



## ZONA CAMPING DUMBRAVA – PROCES OAR, PERSPECTIVE

### Filiala Teritorială Sibiu-Vâlcea Ordinul Arhitecților din România

Str. Dr. Ion Rațiu nr. 4  
Sibiu

Sibiu  
Tel. / fax : +40 269 21 52 51  
Vâlcea  
Tel / fax: +40 250 73 65 82

e-mail: [oarsib@clicknet.ro](mailto:oarsib@clicknet.ro)  
[www.oarsbvl.ro](http://www.oarsbvl.ro)

Filiala Teritorială Sibiu-Vâlcea a Ordinul Arhitecților din România a formulat în data de 19.12.2008 o acțiune în contencios administrativ pentru anularea Hotărârii de Consiliu Local Sibiu nr. 408 din 30.10.2008, privind aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. și R.L.U. "*Cartier case de locuit unifamiliale D+P+E+M în volumul podului*" în Sibiu, zona Pădurea Dumbrava, beneficiar Hadăr Octavian.

### Procesul

Procesul s-a derulat pe parcursul a trei ani și două luni în patru faze procesuale:

1. În prima fază, judecarea în fond a cauzei la Tribunalul Sibiu secția Comercială și Contencios Administrativ a condus la pronunțarea în data de 23.04.2009 a sentinței de anulare a Hotărârii de Consiliu Local atacate.
2. Recursul formulat de Primăria Municipiului Sibiu, înaintat Curții de Apel Alba Iulia, a fost admis în data de 04.11.2009, fiind dispusă rejudecarea în fond a cauzei de către aceeași instanță de judecată (Tribunalul Sibiu). Totodată a fost admisă cererea de intervenție (constituire ca parte activă în proces) a persoanelor private, proprietari ai terenurilor tratate prin documentația de urbanism în cauză.
3. Rejudecarea în fond a cauzei a condus la pronunțarea în data de 20.04.2011 a sentinței de respingere a acțiunii formulate de Filiala Teritorială Sibiu-Vâlcea a O.A.R. Cauza a fost judecată de către același complet de judecată, în pofida cererilor de abținere / recuzare formulate de către judecător, respectiv părți, situație care a imprimat demersului o trăsătură dubitabilă.
4. În acest context a fost formulat recursul de către Filiala Teritorială Sibiu-Vâlcea a O.A.R. și înaintat Curții de Apel Alba Iulia - instanța a reținut cauza spre judecare în fond. Sentința irevocabilă pronunțată în 22.02.2012 recunoaște calitatea procesuală activă a Filialei, admite acțiunea formulată, anulând H.C.L. menționată și obligă pârâtul și intervenții la plata cheltuielilor de judecată. [http://portal.just.ro/InstantaDosar.aspx?idInstitutie=57&d=ODUwMDAwMDAwMDAyMDQ1Ng\\*\\*](http://portal.just.ro/InstantaDosar.aspx?idInstitutie=57&d=ODUwMDAwMDAwMDAyMDQ1Ng**)

## **Ce am contestat?**

Modificarea printr-o Hotărâre de Consiliu Local a unei zone de interes general public (zona fostului Camping Dumbrava Sibiului) într-o zonă de interes privat. O zonă publică de agrement cu caracter predominant verde este transformată într-o zonă privată de locuit.

## **Zona Camping Dumbrava**

Zona face parte din cel mai important factor de calitate ecologică a municipiului Sibiu: ansamblul Pădurea Dumbrava-Grădina Zoologică – Parcul Sub Arini. Diminuarea suprafețelor înverzite și în special a celor dedicate activităților de agrement mărește deficitul actual de spații verzi din municipiu (aprox. 13,5 mp/locuitor față de necesarul de 26 mp/locuitor prevăzut de normele comunitare și legislația românească). Mai mult, facilitarea introducerii unei funcțiuni străine (în speță aceea de locuire) în cadrul natural al orașului creează un precedent cu consecințe potențial dezavantajoase pe termen lung pentru alte zone ale orașului.

Zona face parte dintr-un pol de activități culturale, de recreere, de agrement, sport și turism cu o îndelungată tradiție în oraș (gazdă, printre altele a cunoscutei manifestări anuale a comunității germane *Maifest*). Dezactivarea acestui loc de interes public prin schimbarea destinației terenurilor poate duce atât la un dezechilibru funcțional în teritoriu – Sibiu nu beneficiază de locații alternative de dimensiuni comparabile – cât și la periclitarea unor tradiții urbane valoroase.

Amplasarea de ansambluri rezidențiale izolate față de corpul orașului, lipsite de dotări publice, infrastructură urbană și facilități sociale contrazice principiul dezvoltării urbane durabile așa cum este acesta formulat în *Charta de la Leipzig* și în alte directive și documente strategice privind organizarea durabilă a orașelor și teritoriului. Dincolo de prejudiciile aduse mediului înconjurător prin edificarea cu construcții a cadrului natural, deci interesului public, această formă de locuire nu asigură o calitate corespunzătoare a vieții, fiind dependentă de transportul motorizat pentru a accesa dotări strict necesare unei familii (învățământ, sănătate, cultură, comerț).

