

SC TACTIC DESIGN SRL

Sediu: strada A.D. Xenopol nr. 17 ap. 8 | 550159 Sibiu | România | T: 0744 584 069 | E-mail: andreea.tanase.bia@gmail.com

Cod fiscal: RO 49378255 | RC: J32/25/09 01.2024 | Banca: Banca Transilvania | IBAN: RO41 BTRL RONC RT06 8161 8501



PUZCP SZCP CENTRU ISTORIC_25

UTR ZCP CENTRU ISTORIC

MEMORIU GENERAL

1.	INTRODUCERE	3
1.1.	DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI	3
1.2.	DATA ELABORĂRII	3
1.3.	SCOPUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI URBANISTIC PENTRU ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ	3
1.4.	DELIMITAREA ZONEI DE REGLEMENTARE	4
2.	DELIMITAREA ZONEI CONSTRUIE PROTEJATE	5
2.1.	JUSTIFICAREA ÎNȚERII DEMERSULUI DE INSTITUIRE A ZCP - CADRUL LEGISLATIV-NORMATIV	5
2.2.	STUDIU ISTORIC GENERAL	5
2.3.	STUDIU DE FUNDAMENTARE PENTRU DEFINIREA, INSTITUIREA ȘI DELIMITAREA ZONELOR PROTEJATE CARE CUPRIND PATRIMONIUL ARHEOLOGIC	7
2.4.	DELIMITAREA ZONEI CONSTRUIE PROTEJATE	11
2.5.	STUDIU ISTORIC ZONAL	11
2.6.	SINTEZA – ATITUDINE FAȚĂ DE ELEMENTELE COMPONENTE ALE ZONEI	13
3.	STUDIUL URBANISTIC	14
3.1.	PREZENTAREA STUDIILOR ȘI AVIZELOR ANTERIOARE ELABORĂRII PUZCP	14
3.2.	ANALIZA ÎNCADRĂRII ZONEI ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII, CONFORM PUG	14
3.3.	ACCESIBILITATE	19
3.4.	SPAȚII PUBLICE. SPAȚII VERZI	20
3.5.	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ	23
3.6.	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	24
3.7.	DISFUNCȚIONALITĂȚI ȘI CONSTRÂNGERI EXISTENTE	24
3.8.	SINTEZA IERARHIZĂRII VALORICE A FONDULUI ARHITECTURAT – URBANISTIC	25
3.9.	PRECIZAREA LIMITEI ZONEI CONSTRUIE PROTEJATE	26
4.	ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE	27
4.1.	PROBLEME DE TRAFIC ȘI ASPECTE CONEXE	27
4.2.	PROBLEME DE ECHIPĂRI EDILITARE	27
4.3.	PROBLEME DE MARKETING URBAN	27
4.4.	PROBLEME DE MANAGEMENT URBAN	27
5.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ	27
5.1.	PROPUNERI PRIVIND ATITUDINEA FAȚĂ DE ȚESUTUL URBAN	27
5.2.	PROPUNERI PRIVIND REZOLVĂRI ALE CIRCULAȚIILOR ȘI STAȚIONĂRIILOR	30
5.3.	PROPUNERI DE RACORDĂRI ALE REȚELOR TEHNICO-EDILITARE	30
5.4.	PROPUNERI PRIVIND PREVEDERILE DIN REGULAMENT	31
5.5.	BILANȚ TERITORIAL	31
5.6.	ANALIZE COSTURI-BENEFICII	32
5.7.	PROPUNERI DE ÎNȚIERE A UNOR PUD, PROGRAME ȘI PROIECTE DERIVATE	32

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

1.1.1. DENUMIREA LUCRĂRII

PUZCP SZCP CENTRU ISTORIC_25 | CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNI MIXTE
(conform certificatului de urbanism nr. 935/19.06.2023 și 1334 / 03.07.2025, respectiv a avizului de oportunitate nr. 13/ 07.07.2023)

1.1.2. BENEFICIAR

beneficiar	SC JPP PLAZA PROIECT SRL
adresa	Strada Eduard Albert Bielz nr. 30
număr de înregistrare	J32/1956/20.10.2023
cod fiscal	RO 48983919
reprezentant legal	
telefon	
e-mail	

1.1.3. PROIECTANT GENERAL

proiectant general coordonare	SC TACTIC DESIGN SRL
adresa	
cod fiscal	
reprezentant legal	arhitect Andreea Tănase / Administrator
telefon	

1.1.4. ELABORARE STUDIU ISTORIC

proiectant de specialitate	LILIANA CAZACU - BIROIU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
reprezentant legal	arhitect Liliana Cazacu / Administrator
telefon	

1.1.5. RIDICARE TOPOGRAFICĂ

proiectant de specialitate	S.C. GTC. MAP SERV SRL SIBIU
reprezentant legal	inginer Cristian Remetean / Administrator

1.2. DATA ELABORĂRII

Documentația de față a fost elaborată în luna septembrie 2025.

1.3. SCOPUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI URBANISTIC PENTRU ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ

Tema program solicită elaborarea documentației necesare pentru a permite urbanizarea parcelelor identificate prin CF nr. 102498 în vederea construirii unei clădiri cu funcțiuni mixte (spații de birouri, spații comerciale). Demersul este inițiat de către SC JPP PLAZA PROIECT SRL, în calitate de dezvoltator al terenului și proprietar al parcelei identificate cu CF nr. 102498.

Zona de reglementare include întreg arealul din zona gării, putând observa mai multe categorii de funcțiuni:

- ❖ zone dedicate transportului de persoane și mărfuri (gara și autogara);
- ❖ o zonă de reconversie industrială, respectiv incintele aflate în proprietatea Companiei naționale de transport a energiei electrice Transelectrica SA și a SC Filiala de întreținere și servicii energetice Electrica Serv SA;
- ❖ o zonă de locuințe colective și servicii conexe adiacentă străzilor Uzinei, General Magheru, 9 Mai și Regele Ferdinand;
- ❖ zone ample dedicate circulațiilor rutiere, spațiilor de parcare și circulațiilor pietonale;
- ❖ o suită de terenuri slab neutilizate, aflate în paragină..

Dezvoltarea se va face în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Sibiu, cu respectarea legislației în vigoare și a bunelor practici în domeniu, definind criteriile și cerințele care se impun pentru:

- ❖ reglementarea funcțiunii terenurilor;
- ❖ utilizarea funcțională a terenurilor, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă, precum și cu prevederile Metodologiei de elaborare și a conținutului - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate;
- ❖ modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- ❖ trasarea și profilarea căilor de acces, în corelare cu cele existente sau prevăzute prin planurile de urbanism;
- ❖ realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate noilor funcțiuni;
- ❖ asigurarea unei dezvoltări durabile a zonei.

Parcelele care generează prezenta documentație de urbanism se înscriu în UTR ZCP Centru Istoric I SZCP Centru Istoric_25 iar condițiile de amplasare și de realizare ale construcțiilor sunt stabilite prin Planul Urbanistic General, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sibiu nr. 165/ 28.04.2011.

1.4. DELIMITAREA ZONEI DE REGLEMENTARE

În conformitate cu obligațiile stabilite prin Avizul de oportunitate nr. 13/07.07.2023 zona care va face obiectul reglementărilor PUZCP privește partea nordică a SZCP Centru Istoric_25. Este delimitată după cum urmează:

- ❖ spre nord de proprietăți private
- ❖ spre est de către calea ferată;
- ❖ spre sud de către bulevardul Corneliu Coposu;
- ❖ spre vest de străzile Regele Ferdinand, Blănarilor și Uzinei.

2. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

2.1. JUSTIFICAREA ÎNȚIERII DEMERSULUI DE INSTITUIRE A ZCP - CADRUL LEGISLATIV-NORMATIV

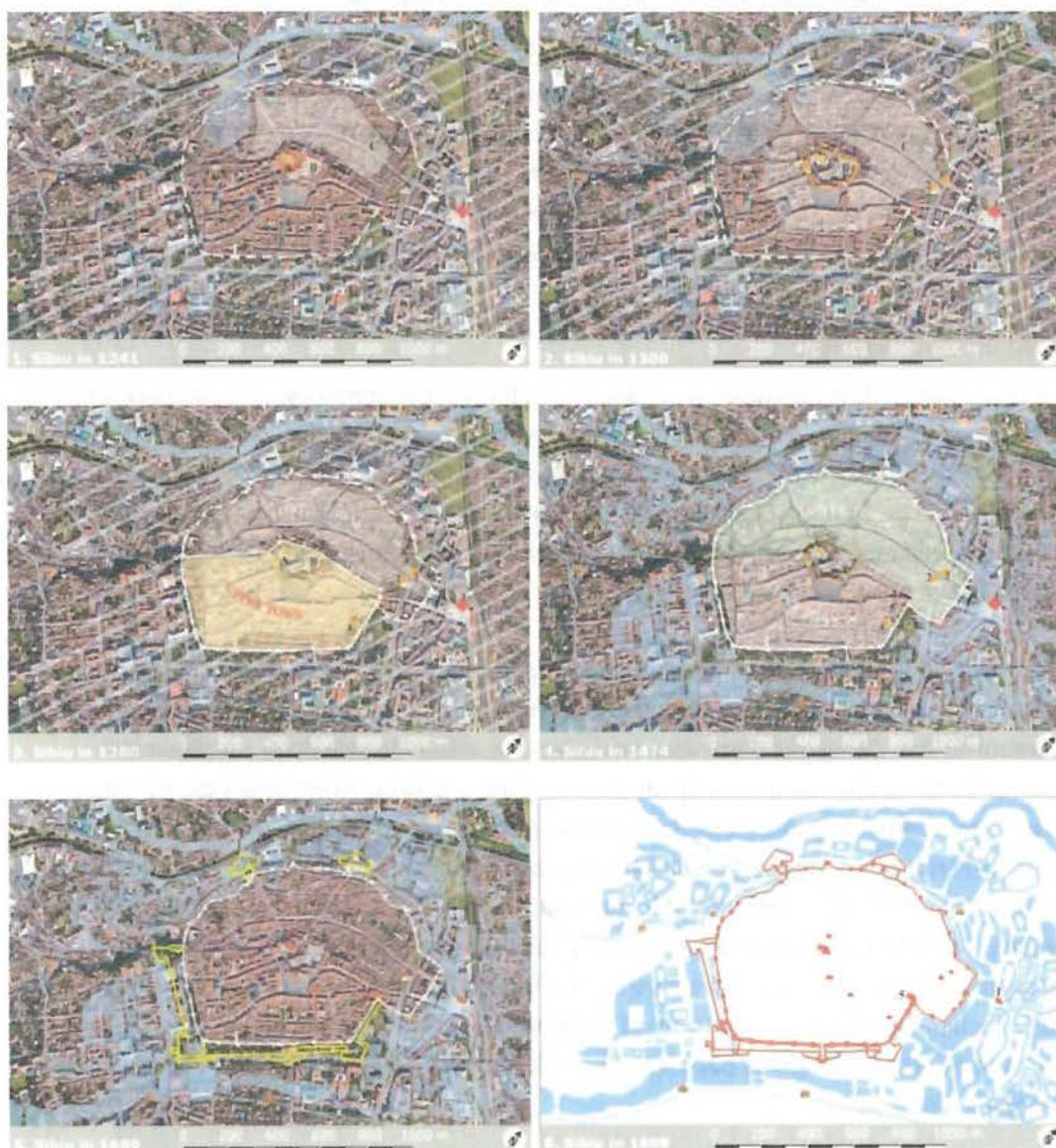
Conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism în vigoare, ZCP Centru Istoric se va reglementa în baza unui Plan Urbanistic pentru Zone Construite Protejate (PUZCP). Acesta va acoperi întreaga zona sau se va realiza etapizat, în relație directă cu subzonele construite protejate definite. Prezenta documentație de urbanism reglementează terenurile situate în jumătatea de nord a SZCP Centru Istoric_25, respectiv arealul situat la nord de bulevardul Corneliu Coposu.

