

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ PENTRU

SUBZONA CENTRUL ISTORIC 2 DIN MUNICIPIUL SIBIU

Amplasament: DELIMITAT DE PIAȚA ALBERT HUET, PRIMUL FRONT CONSTRUIT AFERENT
PIEȚELOR (MICĂ ȘI MARE), STR. GHEORGHE LAZĂR, STR. TIMOTEI POPOVICI, STR. NICOLAE
BĂLCESCU, STR. ALEXANDRU XENOPOL ȘI STR. MITROPOLIEI

VOLUMUL I

MEMORIU GENERAL

Variantă preliminară

BENEFICIAR
MUNICIPIUL SIBIU

Proiect Nr.: 3/U/ 2024
Cod proiect: SB_ZCP
Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant
S.C. KXL Studio S.R.L.

2024 - 2025



BORDEROU GENERAL**1. Piese scrise:**

Volumul I - Memoriu general;

Volumul II – Regulament Local de Urbanism (R.L.U.);

2. Piese desenate:

01.01. Încadrare în Regiunea de dezvoltare Centru;

01.02. Încadrare în Județ și Zona metropolitană;

01.03. Încadrare în proiectele propuse în PMUD;

01.04. Încadrare în PATJ Sibiu aprobat prin HCL nr. 261/2013;

01.05.01. Încadrare în Municipiu – Încadrare în PUG aprobat prin HCL nr. 165/ 28.04.2011 – Zonificare – în vigoare;

01.05.02. Încadrare în Municipiu – Încadrare în PUG aprobat prin HCL nr. 165/ 28.04.2011 – UTR-uri – în vigoare;

01.06.01. Încadrare în PUG 2020 – Planșa Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională – în curs de avizare;

01.06.02. Încadrare în PUG 2020 – Planșa Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință;

01.07. Încadrare în PUG Sibiu 1998 – 2001 – Planșa Ansamblu Urban Fortificat – Zonă Protejată;

02. Situația existentă – Evidențiere disfuncționalități;

02.01. Încadrare în ortofotoplan;

02.02. Încadrare în Geoportal A.N.C.P.I.;

02.03.01. Analiză multicriterială integrată – Suprafața construită;

02.03.02. Analiză multicriterială integrată – Suprafața neconstruită;

02.03.03. Analiză multicriterială integrată – Starea fondului construit;

02.03.04. Analiză multicriterială integrată – Regim de înălțime;

02.03.05. Analiză multicriterială integrată – P.O.T.;

02.03.06. Analiză multicriterială integrată – C.U.T.;

02.03.07. Analiză multicriterială integrată – Tipuri de parcelar;

02.03.08. Analiză multicriterială integrată – Tipologii de fronturi;

- 02.03.09. Analiză multicriterială integrată – Elemente de patrimoniu – Valoarea arhitecturală -ambientală a construcțiilor și perspective valoroase;
- 02.03.10. Analiză multicriterială integrată – Circulații – Accesibilitate;
- 02.03.11. Analiză multicriterială integrată – Spații verzi și spații publice;
- 02.03.12. Analiză multicriterială integrată – Vechimea fondului construit;
- 02.04. Studiu fotografic, Ilustrare volumetrică și Analiză comparativă imagini istorice și imagini actuale;
- 02.05. Analiză comparativă – modificări parcelar și tramă stradală cu planurile istorice și comparația fronturilor cu imagini istorice;
- 02.06. Desfășurate stradale existente;

- 03. Reglementări Urbanistice;
- 04.01. Reglementări Urbanistice – Circulații și spații verzi;

- 05. Reglementări – echipare edilitară – coordonare rețele edilitare;

- 06. Obiective de utilitate publică, proprietatea asupra terenurilor și mișcarea terenurilor.

CUPRINS

COLECTIV DE ELABORARE / FIȘĂ DE SEMNĂTURI	2
BORDEROU GENERAL	3
CUPRINS	5
CAPITOLUL I – INTRODUCERE	7
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	7
1.2. SCOPUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI URBANISTIC PENTRU ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ	7
1.2.1. Solicitări ale temei-program	7
1.2.2. Scopul elaborării PUZ	8
CAPITOLUL II - DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE	13
2.1. JUSTIFICAREA ÎNȚERII DEMERSULUI DE INSTITUIRE A ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE; CADRUL LEGISLATIV-NORMATIV	13
2.1.1. Justificarea inițierii PUZ:	13
2.1.2. Cadru legislativ-normativ	14
2.2. Studiul istoric general	16
2.3. DEFINIREA/ DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE PE BAZA UTILIZĂRII CRITERIILOR DE DEFINIRE	33
2.3.1. Criterii de delimitare conform Studiu istoric general aferent PUG Municipiul Sibiu în curs de actualizare	34
2.3.2. Criterii de delimitare conform Studiului istoric de fundamentare aferent prezentului PUZ	35
2.4. STUDIUL ISTORIC ZONAL CU PRECIZAREA VALORII ELEMENTELOR COMPONENTE	37
2.4.59. Prezențe arheologice	43
2.5. SINTEZA ETAPELOR PARCURSE PRIN STABILIREA ATITUDINII FAȚĂ DE ELEMENTELE COMPONENTE ALE ZONEI	47
CAPITOLUL III - STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTAȚII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUAȚIEI ZONEI ȘI A RELAȚIEI ZONĂ-LOCALITATE	49
3.1. PREZENTAREA STUDIILOR ȘI AVIZELOR ANTERIOARE ELABORĂRII PUZCP	49
3.1.1. Avize obținute	49
3.1.2. Studiu topografic	50
3.1.3. Studiu geotehnic și hidrogeotehnic	50
3.1.4. Studiu de circulație și aspecte conexe	54
3.1.5. Studiu de altimetrie	61
3.1.6. Studiu de echipări edilitare (alimentare cu apă, canalizare menajeră, pluvială, energie electrică și telecomunicații, alimentare cu gaze, telefonie, etc.)	67
3.1.7. Studiu privind statutul juridic și circulația terenurilor	69
3.2. ANALIZA ÎNCADRĂRII ZONEI ÎN INTRAVILANUL ORAȘULUI, CONFORM PUG MUNICIPIUL SIBIU, APROBAT PRIN HCL NR. 165/28.04.2011	70
3.3. DISFUNȚIONALITĂȚI ȘI CONSTRÂNGERI EXISTENTE	74
3.4. SINTEZA IERARHIZĂRII VALORICE A FONDULUI ARHITECTURAL-URBANISTIC (ÎN FUNCȚIE DE CALITATEA ESTETICO-AMBIENTALĂ, FUNCȚIONALĂ ȘI A POTENȚIALULUI SOCIO-ECONOMIC)	77
3.5. PRECIZAREA LIMITEI ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE	81
CAPITOLUL IV - ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE	84
4.1. PROBLEME DE TRAFIC ȘI ASPECTE CONEXE	84
4.2. PROBLEME DE ECHIPĂRI EDILITARE	85
4.3. DATE DEMOGRAFICE ȘI SOCIO-ECONOMICE	86

4.4. PROTECȚIA MEDIULUI, RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE.....	88
CAPITOLUL V - PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ	91
VIZIUNE	91
5.1. PROPUNERI PRIVIND ATITUDINEA FAȚĂ DE ȚESUTUL URBAN	91
5.2. PROPUNERI PRIVIND CIRCULAȚIILE CAROSABILE, STAȚIONĂRIILOR, CIRCULAȚIILOR PIETONALE	92
Propuneri pentru transportul alternativ.....	94
5.3. PROPUNERI DE RACORDĂRI ALE REȚELOR TEHNICO-EDILITARE	95
5.4. PROPUNERI PRIVIND PREVEDERILE DIN REGULAMENT, DIFERENȚIATE PE UNITĂȚI	95
Amplasarea pe parcelă. Alinierea clădirilor	96
Gabarit, proporții. Proporții și raportul plin gol al fațadelor	96
Indicatori urbanistici, regim maxim de înălțime, POT, CUT	96
Aspectul exterior al clădirilor	96
Materiale	97
5.5. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT	97
5.6. ANALIZE COSTURI-BENEFICII (SUB ASPECT ECONOMIC ȘI SOCIAL)	98
5.7. PROPUNERI DE ÎNȚIERE A UNOR PLANURI URBANISTICE DE DETALIU, PROGRAME ȘI PROIECTE DERIVATE ȘI PREVIZIUNI PRIVIND SUPORTUL IMPLEMENTĂRII LOR	98
PROIECTE AFLATE ÎN IMPLEMENTARE – <i>se va completa</i>	98
PROIECTE VIITOARE – <i>se va completa</i>	99
PROPUNERI DE ÎNȚIERE A UNOR PROIECTE / PLANURI PRIN PREZENTUL PUZCP– <i>se va completa</i>	100
ANEXE.....	101
ANEXA 1 – Tema program, avize / acorduri obținute pe parcurs	101
ANEXA 2 – Evidența Certificatelor de urbanism și a Autorizațiilor de construire eliberate până la data începerii elaborării PUZCP	101
ANEXA 3 – Actul oficial de stabilire a concluziilor consultării populației și anexele justificative	102
ANEXA 4 – Descrierea imobilelor monument istoric ce fac parte din limita ZCP	102

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	Plan Urbanistic Zonal – Zonă Construită Protejată pentru subzona Centrul Istoric 2 din Municipiul Sibiu
Amplasament:	Delimitat de Piața Huet, primul front construit aferent piețelor (Mare și Mică), str. Gheorghe Lazăr, str. Timotei Popovici, str. Nicolae Bălcescu, str. Alexandru Xenopol și str. Mitropoliei
Beneficiar:	Municipiul Sibiu
Proiectant:	S.C. KXL STUDIO S.R.L.
Data elaborării:	2024 - 2025

1.2. SCOPUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI URBANISTIC PENTRU ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ

Prezenta documentație de urbanism se elaborează la inițiativa Unității Administrativ-Teritoriale a Municipiului Sibiu, care prin licitație publică și-a manifestat nevoia de contractare a serviciilor de proiectare pentru Planul Urbanistic Zonal „Zonă construită protejată pentru subzona Centrul istoric 2 din Municipiul Sibiu” – P.U.Z.C.P. Prin această documentație de urbanism se dorește reglementarea urbanistică a zonei în corelare cu tendințele de dezvoltare a Zonei Centrale a Municipiului Sibiu și cu noile proceduri de protecție și gestionare a valorilor de patrimoniu cultural și natural de importanță națională și locală.

Totodată, se urmărește evidențierea rolului de catalizator al zonei pentru dezvoltarea urbană, asigurarea continuității fizice, funcționale și spirituale a cadrului construit și stimularea interesului economic, cultural și turistic în corelare cu tendințele de dezvoltare a Zonei Centrale a Municipiului Sibiu și cu noile proceduri de protecție și gestionare a valorilor de patrimoniu cultural și natural de importanță națională și locală.

