar în domeniul arheologiei, nu și în domeniul urbanismului.
- Structura și conținutul studiului nu sunt conforme cu conținutul cadru al OMTCT 526/2003, relevant în întocmirea acestor documentații. Studiul trebuie elaborat cu respectarea tuturor prevederilor cuprinse în „Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)”, aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562/2003, trebuind să fie structurat conform Anexei 1 din actul menționat:
 - A - parte scrisă
 - B - piese desenate și anexe în care sunt incluse planuri istorice (documente cartografice), fișe documentare, fișe de evaluarea a valorilor de patrimoniu cultural imobil (cu excepția celor din categoria arheologie), fișa istorică a localității și alte piese suplimentare, după caz.

Studiul prezentat nu conține nicio piesă desenată.

- Nu se regăsește în studiul istoric analiza propriu-zisă, pe fond, a componentelor relevante stipulate conținutul cadru al OMTCT 526/2003, și anume evoluția istorică a localității (analiza și interpretarea materialului cartografic), nu sunt identificate elementele de țesut, de morfologie valoroase (trama stradală, parcellar, mod de ocupare a parcelei etc.), sau cele de peisaj cultural valoros (tipologii, componente caracteristice definitorii pentru o imaginea tradițională, istorică a stațiunii), chiar dacă acestea apar trecător menționate în alte studii (vezi studiul de peisaj).
- Nu se regăsește în studiul istoric fișele monumentelor istorice din LMI, nici a siturilor arheologice reperate RAN, nu sunt delimitate/actualizate zonele de protecție ale acestora în coordonate în sistem GIS, așa cum prevede legislația în vigoare recentă a MDRAP.
- Nu conține concluzii referitoare la posibile propuneri de clasare a unor imobile valoroase în LMI, nici ca și clădiri cu valoare ambientală, în conformitate cu prevederile Legii 50/1991.
- Nu au fost definite și delimitate Zonele Istorice de Referință (ZIR), conform cap.V. din conținutul cadru al OMTCT 526/2003, pe întreg teritoriul administrativ, considerând

unitățile de relief și macro peisaj identificate de partea de studiu peisagistic și coroborate cu valorile de patrimoniu construit existente în teritoriu.

- Concluziile studiului sunt sumare, cu caracter general, nefiind întocmite conform prevederilor OMTCT 526/2003. Astfel, ele nu pot oferi direcții de dezvoltare și protejare a valorilor potrivite pentru Govora.
- Studiul istoric ar trebui să se bazeze pe analiza documentelor de arhivă. Asociația Studiogovora vă poate pune la dispoziție baza de date a arhivelor pe care o deține pentru integrarea datelor istorice.
- Alte omisiuni sau inadvertențe observate în conținutul studiului istoric:
 - studiul istoric ar fi trebuit să fundamenteze delimitarea unor zone protejate specifice și reglementarea particulară pentru protejarea împotriva destrucției anumitor zone cu valoare ambientală pe care PUG-ul anterior nu a reușit să le includă și care s-au dovedit vulnerabile pe parcursul aplicării lui: zona vilelor istorice din jurul Parcului Central (primele parcelări ale stațiunii de la sfârșitul secolului XIX), ansamblul de vile istorice de pe strada Griviței (care au fost naționalizate și folosite exclusiv de membrii Comitetului Central în perioada regimului socialist, recunoscându-li-se valoarea arhitecturală deosebită), parcelarul și construcțiile istorice de pe strada Pieței (zona de intrare în stațiune în prima jumătate a secolului XX - hibridizări între arhitectura vernaculară și cea cultă), strada Horia, Cloșca și Crișan, Zona Vilei Sylva, zona Vilei Iliescu (reprezentativă pentru contribuția pe care Partidul Național Liberal l-a avut la formarea stațiunii de la sfârșitul secolului XIX - începutul secolului XX) - care nu e inclusă nici în ansamblul urban monument istoric, nici în zona de protecție a Vilei Ivanovici și nici în zona protejată a parcului.
 - Autorii studiului nu au consultat referințe bibliografice de bază, cum ar fi monografia orașului publicată de dna. Ionela Dinescu Nițu sau studiul istoric anterior elaborat de dl. arh. Sergiu Nistor. Bibliografia este sumară întru totul și nu conține lucrări cu informații relevante pentru cuprinsul studiului.
 - Fișa istorică ignoră cu desăvârșire orice etapă ulterioară anului 1910, deși orașul s-a dezvoltat și în perioada interbelică, și în cea socialistă.
 - Apar erori elementare - referințe la studierea evoluției localității pornind de la Ridicările militare austriece, acestea fiind surse istorice fundamentale pentru spațiul intra-carpatic - Transilvania și Banat. Pentru Băile Govora, reprezentările sunt sumare. Totuși, autorii ar fi putut include capturi de ecran cu hărțile, ele fiind disponibile online gratuite. Alte referințe mult mai utile - planurile directoare de tragere, hărți de la arhivele județene.

CONCLUZIE - studiul istoric nu respectă standardele legale, iar conținutul său este mult prea superficial pentru a fundamenta un PUG pentru o localitate cu atâtea valori de patrimoniu cum este Băile Govora. Recomandăm refacerea sa în totalitate.

STUDIUL GEOTEHNIC

- Documentația în forma și conținutul său reprezintă un studiu preliminar informativ și nu respectă cadrul legal prevăzut de NP074/2022 pentru conținutul studiilor geotehnice de fundamentare.
- Studiul nu se bazează pe foraje în teren și nu definește zone cu caracteristici geomorfologice similare, pe baza cărora să se poată face recomandări despre calitatea și gabaritul construcțiilor sau lucrărilor de infrastructură viitoare. Mai mult, în ceea ce

privește zonele propuse spre a fi introduse în intravilan studiul ar trebui să se aplece asupra investigării terenurilor cu risc de alunecare, foarte frecvent întâlnite pe raza localității. Acestea nu ar putea fi corect identificate și evaluate în lipsa forajelor în teren, recomandarea fiind de min. 3 foraje/hectar, pentru a stabili gradul de siguranță și de dificultate de fundare a lucrărilor viitoare posibile și, implicit, a stabili o mărime financiară a investițiilor publice de infrastructură necesare pentru urbanizarea noilor zone adăugate.

- Studiul nu include identificarea și maparea completă hidrografică - izvoare, cișmele, pârâuri, sonde de iod etc. care sunt frecvent întâlnite în localitate. Acestea sunt de obicei asociate zonelor greu construibile sau cu riscuri de alunecare, iar studiul ar trebui să analizeze aceste cazuri fiindcă pot afecta construibilitatea terenurilor - spre exemplu între strada General Praporgescu și strada Mărăști există între loturi o vale cu apă; sau izvorul de pe strada Aviator Zorileanu.

CONCLUZIE - Studiul ar trebui completat cu investigații fizice în teren și trebuie să respecte conținutul cadru reglementat prin legile în vigoare.

Recomandarea ar fi alcătuirea unei baze de date din studiile existente - spre exemplu, studiile geotehnice efectuate de Primărie cu ocazia lucrărilor de infrastructură (turnare covor asfaltic etc.) sau extrase din documentațiile depuse pentru obținerea autorizațiilor de construire din ultimii 10 ani, care să reprezinte un fundament al studiului în curs.

STUDIU DE PEISAJ

- Acest studiu este plagiat în proporție covârșitoare, prezentând informații generaliste de pe internet, iar acolo unde intră în detalii copiază fragmente și imagini din *Ghidul de bune practici* publicat de Studiogovora, fără a indica sursa.
- Conține numeroase informații irelevante - spre exemplu, liste cu cărțile publicate de diverși oameni din Govora. Dacă se intenționa referirea la peisajul cultural, atunci acesta ar trebui să facă referire la practica și ritualurile balneare de influență franceză - activitățile care au stat la baza înființării stațiunii și care au marcat structura sa urbanistică, valorile patrimoniale și imaginarul colectiv cu referire la Băile Govora.
- Imaginile din studiu sunt fie capturi din Google Maps, fie imagini preluate de la Studiogovora, fără menționarea sursei sau obținerea acordului. Lipsa imaginilor originale ale autorilor studiului ridică îndoieli referitoare la măsura în care aceștia au făcut cercetarea de teren necesară pentru elaborarea studiului de peisaj.
- Studiul face referire la sistemul parcelar, ilustrând cu ajutorul unei capturi Google Maps. Studiul morfologic al parcelarului ar trebui realizat pe un suport cadastral care să arate clar geometria și dimensiunile parcelelor. Acestea sunt o marcă și pot demonstra caracteristicile urbanismului peisager regăsit în Govora, specific perioadei de constituire a localității.
- Studiul ar trebui să conțină analize în corelare cu relieful și modul de constituire al orașului - spre exemplu relația zidurilor de sprijin cu spațiul public, relația zidurilor de sprijin cu clădirile, gabaritele și siluetele specifice ale clădirilor etc. - care ar trebui fi ilustrate prin secțiuni caracteristice.

CONCLUZIE - Studiul ar trebui completat și detaliat în concordanță cu situațiile specifice localității, cu o bibliografie relevantă, citate marcate, precizarea surselor și cu fotografii originale din cadrul vizitelor de teren. Concluziile acestui studiu ar trebui

să fundamenteze reglementări specifice în cadrul Regulamentului Local de Urbanism propus cu privire la amenajarea terenurilor cu declivitate, morfologia clădirilor, materiale de construcție care compun imaginea urbană specifică ș.a.m.d.

STUDIU TIPURI DE PROPRIETATE

- Planșa acestui studiu conține multe lacune în ceea ce privește statutul juridic al terenurilor - multe proprietăți cu regim juridic incert, chiar dacă nu fac obiectul niciunui litigiu.

Recomandăm refacerea studiului cu informații reale.