2.2. STUDIU ISTORIC GENERAL

Zona care face obiectul documentației de urbanism se află în extremitatea estică a centrului istoric, în exteriorul incintei fortificate a orașului. Hărțile și vedutele din sec. XVII-XIX ne arată acest teritoriu ocupat cu mlaștini și grădini în secolele XVII-XVIII, pentru ca după jumătatea sec. XVIII să apară, mai întâi, mici gospodării de tip rural. Deși imprecise și pe alocuri chiar fanteziste în privința reprezentării orașului, hărțile și vedutele din sec. XVII-XVIII furnizează date suficiente pentru a accepta evoluția zonei în sensul celor menționate mai sus.

În zonă s-a aflat **primul amplasament al conventului dominican** (azi dispărut). Acesta a fost înființat înainte de 1241 în partea de est a orașului, într-o zonă mlăștinoasă, în dreptul arterei principale care traversa Orașul de Jos. Conventul dominican va reprezenta, alături de cele două așezăminte franciscane, al doilea spațiu sacru nefortificat al comunității. Odată cu construirea celei de-a patra centuri, când a fost fortificat și Orașul de Jos, conventul dominican a rămas în afara incintei fortificate a orașului iar izolarea lui s-a accentuat. Dezvoltarea urbană din perioada medievală nu a integrat conventul dominican în țesutul urban decât în momentul relocării lui în interiorul fortificațiilor orașului, respectiv după 1474. Mutarea a fost determinată de vulnerabilitatea amplasamentului în fața atacurilor și asediilor orașului. Ca urmare a pericolului invaziilor otomane în Transilvania, dominicanii împreună cu locuitorii Sibiului au fost nevoiți să caute soluții pentru un nou amplasament protejat, reușind în 1474 să obțină indulgențe papale și o parcelă generoasă pentru refacerea construcțiilor în interiorul orașului fortificat.

Ridicarea Josefină din 1769-1773 este prima hartă care atestă existența unei sistematizări cu caracter urban în această zonă din afara fortificațiilor. În fața porții Elisabeta (zisă și a Gușteriței) se pot identifica doar câteva grădini, nefiind marcată biserica cunoscută astăzi sub numele de Capela Crucii. Încă nu există case, dar se pot delimita proprietăți destul de mari ce pot fi grădini. Din fostele mlaștini au mai rămas mici ochiuri de apă, cele mai multe având contururi regulate, ceea ce demonstrează că începuseră a fi exploatate ca eleșteie. Tipul de arhitectură ce s-a dezvoltat mai ales începând cu sfârșitul secolului al XVIII-lea este bine ilustrat de pictura datată 1808 și aparținând lui Franz Neuhauser cel Tânăr. Ne este prezentată imaginea orașului văzut dinspre Gușterița, fiind vizibile case joase, de tip rural, dominate de vegetația bogată și grădini din zona fostelor mlaștini. La sfârșitul secolului al XIX-lea situația nu era mult schimbată, așa cum o relevă și planul orașului din anul 1875.



Legend:

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Marsh and lakes area | | The Zwinger of the second fortification |
| | 14 th -15 th centuries fortification wall (as landmark) | | The settlement enlargement in 1241 (proposal) |
| | 14 th -15 th centuries fortification wall | | The first location of the Dominican convent [1230(?)-1474] (nowadays disappeared) |
| | Hypothetical water surface of the pond during the Middle Ages | | The Franciscan convent with the St. Elisabeth church (nowadays disappeared) |
| | The location of the ponds according to Giovanni Morando Visconti's plan (1699) | | The Franciscan nunnery (nowadays disappeared) |
| | The enclosure of the first fortification (Huet Square) | | The Dominican nunnery |
| | The enclosure of the second fortification (the Lesser Square) | | The second location of the Dominican convent (after 1474) |

Figura 1 Dezvoltarea Sibiului între 1241–1699: topografia primului convent dominican (dispărut) în raport cu aşezarea (reconstrucţie ipotetică) (harta de bază: Google Map şi planul din 1699 al lui G.M. Visconti) (hărţi realizate de Maria Crîngaci Ţiplic şi Mariana Vlad)

Zona capătă un caracter urban în a doua jumătate a secolului al XIX-lea, odată cu demolarea treptată a centurilor de fortificații și dezvoltarea infrastructurii feroviare. În a doua jumătate a secolului al XIX-lea, au început să fie demolate structurile Porții Elisabeta: mai întâi turnul interior, împreună cu odaia de pază militară și o parte din Casa Cojocarilor. În 1865 a fost demolat și turnul exterior, cu restul Casei Cojocarilor și o altă casă ce exista în exteriorul turnului pentru lărgirea străzii 9 Mai [Elisabethgasse].

Între anii 1870-1872 sunt construite calea ferată și gara, care conduc la re poziționarea traseelor străzilor:

- ❖ fosta stradă ce ducea la Gușterița [Hammersdorf] este mutată;
- ❖ unele trasee pietonale dispar;
- ❖ Intrarea în strada Lupeni [Wolfgasse] este modificată pentru trecerea peste calea ferată
- ❖ dispare o parte din terenul pentru lărgirea Pieței Gării.

Parcelarul se dezvoltă pornind de la un șir de loturi apărut pe frontul nordic al actualei străzi 9 Mai. În 1883, orașul cumpără grădinile de la nr. 1, 2 și 9 pentru a mări și reglementa Piața Gării. În anii 1870 orașul cumpără și grădina de la nr. 10 de pe str. Fischer Gasse (str. Pescarilor) și realizează următoarele străpungeri: străpungerea spre str. Kürschner Gasse (str. Blănarilor) și străpungerea spre Salz Gasse (str. Sării). Se prelungeste astfel Bahn Gasse (str. Trenului sau Gării), astăzi un tronson al străzii General Magheru. În paralel, în anul 1880, Societatea pentru înfrumusețarea orașului [Stadtverschönerungs-Verein] amenajează un parc în fața Gării.

În 1970 a fost planificată sistematizarea zonei Gării, cu construirea de noi blocuri de apartamente, inclusiv cele de pe strada Uzinei. Acestea au luat locul fostului sediu administrativ al SETA - Societatea Electrică Transilvană pe Acțiuni (înființată în 1924), construit în 1931-1932, extins în 1948-1950 și demolat parțial în anii 1970-1980. Zona Pieței Gării este sistematizată în anii 1980, cu această ocazie ridicându-se nivelul de călcare. În această perioadă au fost construite blocurile de locuințe de pe străzile Regele Ferdinand și Uzinei și a fost amenajată clădirea autogării.

2.3. STUDIU DE FUNDAMENTARE PENTRU DEFINIREA, INSTITUIREA ȘI DELIMITAREA ZONELOR PROTEJATE CARE CUPRIND PATRIMONIUL ARHEOLOGIC

2.3.1. CERCETĂRI ARHEOLOGICE ÎN ZONA STUDIATĂ ȘI ÎN IMEDIATA EI VECINĂTATE

Mănăstirea dominicană - Piața Gării (1 Decembrie 1918 – CF 102498 – parcela care generează PUZCP)

Cercetarea arheologică preventivă efectuată înspre capătul estic al străzii 9 Mai, în vecinătatea capelei Sf. Cruci a evidențiat un fragment de zid realizat din pietre masive de râu atribuit mănăstirii medievale a ordinului dominican. Nu au fost descoperite artefacte, morminte sau alte elemente arhitecturale.

Mănăstirea dominicană din Sibiu este primul stabiliment pe care frații predicatori l-au ridicat în Transilvania, ea fiind atestată pentru prima dată în 1241, când tătarii au incendiat orașul și mănăstirea aflată în afara localității; conventul era deja refăcut în 1282, conform cele de-a doua atestări documentare, în 1300 fiind atestat și hramul ei („biserica Sf. Cruci”). Fiind amplasată în afara zidurilor orașului, mănăstirea a fost grav afectată de atacurile turcești din 1432, 1438, 1442, de pe urma cărora nu și-a mai revenit. Localizarea ei aproximativă în teren a fost doar bănuită, până la cercetările

arheologice preventive din 2006 din Piața Gării, în vecinătatea Capelei Sf. Cruci, care au reușit să surprindă un fragment de zid realizat din pietre masive de râu; din păcate datorită faptului că nu au fost descoperite artefacte, morminte sau alte elemente arhitecturale, o datare mai exactă nu a fost posibilă. Din cauza distrugerilor repetate provocate de atacurile turcești conventul s-a mutat în 1474 în interiorul zidurilor orașului, unde a reușit obținerea unui loc pentru reconstruirea mănăstirii, cunoscută astăzi ca *Biserica Ursulinelor* (str. General Magheru, nr. 38).

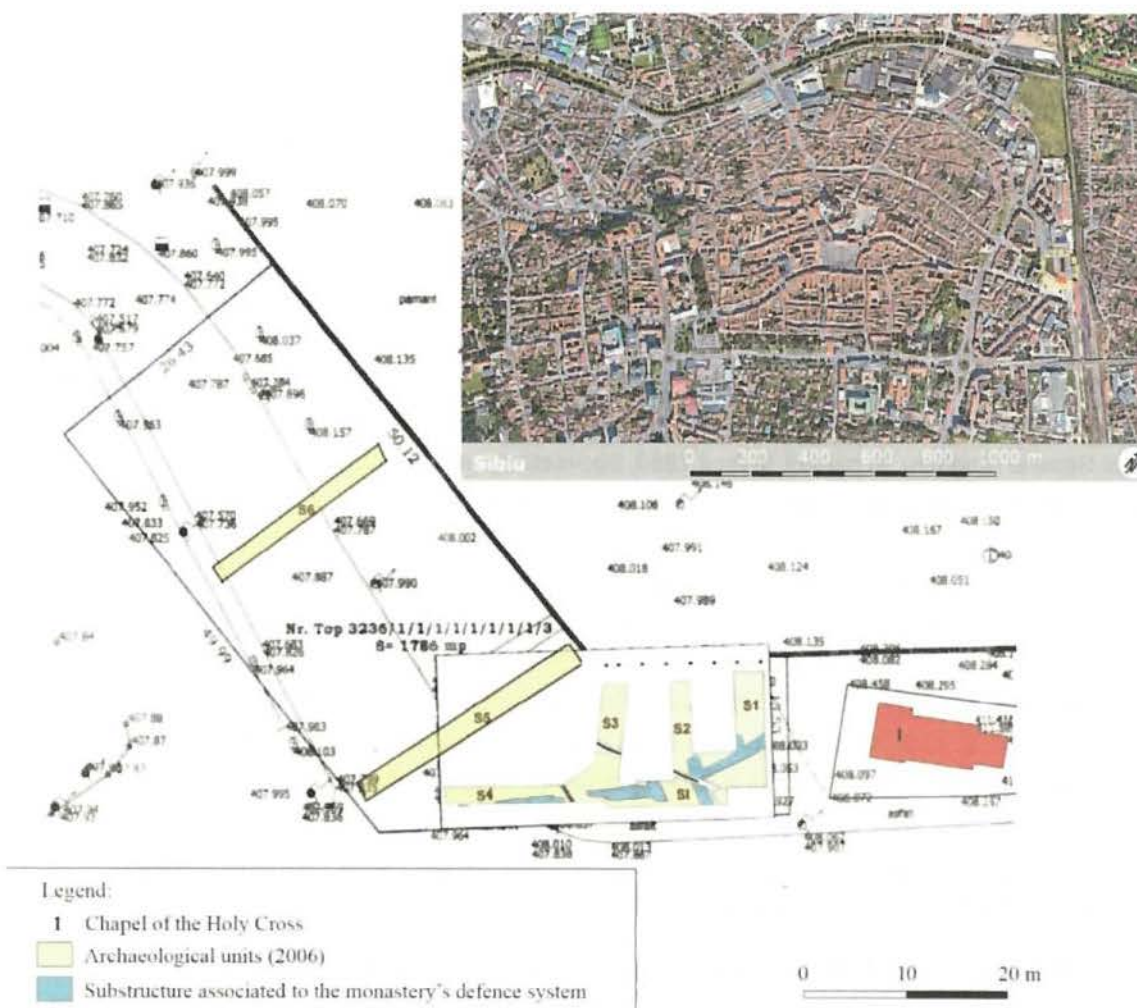


Figura 2 Sibiu – Piața Gării: cercetarea arheologică din anul 2006 cu marcarea (albastru) a structurilor de zid descoperite

Piața Gării (Piața 1 Decembrie 1918 – la est de Capela Crucii). RAN 143469.215

Cu ocazia restructurării urbanistice a Pieței Gării a fost realizată și o cercetare arheologică preventivă, cele două secțiuni fiind amplasate la cca 25 m est față de Capela Crucii. Din raportul arheologic publicat se desprind câteva informații despre un nivel de locuire de secol XVII–XVIII: o substructură din piatră de râu și rar fragmente de cărămidă (cu o înălțime de 50 cm), urme de la amenajarea unui dig (?), urme ale unui șanț cu o conductă de lemn, segmente de pavaj de piatră de râu și cărămidă,

fragmente ceramice și de sticlă, fragmente de cahle, piese de metal datate în secolele XVII–XVIII, urmele unor ateliere de prelucrat fierul și de sticlărie.