1.2.1. Sollicitări ale temei-program

Zona studiată se află în centrul Municipiului Sibiu și se caracterizează printr-o structură funcțională complexă și atractivă, de tip central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general, precum evenimentele culturale și educaționale, zona pietonală cu acces public, și locuirea de tip individual. Alături de acestea sunt prezente majoritatea instituțiilor publice și de interes public importante ale municipiului. Zona urbanistică aferentă Zonei Centrale a Municipiului Sibiu este arealul care reunește patrimoniul arhitectural, și cultural al municipiului, cu valoare din punct de vedere al parcelarului, al țesutului străzilor, al valorii arhitectural-urbanistice a clădirilor, ansamblurilor și spațiilor publice ale zonei.

Zona de reglementare a fost stabilită pe limite cadastrale și limite fizice din teren, rezultând o suprafață de **75.779,00 mp** (limita inițială stabilită prin PUG) / **75.926,10 mp** (limita propusă spre rectificare conform prezentului PUZCP).

Este delimitat de Piața Albert Huet la nord-vest, primul front construit aferent piețelor (Mică și Mare), Str. Gheorghe Lazăr la sud-est, Str. Timotei Popovici la sud, Str. Nicolae Bălcescu la sud-vest, Str. Alexandru Xenopol și Str. Mitropoliei la vest.

În urma obținerii **Avizului de Oportunitate nr. 7 / 26.03.2025** din partea Primăriei Mun. Sibiu, zona de reglementare a fost stabilită conform anexei la aviz, delimitată:

- la nord: de proprietăți private;
- la sud: de proprietăți private / strada Nicolae Bălcescu / strada Timotei Popovici;
- la est: de proprietăți private / strada Gheorghe Lazăr / strada G-ral Gheorghe Magheru / strada Avram Iancu;
- la vest: de strada Ocnei / de proprietăți private / Piața Huet / strada Samuel Brukenthal.

Zona reglementată prin prezentul PUZ poate fi accesată prin următoarele artere: Strada Nicolae Bălcescu, Strada General Magheru, Strada Gheorghe Lazăr, Strada Avram Iancu, Strada Mitropoliei, Strada Alexandru Odobescu, Strada Samuel Von Brukenthal și Strada Ocnei.

1.2.2. Scopul elaborării PUZ

Prezentul PUZ este elaborat pentru **Zona Construită Protejată** din subzona Centrului Istoric 2 din Municipiul Sibiu, Județul Sibiu, în suprafața de 75.779,00 mp conform PUG Sibiu aprobat prin HCL nr. 165/28.04.2011, suprafața piețelor (Mică și Mare) fiind de 25.220,00 mp. Terenurile sunt în domeniul public al U.A.T. Sibiu și al Statului Român, și al persoanelor fizice și juridice, iar **scopul final** al documentației PUZ este stabilirea coordonatelor necesare unei dezvoltări ulterioare controlate, desfășurate într-un cadru actualizat și funcțional, caracterizat de o creștere constantă a gradului de finisare a imaginii urbane (restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros, reorganizarea circulațiilor, reinventarea spațiului public) și pornind de la premisa că zona construită protejată – zona centrală are un rol catalizator pentru dezvoltarea urbană.

Zona se încadrează în **UTR ZCP Centrul Istoric, SZCP Centrul Istoric_02** (Piața Mare și Piața Mică).

Planul Urbanistic Zonal (PUZ-ul) - este un proiect care are caracter de reglementare specifică, detaliată a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate (acoperind toate funcțiunile: locuire, servicii, circulație, spații verzi, instituții publice, etc.) și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG-ului localității din care face parte. Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată (PUZ-ul reprezintă o fază premergătoare realizării investițiilor, prevederile acestuia realizându-se etapizat în timp, în funcție de fondurile disponibile).

Prezentul PUZCP se va întocmi în scopul delimitării și instituirii zonei protejate și va cuprinde măsuri necesare de protecție și conservare a valorilor de patrimoniu cultural din respectiva zonă, în conformitate cu articolul 5 alin. (3) din Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a zone protejate.

În urma unei analize critice a situației existente (privind utilizarea funcțională actuală, deținătorii și regimul juridic, echiparea edilitară), a opțiunilor populației și a concluziilor studiilor de fundamentare se vor formula reglementări noi.

Necesitatea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal reiese din prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 47, alin. (3), lit. b) și Art. 54, alin. (1):

Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:

- a) *zonelor centrale ale localităților;*
- b) *zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor;*

Și din Anexa nr. 1 a Legii nr. 350/2001 – Categoriile de documentații de amenajarea teritoriului și de urbanism. Competențe de avizare și de aprobare a acestora.

Obiectivele principale ale PUZCP sunt:

- evidențierea rolului de catalizator al zonelor respective pentru dezvoltarea urbană, teritorială și regională;
- asigurarea continuității fizice, funcționale și spirituale a cadrului construit din localități și stimularea interesului economic și cultural pentru utilizarea acestuia;
- protejarea și punerea în valoare a monumentelor istorice, a zonelor arheologice și a ansamblurilor arhitecturale și urbanistice deosebite, precum și a contextului și caracteristicilor care conturează semnificația lor istorică.

PUZCP va avea în vedere:

- stabilirea direcțiilor și priorităților de dezvoltare logică a zonelor luate în considerare, raportate la dezvoltările localităților în ansamblul lor;
- reglementarea modului de utilizare a terenurilor cuprinse în perimetrele zonelor respective;
- stabilirea condițiilor de realizare și conformare a construcțiilor și amenajărilor urbanistice pe ariile respective.

Obiective generale al obiectului de investiție:

- eficientizarea procesului de conservare, valorificare și autorizare a construcțiilor și a terenurilor, prin actualizarea în timp real a informațiilor privind mediul construit, creșterea accesului digital la documentele de amenajare a teritoriului și de urbanism, în subzona construită protejată Centrul Istoric 2 din Municipiul Sibiu;
- prin PUZCP Centrul Istoric 2 Sibiu se va asigura coordonarea dezvoltării integrate a acestei zone. Conform Ordinului nr. 562/ 2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice *“Metodologie de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z)”* – art. 23, PUZCP *“trebuie să reprezinte, în egală măsură măsură, un instrument de control și unul de dezvoltare. Ca instrument de control, PUZCP se va concretiza în planuri și regulamente, iar ca instrument de dezvoltare, PUZCP, concept și ca plan strategic, va asigura derularea politicilor specifice până la transpunerea lor în programe și proiecte și previzionarea suportului instituțional, financiar și uman”*;
- PUZCP va reprezenta instrumentul de lucru pentru autoritățile publice locale și pentru specialiștii din domeniul urbanismului, locuirii, culturii și turismului;

- Planul urbanistic zonal pentru zone construite protejate (PUZCP) este act de autoritate al administrației publice locale. PUZCP și regulamentul aferent reprezintă un document urbanistic care, împreună cu un program de gestiune și protecție furnizează regulile și procedurile de instruire, protecție și gestionare a zonelor protejate de importanță națională și /sau locală;

Scopul obiectului de investiție:

Planul Urbanistic Zonal va avea caracter director și programatic, va răspunde programului de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localității.

Efectele P.U.Z.C.P. se vor face simțite atât imediat, cât și în timp. În timp, gestionarea corectă a zonei va avea efecte pozitive din punct de vedere cultural, social, economic și de mediu, prin creșterea atractivității zonei pentru evenimente culturale și sociale, pentru turism, pentru investitori, prin ameliorarea imaginii estetice a spațiului urban din zona centrală protejată. De asemenea, din punct de vedere al mediului, prevederile P.U.Z.C.P. vor contribui la scăderea poluării cu noxe și a poluării sonore din zonă.

Obiectivul specific la care contribuie PUZCP constă în:

- realizarea unei noi viziuni pentru dezvoltarea zonei istorice a Sibiului, în corelare cu ultimele strategii de dezvoltare națională și internațională;
- monitorizare prin pârgheii urbanistice a întregului perimetru, asigurarea unei evidențe stricte și a unei operativități și exactități în soluționarea solicitărilor de acte administrative emise în scopul intervenției asupra fondului construit și a celui liber, amenajat pentru folosința publică sau private în subzone construită protejată Centrul Istoric 2 din Municipiul Sibiu;
- realizarea unei baze de date geospațială în format GIS, pe straturi tematice, în sistem de proiecție stereografică 1970, conform art. 18. Alin. (9) din Ordinul MDRAP nr. 233/2016.

Domenii de utilizare PUZCP:

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z.C.P;
- eficientizarea procesului de conservare și valorificare a construcțiilor și terenurilor, prin actualizarea în timp real a informațiilor privind mediul construit, creșterea accesului digital al documentele de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- fundamentarea solicitărilor unor fonduri europene sau de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;
- declanșarea procedurilor legale pentru realizarea de investiții ce implică exproprieri pentru cauză de utilitate publică;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile PUZ, RLU aprobate și a caracterului specific zonei;
- gestiunea urbană a zonei;
- fundamentarea deciziilor Consiliului Local al Municipiului Sibiu în ceea ce privește dezvoltarea urbanistică, economică, turistică și social a zonei;
- fundamentarea etapelor următoare pentru întocmirea diverselor studii necesare pentru gestionarea și dezvoltarea în continuare a zonei și cuprinderea acestor lucrări în programele și proiectele de buget pe următorii ani;

- alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale autorităților administrației publice locale.

Se vor stabili, în urma studiilor de fundamentare:

- limitele zonei protejate;
- zonele de protecție a monumentelor istorice din L.M.I.;
- propuneri de clasare sau declasare a unor imobile;
- propuneri de amenajări peisajere;
- după caz, delimitarea unităților de peisaj;
- propuneri privind mobilierul urban;
- eclerajul, signalistica și alte echipamente pentru punerea în valoare a patrimoniului construit, peisager;

Analizele din cadrul studiului urbanistic sunt realizate pe diverse paliere, rezultând în final concluziile și principiile care stau la baza conceptului.

În elaborarea PUZ se vor urmări următoarele obiective principale:

- **Decelarea valorilor istorice, arhitecturale și urbanistice ale zonei**, care contribuie la stabilirea restricțiilor și permisivităților de intervenție la nivelul ZCP;
- **Definirea regimului tehnic al construcțiilor supuse autorizării în zona protejată**, în scopul protejării patrimoniului arhitectural și urbanistic din Centrul Istoric;
- **Înțelegerea caracteristicilor urbanistice evolutive ale zonei**, permițând stabilirea unui mod de construire și de amenajare a spațiilor publice/private adecvat, consecvent cu păstrarea valorilor decelate și continuând etapele anterioare de dezvoltare urbană;
- **Constituirea unei baze de date istorice referitoare la componentele cu valoare culturală din zonă (clădiri, străzi și piețe)**, în vederea utilizării acestora pentru fundamentarea politicilor publice și pentru informarea populației din acest areal.
- **Fundamentarea conservării fondului construit și a spațiilor publice prin asocierea cu punerea lor în valoare printr-un urbanism de calitate**, reprezintă un obiectiv extins, deoarece se referă la aspectul întregii zone, la toate nivelele de percepție (fațade, acoperișuri, curți, străzi/piețe), evitând astfel "muzeificarea" prin revitalizarea clădirilor, ameliorarea spațiilor străzilor sau curților- publice și private, crearea de mici spații verzi în interiorul acestora.
- **Definirea, delimitarea și reglementarea zonei construite protejate** pentru stabilirea relațiilor dintre zona construită protejată și restul Centrului istoric
- **Evaluarea și punerea în valoare a tuturor etapelor istorice - monumente istorice și vestigii arheologice;**
- **Stabilirea situației juridice a imobilelor și a reglementărilor care au fost aprobate în Consiliul Local până în prezent prin documentații de urbanism;**
- **Stimularea interesului economic și cultural pentru utilizarea acestui sit urban;**
- **Stabilirea necesităților privind intervențiile asupra construcțiilor și amenajărilor, în sensul protejării, conservării, restaurării, consolidării și revitalizării funcționale a acestora (după caz);**
- **Propunerea de includere a unor clădiri cu valoare arhitecturală/urbană în Lista monumentelor istorice;**
- **Impunerea de restricții/ permisivități de intervenție asupra unor imobile/spații.**

Realizarea unui model georeferențiat și baza de date GIS

Cea mai importantă caracteristică a tehnologiei GIS o reprezintă integrarea datelor de tip vectorial cu datele de tip descriptiv asociate obiectului grafic, astfel încât elementelor grafice - unitate teritorială de referință (UTR), tarla, parcelă, construcție, tronson rețea, tronson stradă (drum), zone specifice - li se pot atașa atribute textuale: suprafață, procent de ocupare teren, coeficient de utilizare teren, regim juridic, regim economic, regim tehnic al imobilelor sau prevederi din regulamentul de urbanism aferent.