## **PUZ vs PUG**

Teritoriul orașului este reglementat de către Planul Urbanistic General al localității (PUG), care în anumite situații precizate explicit în legislația în vigoare trebuie detaliat sau poate fi după caz modificat prin intermediul unui Plan Urbanistic Zonal. Planul Urbanistic General este actualizat la interval de 10 ani, trece prin etape obligatorii de consultare publică și avizări, după care este aprobat prin Hotărâre de Consiliu Local.

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) reprezintă o detaliere a Planului Urbanistic General și „coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul Urbanistic Zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei, cu Planul Urbanistic General.” (L350/2001, Art 47 alin.1). Planul Urbanistic Zonal trebuie deci să se înscrie în direcția strategică dată de Planul Urbanistic General și, conform L350/2001, „trebuie să asigure *unitatea, coerența și confortul urban atât al zonei de studiu cât și al teritoriului învecinat*”. Atât Planul Urbanistic General, cât și documentațiile de tip Plan Urbanistic Zonal au caracter de lege locală după aprobarea lor în Consiliul Local.

Una din principalele deficiențe semnalate de către OAR în aprobarea HCL 408 din 30.10.2008 este prezentarea unei documentații care tratează o singură parcelă de teren drept Plan Urbanistic Zonal, contrazicând toate normele legale și profesionale amintite anterior.

### **Ce spune municipalitatea?**

Raportul arhitectului șef care fundamentează HCL 408 din 30.10.2008 face referire la „planul urbanistic zonal ce se dorește a fi extins”.

Planul urbanistic zonal la care se face referire în raportul arhitectului șef este cel aprobat prin HCL 283 din 25.08.2005 prin care se aprobă o documentație PUZ „Amplasare case de vacanță și drum de acces DJ Sibiu-Rășinari”.

La prima cerere pentru aprobarea acestui PUZ municipalitatea, prin arhitectul șef și șeful serviciului de urbanism, dă un răspuns negativ solicitării (Adresa către Rotar Dumitru din 24.01.2005) motivând după cum urmează:

*„Funcțiunea de zonă de case de vacanță nu se încadrează în prevederile menționate în PUG 1999 și RLU.*

*În temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 4, alin b, coroborat cu art 13 alin. b și d și cu art. 25, Consiliul Local răspunde de realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localității stabilit prin PUG, controlând ponderea zonelor construite și protejând în mod obligatoriu patrimoniul natural, având în vedere că municipiul Sibiu este deficitar în domeniul spațiilor de parcuri, zone verzi, perdele de protecție, zone de agrement și turism.*

*În conformitate cu cele de mai sus, Comisia de Urbanism consideră că în cazul de față se vor menține destinațiile actuale de zonă de agrement și spații de campare turistică, cu menținerea plantațiilor actuale.”*

În pofida refuzului ferm precizat în adresa menționată anterior, după cca 7 luni, în ședința Consiliului Local din 25.08.2005 se aprobă prin HCL 283

documentația PUZ „Amplasare case de vacanță și drum de acces DJ Sibiu-Rășinari”. Rezultatul acestui PUZ este vizibil perturbator, fiind unul din motivele care au stat la baza opoziției OAR pentru extinderea lui printr-o reglementare similară în anul 2008.

### **Situația zonei după finalizarea procesului**

În Planul Urbanistic General 1999 zona campingului Dumbrava este încadrată în zona funcțională **VI** „Zona cu activități balneo-turistice”, subzona **Bt** „Subzona cu activități turistice”.

În aprilie 2011 a intrat în vigoare noul Plan Urbanistic General al Sibiului. La propunerea inițială a proiectantului PUG (sc Planwerk srl Cluj Napoca) zona în cauză făcea parte din zona funcțională Spații Verzi, Unitatea Teritorială de Referință **Vs** “Zonă verde cu rol de complex sportiv”.

La solicitarea Primăriei municipiului Sibiu zona în cauză primește o reglementare specială în Planul Urbanistic General al Sibiului aprobat în anul 2011: „Conform PUG Sibiu 1999, până la soluționarea litigiului”, solicitare făcută prin adresa 147699 / 27.10.2010.

### **Propunerea OAR**

Finalizarea procesului nu înseamnă rezolvarea situației urbanistice. În continuare susținem necesitatea reabilitării și dezvoltării întregii zone de agrement Dumbrava, pe baza unei planificări riguroase, cu respectarea principiilor durabilității și care urmărește, alături de obiectivele punctuale ale diverselor părți implicate, interesul public.

În acest sens am propus deja Primăriei Sibiu (în scrisori adresate nominal tuturor consilierilor locali, primarului, viceprimarilor, secretarului, arhitectului șef) inițierea unor discuții pe tema reorganizării și planificării integrate a zonei de agrement Dumbrava.