Piața Gării (Piața 1 Decembrie 1918 – clădire în construcție). RAN 143469.12

Cercetarea arheologică realizată la cca. 100 m SV de Capela Crucii, în imediata apropiere a sediului Băncii Române de Dezvoltare, a scos la iveală ceramică de secol XVIII–XIX, 2 pipe de ceramică și 2 monede (una de la Maria Tereza, a doua o monedă elvețiană bătută în 1914). Nu au fost descoperite structuri de zidărie, spațiul fiind unul deschis.

Piața Gării (Piața 1 Decembrie 1918, turnul Porții Elisabeta). RAN 143469.02

La capătul străzii 9 Mai, înspre strada Constituției au fost identificate: fragmente ale zidului de incintă al cetății Sibiului; fragmente de fundație din piatră asociate celor două turnuri care compuneau Poarta Elisabeta; substrucții de piatră atribuite „Casei Cojocarilor”, adosate zidului de incintă; structuri de zid atribuite unui front de case de secol XIX; canal de cărămizi boltit; dintr-o suprafață excavată la capătul estic al str. 9 Mai au ieșit dintr-un context arheologic de secol XVI–XIX două coarne de bovine semiprelucrate în vederea confecționării probabil a unor piepteni; în colțul de NE al Pieței Gării a ieșit la iveală o canalizare din cărămizi realizată o dată cu construirea Gării, respectiv în jurul anului 1872.62.

Mănăstirea franciscană Str. Constituției – str. 9 Mai (demolată în 1868)

O altă construcție ecleziastică timpurie din Sibiu este *biserica franciscanilor cu hramul Sf. Elisabeta* a cărei primă atestare datează din anul 1300 și care în anul 1868 a fost demolată. Și în acest caz istoriografia este dominată de o neconcordanță în privința localizării ei în teren, unii optând pentru amplasarea ei la intersecția străzii Constituției (fosta strada Ocnei) cu strada 9 Mai (fosta stradă Elisabeta) sau în zona fostelor străzi Elisabeta (azi stada. 9 Mai) și str. Nasturelui (azi o zonă de blocuri, ea fiind desființată în anii 1987). Biserica atestată în anul 1300 și demolată în 1868 s-a aflat așa cum a demonstrat și Hermann Fabini la intersecția străzii Constituției cu strada 9 Mai. Cercetările arheologice preventive și de salvare au identificat o parte din substrucțiile corului gotic al bisericii franciscane Sf. Elisabeta și resturi de schelete. În urma unor lucrări de infrastructură, în zona de intersecție a străzilor Constituției și 9 Mai, supravegherea arheologică a surprins fundațiile zidului împrejmuitoar al mănăstirii franciscane Sf. Elisabeta, urmele unui atelier de fierar din secolul al XIII-lea; materialul arheologic constă din fragmente ceramice și piese de metal, în special fragmente provenite de la lame de cuțit. Pe str. Constituției, înspre str. Funarilor au fost identificate fundațiile unui presupus turn interior al fortificației medievale și un fragment din incinta medievală așezată pe piloni de lemn.

Biserica minorităților / biserica mănăstirii călugărițelor franciscane (cenușii) (monument istoric demolat în 1987)

Un alt edificiu ecleziastic dispărut din patrimoniul urbanistic al Sibiului, este *biserica mănăstirii călugărițelor franciscane* atestată documentar începând cu sfârșitul secolului al XV-lea și al cărui cor s-a păstrat până în 1987 când a fost demolat. Cu toate că studiul lui Hermann Fabini a clarificat, din punctul nostru de vedere, identitatea acestui edificiu dispărut recent din patrimoniul urban și care s-a aflat la intersecția străzii Elisabeta (azi str. 9 Mai) și strada Nasturelui, literatura de specialitate este dominată încă de confuzii. Cercetările arheologice și istorice au reușit stabilirea momentului în care ea

a început să fie construită biserica (la sfârșitul secolului al XIII-lea), creionarea etapelor de construcție și a diferitelor funcțiuni pe care le-a avut după incendiul din 1556 (depozit de grâne, manufactură de mătase, brutărie, spațiu locativ), a planimetriei acestei biserici cu o lungime totală de 51 m, și identificarea unui cimitir.

Strada Nicolae Teclu – Amylon

Cercetarea întreprinsă a scos la suprafață diverse elemente de lemn, ce făceau parte dintr-o serie de iazuri amenajate de comunitatea din oraș, având un rol dublu: pe de-o parte asigurau hrană prin peștele crescut în aceste iazuri, iar cel de-al doilea rol era de protecție a orașului. Pe lângă acestea au fost dezvelite fundațiile vechii fabrici, ce au fost demolate după anul 2007. Urme ale amenajărilor de lacuri au fost identificate, mai mult sau mai puțin, pe întreaga suprafață cercetată. Cele mai importante descoperiri provin din zona de sud, sud-est a proprietății, unde au fost scoase la suprafață un număr impresionant de rămășițe lemnoase, ce făceau parte dintr-un complex de amenajări de lacuri. Prin urmare putem observa cum aceste iazuri aglomerează, prin poziționarea lor, zona de sud, sud-est a proprietății. Situația este explicată prin prisma faptului că tot în această zonă regăsim și vechiul abator al orașului, deschis în iarna anului 1888. Astfel, amenajarea abatorului de la finele secolului al XIX-lea a dus la păstrarea unei părți a fostelor iazuri. De asemenea se pot observa cel puțin două etape de amenajare a abatorului, una mai veche, inițială, ce a funcționat din 1888 până la naționalizare, iar cea de-a doua, ce corespunde din punct de vedere cronologic perioadei regimului comunist. În următoarele suprafețe au fost identificate mult mai puține fragmente lemnoase, ce puteau fi atribuite acestor amenajări. Deși rare, acestea confirmă existența unor astfel de amenajări. Tot în zona de nord au fost identificate fundațiile fabricii Amylon, fundații mai recente față de cele ale abatorului.

2.3.2. ANALIZA DESCOPERIRILOR ARHEOLOGICE

În perimetrul fragmentului urban care face obiectul prezentului studiu au fost întreprinse doar câteva cercetări arheologice preventive prilejuite de lucrări de intervenții de modernizare a infrastructurii edilitare (Sibiu-Piața Gării-2003; Sibiu-Str. N. Teclu-2005; Sibiu-Poarta Gușteriței-2006; Sibiu-Capela Crucii-2024,) care au pus în evidență urme aparținând orizontului cronologic al secolelor XIII-XIX. Au fost puse în evidență urme arheologice ale sistemului de fortificații medievale (Poarta Gușteriței), resturi de ziduri (Conventul Dominican) și materiale ce evidențiază lucrări de asanare a bălților din zona actuala Pieței 1 Decembrie 1918.

Ținând cont că această zonă urbană s-a dezvoltat pe locul în care a funcționat primul ansamblu mănăstiresc dominican sunt de așteptat ca să apară descoperiri similare celor menționate mai sus motiv pentru care zona și în special parcela ce face obiectul studiului precum și cea pe care se află Autogara Transmixt sunt de o importanță deosebită în ceea ce privește potențialul de a furniza date suplimentare privind planimetria ansamblului conventului dominican.

Ținând cont de toate aceste cercetări și de faptul că zona ce face obiectul PUZCP – Sibiu, Piața 1 Decembrie 1918, f.n., înscris în CF Sibiu. Nr. 102498 suprapune o parte din prezumtivul amplasament al conventului dominican, că se află în imediata apropiere a ruinelor Porții Gușteriței (cercetate

arheologic în anul 2006) și la câțiva metri de Capela Sfintei Cruci (monument istoric înscris în LMI), propunem ca pentru zona studiată **stabilirea unui regim de protecție definit conform. Pentru toată această zonă se instituie regimul de sit arheologic, care obligă la realizarea cercetărilor arheologice preventive anterior oricăror altor lucrări.**

2.4. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

Conform planșei Unități Teritoriale de Referință, aferentă Planului Urbanistic General al Municipiului, zona de reglementare definită prin Avizul de oportunitate nr. 23/15.09.2020 se înscrie în SZCP Centru Istoric_25.

2.5. STUDIU ISTORIC ZONAL

2.5.1. IDENTIFICAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CONSTRUIT

OBIECTIVE CU STATUT DE PROTECȚIE EXISTENT

În zona studiată se găsește un singur monument istoric clasat, **Capela romană-catolică "Sfânta Cruce"**, poziția 175 în Lista Monumentelor Istorice din 2015, **cod LMI SB-II-m-A-12014**, adresa Piața 1 Decembrie 1918, nr. 2, datare 1417, 1755. Capela Sf. Cruce, amplasată pe latura de nord a Pieței 1 Decembrie 1918, a fost ridicată în 1755 pentru a adăposti imensul crucifix monolitic realizat în 1417 de Petrus Lanthregen. Această operă de artă este considerată ca fiind singura piesă sculpturală care ar proveni din biserica dominicană și care nu a fost mutată odată cu relocarea conventului în 1474 în interiorul orașului.

OBIECTIVE PROPUSE SPRE PROTEJARE

În afara imobilului clasat în LMI 2015 au fost identificate în perimetrul studiat protejat o serie de clădiri valoroase, a căror conservare este esențială pentru păstrarea caracterului funcțional-eclectic al zonei:

(a) CF 119735: CLĂDIREA DE CĂLĂTORI A GĂRII

Inaugurată în 1872, clădirea de călători are valoare arhitecturală și memorial – simbolică, ca exponent al unui program arhitectural nou, arhitectura industrială din a doua jumătate a secolului al XIX-lea. Clădirea de călători a gării păstrează formele arhitecturale originale, inclusiv copertina peronului cu structură de lemn. Se recomandă, fără titlu de obligativitate, clasarea acestui imobil în categoria B (de interes local) atât pentru a marca valorile sale, cât și pentru o mai bună protecție împotriva intervențiilor inadecvate într-o zonă de maxim interes pentru oraș.

(b) CASA DIN PIAȚA 1 DECEMBRIE 1918, NR.8

Se va completa ulterior.

(c) CF 109620: CLĂDIRE DIN ANSAMBLUL UZINEI ELECTRICE (CORP C1-CASĂ)

Apare și pe planul din 1904, alături de casa de la nr.8 și clădirea administrativă a uzinei electrice, azi dispărută.