Datele relevante vor fi datele spațiale și datele descriptive pentru diferite forme de elemente geospațiale care caracterizează din punct de vedere topografic, cadastral și urbanistic zona studiată. Se vor respecta prevederile Normelor tehnice privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism din 15.05.2023 aprobate prin Ordinul nr. 904 / 2023.

Municipiul Sibiu își propune integrarea informațiilor de urbanism într-un sistem informatic GIS ("geographic information system"). Obiectivul general al implementării acestui sistem informatic este realizarea unei baze de date care să permită posibilitatea de consultare a PUZCP, precum și îmbunătățirea calității și eficienței serviciilor furnizate de către administrația publică, de reducere a duratei de livrare a serviciilor publice în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului, respectiv autorizării construcțiilor, avizării documentațiilor de urbanism de tip PUZ, PUD, ca urmare a solicitărilor cetățenilor și instituțiilor.

În principiu baza GIS va permite:

- vizualizarea și actualizarea permanentă a informațiilor privind documentațiile de urbanism;
- integrarea datelor geografice (prin coordonate) și a informațiilor descriptive (atribute) asociate obiectelor sau fenomenelor geografice (străzi, drumuri, limite administrative, hidrografie, etc.) într-un format standard;
- suport pentru consultarea publică înainte de avizarea și aprobarea documentațiilor urbanistice la nivelul autorității.

Categorii generale de probleme abordate în cadrul Planului Urbanistic Zonal:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită;
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice, dacă acestea există în zona studiată;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate (permisiuni și restricții) incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ-ului.

CAPITOLUL II - DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

2.1. JUSTIFICAREA ÎNȚIERII DEMERSULUI DE INSTITUIRE A ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE; CADRUL LEGISLATIV-NORMATIV

2.1.1. Justificarea inițierii PUZ:

Subzona studiată se află în Centrul Istoric al Municipiului Sibiu care este înscris la **poziția nr. 163 în Lista Monumentelor Istorice** ca ansamblu urban monument istoric, cu o suprafață de aproximativ 240 ha. Acesta se constituie ca o entitate compactă, situată în centrul orașului, fiind ușor de identificat. Ansamblul piețelor reprezintă un principal punct de atracție al orașului atât pentru turiști, fiind deopotrivă și scena multor evenimente culturale.

Ultimele intervenții de reabilitare a construcțiilor ce definesc piețele au fost realizate în urmă cu aproximativ 15 ani, cu ocazia desemnării orașului drept Capitală Culturală Europeană 2007. Astfel, prin realizarea documentației de urbanism se urmărește evidențierea rolului de catalizator al zonei pentru dezvoltare urbană, asigurarea continuității fizice, funcționale și spirituale a cadrului construit și stimularea interesului economic, cultural și turistic.

Este de menționat faptul că Centrul Istoric din care face parte și subzona studiată a fost nominalizat pentru includerea în Lista siturilor UNESCO încă din anul 2005. De atunci Centrul Istoric al Sibiu și ansamblul de piețe a rămas pe Listele preliminare (Tentative Lists) de situri culturale sau naturale propuse de țări pentru a fi incluse în Patrimoniul Mondial UNESCO. Așadar este esențială conservarea și protejarea zonei și a valorilor acesteia.



Fig. 1. Limita sitului nominalizat pentru includerea în patrimoniul Unesco și zona PUZCP

Principalele activități ce se vor întreprinde:

- Stabilirea coordonatelor necesare unei dezvoltări ulterioare controlate, desfășurate într-un cadru actualizat și funcțional, caracterizat de o creștere constantă a gradului de finisare a imaginii urbane (restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros, reorganizarea circulațiilor, reinventarea spațiului public) și pornind de la premisa că zona istorică are un rol catalizator pentru dezvoltarea urbană;
- Reconsiderarea limitelor zonelor și subzonelor de rezervație de arhitectură;
- Revizuirea regulamentului de urbanism;
- Reducerea traficului motorizat și extinderea zonelor pietonale;
- Conservarea parcelarului existent;
- Realizarea unui plan de măsuri.

2.1.2. Cadru legislativ-normativ

- *Metodologia utilizată și legislația aplicată:*
 - Metodologia utilizată este în conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ) » aprobat cu *Ordinul MTCT nr. 562/2003, publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 125bis din 11 februarie 2004;*
 - Ordinul nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice metodologice de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
 - La baza elaborării PUZ stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, completat ulterior prin HGR 1180/2014 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.
- *Documentația are la bază următoarele documentații de urbanism, planuri strategice și legi modificate și completate ulterior:*
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
 - Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
 - Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
 - O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006;
 - Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
 - Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
 - Hotărârea de Guvern nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
 - Hotărârea Guvernului României nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
 - Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999, privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
 - O.G.R. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobat prin Legea nr. 82/1998;
 - OUG nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;

- Legea nr. 114/1996 a locuinței;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 219/1998 cu modificările și completările ulterioare, privind regimul juridic al concesiunilor;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 422/2001 privind protecția monumentelor istorice;
- Legea nr. 451/2002 pentru rectificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența – 20.10.2000;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;
- Hotărârea de guvern nr. 101/2010 pentru aprobarea regulamentului privind dreptul de semnătură pentru amenajarea teritoriului și urbanism și a regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din Romania;
- Codul Civil.

Alte surse documentare:

- PUG Municipiul Sibiu aprobat prin HCL nr. 165/28.04.2011;
- Reactualizare a Planului Urbanistic General al Municipiului Sibiu, documentație în curs de avizare;
- Regulament de organizare și funcționare a sistemului de administrare a parcărilor publice pe domeniul public și privat al Municipiului Sibiu, documentație în curs de aprobare;
- Actualizarea Planului de acțiune pentru prevenirea și reducerea zgomotului ambiental în Municipiul Sibiu;
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană în cadrul proiectului "Strategie Inteligentă bazată pe Integrare și Urbanizare" Sibiu 2021-2030;
- Strategia și Planul de atenuare și adaptare la schimbările climatice în Municipiul Sibiu;
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană Durabilă a Municipiului Sibiu 2021-2027;
- Plan de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Sibiu;
- Planul de Menținere a Calității Aerului în Județul Sibiu, perioada 2024-2028;
- Planul Local de Acțiune pentru Mediu, Județul Sibiu, 2014;
- HCL nr. 57/ 28.02.2007 privind reglementarea circulației în Centrul Istoric al Municipiului Sibiu;
- HCL nr. 340/ 2010 privind modificarea și completarea HCL nr. 57/ 2007 privind reglementarea circulației în Centrul Istoric al Municipiului Sibiu;
- HCL nr. 137/ 28.04.2011 privind Regulamentul Local pentru informarea și consultarea publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- HCL nr. 243/ 2011 privind modificarea și completarea HCL nr. 57/2007 privind reglementarea circulației în Centrul Istoric al Municipiului Sibiu;
- HCL nr. 337/ 2018 privind aprobarea tarifelor de parcare în Municipiul Sibiu și pentru accesul autovehiculelor în zona pietonală din Centrul Istoric;
- HCL nr. 451/ 2019 privind completarea anexei 1 la HCL nr. 337/ 2018 privind aprobarea tarifelor de parcare în Municipiul Sibiu și pentru accesul autovehiculelor în zona pietonală din Centrul Istoric;
- HCL nr. 172/ 2021 pentru completarea anexei nr. 1 la HCL nr. 337/ 2018 privind aprobarea tarifelor de parcare în Municipiul Sibiu și accesul autovehiculelor în zona pietonală din Centrul Istoric;

- HCL nr. 236/ 2021 privind modificarea reglementărilor privind accesul autovehiculelor în Piața Mică din Municipiul Sibiu;
- HCL nr. 446/ 20.12.2021 privind actualizarea Registrului local al spațiilor verzi aparținând Municipiului Sibiu, aprobat prin anexa 1 la HCL nr. 445/2017, modificată prin HCL nr. 397/ 2018 și HCL nr. 341/ 2020;
- HCL nr. 50/ 24.02.2022 pentru aprobarea Planului de Renovare pe termen lung al stocului de clădiri publice din Municipiul Sibiu 2021-2050;
- HCL nr. 150/ 28.04.2022 pentru aprobarea Regulamentului privind protecția, conservarea, dezvoltarea și întreținerea spațiilor verzi din Municipiul Sibiu;
- HCL nr. 267/ 2022 privind completarea HCL nr. 337/2018 privind aprobarea tarifelor de parcare în Municipiul Sibiu și pentru accesul autovehiculelor în zona pietonală din Centrul Istoric;
- HCL nr. 424/ 2022 privind completarea HCL nr. 337/ 2018 privind aprobarea tarifelor de parcare în Municipiul Sibiu și pentru accesul autovehiculelor în zona pietonală din Centrul Istoric;
- Documentul de nominalizare a Centrului Istoric Sibiu pentru înscrierea în Patrimoniul Mondial Unesco, 2005;
- Ghid pentru elaborarea și revizuirea listelor tentative ale Patrimoniului Mondial;
- Documentațiile cadastrale ale zonei;
- Date culese de proiectant din teren;
- Date obținute de la beneficiar.

2.2. Studiul istoric general

Istoricul teritoriului administrativ

Orașul are o istorie îndelungată, având ca zonă centrală un platou locuit încă din epoca neolitică, din care s-a constituit prima incintă de apărare în perioada medievală. Așezarea a început să se dezvolte între anii 1147 și 1161, când coloniștii sași s-au stabilit aici, formând așezarea Hermannsdorf, prima atestare a acesteia având loc în 1223. Nucleul așezării a fost zona străzilor Elisabeta și Faurului, împreună cu străzile Ocnei și Turnului.