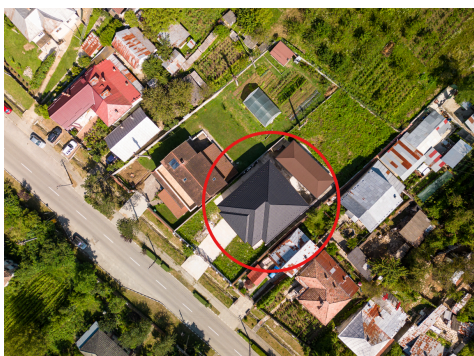
PIESE DESENATE (planșe de reglementări) ȘI RLU

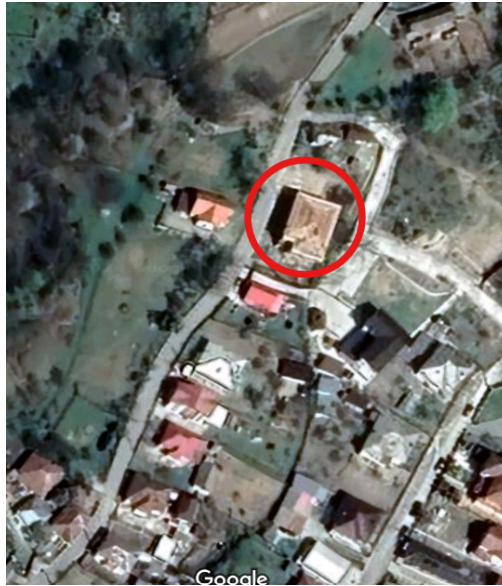
- La nivel general, lipsește o strategie de ansamblu în ceea ce privește dezvoltarea localității. Nu sunt diferențiate situațiile urbanistice în funcție de situațiile de conservare-protecție de țesut istoric, menținere zone constituite, de urbanizare sau de restructurare, ceea ce poate avea ca rezultat o dezvoltare nedorită, haotică, a localității. Planșa de reglementări reprezintă mai degrabă o mapare a situației actuale decât o abordare prospectivă pentru următorii 10-15 ani care să stimuleze o regenerare urbană.
- De exemplu, în ceea ce privește planșa de reglementări urbanistice - zonificare funcțională. Culoarea roșu include mult prea multe categorii funcționale diferite, care au caracteristici complet diferite - de la clădiri de cult, clădiri de învățământ, instituții publice la pensiuni, spații comerciale, hoteluri ș.a.m.d., care nu sunt ierarhizate sau condiționate în niciun fel în ceea ce privește schimbarea funcțiunii. Există numeroase alte PUG-uri în vigoare care conțin mai multe informații și diferențieri în acest sens.
- Alt exemplu este lipsa componentei turistice în propunerea zonificării funcționale, care este tocmai specificitatea acestei localități. Această componentă turistică este uneori foarte clar precizată fiind construcții specializate - hotelurile, dar poate fi regăsită și în alte forme într-o categorie mai apropiată de locuire decât de servicii - pensiuni mici, structuri de cazare sezoniere - care ar merita o categorie specială, cu preponderență în zona de locuire din centrul localității. Astfel, anumite zone ale orașului ar putea fi stimulate să contribuie la dezvoltarea turismului fără să afecteze zona de locuințe, iar trecerea de la locuire la servicii de cazare și invers ar fi mult mai facilă pentru locuitori. Sunt două cazuri particulare care se potrivesc acestei neclarități ale reglementărilor: parcela de pe strada Tudor Vladimirescu, lângă fostul muzeu balnear, care este singurul lot încadrat în locuire în condițiile în care se află pe artera principală a orașului și este pretabilă mai degrabă serviciilor de turism decât locuirii. Sau singura parcelă încadrată la zona serviciilor de pe strada Eroilor într-o zonă evident configurată pentru locuire. Practic, această planșă nu ilustrează o viziune nici de zonificare funcțională, nici de mixitate funcțională, ci arată simple observații despre utilizările din prezent.
- Deși se invocă definiția UTR ca entitate operațională a RLU, aceasta nu este aplicată în structurarea reglementărilor urbanistice propuse, fiind aproape irrelevant caracterul morfologic al unei zone, fapt ce poate genera situații urbanistice neclare, haotice, nepotrivite, de supra- sau subutilizare (ex. indicatori urbanistici nepotrivți pentru o zonă cu o anumită morfologie caracteristică, cu parcelar, structură spațial-funcțională etc.)
 - ➔ Limitele UTR-urilor nu țin cont de configurația și specificul țesutului urban. Spre exemplu, UTR 2 ar trebui să includă și zona adiacentă Parcului Central, zona de vile istorice care au fost construite în cadrul primelor parcelări de la sfârșitul sec. XIX.

- Particularizarea reglementărilor s-ar putea realiza și pe baza unor criterii legate de importanță arterelor de circulație care să genereze condiții de construibilitate în funcție de valoarea ambientală a străzii sau a fragmentului de stradă. De exemplu, categoria I - strada principală din zona centrală (între Primărie și Hotel Belvedere) fiind cea mai importantă, categoria II - strada Pieții, strada Horia, Cloșca și Crișan, strada dr. Zorileanu, strada Sfatului, strada Eroilor etc. fiind de o importanță secundară, categoria III - strada Mărăști, Praporgescu, Curături etc. fiind străzi lăturalnice frecventate preponderent de rezidenți, categoria IV - alei, fundături etc.
- Delimitarea intravilanului este lipsită de coerență (urbanistică, vizuală, ecologică etc.), pe alocuri pare să nu fie pe limite cadastrale-topografice, nu ține cont de elementele de peisaj cultural, incluzând și suprafețe mari cu caracter natural valoroase, zone cu risc geotehnic, zone ale unor situri arheologice. Intrarea unor suprafețe atât de mari în intravilan nu sunt justificabile din mai multe puncte de vedere:
 - oportunitatea creșterii suprafeței intravilane nu se susține din punct de vedere demografic - populația este în scădere.
 - investițiile sunt reduse, iar extinderea intravilanului ar favoriza concentrarea acestora pe terenurile neconstruite recent introduse; o parte importantă a centrului orașului conține clădiri care nu sunt utilizate, dovadă a interesului scăzut pentru investiții, iar extinderea suprafeței intravilane ar diminua și mai mult interesul față de aceste zone abandonate.
 - orașul nu are resurse financiare suficiente pentru a susține implementarea infrastructurii necesare pentru extinderea zonei intravilane, având în vedere în special faptul că există încă străzi în interiorul orașului care nu au toate rețelele edilitare sau nu au beneficiat de lucrări de mentenanță pentru o perioadă îndelungată (de exemplu, pe strada Pieții - o stradă centrală - nu există rețea de canalizare; strada dr. Zorileanu conține denivelări foarte mari pe carosabil care nu au fost reparate de cel puțin un deceniu și care au apărut din cauza gradului ridicat de alunecare a terenului - și asta ne aduce la următorul argument:
 - zonele marcate a fi introduse în intravilan sunt probabile să conțină terenuri cu risc mare de alunecare și nu a fost efectuat un studiu geotehnic fundamentat pe foraje în teren care să indice calitatea solului sau zonele exacte de risc.
 - declivitatea terenurilor marcate: sunt dificil de construit, implică costuri mari de investiție pentru proprietari - ceea ce va conduce la o calitate slabă a construcțiilor; astfel, zona construită ar aduce mai degrabă un deserviciu localității, lipsind-o suplimentar de zona verde constituită în prezent.
- Delimitarea Zonelor Construite Protejate nu ține cont în întregime de zonele cu morfologie urbană istoric constituite valoroase și nu ține cont de limitele stabilite în momentul actual, eliminând anumite fragmente urbane vulnerabile.
- Reglementările urbanistice propuse pentru ZCP ar trebui să fie diferențiate mai mult și corelate cu delimitarea UTR-urilor pe baza elementelor morfologice caracteristice definitorii, nu numai a celor funcționale; reglementările ar trebui să fie clare referitor la modalitățile de intervenție - protecție strictă, restructurare parțială sau integrală, densificare, mansardare, supraetajare, modificare etc. imobil și/sau parcellar, aliniament etc.
 - Nu sunt multe zone cu clădiri reprezentative în Govora și de aceea ele ar trebui protejate pentru a menține identitatea stațiunii. Este necesar un control mult mai atent al acestor zone istorice prin introducerea unor reglementări clare care să prevină apariția disfuncționalităților sau desființarea fondului construit valoros. Am

numi două tendințe importante în ceea ce le privește: 1. cele mai multe clădiri au nevoie de reparații și sunt predispuse la intervenții necorespunzătoare care le alterează caracterul arhitectural 2. se fac din ce în ce mai multe presiuni de demolare a acestor construcții și există un pericol real ca acestea să fie desființate în lipsa oricărei forme de protecție - a se vedea ce se întâmplă pe strada Pieții unde deja au fost demolate trei case în ultimii ani. Construcțiile nu aveau valoare arhitecturală deosebită, însă prin amplasamentul și caracteristicile lor contribuiau la valoarea ambientală a orașului. De aceea, o măsură suplimentară de protecție a identității construite a stațiunii ar fi instituirea unor zone cu interdicție de demolare, așa cum în zona centrală unele loturi pretabile pentru investiții ar trebui condiționate de întocmirea unor documentații PUZ/PUD.