(d) CF 126850 - UZINA ELECTRICĂ SIBIU

Se găsesc o serie de corpuri de clădire cu caracter specific, industrial, realizate din cărămidă aparentă sau tencuite (hale, coș de fum, rezervoare etc), dar și șine de cale ferată. În acest cvartal,

pe lângă uzina electrică, se mai găseau remiza căii ferate înguste "Mocănița", dar și depoul tramvaiului. Având în vedere valoarea memorial-simbolică a acestei zone industriale, precum și caracterul specific pe care arhitectura tipică acestui program o imprimă zonei este necesară întocmirea unei documentații detaliate pentru a se identifica valorile și potențialul de clasare al ansamblului.

2.5.2. IDENTIFICAREA AMENAJĂRILOR VALOROASE

În zona studiată și în proximitatea acesteia s-au identificat următoarele spații publice relevante:

(a) PIAȚA 1 DECEMBRIE 1918 (PIAȚA GĂRII)

Zonă de maxim interes, de tranziție, în care se intersectează fluxuri pietonale și auto înspre și dinspre gară, linii de transport în comun, taxiuri etc. În plus, în piață se află un monument istoric clasat de categoria A (Capela Sfânta Cruce), în proximitatea căruia funcționează o autogară, care de asemenea generează fluxuri însemnate auto și pietonale.

(b) SPAȚIU PUBLIC BULEVARDUL CORNELIU COPOSU – PODUL GĂRII

Zonă intens tranzitată, în special auto, dar care și-a schimbat caracterul și a devenit atractivă, atrăgând și fluxuri pietonale odată cu dezvoltarea centrului comercial din proximitate (mall Promenada). Astfel la limita zonei studiate se creează un spațiu disfuncțional și potențial periculos pentru pietoni.

(c) PARCUL PIAȚA 1 DECEMBRIE 1918

Aflat în afara zonei de reglementare, reprezintă o zonă de verde și repaos necesară într-un spațiu cu tranzit intens.

2.5.3. IDENTIFICAREA SPAȚIILOR ȘI PERSPECTIVELOR VALOROASE

Identificarea perspectivelor valoroase s-a efectuat pe baza unei analize de vizibilitate. A fost luată în considerare percepția din spațiul public a monumentelor istorice și a clădirilor cu valoare de patrimoniu. Nu a putut fi studiată în mod detaliat zona industrială Uzina Electrică, care în prezent este obturată perimetral de garduri opace înalte. Au fost identificate, însă, acele puncte de perspectivă valoroase care sunt vizibile și în condițiile actuale.

(a) Perspectivă valoroasă: strada Uzinei spre capela Sfânta Cruce

Pe aproape tot traseul străzii Uzinei percepția asupra monumentului capela Sfânta Cruce devine tot mai favorabilă odată cu apropierea de Piața Gării. Este punctul din care capela se profilează pe cerul liber, obținându-se un efect deosebit de benefic.

(b) Perspective punctuale valoroase spre diferite puncte de interes: strada Uzinei spre Biserica Ursulinelor și spre situl industrial

Punctual, de pe strada Uzinei se deschid perspective valoroase spre Orașul de Sus, din care se poate identifica Biserica Ursulinelor de pe str. Gen. Magheru, iar printre blocurile de apartamente se pot observa elementele valoroase ale sitului industrial

(c) Perspectivă valoroasă de pe podul gării spre situl industrial și spre Orașul de Sus, cu vizibilitate bună spre turnul Bisericii Evanghelice Sf. Maria, spre Biserica Ursulinelor, spre Turnul Sfatului

Dintr-un anumit punct de pe podul gării se deschide o perspectivă deosebit de interesantă asupra elementelor valoroase ale ansamblului industrial în prim plan, dar și asupra reperelor urbanistice ale Orașului de Sus.

2.6. SINTEZA – ATITUDINE FAȚĂ DE ELEMENTELE COMPONENTE ALE ZONEI

Redăm mai jos o suită de recomandări preliminare desprinse din studiul istoric:

- ❖ Este obligatorie **conservarea și protejarea monumentului** clasat în categoria A, de interes național, **capela Sfânta Cruce**.
- ❖ **Piața Gării**: este obligatorie **reamenajarea și re-funcționalizarea** acestui vast spațiu urban, cu **reordonarea relațiilor funcționale** și cu **ameliorarea situațiilor de conflict între straturi diferite ale țesutului urban**, în conformitate cu un proiect de realizare a unor **parcări subterane** care să susțină caracterul de tranzit al zonei. Având în vedere că în această zonă a fost o veche mănăstire dominicană, al cărei amplasament precis nu se cunoaște, sunt necesare **cercetări arheologice preventive**, care să stabilească existența și traseul unor vestigii arheologice încă nereparate. **Se va păstra în mod obligatoriu micul scuar** aflat între str. Gen Magheru și str. Uzinei.
- ❖ **Bulevardul Corneliu Coposu- Podul Gării**: este necesară **atenuarea zonei de conflict** generată de construirea podului la mică distanță de frontul construit al sitului industrial, în corelare cu studiul de protejare și punere în valoare a sitului industrial. **Potențialul de regenerare urbană** al zonei este foarte mare, în contextul ameliorării zonei odată cu construirea centrului comercial.
- ❖ **Strada Uzinei**: pentru protejarea capătului de perspectivă asupra capelei monument istoric se va păstra aliniamentul actual al construcțiilor. De asemenea, pentru protejarea perspectivelor valoroase punctuale, printre elementele fondului construit existent spre punctele de interes, se va avea în vedere desfacerea construcțiilor parazitare (garaje, depozite) și împrejmuirilor opace din plăci de beton.
- ❖ **Trapezul care aparține de zona protejată a centrului istoric (clădire neterminată și sediu BRD)**: se va institui interdicție de construire până la rezolvarea situației juridice conflictuale. Se recomandă însă integrarea acestui cvartal în caracterul pieței, cu permisiunea de construire pe str. 9 Mai a unui imobil cu regim de înălțime de maxim P+2E, care să creeze un front stradal coerent și care să contribuie la eliminarea disfuncționalităților actuale (inclusiv vizuale).
- ❖ **Zona autogării: din punct de vedere funcțional, corespunde** caracterului tranzitoriu și de nod de trafic al zonei. Clădirile autogării, deși lipsite de caracter, corespund din punct de vedere al funcțiunii, gabaritului și regimului de înălțime de P+2E, permițând profilarea pe cer a siluetei acoperișului și turnului capelei, privită dinspre strada 9Mai – Piața Gării. **Se recomandă păstrarea acestei funcțiuni** necesare într-o zonă cu stație CF, însă **dacă se dorește schimbarea acesteia, se admite edificabil** pe limita opusă celei pe care se află capela.

3. STUDIUL URBANISTIC

3.1. PREZENTAREA STUDIILOR ȘI AVIZELOR ANTERIOARE ELABORĂRII PUZCP

Secțiunile subsecvente prezintă concluziile și recomandările avizelor și studiilor realizate până la data elaborării prezentei documentații.

3.1.1. AVIZE OBTINUTE

Nr. crt.	Tip aviz / Emitent	Data / număr	Tip document
1.	OCPI SIBIU	572 / 2024	Proces verbal de recepție

3.1.2. NATURA TERENULUI. STUDIU GEOTEHNIC - CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Pentru precizarea structurii terenului pe amplasamentul obiectivului proiectat a fost executata un foraj geotehnic până la adâncimea de -6.00m. În urma analizelor s-a identificat următoarea structură:

- 0,00 – 0,15: sol vegetal
- 0,15 – 2,00: praf argilos, cafeniu deschis, plastic consistent
- 2,00 – 6,00: nisip prăfos cafeniu cu pietriș mic, îndesare mare

In urma executării forajului nu au fost întâlnite infiltrații de apa.

Terenul se clasifică în **categoria geotehnică 2 cu risc geotehnic moderat**. Categoria geotehnică 2 include tipuri convenționale de lucrări și fundații, fără riscuri majore sau condiții de teren și de solicitare neobișnuite sau excepțional de dificile. Lucrările din Categoria geotehnică 2 impun obținerea de date cantitative și efectuarea de calcule geotehnice pentru a asigura satisfacerea cerințelor fundamentale. În schimb, pot fi utilizate metode uzuale pentru încercările de laborator și de teren și pentru proiectarea și execuția lucrărilor. Amplasamentul propus corespunde exigențelor geotehnice pentru construcțiile aferente unei clădiri cu funcțiuni mixte.

3.2. ANALIZA ÎNCADRĂRII ZONEI ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII, CONFORM PUG

3.2.1. ÎNCADRARE ÎN PLANUL UNITĂȚII ADMINISTRATIV-TERITORIALE, RESPECTIV AL INTRAVILANULUI EXISTENT

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Sibiu aprobat prin HCL nr. 165/28.04.2011, zona de reglementare a prezentei documentații se află la limita estică a **UTR ZCP Centrul Istoric**, în afara centurii de fortificații, fiind inclusă în subzona construită protejată Centru Istoric_25. **SZCP Centru Istoric_25** este delimitată astfel:

- ❖ sud: strada Fabricii;
- ❖ est: calea ferată;
- ❖ vest: strada Simion Mehedinți, strada Uzinei, strada Blănarilor, strada Regele Ferdinand;
- ❖ nord: strada Regele Ferdinand și proprietăți private.

În cadrul SZCP Centru Istoric_25, zona de reglementare definită prin avizul de oportunitate nr. 13/07.07.2023 ocupă arealul situat la nord de bulevardul Corneliu Coposu. Zona situată la sud de bulevardul Corneliu Coposu a fost reglementată anterior, la momentul construirii Promenada Mall.

3.2.2. ELEMENTE CARACTERISTICE REZULTATE DIN PUG

Conform Regulamentului Local de Urbanism, categoriile de intervenție permise în cadrul ZCP Centrul Istoric, fără a fi necesară aprobarea prealabilă a PUZCP Centrul Istoric, dar cu obligativitatea obținerii avizului Direcției Județene de Cultură sunt:

Lucrări de întreținere curentă a imobilelor, definite exhaustiv ca:

- ❖ Renovări ale anvelopantei înțelese ca reînnoire a straturile superficiale, îmbătrânite în mod natural;
- ❖ Reparații ale anvelopantei, înțelese ca refacere a integrității finisajelor degradate pentru refacerea etanșeității anvelopantei (împotriva infiltrațiilor, accesului dăunătorilor, precum și anti-efracție);
- ❖ Reparații ale instalațiilor interioare și/sau exterioare care prin scurgerile accidentale provoacă degradări ale fondului construit;

Lucrări de conservare și punere în valoare a imobilelor, definite exhaustiv ca:

- ❖ Restaurarea conform prevederilor studiului de fundamentare (istoric) a corpurilor de clădire și a elementelor constructive existente păstrate;
- ❖ Asanarea prin demolare / demontare conform prevederilor studiului de fundamentare (istoric) a corpurilor de clădire și a elementelor constructive existente care au un caracter dăunător / parazită și scad valoarea culturală a imobilului;
- ❖ Reconstituirea sau construirea conform prevederilor studiului de fundamentare (istoric) a corpurilor de clădire și a elementelor constructive înlăturate în cazul lucrărilor menționate la punctul anterior, cu condiția de a nu depăși gabaritul volumelor demolate;
- ❖ Mansardarea podului existent conform prevederilor studiului de fundamentare (istoric), cu condiția de a nu modifica geometria și/sau volumul șarpantei existente;
- ❖ Reabilitarea suprafețelor neconstruite ale imobilelor, inclusiv realizarea de scurgeri și drenaje precum și refacerea pavajelor și/sau a suprafețelor înierbate.

Lucrări de reabilitare a infrastructurii publice, definite exhaustiv ca:

- ❖ Înlocuirea rețelelor subterane învechite pentru distribuția / colectarea energiei electrice, gazelor naturale, apei potabile și canalizării menajere, canalizării pluviale, cu condiția montării ascunse în subteran a tuturor elementelor rețelei, inclusiv a căminelor de vizitare, firidelor de branșament, etc.
- ❖ Înlocuirea rețelelor aeriene pentru distribuția energiei electrice, gaze naturale, telefonie, transmisie de date și cablu TV cu rețele subterane, respectând condițiile de mai sus, privind elementele rețelei. Excepție face iluminatul public pe acele străzi unde studiul de fundamentare (istoric) prevede montajul corpurilor de iluminat în sistem pe cabluri transversale.