Nucleul așezării medievale timpurii de la sfârșitul secolului al XII-lea era constituit din biserica parohială (plasată pe locul actualei biserici parohiale evanghelice din Piața Huet) și fortificațiile rudimentare (probabil realizate din pământ și lemn) care o înconjurau. Forma acestei fortificații urmărea, cel mai probabil, forma pentagonală neregulată pe care, mai târziu, o vor conserva construcțiile care delimitează perimetrul pieței. Astfel, într-o primă etapă, așezarea săsească era formată dintr-o zonă apărută comună, plasată la imita viitorului Oraș de Sus, separată de țesutul urban care începuse să se contureze în valea Cîbinului.¹

¹ Dr. Arh. Horia Radu Moldovan, *Studiul general privind evoluția istorică a țesutului urban al Orașului Sibiu*



Fig. 2. Reprezentări schematice ale planului orașului în jurul anilor 1220 (stânga) și 1240 (dreapta) preluate conform Studiului Istoric General ce a stat la baza PUG 2011

În prima parte a secolului al XIII-lea, incinta defensivă se va extinde înspre est, **incluzând și perimetrul actual al Pieței Mici**. Fortificația, având un contur neregulat era prevăzută cu turnuri – poziția acestora păstrându-se ulterior: respectiv cea a Turnului Scării Aurarilor și cea a Turnului Sfatului.¹

În 1241, așezarea a fost distrusă de tătari, eveniment care a determinat conducerea orașului să implementeze o politică de apărare prin construirea unor fortificații masive. Un spital era deja în funcțiune în 1292, iar după 1300, când a fost atestată biserica Sf. Elisabeta de pe strada Elisabeth (astăzi 9 Mai), orașul a început să se dezvolte urbanistic, fiind menționat ca Hermannstadt în 1366. Acest moment coincide cu finalizarea celei de-a treia centuri de apărare, care înconjură Orașul de Sus. În 1376, existau 19 bresle cu 25 de meserii, demonstrând importanța activității comerciale și de producție a orașului, comparabilă cu mari centre europene.

Între anii 1437 și 1442, orașul a fost asediat de turci, iar Ioan de Hunedoara a fost ajutat de cetățeni în luptă. După 1480, s-au finalizat lucrările de extindere a fortificațiilor, iar marile porți au fost repartizate pentru apărarea celor mai importante patru bresle. Primăria a fost găzduită lângă Turnul Sfatului până în 1494, ulterior mutându-se în fosta casă a lui Thomas Gulden, lângă Turnul Preoților. Între 1549 și 1945, sediul primăriei a fost găzduit de un complex arhitectonic gotic, început de Thomas Altemberger.

În 1457 a fost finalizată centura de fortificații care apăra Orașul de Jos, fiecare dintre porțile de acces în cetate fiind repartizată unei bresle pentru întreținere și apărare.¹

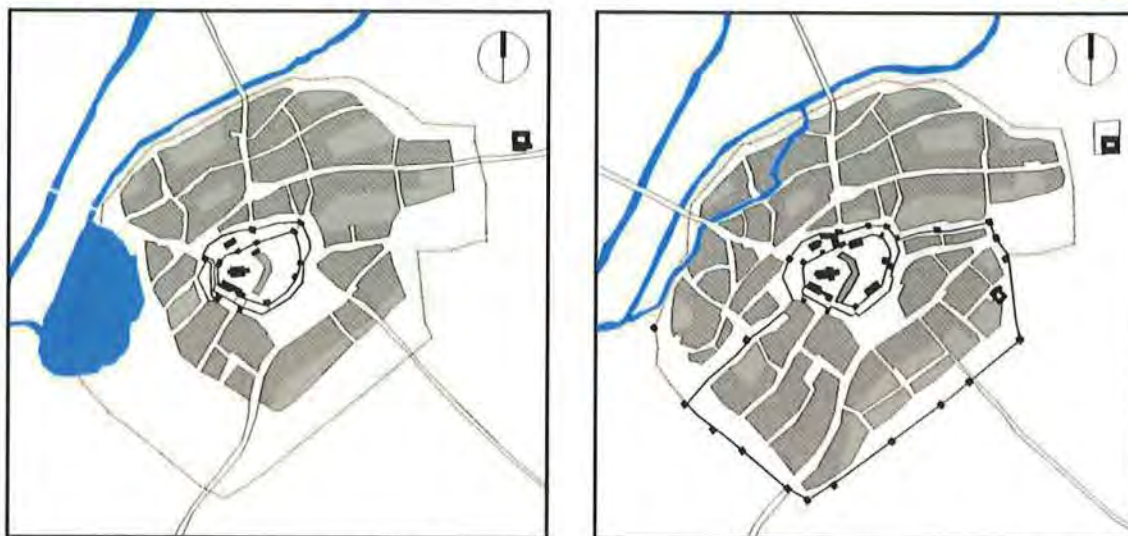


Fig. 3. Reprezentări schematice ale planului orașului în jurul anilor 1300 (stânga) și 1380 (dreapta) preluate conform Studiului Istoric General ce a stat la baza PUG 2011

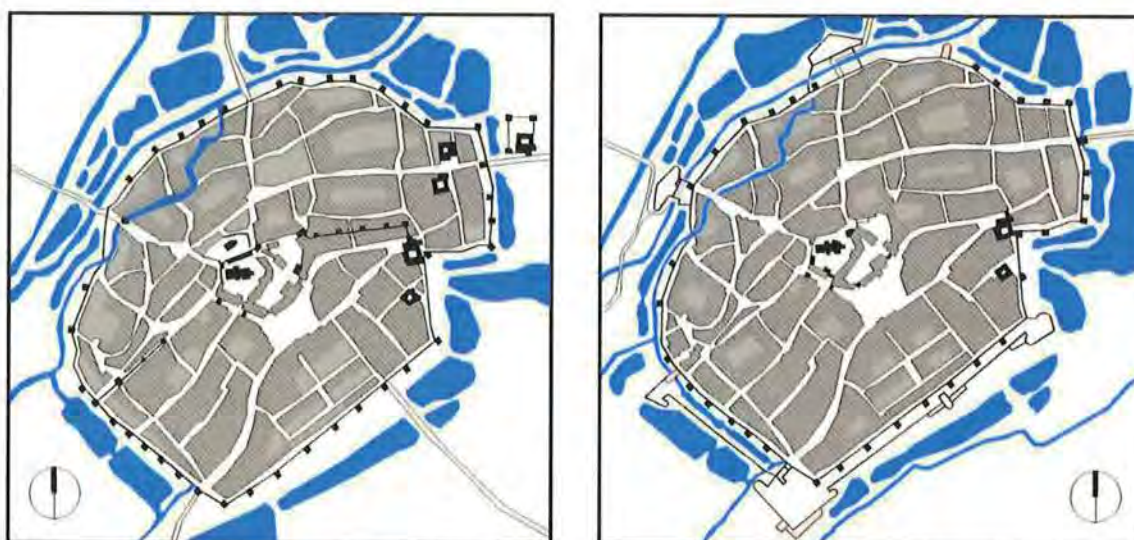


Fig. 4. Reprezentări schematice ale planului orașului în jurul anilor 1480 (stânga) și 1630 (dreapta) preluate conform Studiului Istoric General ce a stat la baza PUG 2011

Sibienii au învins turcii în anii 1479 și 1493, fiind conduși de primarul Georg Hecht. Importanța orașului este subliniată de funcționarea monetăriei în secolul al XV-lea. După încheierea lucrărilor Dietei în 1495, regele Vladislav a permis alegerea de centumviri, care aveau obligația de a participa la activitățile publice.

La începutul secolului XVI, orașul număra 1.311 case de locuit, construcția bisericii era în continuare activă, iar o tipografie era atestată în oraș, marcând prima slujbă religioasă evanghelică. Această perioadă tumultuoasă a fost marcată de conflicte armate, epidemii de ciumă și incendii devastatoare (în 1556 și 1570) care au distrus porțiuni din oraș. Activitatea de construcție a fortificațiilor a continuat, iar la mijlocul secolului s-au ridicat bastioanele Haller, Cisnădiei și Ocnei. De asemenea, în **Piața Mare** a fost instalat stâlpul infamiei, iar mai târziu a fost construită prima fântână cu țevi. În această perioadă, breslele au cunoscut o dezvoltare semnificativă, reflectată în numeroase documente emise pentru reglementarea activităților lor.

Între 1610 și 1613, orașul a fost ocupat de Gabriel Báthori, fiind părăsit aproape în întregime. După 1630, s-au finalizat ultimele lucrări de fortificare de tip bastionar, iar în 1647 a fost realizat primul plan al

orașului. Datorită asediilor frecvente cauzate de instabilitatea politică, s-a decis demolarea construcțiilor din afara zidurilor. După 1690, orașul a intrat într-o nouă etapă, devenind capitala Transilvaniei sub ocupația austriacă.

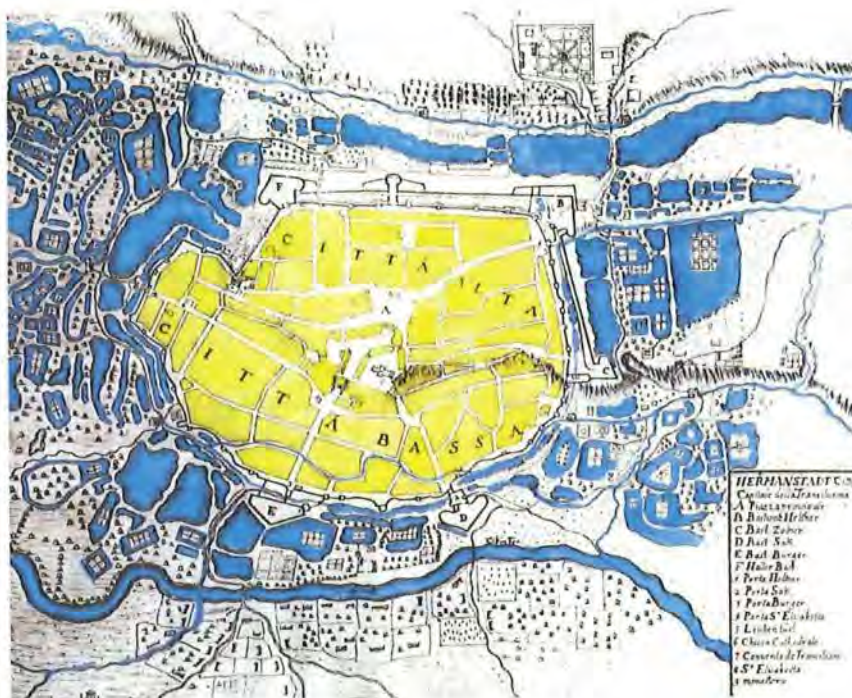


Fig. 5. Prima hartă a Sibiului, la 1647

După 1702, a început construcția citadelei în fața orașului, dar lucrările au fost abandonate din cauza războiului cu curuții, care a afectat grav localitatea. Între 1726 și 1733, iezuiții au construit o biserică și o casă în Piața Mare, pe locul unde se afla sediul casei de breaslă a croitorilor și farmacia orașului. În 1734, a fost instalată statuia sfântului Nepomuk, simbol al contrareformei catolice, în Piața Mare.

Această perioadă a fost marcată de începutul pavării străzilor și de instalarea fântânilor cu țevi pe arterele principale. Totuși, mai multe epidemii de ciumă au continuat să facă ravagii. În 1776, orașul avea 1.228 de case de locuit, iar câțiva ani mai târziu, a apărut primul ziar german din Transilvania. În 1777, Samuel von Brukenenthal a fost numit guvernator general. La sfârșitul secolului, populația orașului ajunsese la 15.000 de locuitori.