- Reglementările de mobilitate ar trebui să ia în considerare descurajarea circulației motorizate în interiorul centrului stațiunii și amenajarea de spații pietonale ample, spații publice de calitate care să încurajeze creșterea activităților turistice (servicii, agrement), precum și stabilirea unor zone oportune pentru parcaje la limita zonelor turistice.
- RLU nu include măsuri explicite de protecție a peisajului cultural, a elementelor de morfologie urbană valoroase și condiționări pentru acestea din punct de vedere al utilizărilor funcționale, al sistemului parcellar, perspective, siluete, raport construit-natural/intravilan-extravilan etc. fundamentate prin concluziile Studiului de Peisaj. Regulamentul Local de Urbanism trebuie să facă referire la la posibilitățile de construire a terenurilor cu declivitate și la condiționările de sistematizare a terenului urmărind păstrarea formelor naturale de relief.
- RLU ar trebui să prevină apariția unor disfuncționalități la nivelul morfologiei prin reglementarea în mod explicit a gabaritelor maxime pe care noile construcții le pot avea (să impună descompunerea în volume ale construcțiilor peste o anumită suprafață construită, stabilită în funcție de media construcțiilor existente). Exemplificare de construcții monovolumetrice care depășesc gabaritele medii ale contextului existent, conducând la disfuncționalități morfologice:





- RLU ar trebui să explicitizeze regimul de înălțime maxim admis (exprimat în etaje) în corelare cu înălțimea maximă admisă (exprimată în metri liniari) - spre exemplu, pentru construcțiile Parter înălțimea maximă de 4 m, pentru construcțiile P+M înălțimea maximă de 5 m, pentru construcțiile P+1 - 7 m, pentru construcțiile P+2 -10 m ș.a.m.d.
- RLU ar trebui să reglementeze panta maximă a acoperișurilor și forma lor, precum și materialele de învelitoare.
- PUGul propus ar trebui să mențină spațiile verzi plantate și să propună altele noi acolo situația din teren o impune:
 - Au fost eliminate spațiile verzi ale grădinilor istorice pe parcele private - spații verzi valoroase pentru imaginea urbană și ambientul din spațiul public pe care PUG-ul în vigoare le prevede. Un exemplu în acest sens este grădina Vilei Sylva, una dintre siturile reprezentative ale stațiunii atât pentru valoarea construcției, cât și pentru cea a grădinii.
 - Scuarul verde (proprietate publică) dintre strada Griviței și strada Viorelelor, unde se află Foișorul Interbelic, a fost marcat în zona de locuire, când realitatea din teren arată în mod evident că este un spațiu plantat, iar arborii de acolo ajunși la maturitate demonstrează că zona verde este constituită cu mult timp în urmă. Atașăm fotografii de epocă care atestă caracterul și valoarea acestui spațiu verde în evoluția orașului.



sursa: www.bailegovora.wordpress.ro

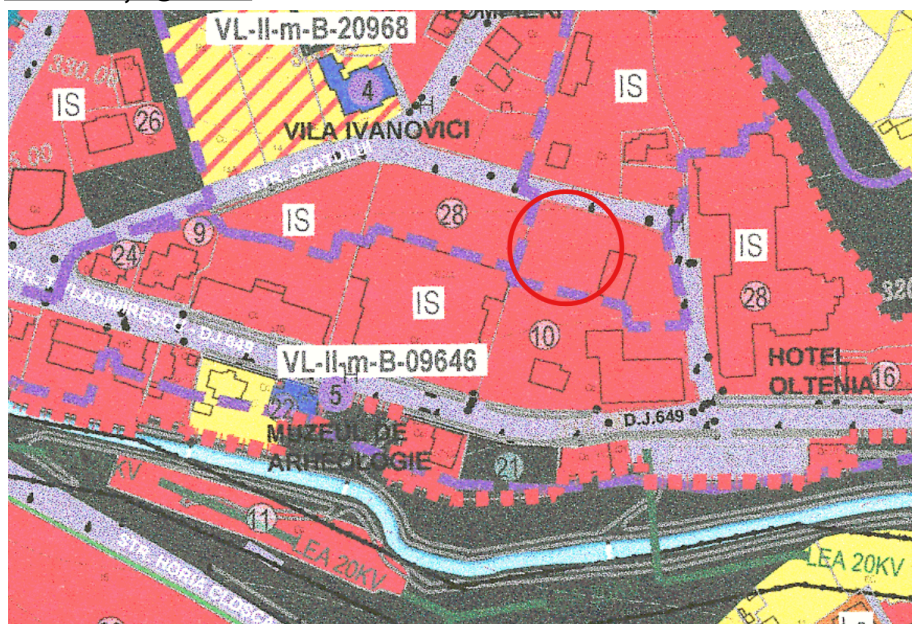
Scuarul în prezent:



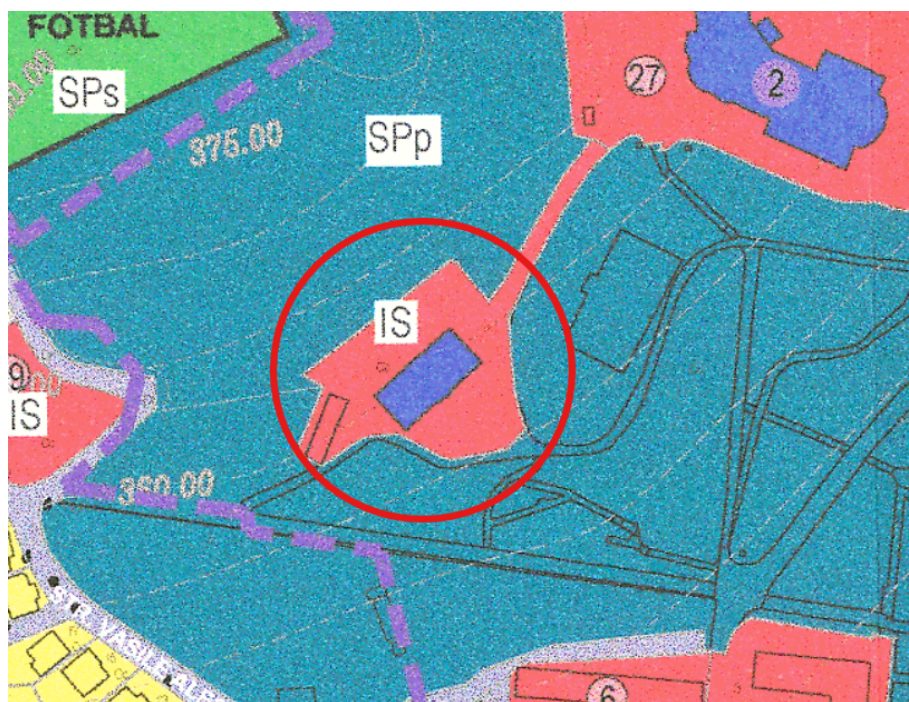
E adevărat că PUG-ul actual permite construcția de locuințe colective pe acest loc, însă când Primăria a inițiat studii pentru demararea acestui tip de investiții, întreaga comunitate s-a opus protestând. Este dorința locuitorilor ca acest scuar să rămână spațiu plantat.

- Au fost anulate câteva spații verzi reglementate actualmente - ne referim aici la str. Horia, Cloșca și Crișan nr. 22 și la str. Pieții nr. 17B - unde recent au fost construite ilegal locuințe unifamiliale. Planșa de reglementări propuse include aceste loturi în zona de locuire, ștergând cu buretele ilegalitățile; Care sunt argumentele pentru care se face un favor celor doi proprietari și un defavor comunității prin anularea spațiilor verzi? Propunem păstrarea acestor loturi ca spații verzi până la demonstrarea oportunității pentru interesul public de anulare a acestor spații verzi și încheierea demersurilor de intrare în legalitate.
- Spațiul comercial de la intersecția străzii Tudor Vladimirescu și strada Horia, Cloșca și Crișan nu apare marcat pe planul suport. Această construcție a fost edificată pe un teren concesionat de Primărie. Propunem ca reglementarea de servicii să se facă doar pe amprenta construcției, iar restul terenului să rămână spațiu verde.

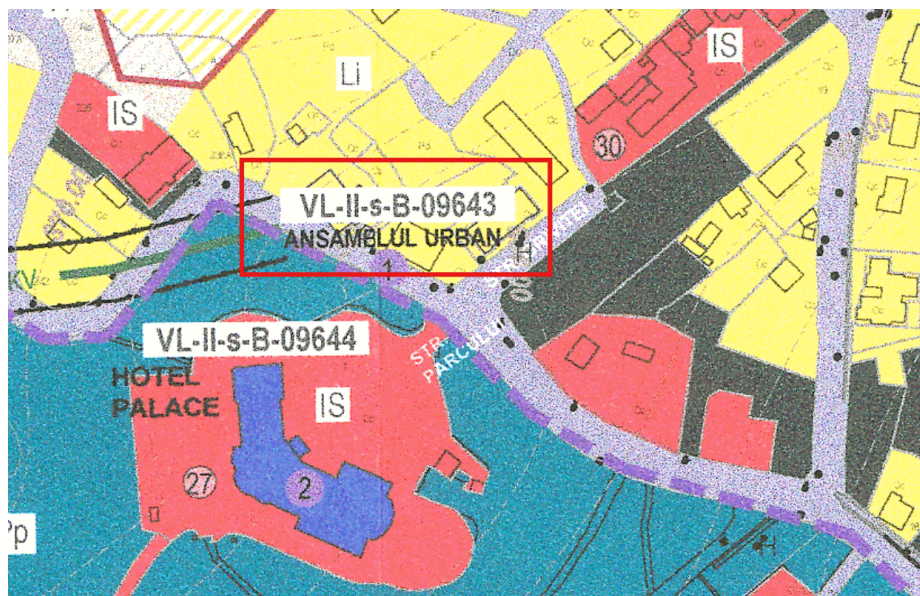
Observații grafice



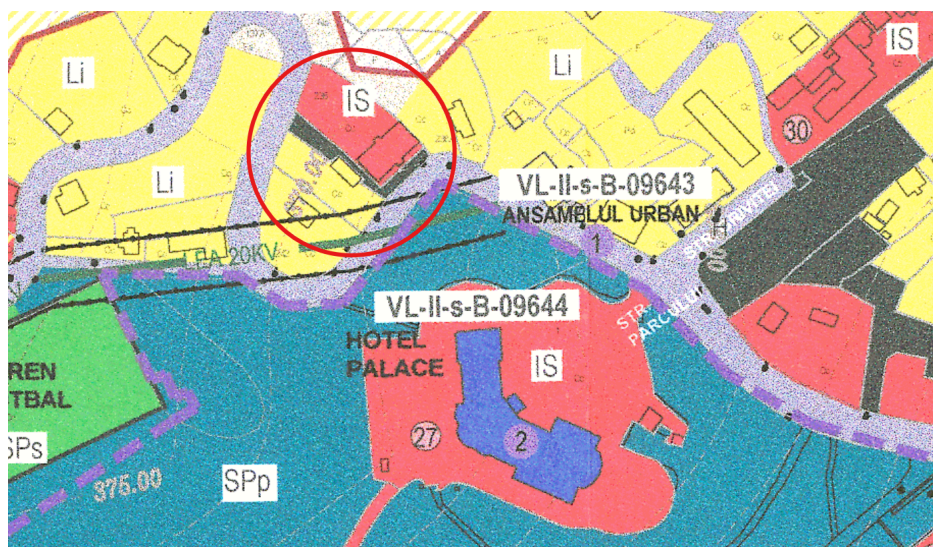
Clădiri lipsă din planul suport.