- ❖ Refacerea sistemului rutier și/sau pietonal, parțial sau total, cu condiția limitării gradului de impermeabilitate a pavajului la maxim 70% pe o distanță de cel puțin 1 metru de la soclul clădirilor adiacente.

Lucrări de construire cu caracter temporar, definite exhaustiv ca:

- ❖ Amplasarea sau construirea de structuri autoportante, cu condiția reversibilității absolute a intervenției și autorizarea provizorie a construcției (pe o perioadă de timp determinată, stabilită prin autorizația de construire). În această categorie se înscriu corturi și scene pentru evenimente, ruolote, chioșcuri, tarabe pentru târguri, terase împreună cu mobilierul aferent, umbrele, jardiniere, decorațiuni de sezon, s.a.m.d.

Categoriile de intervenție interzise până la aprobarea PUZCP Centrul Istoric, elaborat conform metodologiei în vigoare, sunt:

- ❖ Lucrări de construire pe terenuri libere la momentul aprobării PUG Sibiu 2009, cu excepția lucrărilor de construire cu caracter temporar, definite mai sus;
- ❖ Lucrări de demolare și/sau construire pe terenuri considerate *eliberabile* – acest statut va fi definit exclusiv prin PUZCP Centrul Istoric, elaborat conform metodologiei în vigoare.

Categoriile de intervenție interzise definitiv în Zona Construită Protejată Centrul Istoric sunt:

- ❖ Lucrările de construire de natură publicitară (comercială, electorală sau de altă factură) definite operațional, dar fără a se limita la:
- ❖ Amplasarea și/sau construirea de structuri autoportante de tip panou pentru afișarea reclamelor pe domeniul public, cu excepția subzonelor 01_11, 01_15, 01_16, 01_17, 01_23, 01_25, 01_26 și 01_27. În restul subzonelor definite în cadrul ZCP Centrul Istoric publicitatea se va limita la mobilierul urban specific, tip tambur de afișaj, amplasat exclusiv pe suprafețele pietonale, în piețe sau la intersecțiile căilor de circulație majore;
- ❖ Amplasarea de panouri pentru afișarea reclamelor pe clădiri existente, cu excepția subzonelor enumerate la punctul anterior și doar în cazul amplasării pe calcanele clădirilor existente;
- ❖ Amplasarea de reclame tipărite / serigrafiate pe suport de hârtie/carton, textil sau plastic / textil, fără excepții.

3.2.3. PROPUNERI DE ORGANIZARE FUNCȚIONALĂ A ZONEI CONFORM PUG

În ceea ce privește organizarea funcțională a ZCP Centrul Istoric, Regulamentul Local de Urbanism prevede următoarele aspecte cu caracter general:

- ❖ Terenurile ocupate în proporție de 100% de unități sau subunități militare, funcțiuni publice de sănătate, funcțiuni de administrație, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de cultură, funcțiuni de cult, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de gospodărie comunală, funcțiuni industriale, funcțiuni aferente echipării edilitate, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, construcții și instalații feroviare, funcțiuni de loisir public și spații verzi își mențin utilizarea actuală.
- ❖ **Intervențiile pe aceste terenuri care au impact urbanistic semnificativ se reglementează prin PUZCP.** Prin intervenții cu impact urbanistic semnificativ se înțeleg, în sensul Regulamentului

Local de Urbanism: construirea de copuri de clădiri noi, extinderi, supraetajări sau mansardări ale clădirilor, schimbarea categoriei funcționale conform Anexei 1 a Regulamentului Local de Urbanism, modificări aduse parcelarului.

Tabelul de mai jos detaliază prevederile cu caracter specific care se aplică SZCP Centru Istoric_25, în care se înscrie și zona de reglementare aferentă prezentei documentații de urbanism:

Categorie	UTR ZCP Centru Istoric_ SZCP Centru Istoric_25 I Reglementări
Utilizare funcțională	Utilizări admise Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, funcțiuni, servicii aferente zonelor de funcțiuni (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe. Dimensiunile și gabaritele funcțiunilor financiar-bancare se vor încadra în parametri tehnici permisi prin prezentul regulament, conform Secțiunii 3. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor. În cazul clădirilor construite inițial pentru locuințe, se va menține funcțiunea rezidențială într-o proporție minimă de 40% din suprafața desfășurată construită la nivel de parcelă. Clădirile orientate spre spațiul public vor avea la parter funcțiuni de interes public. Utilizări admise cu condiționări Se admit reparații și modificări ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii. Se admit servicii aferente zonelor de locuințe numai la parterul construcțiilor de locuințe, în spații special amenajate, destinate acestora prin proiectul inițial. Se admit servicii aferente zonelor de locuințe prin schimbarea destinației apartamentelor, cu respectarea următoarelor condiții: ❖ apartamentele sunt situate la parterul clădirilor; ❖ accesul va fi separat de cel al locatarilor; ❖ accesul se face dintr-o stradă prin fațada principală și nu din curtea locuințelor sau din grădină sau din zona spațiilor verzi; ❖ activitatea nu va perturba locuințele. Prin excepție, se admit următoarele servicii profesionale prin conversia apartamentelor situate exclusiv la parterul clădirilor și care vor utiliza accesul locatarilor: cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță.

Categorie	UTR ZCP Centru Istoric_ SZCP Centru Istoric_25 I Reglementări
-----------	---

Utilizări interzise

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele menționate mai în secțiunile anterioare.

În zonele ocupate de locuințele colective:

- ❖ sunt interzise mansardarea, supraetajarea și extinderea construcțiilor de locuințe existente.
- ❖ este interzisă construirea de locuințe noi;
- ❖ este interzisă utilizarea suprafețelor aferente clădirilor de locuințe existente (locuri de parcare, spații verzi, grădini, accesuri, alei, platforme gospodărești) pentru construirea de clădiri de orice fel;
- ❖ este interzisă construirea de garaje individuale.

Amplasarea clădirilor față de aliniament	Conform PUZCP
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	Conform PUZCP Până la aprobarea PUZCP, în situațiile care se încadrează în condițiile Secțiunii 1, Art. A – Condiționări primare, punctul 2.3, clădirea va respecta amprenta la sol a clădirii, corpului de clădire sau a elementelor constructive desființate.
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	Conform PUZCP Până la aprobarea PUZCP, în situațiile care se încadrează în condițiile Secțiunii 1, Art. A – Condiționări primare, punctul 2.3, clădirea va respecta amprenta la sol a clădirii, corpului de clădire sau a elementelor constructive desființate.
Circulații și accese	Se vor respecta prevederile capitolului 3, - Condiții generale privitoare la construcții. Lărgirea străzii Socului se va face fără a afecta linia mocăniței, care este monument istoric.
Staționarea autovehiculelor	Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU PUG Sibiu 2011. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte. Nu se admite staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor clasate pe lista monumentelor istorice. Asigurarea locurilor de parcare necesare pentru aceste clădiri se va face în condițiile art. 40 al RLU PUG Sibiu 2011.
Înălțimea maximă admisă a clădirilor	Conform PUZCP Până la aprobarea PUZCP, în situațiile care se încadrează în condițiile Secțiunii 1, Art. A – Condiționări primare, punctul 2.3, clădirea va respecta volumetria, gabaritele și numărul de niveluri ale clădirii, corpului de clădire sau a elementelor constructive desființate.

Categorie	UTR ZCP Centru Istoric_ SZCP Centru Istoric_25 I Reglementări
	Până la aprobarea PUZCP, se interzice mansardarea șarpantelor istorice valoroase. Se recomandă ca șarpantele de factură gotică sau barocă, valoroase și relativ rare, să fie consolidate, restaurate și puse în valoare fără modificări structurale sau de compartimentare. Pentru celelalte clădiri, mansarda se va realiza de regulă în volumul podului.
Spatii libere și spatii plantate	Până la aprobarea PUZCP, amenajarea spațiilor libere, spațiilor publice, plantările, tăierile de arbori, lucrările de modificare sau refacere a pavajului se vor face cu avizul Direcției Județene de Cultură. Este interzisă amplasarea de construcții în zonele verzi și parcuri.
Coeficienți urbanistici	Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului se vor reglementa prin PUZCP. Până la aprobarea PUZCP, se vor păstra indicatorii urbanistici existenți. În situațiile în care se încadrează în condițiile Secțiunii 1, art. A Condiționări primare, punctul 2.3, clădirea va respecta amprenta la sol a clădirii, corpului de clădire sau elementelor constructive desființate.

Tabel 1 SZCP Centru Istoric_25. Extras din Regulamentul local de urbanism - PUG Sibiu 2011

3.2.4. EVIDENȚIEREA OBIECTIVELOR DE INTERES PUBLIC PREVĂZUTE CONFORM PUG

Pentru SZCP Centru Istoric_25, Planul Urbanistic General al municipiului Sibiu prevede următoarele obiective de interes public:

- ❖ Realizarea pe bază de PUZCP de parcaje publice în Piața Gării (suprateran sau subteran)
- ❖ Reabilitarea și extinderea rețelelor edilitare.

Totodată, prin Planul Urbanistic General al municipiului Sibiu se propune **clasarea Halei de bobinaj a Uzinei Electrice**.

În cadrul ședințelor Comisie Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, Primăria Municipiului Sibiu și-a exprimat intenția **lărgirii Podului Gării la patru benzi** (două benzi pentru fiecare sens de circulație), solicitând rezervarea terenurilor necesare pentru realizarea acestui demers și **lărgirea arterei care asigură conexiunea dintre strada Socului și Bulevardul Corneliu Coposu**.

3.3. ACCESIBILITATE

Zona de reglementare se află la limita estică a nucleului central al orașului. Beneficiază de un grad ridicat de accesibilitate, atât la nivelul orașului, cât și la nivel regional. **Conexiunea pe plan regional** se realizează prin intermediul Gării și a autogării Transmixt, incluse în zona reglementare. La **scara orașului**, pe axul sud/vest – nord/est, conexiunile rutiere și pietonale sunt mediate prin intermediul relației cu Bulevardul Corneliu Coposu / Podul Gării. Strada Constituției asigură conexiunile rutiere și pietonale pe axul nord-sud. Zona beneficiază de o relație directă (rutieră și pietonală) cu centrul istoric (zona intra-muros) prin intermediul străzilor General Magheru și 9 Mai. Relația cu malurile Cibinului se mediază prin intermediul străzilor Nicolae Teclu și Abatorului.

La scară micro, se disting următoarele **conexiuni rutiere și pietonale**:

- ❖ **Strada Regele Ferdinand:** circulație pietonală și circulație rutieră în dublu sens, asigură conexiunea dintre străzile Nicolae Teclu, Abatorului, Constituției și Piața 1 Decembrie 1918.
- ❖ **Strada Uzinei:** circulație pietonală și circulație rutieră în dublu sens, asigură conexiunea dintre Bulevardul Corneliu Coposu și Piața 1 Decembrie 1918.
- ❖ **Strada Socului:** circulație pietonală și circulație rutieră într-un singur sens (dinspre Bulevardul Corneliu Coposu către Piața 1 Decembrie 1918). Asigură conexiunea dintre Promenada Mall, centrul comercial situat la sud de bulevardul Corneliu Coposu și strada General Magheru. Breteaua de acces dinspre strada Socului înspre Bulevardul Corneliu Coposu (pe latura cu incinta fostei Uzine Electrice) este foarte îngustă și prost sistematizată.
- ❖ **Strada Blănarilor:** circulație pietonală și circulație rutieră într-un singur sens, asigură conexiunea dintre străzile General Magheru și 9 Mai. Preia traseul fostei centuri de fortificații, incinta a - IV-a.