În 1871, a fost luată decizia demolării porțiunii de zid dintre *Elisabethgasse* (actuala stradă 9 Mai) și strada Pielarilor, în anul următor fiind demolate restul de ziduri care delimitau Orașul de Jos.²

Piața Mică

Piața Mică este situată în interiorul celei de-a doua centuri de fortificații a Sibiului. Latura sa vestică este delimitată de un șir de case care constituie, în același timp, latura estică a Pieței Huet. La nord, pe locul unde se afla un turn de apărare al incintei, prin care se făcea accesul în cetate dinspre „Orașul de Jos” printr-un tunel, se găsește astăzi primul pod de fontă din România, cunoscut sub numele de „Podul Minciunilor”, inaugurat în 1860. În secolul al XV-lea, pe latura nordică a Pieței Mică, s-au ridicat o serie de clădiri aparținând breslașilor, denumite „casele cu portic” sau „casele cu loggi”.

² Dr. Arh. Horia Radu Moldovan, *Studiul general privind evoluția istorică a țesutului urban al Orașului Sibiu*

Pe latura de sud, piața a căpătat aspectul actual în secolul al XVIII-lea, când, pe locul casei breslei croitorilor, s-a construit biserica și seminarul iezuit, cunoscut acum ca fiind casa parohială romano-catolică. Înspre sud-vest, după demolarea capelei Sf. Iacob în 1898 și a Turnului Preoților, a fost construită clădirea Băncii de Credit Funciar (Bodenkreditanstalt) la începutul secolului XX.

Piața Mică a păstrat, cu puține modificări, aspectul său din secolul al XV-lea, toate clădirile fiind incluse pe lista monumentelor istorice. Aceasta include atât elementele de fortificație, precum turnurile nr. 23, 24, 31 și Turnul Sfatului, cât și clădirile publice și pasajele care leagă piața de Piața Huet, Piața Mare și Piața Aurarilor. Dintre acestea, se remarcă Hala Măcelarilor, cunoscută astăzi ca Casa Artelor, și mai ales clădirea Primăriei, care se presupune că a funcționat aici încă din secolul XIV (1324).

Pe latura de sud a pieței, la nr. 31, se află o clădire cu proporții ample, unitară la prima vedere, având fațade atât spre Piața Mică, cât și spre str. Avram Iancu (nr. 1-3). Această clădire este alipită, spre vest, de Turnul Sfatului și se extinde, spre est, asupra Pasajului Pielarilor, care leagă Piața Mică de str. Avram Iancu. Conform unei ridicări izometrice ipotetice propuse de Hermann Fabini pentru imaginea Pieței Mici la începutul secolului XVI, în zona acestei clădiri se distingeau două turnuri locuință, trei sau patru case de locuit (una dintre ele fiind situată deasupra tunelului Pielarilor) și o clădire cu șase arcade, unde, conform unor teorii, a funcționat Primăria – cunoscută ca „Casa Sfatului”.

Piața Mare

Piața Mare este centrul istoric al Sibiului, menționată pentru prima dată în 1411 ca piață de cereale. Aceasta a fost creată în anul 1366, odată cu finalizarea celei de-a treia centuri de fortificații a orașului. Începând din secolul al XVI-lea, Piața Mare a devenit centrul vechii cetăți. De-a lungul timpului, a fost denumită Der Grosse Ring sau Grosser Platz, a purtat numele de Piața Regele Ferdinand în perioada interbelică și Piața Republicii în perioada comunistă, revenind la denumirea originală din 1990.

Latura nordică a Pieței Mari a fost formată în prima fază prin construirea clădirii Breslei Croitorilor în 1466 și a altor case medievale. Între anii 1726-1733, au fost ridicate biserica iezuite și seminarul aferent, actualmente casă parohială romano-catolică. Pe latura vestică, Palatul Brukenthal a fost construit pe locul a două case, una având loggii. În evul mediu, piața a fost locul principal pentru evenimente importante, cum ar fi adunările publice și execuțiile. În 1538, este menționată o fântână, iar în 1550 a fost amplasat stâlpul infamiei, încoronat de statuia lui Roland. O spânzurătoare se afla în fața casei cu nr. 15, fiind înlăturată abia în 1783. În fața casei Haller (nr. 10) era clădirea gârzii, iar între 1724 și 1757, piața găzduia o „cușcă pentru nebuni”, unde erau expuși cei care perturbau liniștea publică.

Din anul 1734, Piața Mare a fost dominată de statuia lui Nepomuk, ridicată de generalul Wallis. În 1948, statuia a fost mutată într-o curte, fântâna cu grilaj metalic a fost demolată, iar centrul pieței a fost transformat într-un rondou de flori. Abia în 1984 s-a desființat parcul necorespunzător amplasat în piața centrală, iar în 1986 a fost ridicată statuia cărturarului Gheorghe Lazăr, realizată de sculptorul Radu Aftenie.



Fig. 6. Planul nucleului intramuros al Sibiului din 1845 preluat conform Studiu istoric din cadrul PUG în curs de actualizare

Datorită acestei evoluții istorice de excepție, teritoriul fortificat studiat include un număr mare de monumente istorice și situri arheologice. Aceste descoperiri, rezultate din cercetări arheologice recente, nu sunt incluse în Lista Monumentelor Istorice din 2015 (LMI 2015), însă majoritatea clădirilor din zonă sunt monumente istorice, prezentând elemente arhitecturale medievale și construcții din secolele XVII, XIX și începutul secolului XX.

Evoluția structurii etnice și apartenenței religioase a populației

Evoluția structurii etnice reflectă complexitatea istorică a orașului, influențată de migrarea și stabilirea diferitelor grupuri etnice de-a lungul secolelor.

• Secolele XII-XV

Sibiu a fost fondat în jurul anilor 1147-1161, cu o comunitate majoritară de coloniști sași, care au adus cu ei tradiții, meșteșuguri și religia luterană. Acești coloniști au fost încurajați de regii Ungariei să se stabilească în Transilvania pentru a dezvolta comerțul și agricultura. În această perioadă, orașul a devenit un important centru economic și cultural, cu biserici și școli luterane.³

• Secolele XVI-XVII

Reforma Protestantă a avut un impact semnificativ asupra structurii religioase a orașului, iar majoritatea populației sașilor s-a alăturat bisericii evanghelice. În aceeași perioadă, populația românească din zonă a început să își afirme identitatea, iar bisericile ortodoxe și greco-catolice au câștigat teren.⁴

• Secolul XVII

³ Iorga, N. (1926). *Istoria Transilvaniei*. București

⁴ Ducaru, D. (2008). *Structuri etnice și religioase în Transilvania*. Târgu Mureș

În urma ocupației habsburgice, s-au înregistrat și alte grupuri etnice, precum maghiarii și evreii, care au venit în Sibiu și au contribuit la diversitatea culturală a orașului. Acest lucru a dus la o diversificare a apartenenței religioase, cu creșterea numărului de evrei, romano-catolici și ortodocși.⁵

- **Secolele XIX-XX**

Pe parcursul acestor secole, Sibiu a continuat să fie un oraș cosmopolit, cu o populație etnică diversificată, incluzând români, maghiari, sași și evrei. În 1918, după Unirea Transilvaniei cu România, structura etnică a orașului a început să se schimbe, cu o creștere a numărului de români.⁶

- **După 1945**

După al Doilea Război Mondial, comunitatea sașilor a început să emigreze în masă, ceea ce a dus la o scădere semnificativă a numărului lor în Sibiu. Acest proces a fost accelerat de regimul comunist, care a restricționat libertățile religioase și culturale. Astfel, orașul a devenit predominant românesc, dar au rămas comunități evreiești și maghiare, care au contribuit la moștenirea culturală a orașului.⁷

În prezent, Sibiu este un oraș cu o structură etnică predominant românească, dar cu o bogată diversitate culturală și religioasă, inclusiv comunități luterane, catolice și ortodoxe. Această evoluție reflectă istoria complexă a orașului, influențată de diverse evenimente și migrații de-a lungul secolelor.

Evoluția ocupațiilor populației

Evoluția ocupațiilor din Sibiu reflectă transformările profunde prin care orașul a trecut de-a lungul secolelor, fiind influențată de schimbările economice, politice și sociale. De la începuturile sale ca așezare medievală, unde agricultura și meșteșugurile erau ocupațiile de bază, până la industrializarea din secolul XIX și tranziția către economia modernă bazată pe servicii și turism, Sibiul a cunoscut o dezvoltare complexă.

Ocuparea Sibiului de către coloniștii sași în jurul anilor 1147-1161 a adus cu sine o schimbare majoră în activitățile economice ale locuitorilor. Sașii au introdus un sistem bine structurat de bresle, aducând cu ei meșteșuguri avansate și organizând producția locală în cadrul acestora. În această perioadă, meșteșugurile au devenit coloana vertebrală a economiei orașului, iar breslele au început să joace un rol vital în viața socială și economică a Sibiului. Breasla fierarilor, croitorilor, cojocarilor și țesătorilor erau foarte influente, având un cuvânt de spus în gestionarea treburilor orașului. Fiecare breaslă era responsabilă de pregătirea noilor meșteșuguri și de reglementarea standardelor de calitate.⁸

În paralel, comerțul local a început să se dezvolte în mod semnificativ, legând Sibiul de alte centre urbane din Transilvania și Europa Centrală. Piețele și târgurile erau locuri esențiale de întâlnire pentru negustori, unde se vindeau produse locale, cum ar fi textile, pielărie și unelte, alături de mărfuri aduse din alte regiuni. Această intensificare a comerțului a contribuit la prosperitatea orașului și la creșterea demografică.⁹

În perioada următoare, Sibiul și-a consolidat rolul de nod comercial important, devenind un punct de legătură între Europa Centrală și Balcani. Începând cu secolul al XVI-lea, orașul s-a remarcat printr-o creștere economică semnificativă datorată comerțului internațional. Sibienii se ocupau tot mai mult de activități comerciale, exportând produse meșteșugărești de calitate superioară, cum ar fi textile, arme și articole din metal. De asemenea, în această perioadă, agricultura din împrejurimile Sibiului a continuat să joace un rol

⁵ Lazăr, C. (2010). *Minoritățile etnice din Transilvania*. București

⁶ Mureșan, I. (2015). *Sibiu. O istorie a unui oraș medieval*

⁷ Bălănescu, D. (2012). *Identitate etnică și diversitate religioasă în Transilvania*

⁸ Gheorghe Anghel (1972). *Cetățile și orașele medievale din Transilvania*

⁹ Emil Sigerus (1906). *Istoria Sibiului*

important în aprovizionarea orașului cu hrană, însă meșteșugurile și comerțul internațional au devenit activitățile dominante.¹⁰

Breslele au continuat să prospere și să se diversifice. Acestea nu se limitau dar la producția de bunuri, ci și la organizarea activităților economice și la stabilirea unor reguli stricte de concurență și de calitate. Un exemplu notabil îl constituie Breasla Blănarilor, care exporta produse finite în Europa Centrală, contribuind astfel la creșterea influenței economice a orașului.¹¹

În secolul al XVIII-lea, sub influența administrației habsburgice, Sibiuul a început să cunoască primele semne ale unei industrializări timpurii. Deși economia orașului era încă predominant agrară și meșteșugărească, au început să apară manufacturi în care producția era organizată pe scară largă. Aceste manufacturi, în special cele textile și de prelucrare a metalelor, au început să atragă forță de muncă din zonele înconjurătoare, iar orașul a început să își extindă influența economică în regiune.