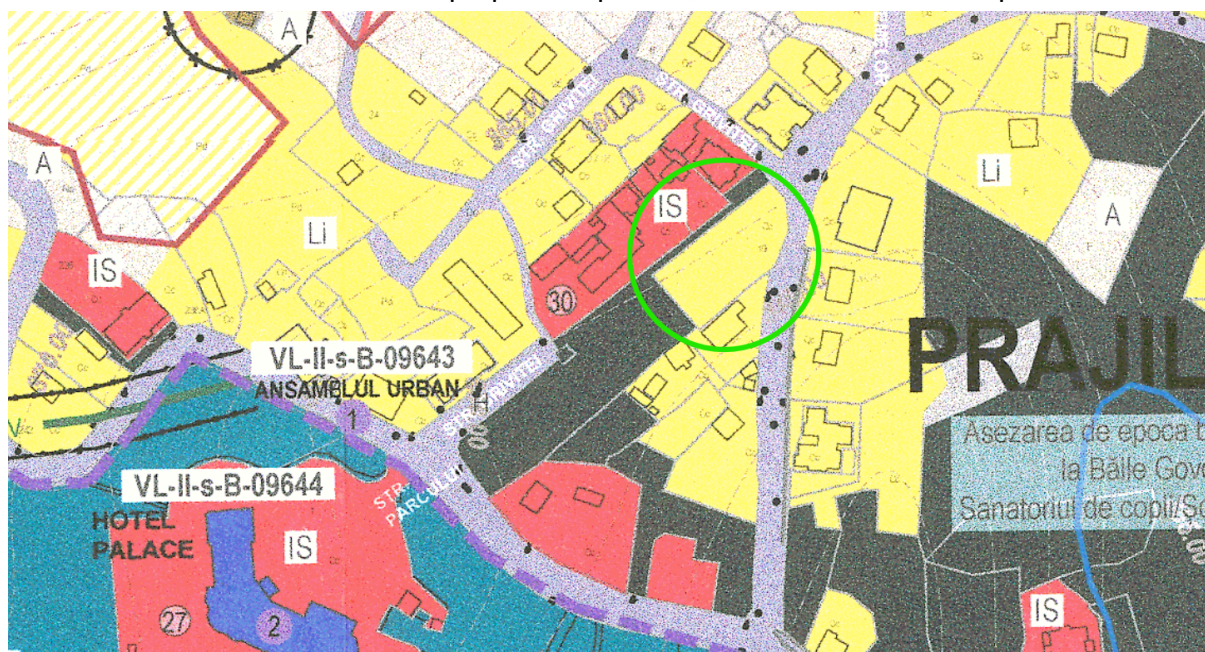
Clădirea indicată - Vila Zorileanu - nu este înscrisă în Lista Monumentelor Istorice.



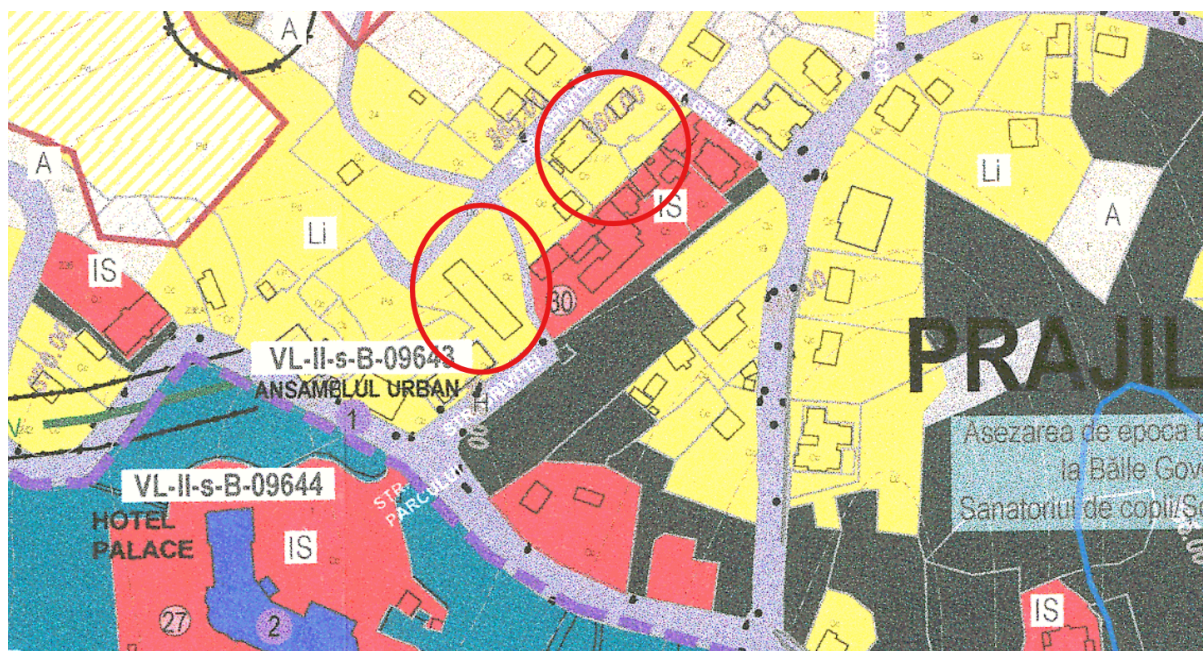
Indicația pentru Ansamblul Urban Monument Istoric este poziționat în afara acestuia. Delimitarea lui este până la intrarea principală a Parcului Central.



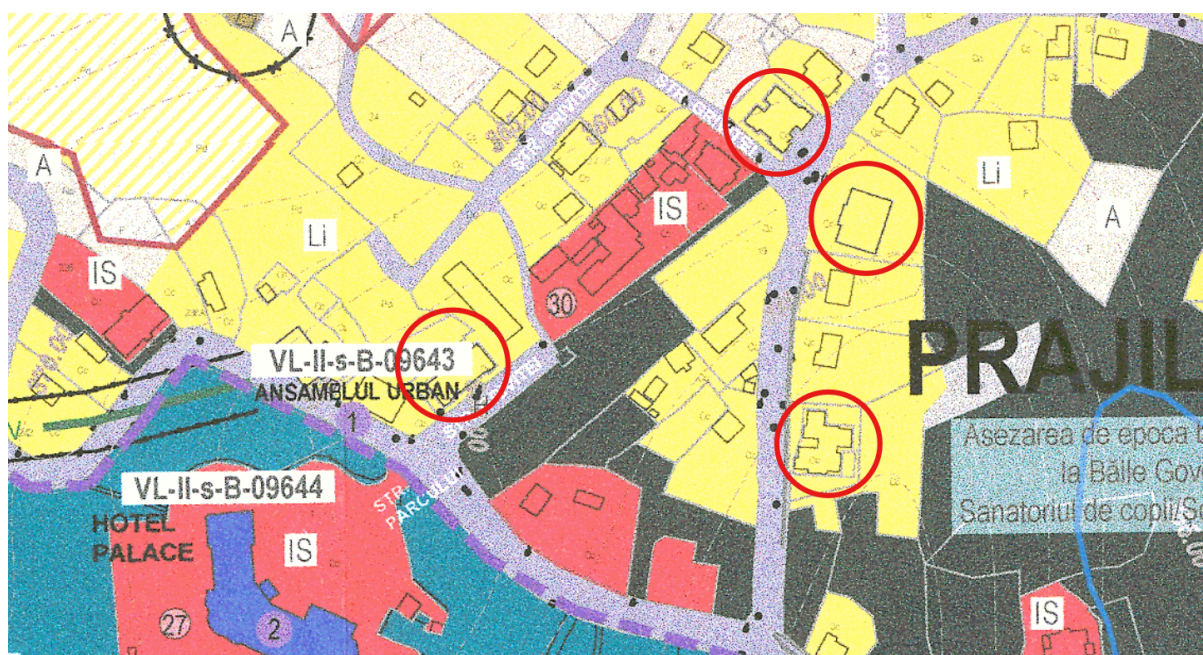
Parcela încadrată în Zona IS este proprietate publică, însă utilizarea sa este pentru locuire.