Considerăm că medierea între două sau mai multe tipuri de interese aparent divergente trebuie realizată prin negociere și dialog între actorii implicați, scopul comun fiind determinarea principiilor de dezvoltare durabilă aplicabile.

### **Ordinul Arhitecților din România**

Ordinul Arhitecților din România este o formă de organizare independentă, nonprofit, autonomă, apolitică și de interes public, constituită în baza Legii 184/2001, având în atribuții conform legii protejarea și promovarea calității produsului de arhitectură și urbanism.

Înființat în anul 2001, OAR este organizat în 22 de filiale în teritoriu și are aproximativ 7000 de membri.

Filiala Sibiu Vâlcea a OAR cuprinde arhitecții din județele Sibiu și Vâlcea, și are un număr de 200 de membri (150 Sibiu/50 Vâlcea). [www.oarsbvl.ro](http://www.oarsbvl.ro)

#### Acțiuni publice ale O.A.R.

- **3 martie 2007, Sinaia - Rezoluția „Salvați Sinaia”**: recuperarea vocatiei de oras cultural si turistic de interes international a orasului Sinaia.  
Consiliul Național al O.A.R. a recomandat întocmirea unui P.U.G. realist, care să pornească de la înțelegerea lucidă a situației dramatice a orașului, să identifice soluții noi pentru extinderea Sinaiei, pe de o parte, și conservarea echilibrată a centrului istoric, pe de altă parte. S-a evidențiat că este imperios necesară includerea pe lista monumentelor istorice a unor clădiri reprezentative, a unor ansambluri și a unor porțiuni de peisaj care reprezintă identitatea orașului.
- **8 martie 2008, Cluj - Declarația de la Cluj / S.O.S. dezvoltarea urbană românească - Măsuri pentru o altă calitate a vieții și a spațiului**  
Motivația acestei teme este situațidezvoltărilor urbane, a patrimoniului și peisajului, care, deși se remarcă printr-o creștere deosebită, nu a condus la dezvoltare durabilă ci, dimpotrivă, la scăderea calității vieții. S-a menționat dreptul cetățenilor la arhitectură, similar cu cel la sănătate și justiție  
Documentul se adresează categoriilor de actori urbani de care depinde dezvoltarea prin construire, formulând cerințele arhitecților către arhitecți, investitori, constructori, presă, administrație, politicieni, parlamentari, guvernanți și președinte.
- **21 februarie 2009, Brașov - „Declarația pentru o politică a arhitecturii în România”**. Finalitatea acestui demers vizează asumarea, adoptarea de către Guvernul României a politicii pentru arhitectură. Calitatea arhitecturală cât și natura specifică a serviciilor de arhitectură trebuie să fie luate în considerație în elaborarea tuturor politicilor, măsurilor și programelor, conducând astfel spre realizarea unei Politici Arhitecturale a României
- **2010, București - POLITICA PENTRU ARHITECTURĂ ÎN ROMÂNIA 2010-2015 / Cultura mediului construit și calitatea vieții**

- **29 iunie-6 iulie 2008 au avut loc la Torino (Italia) lucrările celui de-al XXIII-lea, Congres al Uniunii Internaționale a Arhitecților, O.A.R. a prezentat rezoluția privind protejarea sitului Roșia Montană Rezoluția privind protejarea sitului Roșia Montană.**

Ordinul Arhitecților din România și-a exprimat în nenumărate rânduri dezacordul față de realizarea unei exploatare miniere de suprafață și a atras atenția în ceea ce privește consecințele incalculabile asupra mediului, peisajului, patrimoniului cultural arhitectural, istoric și arheologic în cazul realizării proiectului de la Roșia Montană.

- **2007, București - Codul construcțiilor**

Orice demers de reglementarea a domeniului construcțiilor trebuie să se realizeze astfel încât domeniile conexe să nu fie minimalizate, sau ignorate, și să se țină cont de motivele pentru care statul român, având în vedere și reglementările europene, a acordat profesiei de arhitect statutul de profesie liberală:

- dreptul la arhitectură este un drept al tuturor cetățenilor și profesia de arhitect este reglementată pentru a servi acest scop;
- arhitectura este o expresie a culturii (în primul articol al legii franceze de exercitare a profesiei de arhitect, se stipulează: „ L'architecture est une expression de la culture.”; creația arhitecturală, calitatea construcțiilor, integrarea lor armonioasă în mediul înconjurător, respectarea peisajului natural sau urban, precum și a patrimoniului cultural sunt de interes public; în Legea 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, art. 2, se stipulează: „Activitatea în domeniul arhitecturii este un act de cultură de interes public, cu implicații urbanistice, economice, sociale și ecologice. ”, lege propusă în proiectul de cod a fi abrogată;
- domeniile arhitecturii și urbanismului sunt obiective prioritare ale politicii europene; a construi un oraș durabil – Carta de la Leipzig – înseamnă a oferi cetățeanului dreptul la arhitectură.

Dacă aceste principii nu sunt respectate (este cazul proiectului Codului construcțiilor) dezvoltarea în domeniul construcțiilor în România va fi una haotică.