În paralel, agricultura a rămas o activitate esențială pentru majoritatea locuitorilor din afara zidurilor orașului. În satele din jurul Sibiuului, se practica agricultura de subzistență, în principal cultivarea cerealelor și creșterea animalelor. Producția agricolă asigura hrana pentru locuitorii orașului, dar și pentru cei din regiunile învecinate, în timp ce manufacturile din Sibiu exportau produse finite către alte părți ale Imperiului Habsburgic.¹²

Odată cu venirea secolului al XIX-lea, Sibiuul a intrat într-o nouă etapă de dezvoltare industrială. Dezvoltarea infrastructurii, în special a căilor ferate, a permis orașului să se conecteze mai bine la piețele externe, iar comerțul a continuat să fie o activitate vitală. Industria textilă a cunoscut o expansiune semnificativă, iar fabricile de textile din Sibiu au devenit renumite pentru calitatea produselor lor. În această perioadă, ocuparea în industrie a devenit predominantă, iar populația urbană a început să crească pe măsură ce oamenii din mediul rural se mutau în oraș pentru a lucra în fabrici.

Alte industrii importante includeau prelucrarea lemnului și metalurgia. Fabricile de mobilă și atelierele metalurgice din Sibiu au furnizat bunuri nu doar pentru piața locală, ci și pentru export. În același timp, Sibiuul a devenit un centru administrativ și cultural important, atrăgând funcționari, intelectuali și meșteșugari din întreaga regiune.¹³

Perioada postbelică a adus o schimbare radicală în structura ocupațiilor din Sibiu, odată cu instaurarea regimului comunist. Guvernul comunist a impus un program ambițios de industrializare forțată, iar multe dintre vechile fabrici și ateliere au fost naționalizate. În această perioadă, Sibiuul a devenit un important centru industrial, cu fabrici de textile, mașini și produse chimice. O mare parte a populației era angajată în aceste industrii, iar orașul a cunoscut o creștere demografică semnificativă. Agricultura a fost în mare parte colectivizată, iar locuitorii satelor din jurul Sibiuului au fost adesea integrați în procesul industrial al orașului.¹⁴

Căderea regimului comunist în 1989 a adus schimbări economice majore pentru Sibiu. Multe dintre vechile industrii au intrat în declin, iar fabricile au fost fie privatizate, fie închise. În locul acestora, economia

¹⁰ Alexandru Avran (1998). *Sibiu și ținutul săsesc în Evul Mediu*

¹¹ Ioan Oprea (1969). *Breslele din Transilvania*

¹² Gheorghe Gorun (1981). *Economia Transilvaniei în secolul al XVIII-lea*

¹³ Corneliu Bucur (1987). *Dezvoltarea industrială a Sibiuului în secolele XIX și XX*

¹⁴ Bogdan Murgescu (2003). *Orașele României sub regimul comunist*

Sibiului s-a orientat treptat către sectorul serviciilor și turismului. Dezvoltarea industriei turismului a fost accelerată de recunoașterea patrimoniului cultural al orașului și de evenimentele internaționale care au avut loc aici, cum ar fi Capitala Europeană a Culturii din 2007.¹⁵

Astăzi, Sibiul atrage turiști din întreaga lume, iar numeroase locuri de muncă sunt create în acest sector. Pe lângă turism, sectorul serviciilor a crescut exponențial, incluzând IT-ul, finanțele și educația. Orașul s-a adaptat la noile cerințe ale economiei moderne, oferind oportunități de angajare într-o varietate de domenii și revenind la statutul de centru economic și cultural regional.¹⁶

Evoluția teritoriului administrativ și intravilan

Teritoriul Județului Sibiu a fost locuit încă din perioadele Paleoliticului și Neoliticului, conform descoperirilor arheologice de la Racovița și Ocna Sibiului. Cercetările efectuate în zonă au scos la iveală urme de locuire și din alte perioade istorice, precum Eneoliticul și Epoca Bronzului, evidențiate de așezările de la Orlat, Slimnic și fortificația de la Șeica Mică. În Prima Epocă a Fierului (Hallstatt), așezarea de la Boarta oferă mărturie ale vieții comunităților din acea vreme, în timp ce în a Doua Epocă a Fierului (La Tène), așezarea de la Buia este o dovadă a continuității locuirii. Pe teritoriul județului au fost identificate peste 20 de astfel de așezări, reprezentate prin artefacte precum unelte, topoare, săgeți și vase pictate.



Fig. 7. Județul Interbelic Sibiu și stema județului interbelic, 1938

Reședința județului Sibiu, un oraș cu o istorie bogată, își are originile locuirii pe teritoriul său încă din secolul al II-lea a. Hr. Așezarea "Fântâna Rece", aparținând culturii geto-dacice, este una dintre cele mai vechi dovezi arheologice ale locuirii. Ulterior, în perioada romană, castrul roman Cedonia, situat la Gușterița și menționat în Tabula Peutingeriana, a avut un rol important. Acesta se afla la nord de intrarea în Transilvania, pe drumul roman ce lega sudul Dunării de Apulum, trecând prin pasul Turnu Roșu și conectând castelele de la Apoldu de Jos și Ocna Sibiului. Descoperirile arheologice, incluzând așezări romane și ateliere meșteșugărești din secolele II-III p. Hr., atestă o locuire continuă și o dezvoltare economică în această perioadă.

¹⁵ Ana Dumitrescu (2010). *Sibiul postcomunist: economie, cultură și turism*

¹⁶ Vintilă Mihăilescu (2007). *Transformări urbane în România postcomunistă*

- **1150-1190 – Colonizarea germanică**

În această perioadă, Sibiu începe să prindă contur ca așezare datorită colonizării populațiilor germane (sași) aduse în Transilvania de către regii Ungariei. Aceste comunități aduc cu ele o organizare urbană și economică specifică Europei Centrale, care va influența dezvoltarea orașului.

- **1191 – Se începe construcția primelor ziduri (prima incintă) de fortificații în jurul Bisericii Sf. Maria**

- **1172-1196 – Prima atestare documentară**

În timpul domniei regelui Béla III al Ungariei, Sibiu este pentru prima dată menționat într-un document oficial sub numele de „Cibinium.” Aceasta marchează începutul documentării istorice a orașului, cu Prepositus Cibiniensis, o funcție administrativă semnificativă.

- **1224 – Se finalizează prima incintă de fortificații în jurul actualei Piețe Huet, în același an va începe lucrul la a doua incintă de fortificații**

- **1241 – Se finalizează a doua incintă de fortificații, care cuprindea actuala Piața Mică**

- **1357 – Încep lucrările la cea de-a treia incintă de fortificații**

- **1366 – Denumirea Hermannstadt**

Orașul este atestat sub numele de Hermannstadt, denumire germană care va rămâne caracteristică pentru comunitatea sașilor ce domină viața economică și socială a orașului. Se finalizează a treia incintă de fortificații a orașului, în jurul Orașului de Sus.

- **1367-1376 – Apariția breslelor**

Prima breaslă, cea a pielarilor, apare în 1367, urmată de alte 18 bresle. Breslele meșteșugarilor joacă un rol central în dezvoltarea economică a Sibiului medieval, consolidându-i statutul de important centru comercial și manufacturier.

- **1457 – Orașul de Jos este inclus în centura de fortificații**

- **1496-1501 – Fortificarea orașului**

Un moment crucial în istoria orașului este donația majoră din 1496, care permite dublarea incintei fortificate a Orașului de Sus. Aceste fortificații sunt întărite pentru a proteja cetatea de amenințările externe, inclusiv invaziile otomane.

- **1540-1558 – Campania de întărire a fortificațiilor**

Contextul politic al Europei Centrale, după cucerirea Ungariei de către otomani, determină o intensificare a lucrărilor de fortificare la Sibiu. Se construiesc și întăresc bastioane și turnuri defensive care contribuie la apărarea orașului.

- **1688-1691 – Dominarea habsburgică**

Odată cu intrarea armatelor habsburgice în Transilvania în 1688 și integrarea acestora în Imperiul Habsburgic în 1691, prin Diploma Leopoldină, începe o nouă eră pentru Sibiu. Orașul își păstrează statutul economic și cultural important, deși pierde autonomia militară.

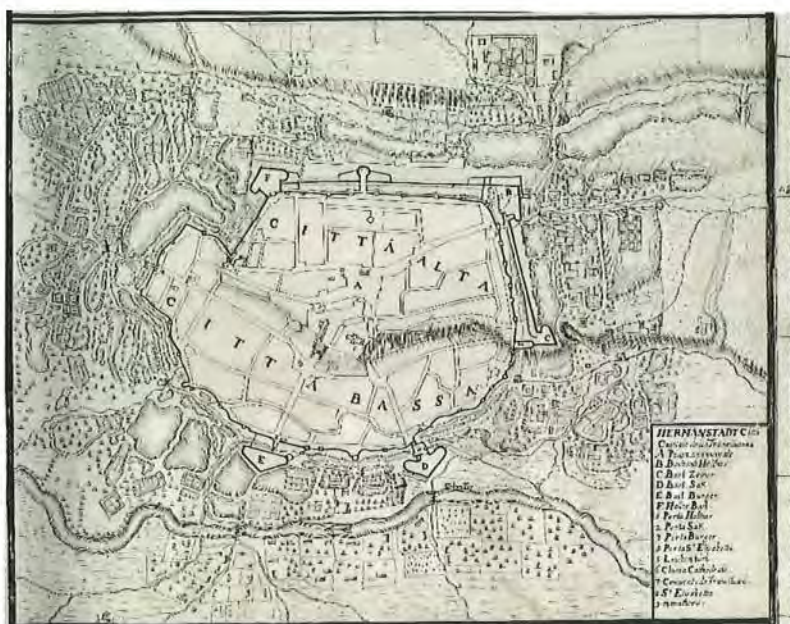


Fig. 8. Planul Municipiului Sibiu, 1699

- 1719 – Apogeul breslelor

În această perioadă, orașul atinge apogeul din punct de vedere al meșteșugarilor, având 26 de bresle. Acestea joacă un rol crucial în economia locală și în structura socială a Sibiului.

- 1778-1785 – Construcția Palatului Brukenthal

Palatul Brukenthal, reședința guvernatorului Samuel von Brukenthal, este unul dintre cele mai importante monumente arhitecturale din Sibiu și un simbol al influenței culturale și politice pe care orașul o exercită în Transilvania.