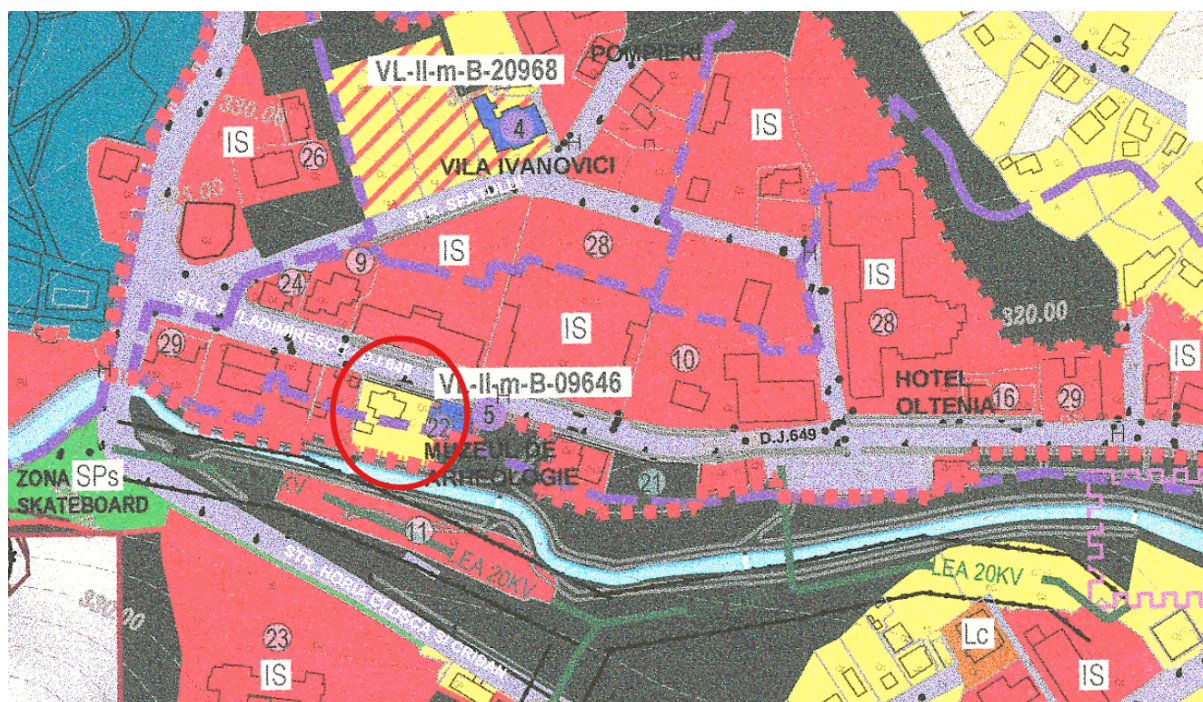
Suarul verde dintre strada Griviței și strada Viorelelor trebuie încadrat în SPv. Este dorința locuitorilor ca acest scuar să rămână spațiu plantat.



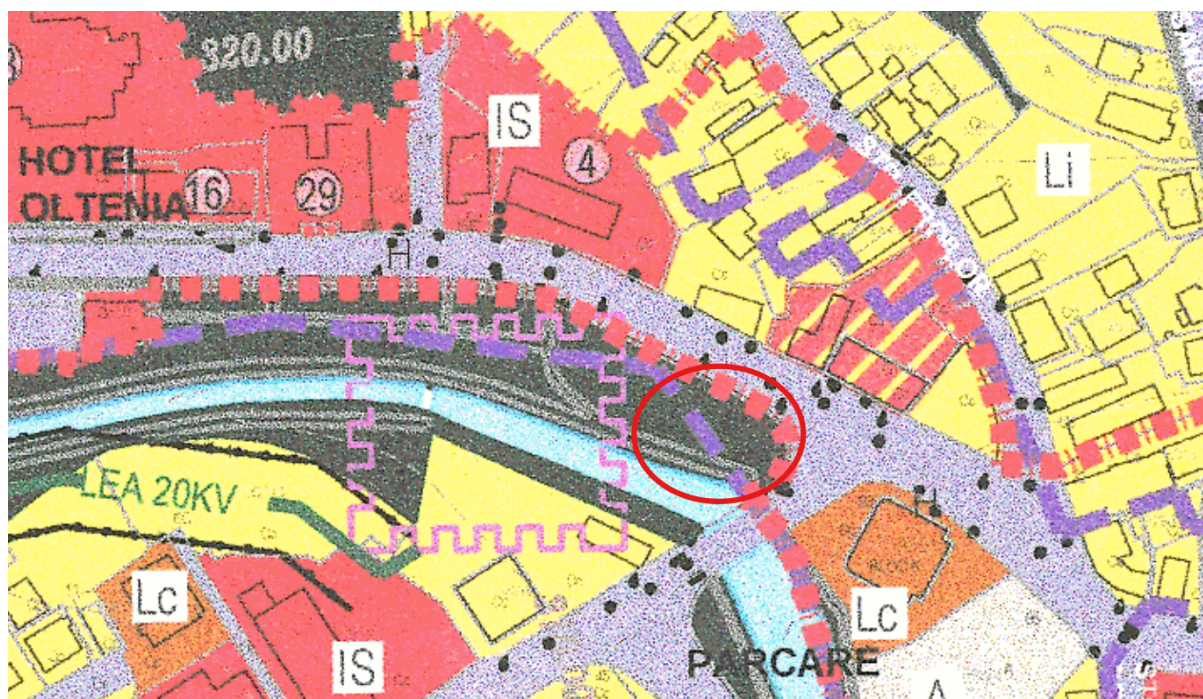
Parcelele indicate au același potențial de includere în Zona IS asemenea celor alăturate. De fapt, toate acestea ar trebui să constituie o categorie separată dedicată activităților turistice.



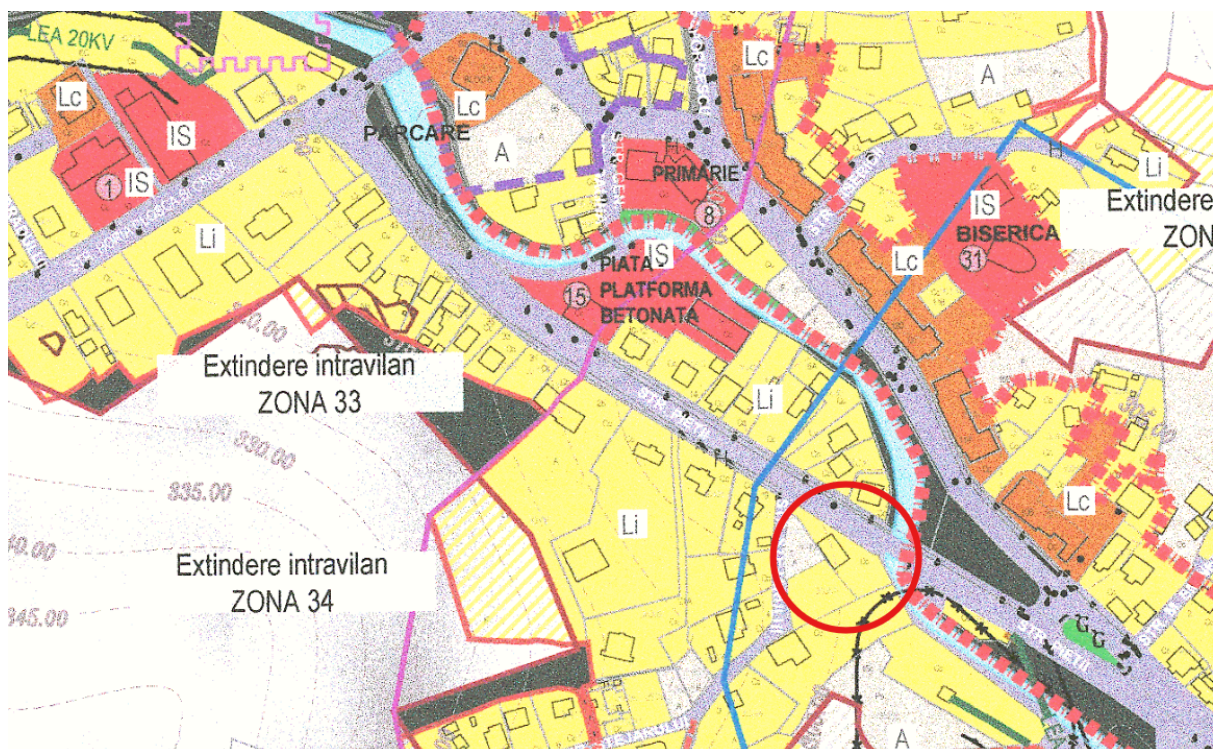
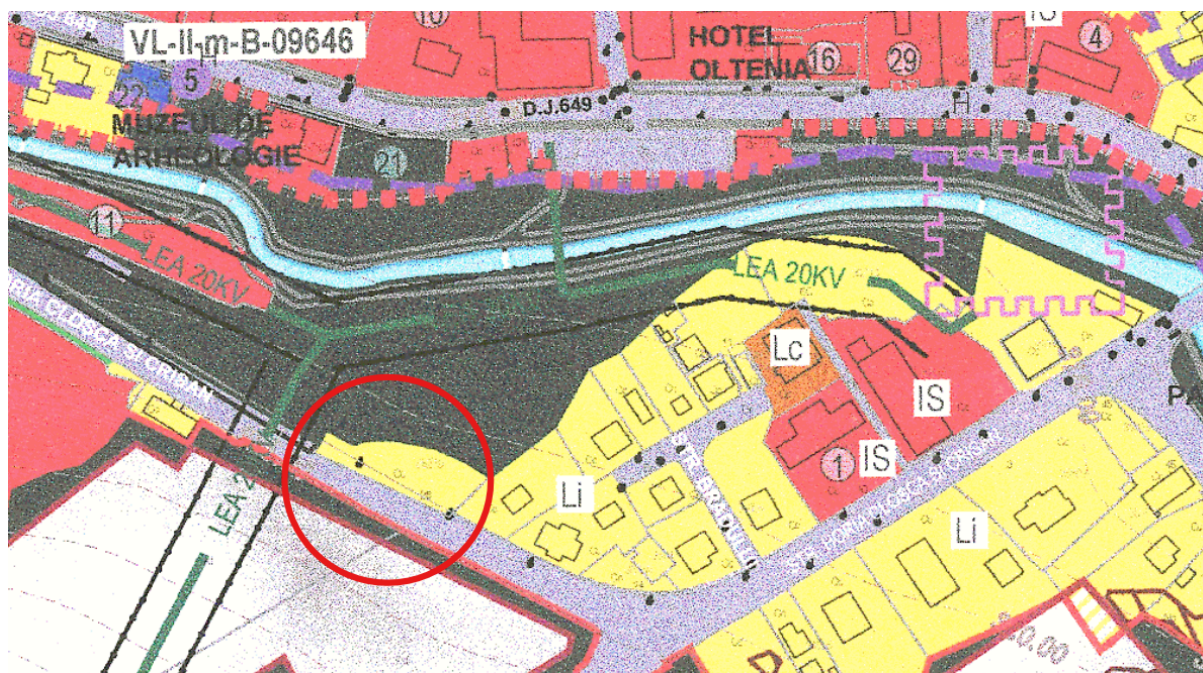
Parcelele indicate sunt locuințe colective.