Pietonal, zona are o **legătură pietonală suplimentară** cu cartierul de locuințe unifamiliale Lupeni situat la est de calea ferată prin intermediul unui pasaj subteran. **Pasajul Lupeni** asigură legătura dintre parcare din spatele locuințelor colective de pe strada Regele Ferdinand și strada Lupeni.

În ceea ce privește **transportul în comun**, zona Pieței 1 Decembrie 1918 funcționează similar unui hub de transport inter-modal, asigurând transferul între transportul pe calea ferată și transportul public local sau conexiunile regionale cu autobuzul asigurate prin autogara Transmixt. Din punctul de vedere al transportului în comun, stația de autobuz de pe strada Socului asigură conexiunea cu majoritatea cartierelor orașului prin intermediul următoarelor linii de transport:

- ❖ 2 – Zona Industrială Est – Gară - Piața Cibin;
- ❖ 3 – Linia Verde: Gară - Sala Transilvania;
- ❖ 5 – Gară - Valea Aurie;
- ❖ 13 – Gară - Muzeul Astra;
- ❖ 15 – Gară - Shopping City / Valea Aurie;
- ❖ 18 – Gară - Țiglar - Cartierul Tineretului;
- ❖ 19 – Gară - Cartier Magnolia - Marquardt;
- ❖ 21 – Gară - Aeroport;
- ❖ 22 – Sibiu - Păltiniș;
- ❖ E4 – Gușterița – Școala Regina Maria;

3.4. SPAȚII PUBLICE. SPAȚII VERZI

Zona de reglementare se structurează în jurul Pieței 1 Decembrie 1918, situată în fața clădirii Gării, spre care converg toate fluxurile rutiere și pietonale. Spațiul a început să se contureze cu adevărat în prima parte a secolului XX, ulterior construirii gării și demolării parțiale a celei de a patru centuri de fortificații. Dat fiind faptul că strada 9 Mai (*Elisabeth Gasse*) era una din principalele artere care asigura accesul dinspre zona centrală spre zona gării, Piața Gării (*Bahnhofplatz*) era dispusă la nord de aceasta, în proximitatea zonei unde existase anterior poarta de acces în oraș. În această dispunere, fațada principală a Capelei Sfânta Cruce beneficia de o relație directă cu spațiul public principal, Piața Gării (*Bahnhofplatz*) și strada 9 Mai.

În a doua jumătate a secolului XX, zona Pieței Gării a suferit modificări, centrul de greutate migrând spre spațiul rămas neconstruit dintre străzile 9 Mai și General Magheru. Strada 9 Mai își pierde rolul de arteră principală de acces înspre gară. Implicit, capacitatea de ierarhizare a spațiului pe care o avea în raport cu poziția inițială a Pieței Gării este diminuată. Accesul înspre noua piață se face în principal dinspre strada General Magheru sau străzile Socului și Regele Ferdinand. Aceste modificări au un impact direct și asupra modului în care capela Sfânta Cruce este percepută din spațiul public. Perspectiva spre fața principală dinspre strada 9 Mai devine secundară, fiind obturată și de vegetație. Modul curent de utilizare a Pieței 1 Decembrie 1981 deschide, mai degrabă, perspective spre fața laterală (dinspre străzile Uzinei și General Magheru) sau spre absida altarului (din zona Gării / a străzii Socului). Fațada principală a capelei rămâne vizibilă din anumite puncte de pe strada regele Ferdinand.

Zona ocupată inițial de Piața Gării (*Bahnhofplatz*) a fost convertită într-un parc, conturat de fronturile locuințelor colective construite pe strada Regele Ferdinand. Pe suprafața de teren neconstruită situată la nord de Capela Sfânta Cruce s-a organizat autogara orașului. În prima parte a secolului XXI, s-a edificat și cvartalul situat în estul pieței, întrerupându-se traseul străzii Pescarilor (pe porțiunea dintre strada General Magheru și străzile 9 Mai).

Actualmente, Piața 1 Decembrie 1918, situată în fața Gării nu beneficiază de valențele unui spațiu urban de calitate, capabil să ofere o scară potrivită în raport cu monumentul istoric aflat în imediata sa proximitate - Capela Sfânta Cruce. Frontul de nord al pieței este complet distrus, fiind ocupat parțial de Capela Sfânta Cruce și de parcela care generează documentația de urbanism, actualmente, teren viran, neamenajat. Vizual însă, frontul nordic este generat de fațadele locuințelor colective de pe strada Regele Ferdinand, cu un regim de înălțime disproporționat în raport cu clădirea capelei Sfânta Cruce. Frontul vestic este ocupat de o clădire neterminată, aflată în proprietate privată. În lungul străzii 9 Mai, la intersecția cu strada Blănarilor, se află un alt teren viran, neamenajat, aflat în proprietatea administrației publice locale.

Pieței 1 Decembrie 1918 îi lipsește un concept unitar de amenajare urbană, care să permită o ierarhizare a spațiului liber, de altfel foarte amplu. Elementele de amenajare și mobilare urbană (piloni de separare a sensurilor de circulație, garduri, semne de circulație, finisaje) nu contribuie la ierarhizarea spațiului. Din contră, accentuează lipsa de organizare și aglomerează perspectivele care se deschid spre biserică sau clădirea gării. În ceea ce privește vegetația, piața din fața gării are un caracter preponderent mineral. S-au amenajat câteva zone umbrite pe frontul sudic, în zona străzilor General Magheru și Uzinei.

SC TACTIC DESIGN SRL

Sediu: strada A.D. Xenopol nr. 17 ap. 8 | 550159 Sibiu | România | T: 0744 584 069 | E-mail: andreea.tanase.bla@gmail.com

Cod fiscal: RO 49378255 | RC: J32/25/09.01.2024 | Banca: ING Bank | IBAN: RO13 INGB 0000 9999 1737 1922



Imaginea 1 Vedere dinspre Strada Uzinei



Imaginea 2 Vedere dinspre strada 9 Mai către Capela Sfânta Cruce

Spațiile verzi au o pondere redusă în zonă. Pe de o parte, regăsim parcul amenajat pe fostul amplasament al Pieței Gării. Aceasta are însă o amenajare minimă, fără a beneficia de multe elemente de mobilier urban. În proximitatea clădirii gării, în lungul străzii Socului s-a amenajat minimal spațiul verde situat în lungul căii ferate. Zona verde unde mai este vizibil tronsonul liniei înguste Mocănița și remiza Mocăniței nu este pusă în valoare în nici un fel și nu beneficiază de acces public.

Spațiile de parcare supratereane ocupă o suprafață amplă la nivelul zonei de reglementare. Pe de o parte, întreaga Piața 1 Decembrie 1918 funcționează drept spațiu de parcare supraterean, care deservește și zona centrală. Suplimentar, se regăsesc locuri de parcare în lungul tuturor străzilor incluse în zona de reglementare.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ

Funcțiunile regăsite în arealul situat la est de strada Constituției au un puternic caracter eterogen. Zona situată între strada Constituției și străzile Uzinei, Blănarilor și Regele Ferdinand este ocupată majoritar cu funcțiuni de locuire. Locuințele unifamiliale, cu regim redus de înălțime se regăsesc în principal în zona străzilor Blănarilor și Pescarilor. Restul zonei este ocupată de locuințe colective cu parter comercial. Regimul de înălțime variază de la P+4, în zona străzilor Constituției, Uzinei și a frontului vestic al străzii Regele Ferdinand până la P+7 / P+8 pe frontul estic al străzii Regele Ferdinand. Zona situată la sud de Bulevardul Corneliu Coposu este ocupată preponderent de funcțiuni comerciale (Promenada Mall) și funcțiuni de locuire colectivă (zona străzii Constituției și Fabricii) sau individuală (zona străzii Lector).

Din punct de vedere funcțional, parcelele incluse în zona de reglementare se structurează în jurul **funcțiunilor destinate transportului de persoane** (gara și autogara) și a celor aferente **echipării tehnico-edilitare** (ansamblul fostei Uzine Electrice), devenite repere la nivelul orașului. Suplimentar, acestora le se adaugă două zone de **locuințe colective cu parter comercial**, situate în lungul străzilor Uzinei, General Magheru și Regele Ferdinand. Pe strada Uzinei, în spatele blocurilor de locuințe s-au construit mai multe garaje.

Cvartalul cuprins între Piața 1 Decembrie 1918 și străzile General Magheru, Blănarilor și 9 Mai este ocupat de **funcțiuni financiar – bancare** (BRD – Groupe Société Générale) și o suită de **terenuri virane, neutilizare și o construcție nefinalizată, având destinația inițială de hotel**. Pe frontul nordic al Pieței 1 Decembrie 1918 se regăsesc **funcțiuni religioase** – Capela Sfânta Cruce.

Fosta Uzina Electrică ocupă arealul delimitat de strada Uzinei, strada Socului, bulevardul Corneliu Coposu și Piața 1 Decembrie 1918. Clădirile situate pe strada Uzinei, bulevardul Corneliu Coposu și Piața 1 Decembrie 1918 funcționează ca **spații de birouri** iar cea situată pe strada Uzinei nr. 3 este o clădire de locuințe colective. În clădirile situate în zona centrală a incintei fostei Uzine Electrice funcționează diverse **atelieri de lucru și spații tehnice**. Majoritatea spațiilor din clădirile situate paralel cu Podul Gării nu sunt utilizate. În acest cvartal, pe lângă uzina electrică, se mai găseau **remiza căii ferate înguste "Mocănița", dar și depoul tramvaiului**. Se păstrează remiza Mocăniței și parte din calea ferată îngustă.

Zona situată între parcare autogării Transmixt și calea ferată este ocupată de două clădiri cu regim redus de înălțime (P+2). Clădirea situată în proximitatea Gării se află în proprietatea Statului Român, fiind administrată de către Compania Națională de Căi Ferate CFR SA. Ea adăpostește spații de **birouri și sala de așteptare a autogării Transmixt**. Clădirea situată la nord de aceasta aparține Companiei Naționale Poșta Română SA și are funcțiuni similare: spații de birouri și spații de depozitare.

3.6. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Regimul de proprietate în zonă este unul mixt, înglobând atât imobile (terenuri și construcții) aflate în proprietate persoanelor fizice sau juridice, cât și imobile aflate în proprietatea Statului Român sau ale autorităților publice locale.

Piața 1 Decembrie 1918 și toate arterele de circulație include în zona de reglementare se află în proprietatea **Municipiului Sibiu**. Aceștia li se adaugă parcul de pe strada 9 Mai și terenul viran aflat în spatele clădirii BRD – Groupe Société Générale, la intersecția străzilor 9 Mai și Blănarilor. Imobilul situat în Piața 1 Decembrie 1918 nr. 8 este deținut în coproprietate cu persoane fizice. **Statul Român**, prin companiile sale (Compania Națională de Căi Ferate CFR SA și Compania Națională Poșta Română SA) deține imobilele limitrofe căii ferate. Aceștia li se adaugă terenurile pe care sunt construite locuințele colective de pe strada Uzinei și terenul pe care este construită clădirea BRD – Groupe Société Générale.

Incinta fostei Uzine Electrice este administrată de trei entități juridice diferite:

- ❖ **S.C. FILIALA DE ÎNTREȚINERE SI SERVICII ENERGETICE ELECTRICA SERV SA:** deține cu preponderență imobilele situate în zona străzilor Socului și Bulevardul Corneliu Coposu;
- ❖ **CNTEE TRANSELECTRICA SA** deține imobilele situate pe Bulevardul Corneliu Coposu;
- ❖ **SC DISTRIBUTIE ENERGIE ELECTRICA ROMANIA SA** deține imobilele situate pe strada Uzinei nr. 7, Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 și imobilul identificat prin CF 109620.

Capela Sfânta Cruce se află în proprietatea Parohiei Romano-Catolice. Restul imobilelor se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice. Construcția edificată pe imobilul identificat prin CF 118976 nu respectă prevederile autorizației de construire în baza căreia a fost emisă și este recepționată parțial.