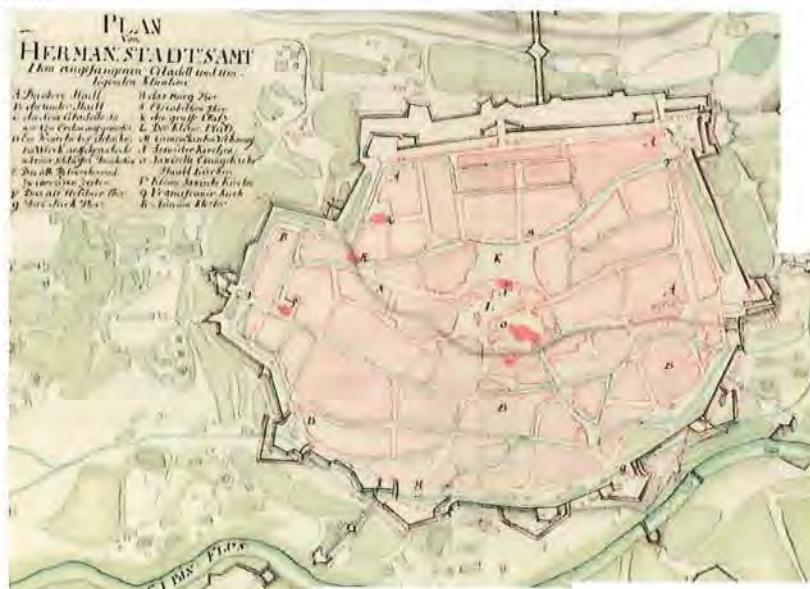


Fig. 9. Planul Municipiului Sibiu, 1735

- **1788 – Prima clădire de teatru**

Sibiul devine un centru cultural cu deschiderea primei clădiri de teatru în 1788, consolidându-și reputația ca oraș cultural al Transilvaniei. De asemenea, în acest an se înființează prima manufactură de mătăsuri.

- **1841-1860 – Progres economic și cultural**

În această perioadă, Sibiul se dezvoltă rapid economic și cultural. Înființarea primei bănci germane și activitatea intensă a Asociației de muzică contribuie la creșterea prosperității orașului și la înflorirea vieții sale culturale.



Fig. 10. Planul Municipiu Sibiu, 1806



Fig. 11. Planurile orașului în jurul anilor 1829 (stânga) și 1845 (dreapta) preluate conform Studiului Istoric General ce a stat la baza PUG 2011

- **1896 – Iluminatul electric**

Sibiul devine primul oraș din Transilvania iluminat electric, un simbol al modernizării și al progresului tehnologic. Aceasta marchează intrarea orașului în epoca modernă.

- **1919-1936 – Sistemul urbanistic modern**

După Primul Război Mondial, Sibiu devine municipiu și intră într-o nouă etapă de dezvoltare urbanistică, culminând cu realizarea unui plan de sistematizare în 1936, care contribuie la extinderea și modernizarea orașului.

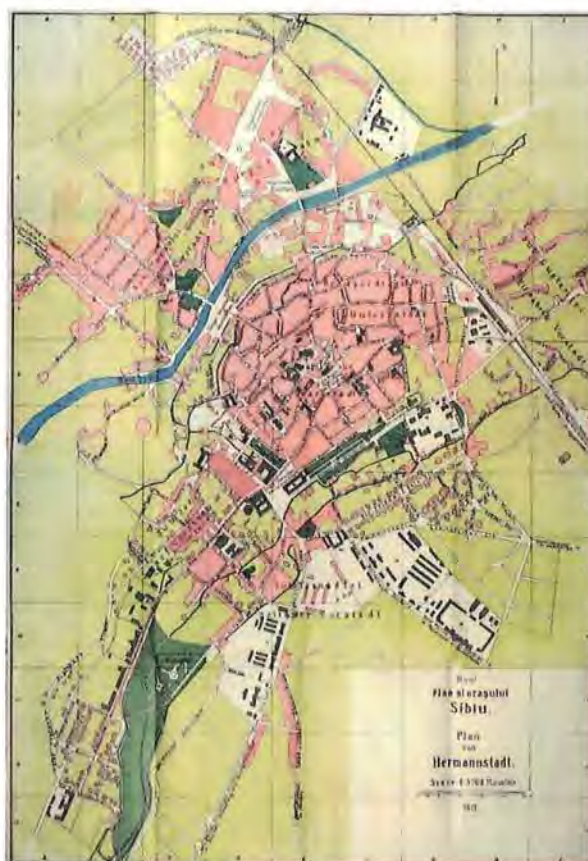


Fig. 12. Planul Municipiului Sibiu, 1921

- **1957-1985 – Dezvoltarea cartierelor moderne**

În perioada socialistă, Sibiu continuă să crească prin construcția de cartiere rezidențiale, precum Terezian și Hipodrom, adaptându-se la noile realități socio-economice ale României.

Evoluția tramei stradale și a parcelarului

Centrul de greutate al orașului format din sistemul celor trei piețe (Piața Mare, Piața Huet și Piața Mică) va prelua rolul ordonator al tramei stradale din orașul de sus, generând și ierarhia în cadrul fondului construit din zona istorică. Dacă arhitectura orașului reprezintă ecouri periferice ale etapelor majore de evoluție a stilurilor din Europa Occidentală, trama stradală și condiționările pe care aceasta le-a exercitat asupra parcelarului și a fondului construit, păstrează în mare măsură spontaneitatea unei dezvoltări neplanificate.¹⁷

Din reprezentările cartografice din prima jumătate a secolului al XIX-lea, nucleul istoric –zona *intra muros* – păstrează (cu intervenții minimale) trama stradală reprezentată în planul orașului de la sfârșitul secolului al XVII-lea.

¹⁷ Dr. Arh. Horia Radu Moldovan, *Studiul general privind evoluția istorică a țesutului urban al Orașului Sibiu*

Analiza elementelor componente ale Zonei Istorice de Referință (ZIR) ce include Piața Mare și Piața Mică este determinată de forma urbană, definită de caracteristicile fizice ale cadrului urban, particularizate prin:

- Geometria spațiilor și construcțiilor;
- Gabaritele spațiilor și ale cadrului construit;
- Raporturile dintre elementele cadrului urban.

Forma urbană reprezintă componenta morfologică a cadrului urban, fiind ilustrată printr-o diversitate de alcătuiri morfologice, capabile să individualizeze și să particularizeze diverse zone ale orașului, în funcție de:

- diverse etape ale dezvoltării sale (dimensiune temporală);
- destinația clădirilor și spațiilor (dimensiune funcțională);
- importanța clădirilor și resursele materiale ale proprietarilor (dimensiune economico-socială).

Astfel, componentele ce caracterizează un teritoriu – aplicându-se și teritoriului studiat – **sunt țesutul urban și fondul construit** – elemente majore ce sunt completate de monumentele de for public și spațiile plantate.

Țesutul urban (trama stradală și parcellarul istoric)

Trama stradală a Sibiului Medieval a avut o evoluție spontană în jurul nucleului central, marcat inițial de biserica de sec XII, cimitirul comunității și fortificațiile acestora.

Într-o primă etapă a evoluției istorice a orașului, zona ocupată de construcții s-a întins pe cornișa văii Cibinului, coborând ulterior spre Orașul de Jos de-a lungul axelor de circulație – drumurile comerciale care legau Sibiul de așezările vecine – constituindu-se și trama Orașului de Sus. Compoziția organică, liber organizată a tramei stradale din orașul fortificat medieval, se păstrează cu minime modificări până în prezent.¹⁸

Evoluția tramei stradale în Orașul de Sus a fost condiționată de doi factori principali: intersectarea traseelor preexistente din zonă și denivelările naturale ale reliefului. Dezvoltarea stradală a fost limitată spre vest de un teren mlăștinos, care a fost treptat asanat și inclus în perimetrul cetății, odată cu extinderea zidurilor de apărare.

Centrul de greutate al orașului este format din sistemul celor 3 piețe – Piața Mare, Piața Huet și Piața Mică – care au preluat rolul ordonator al primelor două incinte de fortificații (Incinta I din secolul al XII-lea și Incinta II din secolul XIII-lea). Această organizare a influențat geometria neregulată atât a spațiilor piețelor, cât și a tramei stradale din Orașul de Sus, determinând o ierarhizare distinctă a fondului construit în această zonă istorică.

Trama stradală a influențat parcellarul și fondul construit, păstrând spontaneitatea unei dezvoltări neplanificate. Rețeaua principală include legături transversale scurte, precum străzile Gheorghe Lazăr și Arhivelor, care facilitează accesul între centru și fortificații. Străzile au un traseu sinuos, cu profiluri transversale variabile, lărgindu-se în zona centrală și îngustându-se spre extremități (ex. Al. Odobescu, Movilei), și un profil longitudinal denivelat, adaptat reliefului.

Parcelarul a fost modelat de prezența fortificațiilor intermediare, construite pe curbele de nivel ale pantei ce separă Orașul de Sus de Orașul de Jos. Perpendicular pe aceste fortificații s-au dezvoltat legături

¹⁸ Horia Moldovan, *Dezvoltare urbană și Arhitectură în Transilvania și Țara Românească- calet Documentar*, Ed. Universitară Ion Mincu, București 2012 p.p 48-49

denivelate, care conectează piețele centrale (Piața Mare și Piața Mică) cu piețe din Orașul de Jos, cum este Piața Aurarilor, acestea formând un spațiu continuu fluent și expresiv.¹⁹ Piețele, cu forme neregulate și adaptate la scara pietonală, își obțin armonia din relația echilibrată dintre spațiul public și fronturile construite.

Parcelarul Pieței Mari prezintă variații semnificative între fronturile sale. Fronturile sud-vestice și sud-estice sunt formate din parcele alungite, cu un raport de 1/4 - 1/6 între lățimea la stradă și adâncime. În contrast, frontul nord-vestic include parcele cu latura lungă orientată spre stradă, iar frontul nord-estic cuprinde parcele mai mici, adaptate la curbura dintre străzile Gral. Gh. Magheru și Avram Iancu, având un raport de 1/2 - 1/3 între lățimea la stradă și adâncime.

Parcelarul Pieței Mici prezintă un caracter compact, format din parcele mici care urmează curbura frontului vestic, ce separă Piața Huet de Piața Mică. Frontul nordic are o amplasare variabilă a clădirilor, fără un aliniament clar, aspect regăsit și în zona sud-estică, unde parcelele au forme și dimensiuni diferite. Acest tipar se repetă parțial pe frontul estic, între Pasajul Scărilor, ce face legătura cu Piața Aurarilor, și Turnul Sfatului.

Evoluția fondului construit; tipologia și caracteristicile acestuia, amenajări

Arhitectura orașului reflectă influențe periferice ale principalelor etape de evoluție a stilurilor din Europa Occidentală. La nivel de detaliu, se remarcă modul în care sunt compuse fronturile curbe ale piețelor și străzilor, armonizând cu fondul construit. Această atenție la detalii contribuie la unicitatea și coerența estetică a orașului, evidențiind adaptările locale ale stilurilor europene.