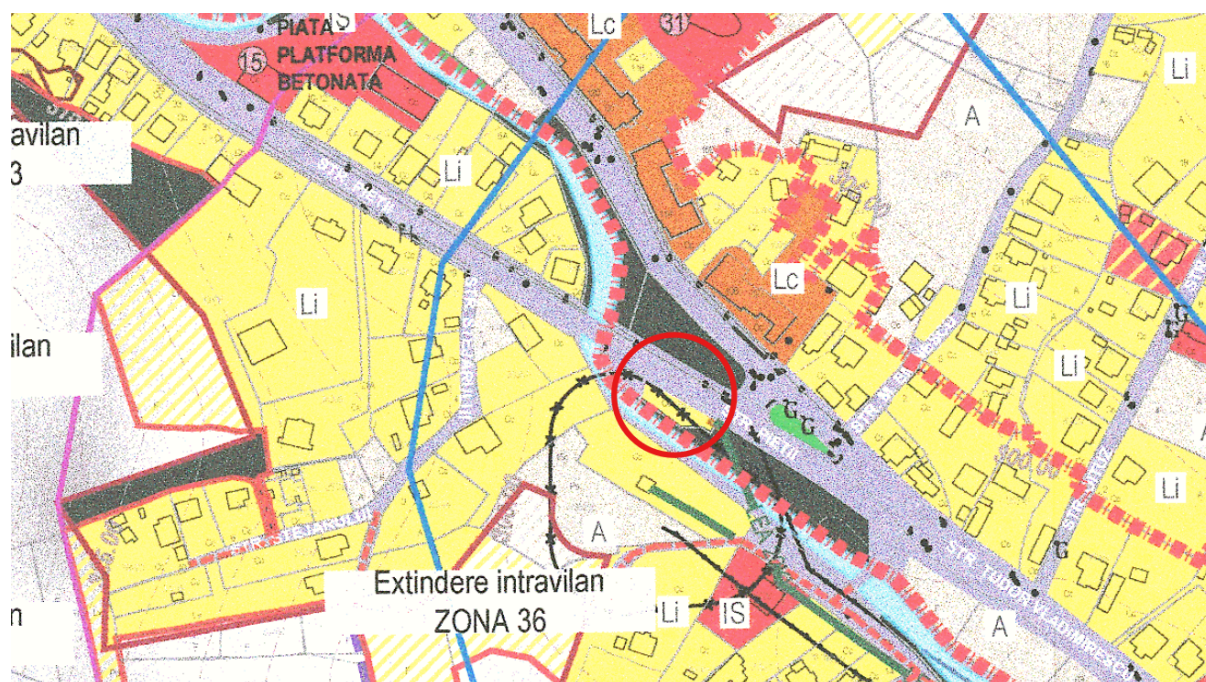
Parcelă cu potențial de includere în Zona IS sau o categorie funcțională alternativă dedicată turismului.



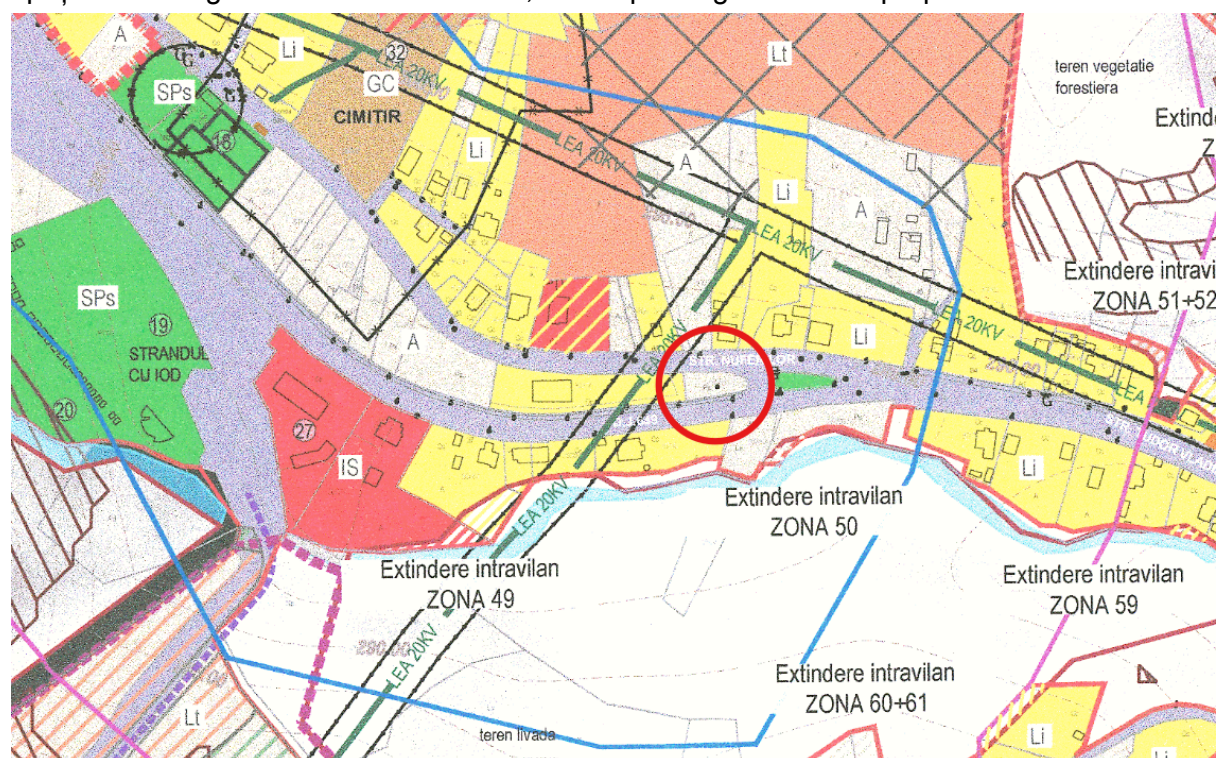
Construcție comercială lipsă din planul suport. Această construcție a fost edificată pe un teren concesionat de Primărie. Propunem ca reglementarea de servicii să se facă doar pe amprenta construcției, iar restul terenului să rămână spațiu verde.



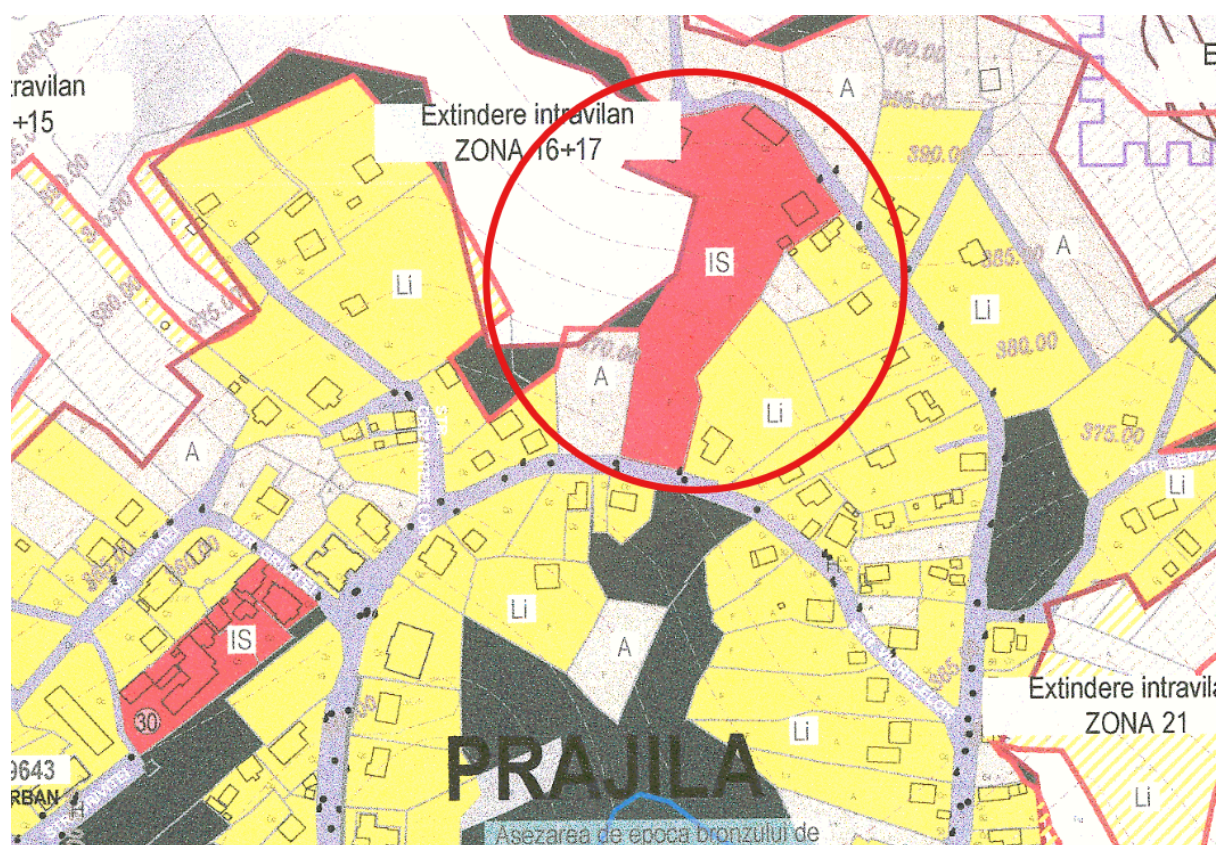
Spații verzi reglementate în PUG actual în vigoare care fac obiectul unor construcții ilegale ale căror statut nu este clarificat. Propunem păstrarea acestor loturi ca spații verzi până la demonstrarea oportunității pentru interesul public de anulare a acestor spații verzi și încheierea demersurilor de intrare în legalitate.