3.7. DISFUNCȚIONALITĂȚI ȘI CONSTRÂNGERI EXISTENTE

Rezumăm mai jos principalele disfuncționalități identificate la nivelul zonei de reglementare:

- ❖ **Zona străzii 9 Mai și a Pieței 1 Decembrie 1918 nu beneficiază de valențele unui spațiu urban de calitate**, capabil să ofere o scară urbană potrivită în raport cu monumentul istoric aflat în imediată sa proximitate - Capela Sfânta Cruce. Frontul de nord al pieței este distrus iar frontul estic este ocupat de o clădire neterminată.
- ❖ **Punctele de perspectivă din zona Pieței Gării către Capela Sfânta Cruce sunt obturate de elementele de mobilier urban.**

- ❖ **Incinta fostei Uzine Electrice acționează este inaccesibilă, acționând ca o enclavă.** Clădirile industriale valoroase, precum Hala de bobinaj, sunt inaccesibile publicului larg și nu participă la viața orașului.
- ❖ **Remiza căii ferate înguste "Mocănița" nu este pusă în valoare.** Spațiul nu este accesibil publicului larg iar remiza se află într-o stare medie de degradare.
- ❖ Disponerea curentă a clădirilor în zona Podului Gării nu permite realizarea unor lucrări de **lărgire a podului la patru benzi** și resistemizare a bretelei de acces dinspre strada Socului înspre Bulevardul Corneliu Coposu.
- ❖ **Spațiile de parcare supraterrane ocupă suprafețe generoase**, atât în Piața 1 Decembrie 1918, cât și pe arterele rutiere din zonă, în detrimentul unor spații publice de o calitate mai ridicată sau a unor spații verzi / spații umbrite.
- ❖ Spațiile verzi existente în zonă sunt sumar amenajate.
- ❖ Terenurile libere de construcții sunt neamenajate (strada 9 Mai – terenul din spatele BRD sau parcela care generează PUZCP);

3.8. SINTEZA IERARHIZĂRII VALORICE A FONDULUI ARHITECTURAT – URBANISTIC

Este obligatorie **conservarea și protejarea monumentului** clasat în categoria A, de interes național, **Capela Sfânta Cruce**. De asemenea se vor proteja perspectivele valoroase spre și dinspre aceasta, respectiv păstrarea aliniamentului actual pentru construcțiile de pe strada Uzinei.

Se recomandă protejarea construcțiilor identificate ca având valoare de patrimoniu:

- ❖ incinta fostei Uzine electrice: Hala de bobinaj, propusă spre clasare prin Planul urbanistic general al municipiului Sibiu, și clădirea aferentă CF 109620, propusă pentru lucrări de conservare restaurare
- ❖ remiza liniei ferate înguste Mocănița propusă pentru lucrări de conservare restaurare
- ❖ clădirea din Piața 1 Decembrie 1918 nr. 8, propusă pentru lucrări de conservare restaurare
- ❖ clădirea gării, propusă pentru lucrări de conservare restaurare.
- ❖ CF 109620: clădire din ansamblul Uzinei Electrice (CORP C1-CASĂ)

În ceea ce privește spațiile publice, spațiile verzi și arterele de circulație, se fac următoarele recomandări:

- ❖ **Piața Gării:** este obligatorie reamenajarea și re-funcționalizarea acestui vast spațiu urban, cu reordonarea relațiilor funcționale și cu ameliorarea situațiilor de conflict între straturi diferite ale țesutului urban, în conformitate cu un proiect de realizare a unor parcări subterane care să susțină caracterul de tranzit al zonei. Având în vedere că în această zonă a fost o veche mănăstire dominicană, al cărei amplasament precis nu se cunoaște, sunt necesare cercetări arheologice preventive, care să stabilească existența și traseul unor vestigii arheologice încă nereperate. Se va păstra în mod obligatoriu micul scuar aflat între str. Gen Magheru și str. Uzinei.
- ❖ **Bulevardul Corneliu Coposu - Podul Gării:** este necesară atenuarea zonei de conflict generată de construirea podului la mică distanță de frontul construit al sitului industrial, în corelare cu

- studiul de protejare și punere în valoare a sitului industrial. Potențialul de regenerare urbană al zonei este foarte mare, în contextul ameliorării zonei odată cu construirea centrului comercial.
- ❖ Deși **parcul Piața 1 Decembrie 1918** nu intră în zona de reglementare, atragem atenția asupra necesității conservării și protejării acestuia, atât ca martor al unei etape incipiente de dezvoltare a orașului extramuros, când zona acoperită anterior de mlaștini a fost desecată și populată cu grădini și apoi parcuri, cât și ca element de organizare spațială și funcțională a zonei Pieței Gării. Nu în ultimul rând este importantă și păstrarea lui ca mică oază de verdeată și repaos într-o zonă intens tranzitată.
 - ❖ **Strada Uzinei:** pentru protejarea capătului de perspectivă asupra capelei monument istoric se va păstra aliniamentul actual al construcțiilor. De asemenea, pentru protejarea perspectivelor valoroase punctuale, printre elementele fondului construit existent spre punctele de interes, se va avea în vedere desfacerea construcțiilor parazitare (garaje, depozite) și împrejmuirilor opace din plăci de beton.
 - ❖ **Podul Gării, perspectivă asupra sitului industrial și centrului istoric.** Protejarea acestei perspective se va corela cu studiul de punere în valoare a ansamblului industrial.

Recomandări și restricții pentru alte spații și elemente urbane din zonă:

- ❖ **Trapezul care aparține de zona protejată a centrului istoric (clădire neterminată și sediu BRD):** se va institui interdicție de construire până la rezolvarea situației juridice conflictuale. Se recomandă însă integrarea acestui cvartal în caracterul pieței, cu permisiunea de construire pe str. 9 Mai a unui imobil cu regim de înălțime de maxim P+2E, care să creeze un front stradal coerent și care să contribuie la eliminarea disfuncționalităților actuale (inclusiv vizuale).
- ❖ **Zona autogării: din punct de vedere funcțional, corespunde** caracterului tranzitoriu și de nod de trafic al zonei. Clădirile autogării, deși lipsite de caracter, corespund din punct de vedere al funcțiunii, gabaritului și regimului de înălțime de P+2E, permițând profilarea pe cer a siluetei acoperișului și turnului capelei, privită dinspre strada 9 Mai – Piața Gării. **Se recomandă păstrarea acestei funcțiuni** necesare într-o zonă cu stație CF, însă **dacă se dorește schimbarea acesteia, se admite edificabil** pe limita opusă celei pe care se află capela.
- ❖ **Ansamblurile de locuințe din zona autogării / Strada Regele Ferdinand:** este **obligatorie re-fațadizarea** cu scopul obținerii unui aspect coerent, unitar. În prezent acesta oferă un fundal dezorganizat atât capelei, cât și pieței.
- ❖ **Se recomandă refacerea legăturii dintre zona gării și cartierul opus**, aflat de cealaltă parte a căii ferate **printr-o pasarelă pietonală**. Traseul acestei legături va urmări să refacă vechiul parcurs al străzilor, întrerupt de construirea căii ferate și gării.
- ❖ **Parcela care a generat PUZ-ul:** este de dorit o **închidere spre strada Regele Ferdinand** (zona de blocuri), prin **realizarea unui front construit** care să ordoneze spațiul Pieței Gării și să ofere un fundal coerent capelei văzută dinspre piață și dinspre străzile Gen. Magheru, Uzinei și Socului, artere cu cea mai mare circulație.

3.9. PRECIZAREA LIMITEI ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

Conform planșei Unități Teritoriale de Referință, aferentă Planului Urbanistic General al Municipiului, zona de reglementare definită prin Avizul de oportunitate nr. 23/15.09.2020 se înscrie în SZCP Centru

Istoric_25. Conform studiilor realizate cu ocazia prezentului demers de reglementare nu au fost identificate necesități de alterare a limitei definite în PUG. În ceea ce privește zona de reglementare aferentă prezentei documentații de urbanism, aceasta s-a delimitat urmărind limitele cadastrale ale parcelelor, axul străzilor și limita căii ferate.

4. ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE

4.1. PROBLEME DE TRAFIC ȘI ASPECTE CONEXE

Nu este cazul.

4.2. PROBLEME DE ECHIPĂRI EDILITARE

Conform informațiilor deținute până în prezent, zona beneficiază de un nivel de echipare edilitară complet (rețele de apă-canalizare, gaze naturale, electricitate, telefonie și telecomunicații).

4.3. PROBLEME DE MARKETING URBAN

Nu este cazul.

4.4. PROBLEME DE MANAGEMENT URBAN

Nu este cazul.

5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ

5.1. PROPUNERI PRIVIND ATITUDINEA FAȚĂ DE ȚESUTUL URBAN

Propunerile prezentate în planșa U-03-01 Reglementări urbanistice – zonificare integrează recomandările studiului istoric și ating următoarele aspecte:

(d) Închiderea frontului nordic al Pieței 1 Decembrie 1918

După cum am arătat în secțiunile anterioare, frontul nordic al Pieței 1 Decembrie 1918 este complet destructurat. El este susținut într-un plan secund de ansamblurile de locuințe înalte din zona străzii Regele Ferdinand. Acestea oferă un fundal dezorganizat și disproporționat, atât capelei, cât și pieței. Pornind de la aceste premise se propune închiderea frontului nordic al pieței, oferind astfel posibilitatea de crea un cadru neutru în zona Capelei Sfânta Cruce, la o scară urbană adecvată. Cele două parcele neconstruite din acest areal (parcele care inițiază documentația de urbanism și parcela parcurii autogării Transmixt) vor fi ocupate cu funcțiuni mixte, adecvate unei zone centrale aflate în proximitatea gării.

Planșa U-03-01 Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională definește zonele edificabile și restricțiile impuse construcțiilor. Astfel, pentru parcela identificată prin CF 102498, care inițiază documentația de urbanism, zona edificabilă se dezvoltă pe latura adiacentă străzii Regele Ferdinand. Suprafața de teren aflată în dreptul accesului în Capelele Sfânta Cruce rămâne liberă de construcții, pentru a nu interfera cu modul în care această fațadă este percepută dinspre strada 9 Mai. Spațiul din proximitatea capelei va fi pietonal și se va amenaja într-un mod unitar. Regimul de înălțime operează cu mai multe variabile: porțiunea dinspre Piața 1 Decembrie 1918 se propune un regim de înălțime redus, cu maximum patru niveluri supraterane (P+3E). Pe latura dinspre strada Regele Ferdinand /

zona de locuințe colective, regimul de înălțime poate crește până la P+8. Pentru a asigura un trotuar generos în raport cu strada Regele Ferdinand, construcția se va retrage cu 4,00m de la aliniament la nivelul parterului și al etajelor superioare (4-8). Locurile de parcare se vor dimensiona conform prevederilor Anexei 2 a PUG Sibiu 2011. Accesul auto în subsol se va realiza dinspre strada Regele Ferdinand, prin intermediul unei rampe.

Edificabilul propus pe parcela identificată prin CF 112808 se corelează cu cel propus pe parcela care inițiază documentația de urbanism. Zona aflată în proximitatea Capelei Sfânta Cruce operează cu un regim de înălțime redus, de maximum trei niveluri supraterane (P+2E) și o retragere de minimum 10,00m de la limita de proprietate dinspre capelă, respectiv 14,80m față de fațada nordică a bisericii. La fel ca și în cazul parcelei vecine, regimul de înălțime poate crește înspre zona de nord, până la șase niveluri supraterane (P+5E). Dezvoltarea parcelei trebuie realizată în baza unei teme program bine definite. Prezenta documentație de urbanism creează premisele demarării acestui proces, prin definirea cadrului general (funcțiuni admise, indicatori urbanistici, permisivități și constrângeri privind amplasarea construcțiilor). În cazul parcelei identificate prin CF 112808, procesul va continua prin elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu (PUD).