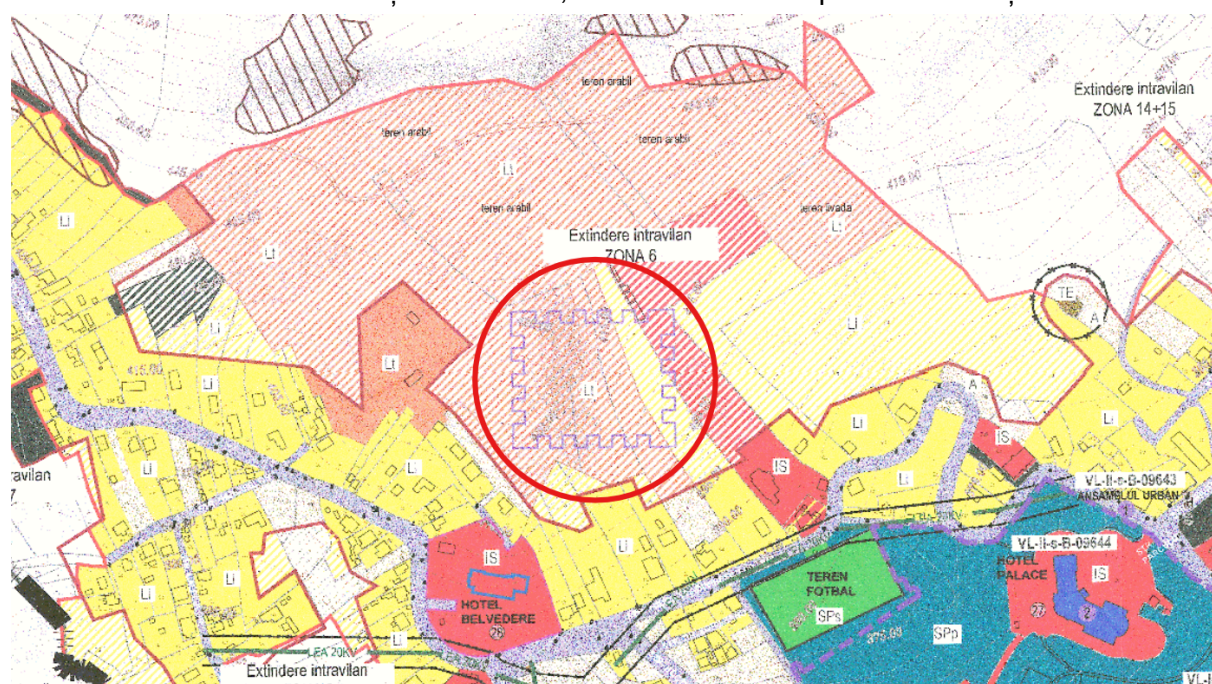
Spațiu verde reglementat în PUG actual, anulat prin reglementările propuse.



Spațiu verde reglementat în PUG actual, anulat prin reglementările propuse.



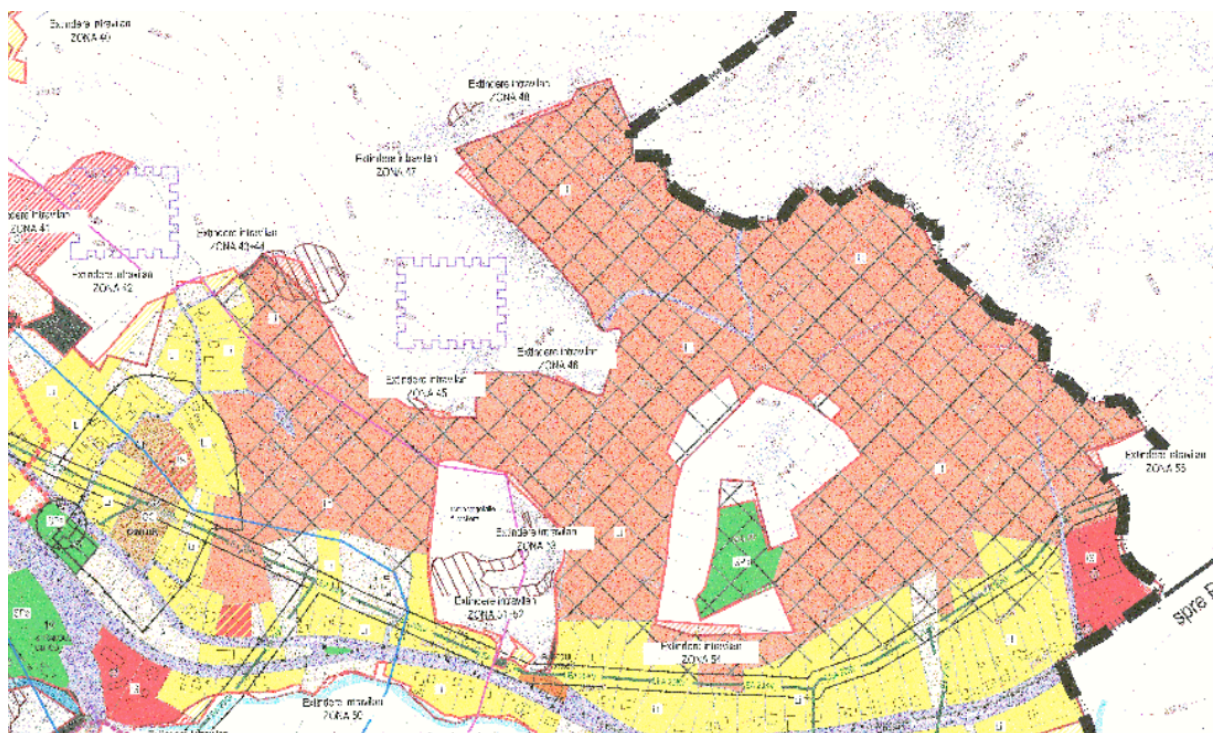
Parcela indicată este o locuință individuală, aflată într-o zonă specific rezidențială.



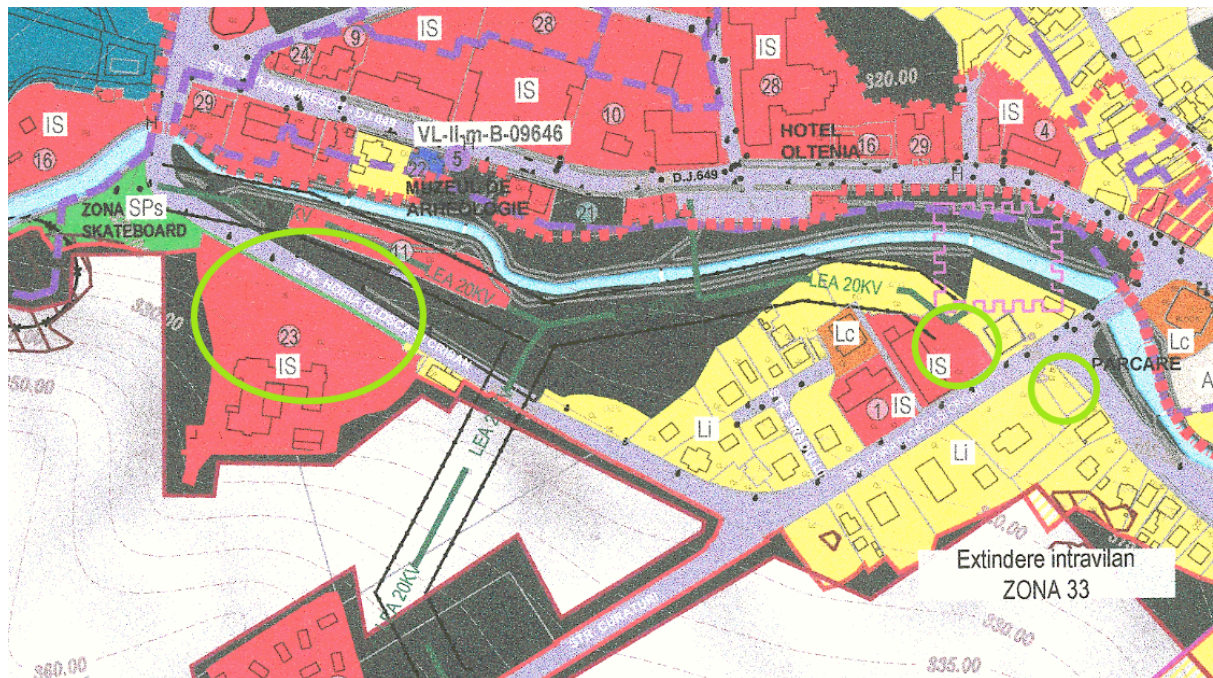
Zona de extindere a intravilanului conține sit arheologic marcat. Cum se tratează această zonă? Cui îi revine sarcina descărcării arheologice? Propunem păstrarea interdicției de construire în arealul marcat. Zona marcată poate fi identificată în următoarea fotografie aeriană:



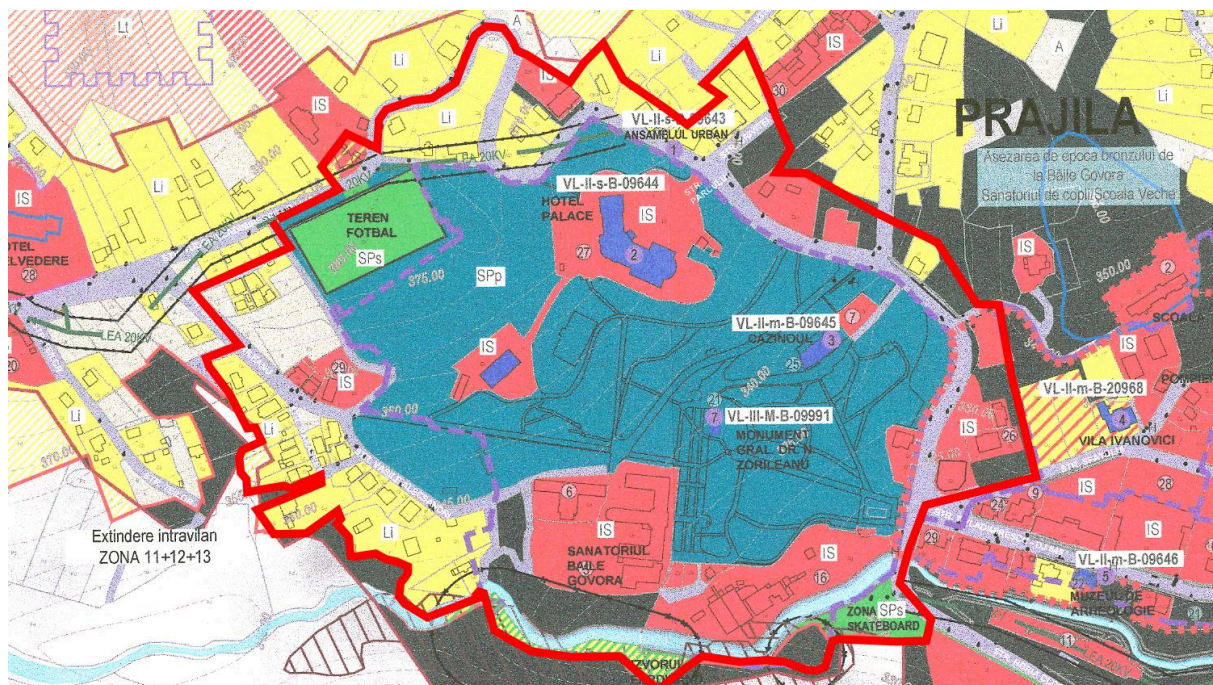
Cum motivează elaboratorul PUG introducerea în intravilan a zonei marcate și dispariția în consecință a zonei împădurite? Care ar fi regulamentul de construire pentru această zonă astfel încât vegetația să fie protejată în condițiile în care peisajul este cea mai importantă valoare a localității? Aceași lucru se aplică și zonei de mai jos:



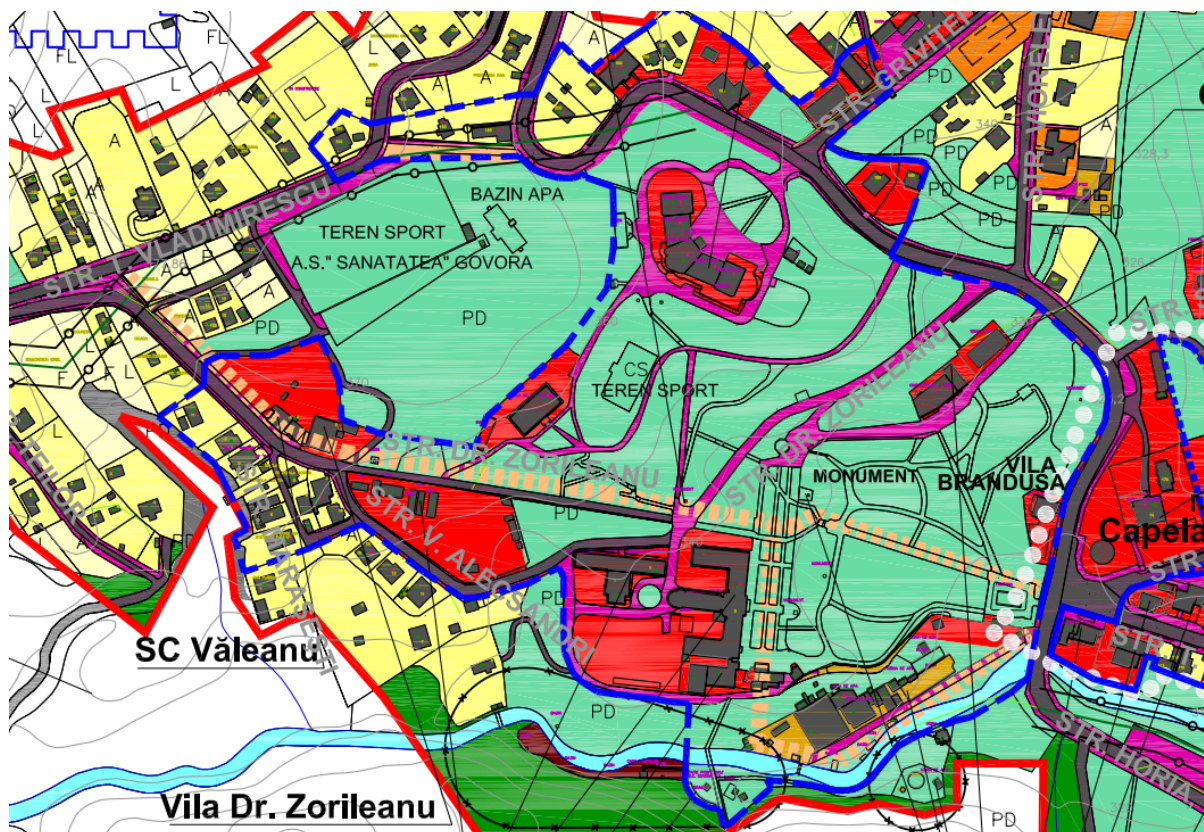
Zona introdusă în intravilan ar trebui condiționată pentru construire doar prin intermediul elaborării PUZ, PUD-ul reglementând o singură parcelă - ceea ce nu are logică ținând cont de faptul că nu sunt trasate parcele și artere de circulație. Propunem menținerea interdicției de construire.



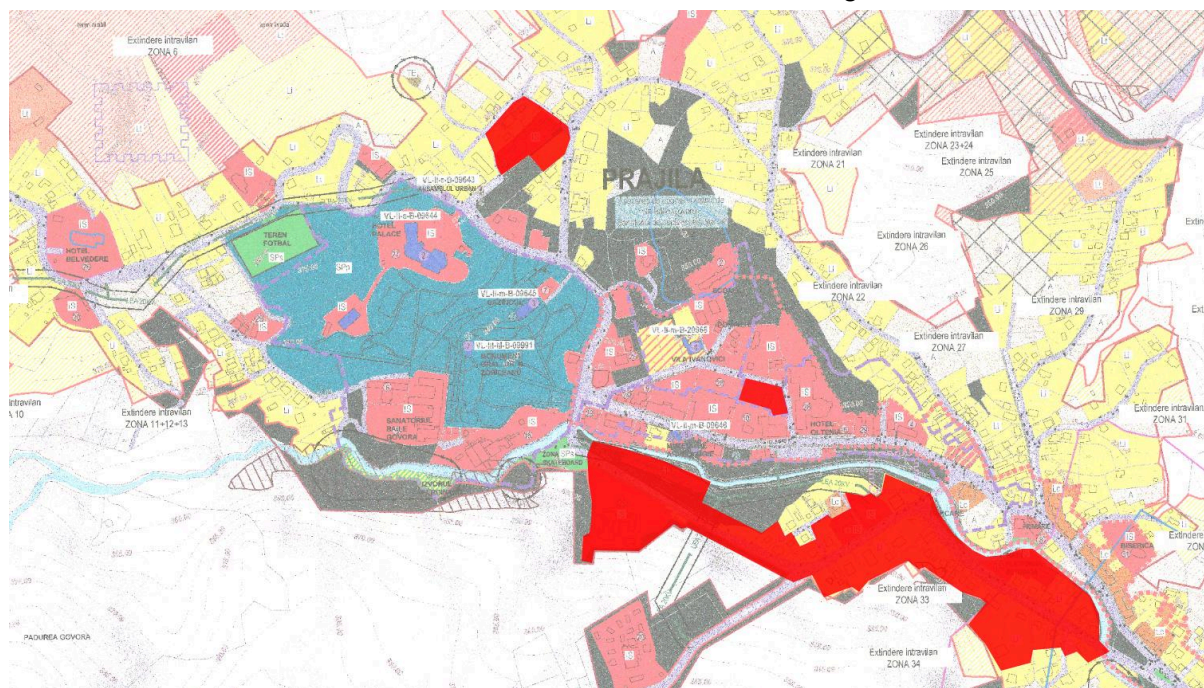
Grădini istorice pe parcele private care erau reglementate ca spații verzi în PUG actual și care sunt oportune a fi păstrate pentru protejarea ambiantului urban.



Propunere pentru delimitarea Zonei Construite Protejate a Parcului Central



Delimitarea actuală a ZCP a Parcului Central în cadrul PUG în vigoare.



Propunere zone cu valoare ambientală care să beneficieze de reglementări speciale pentru protejarea specificului arhitectural: strada Griviței, strada Horia, Cloșca și Crișan, strada Pieții, strada Sfatului (ce rămâne în afara zonelor de protecție).

În concluzie, ne dorim cu tărie ca Planul Urbanistic General să reflecte importanța localității ca stațiune de interes național încurajând o dezvoltare durabilă și să protejeze valorile patrimoniale și de peisaj. Asociația Studiogovora își oferă disponibilitatea oferirii și altor puncte de vedere sau informații și documentații necesare îmbunătățirii propunerilor pentru noul Plan Urbanistic General. Sperăm ca opiniile noastre să fie preluate și integrate într-un mod constructiv pentru faza următoare a elaborării.

Cu stimă,

drd. arh. Radu George Tîrcă, președinte al Asociației Studiogovora

drd. arh. Ștefania Tîrcă, vicepreședinte al Asociației Studiogovora

ist. art. Irina Leca, vicepreședinte al Asociației Studiogovora

dr. arh. urb. Endre Vanyolos, colaborator al Asociației Studiogovora