(e) Creșterea calității spațiului public

Piața 1 Decembrie 1918

Piața 1 Decembrie aceasta este încadrată funcțional în categoria **Scuaruri**. **Spații publice cu caracter reprezentativ (SP)**, situație care permite amenajarea urbană a întregului spațiu. Documentația aduce o suită de reglementări specifice în zona Capelei Sfânta Cruce, oferind premisele necesare asigurării unui spațiu public adecvat. Astfel, în jurul capelei se propune crearea unui scuar amenajat unitar, care include atât suprafețe de teren aflate în proprietatea municipiului Sibiu, cât și suprafețele de teren care rămân în proprietate privată. Propunerile de amenajare nu vor restricționa accesul utilizatorilor. Utilizând elemente de amenajare peisagistică și sistematizare verticală, se va avea în vedere crearea unui spațiu public care oferă intimitate capelei. Totodată, ulterior realizării descărcării de sarcină arheologică, propunerea de amenajare va integra elemente relevante care să amintească de prezența mănăstirii dominicane în zonă.

Spații verzi

Se propune amenajarea spațiilor verzi existente în lungul căii ferate sub forma unui parc liniar (în zona străzii Socului). Aceasta va pune în valoare linia de cale ferată îngustă *Mocănița* și remiza acesteia.

(f) Punerea în valoare a clădirilor de patrimoniu cu valoare ridicată

Studiul istoric a identificat o suită de clădiri de patrimoniu cu valoare ridicată pentru care se propun operațiuni de clasare sau de conservare / restaurare. Capela romană-catolică "Sfânta Cruce", situată în adresa Piața 1 Decembrie 1918, nr.2 (CF 133183) este monument istoric, fiind identificată cu codul LMI SB-II-m-A-12014.

Hala de bobinaj a fostei Uzine Electrice, constituită din corpurile de clădire identificate mai jos este **propusă spre clasare ca monument istoric**, în conformitate cu prevederile Legii 422/2001 (CF 126850 – C4, CF 126850 – C8, CF 126850 – C8, CF 126850 – C18). Clădirile nominalizate mai jos fiind propuse

pentru **lucrări de conservare / restaurare**, fiind considerate construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, în sensul art. 3, alin. (1) lit. b din Legea nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare:

- ❖ CF 119735 – C80: remiza căii ferate înguste - Mocănița
- ❖ CF 119735 – C81: clădirea gării
- ❖ Piața 1 Decembrie 1918, nr. 8 – corpul de la stradă
- ❖ CF 109620 – C1: Clădire din ansamblul uzinei electrice

(g) Asigurarea suprafețelor de teren necesare pentru o eventuală lărgire a Podului Gării la patru benzi

În cadrul discuțiilor purtate în Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului și Urbanism (CTATU), administrația publică locală a solicitat asigurarea suprafețelor de teren necesare pentru eventuala lărgire a Podului Gării la patru benzi (câte două benzi / sens) și a bretelei de acces dinspre strada Socului către bulevardul Corneliu Coposu (pe latura dinspre fosta Uzină Electrică). Astfel, parte din suprafețele de teren aferente imobilelor identificate prin CF 126580, 126581 și 16582, aflate în proprietatea S.C. FILIALA DE ÎNTREȚINERE SI SERVICII ENERGETICE ELECTRICA SERV SA sunt rezervate pentru extinderea infrastructurii rutiere.

Pentru a se asigura suprafața de teren necesară acestui demers, **aliniamentul se va retrage cu 11,00m de la limita existentă**. În cazul construirii unor clădiri noi, acestea se vor amplasa pe aliniamentul rezultat în urma retragerii. Modul de transfer al terenurilor către domeniul public al municipiului Sibiu se va soluționa printr-o negociere între reprezentanții celor două instituții implicate.

(h) Conversia incintei fostei Uzine Electrice

Acest areal ocupă peste 30% din suprafața zonei reglementate. Dacă fiind poziția centrală și proximitatea față de gară este importantă reintegrarea acest sit în țesutul urban. Conversia funcțională a incintei fostei Uzine Electrice crearea unor noi conexiuni pietonale și mobilarea cu funcțiuni adecvate zonei centrale, deschise publicului larg, care pun în valoare patrimoniul industrial. Conversia trebuie realizată în baza unei teme program bine definite. Prezenta documentație de urbanism creează premisele acestui proces, prin definirea cadrului general (funcțiuni permise, indicatori urbanistici, restricții), urmând ca procesul să fie detaliat în baza unui Plan urbanistic de detaliu (PUD).

(i) Completarea frontului străzii 9 Mai

Pe terenul situat la intersecția străzilor 9 Mai și Blănarilor, aflat în proprietatea Municipiului Sibiu se propune construirea unei clădiri cu funcțiuni mixte și regim de înălțime redus, care permite închiderea completarea frontului construit pe străzile 9 Mai și Blănarilor.

5.2. PROPUNERI PRIVIND REZOLVĂRI ALE CIRCULAȚIILOR ȘI STAȚIONĂRIILOR

5.2.1. CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE

Se asigură suprafețele de teren necesare pentru eventuala lărgire a Podului Gării la patru benzi (câte două benzi / sens) și a bretelei de acces dinspre strada Socului către bulevardul Corneliu Coposu (pe latura dinspre fosta Uzină Electrică). Pentru a se asigura suprafața de teren necesară acestui demers, aliniamentul se va retrage cu 11,00m de la limita existentă.

Pentru toate arterele rutiere incluse în zona de reglementare se păstrează sistemul de circulație existent, fără a se modifica sensurile de circulație. Se propun următoarele modificări ale profilurilor stradale:

- ❖ **Strada Blănarilor:** se propune renunțarea la locurile de parcare publice aflate pe latura estică a străzii (către clădirea BRD) deoarece acestea se suprapun peste limita de proprietate dintre domeniul public al municipiului Sibiu și imobilul identificat prin CF 121142;
- ❖ **Strada General Magheru:** Se propune sistematizarea parcurii de pe latura nordică a străzii (parcarea BRD) și amenajarea unor spații verzi;
- ❖ **Regele Ferdinand (în zona parcelei care generează PUZCP):** se propune o retragere de la aliniament de 4,00m la nivelul parterului și a etajele superioare (3-8).

Accesul pe parcelele identificate cu CF 102498 și 112808, unde se propun funcțiuni noi, se va face dinspre strada Regele Ferdinand. Se propune lărgirea bretelei de acces dinspre bd. Corneliu Coposu înspre strada Socului prin demolarea clădirilor poziționate actualmente pe aliniament și transferul suprafeței de teren necesare către domeniul public al municipiului Sibiu.

5.2.2. SPAȚII DE PARCARE ȘI STAȚIONARE A AUTOVEHICULELOR

De-a lungul străzilor existente sunt amenajate spații de parcare destinate cu preponderență vizitatorilor. Pentru funcțiunile nou-propuse, necesarul de locuri de parcare se va dimensiona conform prevederilor regulamentului local de urbanism și se va asigura în subsol sau prin intermediul unor parcuri subterane, integrate în construcțiile propuse.

5.3. PROPUNERI DE RACORDĂRI ALE REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE

5.3.1. REȚELE DE APA

Necesarul de apă pentru întreaga investiție se va realiza printr-un branșament independent, conectat la rețelele publice de apă existente pe străzile limitrofe amplasamentului.

5.3.2. REȚELE DE CANALIZARE MENAJERĂ

Racordul de canal menajer se va realiza la conductele de canalizare menajeră existente pe străzile limitrofe amplasamentului.

5.3.3. REȚELE DE GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale a investiției se va realiza printr-un branșament la rețeaua de gaze naturale existentă în zonă.

5.3.4. REȚELE EXTERIOARE DE ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrică a investiției se va realiza printr-un branșament la rețeaua existentă în zonă..

5.3.5. REȚELE DE TELEFONIE ȘI FIBRĂ OPTICĂ

Conectarea amplasamentului la rețelele de telecomunicații (telefonie, fibră optică) se va realiza prin intermediul rețelilor existente în zonă.

5.4. PROPUNERI PRIVIND PREVEDERILE DIN REGULAMENT

Partea scrisă și desenată (planșele de reglementări, respectiv Regulamentul Local de Urbanism) detaliază permisivitățile de construire și zonificarea funcțională propusă. Prezenta documentație de urbanism propune delimitarea unei unități teritoriale de referință pentru reglementarea zonei definite prin avizul de oportunitate. Regulamentul local de urbanism care însoțește prezenta documentație detaliază permisivitățile de construire pentru fiecare tipologie de zone funcționale, în raport cu condiționările generale aferente celor două subunități teritoriale de referință menționate mai sus.

5.4.1. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Conform Anexei 3.1 a Regulamentului local de urbanism aferent prezentei documentații.

5.5. BILANȚ TERITORIAL

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ I BILANȚ TERITORIAL	SZCP CENTRU ISTORIC_25 (PARȚIAL)			
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
funcțiuni religioase I biserică	429	0,5%	429	0,47%
funcțiuni aferente echipării edilitare	30.533	33,7%	6.700	7,39%
locuințe colective	5.827	6,4%	5.827	6,43%
transport de persoane și mărfuri	14.747	16,3%	9.540	10,52%
funcțiuni mixte I servicii	1.705	1,9%	10.666	11,77%
zonă propusă spre conversie funcțională	0	0,0%	22.613	24,94%
spații verzi de folosință publică (V)	400	0,4%	4.763	5,25%
imobile aflate în paragină, neutilizate	9.026	10,0%	0	0,00%
circulații carosabile și pietonale, aflate în proprietatea Municipiului Sibiu	27.986	30,9%	30.115	33,22%
TOTAL SUPRAFAȚĂ REGLEMENTATĂ	90.653	100,0%	90.653	100%

5.6. ANALIZE COSTURI-BENEFICII

Odată aprobat, Planul Urbanistic Zonal de Zonă Construită Protejată aferent SZCP Centru Istoric_25 va constitui cadrul operativ pentru o serie de investiții publice și private. Evaluarea adecvată a costurilor se va face în faza de studiu de fezabilitate pentru fiecare dintre proiectele care vor fi implementate. În ceea ce privește beneficiile care pot surveni în urma aprobării PUZCP putem sublinia următoarele aspecte:

- ❖ conversia și reintegrarea în circuitul urbane a mai multor terenuri neutilizate sau utilizate sub potențial;
- ❖ închiderea frontului nordic al Pieței Gării și crearea unui fundal neutru, care poate asigura o scară urbană adecvată Capei Sfânta Cruce;
- ❖ crearea unui cadru operativ pentru dezvoltarea infrastructurii rutiere în zona bulevardului Corneliu Coposu / Podul Gării.

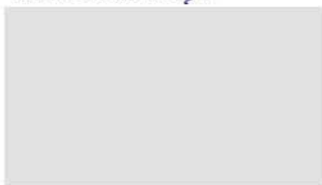
5.7. PROPUNERI DE ÎNȚIERE A UNOR PUD, PROGRAME ȘI PROIECTE DERIVATE

Ulterior aprobării PUZCP, se propune inițierea unor documentații de tip Plan urbanistic de detaliu pe parcelele identificate astfel:

- ❖ CF 125881, proprietar: SC MIORIȚA SIB SRL,
- ❖ CF 112808, proprietar: SC TRANSMIXT SA,
- ❖ CF rezultat din comasarea parcelelor 106077, 126850, 126851, 126852
proprietar: S.C. FILIALA DE ÎNTREȚINERE SI SERVICII ENERGETICE ELECTRICA SERV SA.

Întocmit:

Andreea TĂNASE



Coordonator:

Andreea TĂNASE

arhitect - urbanist
(Dz0 – planurile urbanistice zonale împreună cu regulamentele locale aferente acestora, E – Planuri urbanistice de detaliu)
master – urbanism I regenerare urbană
master – conservarea patrimoniului construit