Nucleul central era înconjurat de țesutul urban a cărui componentă construită beneficia de un număr însemnat de edificii ridicate din zidărie începând din a doua jumătate a secolului al XV-lea. Cu toate acestea un număr mare de imobile era în continuare realizat din lemn, situație care a favorizat fără îndoială numeroasele incendii care au afectat orașul.²⁰

Caracteristicile care au influențat conturarea unui anumit tip de construcție rezidențială urbană au fost loturile dezvoltate în adâncime și front îngust spre stradă, precum și suprafața limitată a parcelelor cauzată de sistemul defensiv perimetral al orașului. Lipsa de spațiu *intra muros* va conduce în numeroase cazuri la divizarea loturilor existente.²⁰

Piețele și străzile din Orașul de Sus sunt delimitate de fronturi continue, în care fațadele corpurilor alipite la calcan sunt dispuse sub un anumit unghi, pentru a se înscrie în curbura frontului, motiv pentru care apar fațade cu rezalide importante.

În Piața Mare, arhitectura de început de sec. XX, aduce de asemenea o fațadă importantă, a Băncii de Credit (astăzi Primăria Municipiului Sibiu) cu curburi convexe.

Clădirile civile sunt, în general, amplasate pe parcele care respectă principiul unei incinte închise, ceea ce generează o varietate de curți interioare. Aceste spații nu au fost încă studiate, cunoscute și utilizate funcțional la același nivel ca și clădirile în sine. În privința aspectului general al fronturilor, o linie la fel de dinamică precum conturul clădirilor este dată de acoperișuri, care au suprafețe mari, punctate de lucarne caracteristice exclusiv Sibiului. Fiecare casă are o linie a coamelor și a streșinilor distinctă, conferind astfel unice imagini fiecărui front.

¹⁹ A. Avram, I. Bucur- Municipiul Sibiu – Centrul Istoric. Topografia Monumentelor din Transilvania. Municipiul Sibiu 5.1.1. Editor Christoph Machat, Ed. Rheinland, Köln, p

²⁰ Dr. Arh. Horia Radu Moldovan, *Studiul general privind evoluția istorică a țesutului urban al Orașului Sibiu*

Inițial, clădirile civile erau construite cu un regim de înălțime de tip P sau P+1, unele având chiar subsol, și erau compuse din 2-3 încăperi aranjate pe adâncimea parcelei, având o poartă carosabilă situată lângă casă (sec. XIII-XIV). Aceste clădiri aveau un tip de plan bară, fiind amplasate cu latura scurtă la stradă, pe limita frontală a proprietății și o limită laterală.

În a doua fază (sec. XV-XVI), planul clădirii de tip bară s-a extins cu o travee deasupra porții, ocupând întreg frontul stradal și, eventual, a primit un etaj. Fațada principală era compusă din 2-3 travei (de obicei, dar excepțional și 5-6 travei), având un dublu tract spre stradă (încăperile fiind dispuse pe două rânduri).

Extinderile în adâncime erau realizate pe un simplu tract, cu încăperile organizate pe o latură a parcelei, rezultând astfel un plan în formă de L al clădirii, evoluând de la tipul bară. Acest tip de clădire coexistă cu cele având latura lungă la stradă, întâlnite atât în Piața Mică, cât și în Piața Mare, unde acoperișul era paralel cu fațada, mărginit de pinioane laterale, spre deosebire de casele cu fațada scurtă, care aveau fațada principală surmontată de pinioane.

Din punct de vedere funcțional zona parterului dinspre stradă este ocupată de spații cu funcție comercială. În această categorie intră atât spațiile de închiriat, precum și cele în care își desfășurau activitatea de producție și cea de comercializare meșteșugăriei. Tot la parter pe latura dinspre stradă se găsea și accesul carosabil, care era utilizat uneori pentru activități comerciale – respectiv adăpostirea de negustori în timpul perioadelor de târg. Atunci când acest spațiu nu există rolul său este preluat de porticele care apar în registrul de parter al locuințelor, deasupra acestora extinzându-se zona de locuit.

În spatele spațiului comercial plasat la parter apare (dar nu în toate cazurile) scara care lega parterul de etaj, urmată de camerele servitorilor și de dependințe.

Zona etajului este ocupată de locuința proprietarului cu salonul (*saal*) poziționat pe latura către stradă. În cazurile în care bucătăria nu era la parter, aceasta este plasată la etaj în spatele salonului. În aceste cazuri bucătăria era locul în care ajungea scara, căpătând astfel rolul de tindă. Latura dinspre curte era ocupată de încăperi înșiruite accesul în acestea făcându-se prin intermediul unei cursive sprijinite pe stâlpi. În unele cazuri în locul stâlpilor apar arcadele pe două niveluri, sprijinite pe coloane. În capătul acestui culoar era plasată de regulă latrina. Zona subsolului era ocupată de spații destinate depozitării. Accesul se făcea fie direct din stradă, fie din curte.

În jurul anului 1600, jumătate din edificiile *intra muros* erau noi, iar cca. 45% din fondul construit al orașului era realizat din zidărie.²¹

Operațiuni urbanistice importante

Sibiul a evoluat de-a lungul secolelor dintr-un simplu așezământ medieval, într-un centru urban complex, recunoscut pentru patrimoniul său cultural și arhitectural. Această transformare a fost posibilă printr-o serie de operațiuni urbanistice importante, care au avut rolul de a răspunde nevoilor populației, de a adapta orașul la schimbările socio-economice și de a-i păstra identitatea istorică.

De la fortificațiile medievale care au asigurat apărarea împotriva invaziilor externe, până la planificarea modernă care a integrat dezvoltarea urbană cu conservarea patrimoniului, Sibiul reflectă o istorie dinamică și o evoluție constantă.

²¹ Dr. Arh. Horia Radu Moldovan, *Studiul general privind evoluția istorică a țesutului urban al Orașului Sibiu*

Fortificarea orașului – Începând cu secolul al XIII-lea, Sibiuul a fost dotat cu un sistem complex de fortificații, inclusiv ziduri și turnuri, care au fost extinse și consolidate în sec. XV-XVI. Aceste fortificații au avut un rol esențial în apărarea orașului împotriva invaziilor.

Planificarea și construcția de piețe – Piața Mare și Piața Mică au fost amenajate ca centre comerciale și sociale, având un rol central în viața orașului. Aceste piețe au fost adaptate în funcție de nevoile comunității și de contextul istoric.

Regulamente de construcție – La sfârșitul secolului XIX, Sibiuul a adoptat un regulament de construcție care a reglementat dezvoltarea urbană și a stabilit standarde pentru arhitectură, facilitând o dezvoltare mai organizată și coerentă a orașului.

Nucleul istoric reprezentat de cele 3 piețe din Centrul istoric constituit încă din sec. XIII, nu a fost obiectul unor operațiuni urbanistice majore, totuși în decursul sec. XIX, au loc operațiuni de demolare, uneori și de reconstruire a unor clădiri - cum se poate observa în detaliul planului elaborat de către Johan Böbel în anul 1875. Se demolează clădirile de pe Podul Minciunilor, strada fiind sistematizată cu această ocazie casa nr. 2 de pe str. Gral Magheru iar în spatele Palatului Brukenthal, traseul unei străduțe dispare încă din a doua jumătate a sec. XVIII.

De asemenea, în Piața Mare, pentru construirea Palatului baronului Samuel von Brukenthal, au fost demolate două clădiri, a căror amprentă este marcată în pavajul actual. Deși în linii mari, perimetrul Pieței Mari se va păstra, se schimbă însă linia fronturilor - construcția Palatului Brukenthal, la Nord cu construcția Bisericii iezuite din sec. XVIII, cu palatul băncii (la înc. sec. XX), la SE cu transformarea Casei Lutsch.

Anii 50 au dus la operațiuni prin care a fost lărgită Piața Huet, fiind demolată Casa Bielz iar în anii 40-50 au fost demolate și casele de lemn ale tocilarilor din spatele bisericii. De asemenea, în anii 60, va dispărea și fântâna.

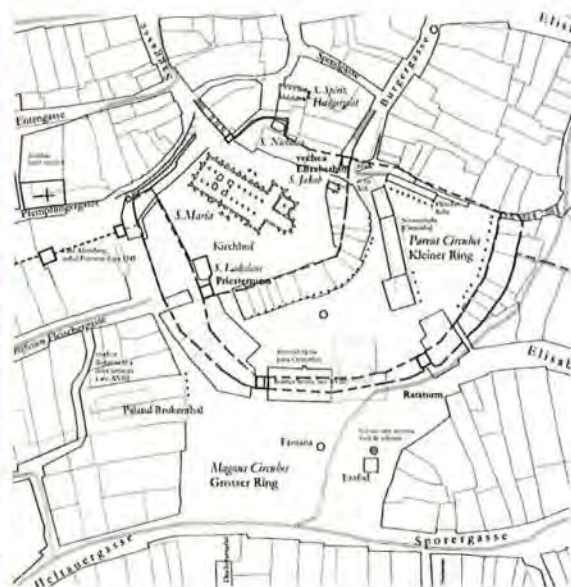


Fig. 13. Studiul Istoric Zonal – Planul Johan Böbel – sursa (stânga): patrimoniul sibiu.ro/istorie/harta / sursa (dreapta): Transilvania Medievală. Topografie și norme juridice ale cetăților-SIBIU, BISTRITA, BRASOV, CLUJ, autor : Irina Bădescu

În 1765-1766, în contextul unei efervescente a activității de construcții, autoritățile locale au elaborat o primă schiță a unui regulament urbanistic propriu-zis. Textul era organizat în nouă puncte ce vizau diverse teme: cea a porticelor și a activităților ce erau interzise în aceste spații publice; cea a serviciilor ce trebuiau

respectate de clădirile nou construite în relație cu cele existente; cea a obligativității începerii neîntârziată a construcțiilor pe terenurile libere sau ce a restituirii imediate a bunurilor publice oferite spre utilizare.

Primul Regulament urbanistic propriu-zis al Sibiului datează din anul 1853 și a rămas în vigoare până în 1886. Reglementările referitoare la construcții cuprinse în aceste documente vizau, în mare, siguranța construcțiilor, întreținerea clădirilor și a dotărilor edilitare aflate în proprietatea comună, precum și aspecte legate de regimul de proprietate (tranzacții, evidență etc.)

Parcelarea cartierului Terezian – În 1892, comunitatea orașului a decis cumpărarea și parcelarea terenului „Konrad”, parte a cartierului Terezian, pentru a extinde orașul și a răspunde cerințelor populației în creștere.

Dezvoltarea transportului public – Introducerea liniei de tramvai în 1905 a îmbunătățit accesibilitatea orașului și a facilitat legătura între diferitele zone ale Sibiului.

Planificarea urbană din perioada interbelică – După 1919, s-au făcut demersuri pentru realizarea unui plan de sistematizare a orașului, având în vedere împrăștierea și integrarea unor suprafețe mari de teren lotizate.

Dezvoltarea cartierelor în perioada socialistă – În perioada comunistă, Sibiul a cunoscut o expansiune rapidă a cartierelor de locuințe, cum ar fi cartierul Terezian și Hipodrom, pentru a răspunde nevoilor populației urbane în creștere.

În anul 1937 intră în vigoare Regulamentul de construcțiuni și alinieri pentru Municipiul Sibiu. Regulamentul este organizat în 24 capitole.

Revitalizarea centrului istoric – În ultimele decenii, Sibiul a beneficiat de inițiative de restaurare și revitalizare a centrului istoric, promovând turismul și cultura locală.

În raport cu limita administrativ-teritorială și cu limita actuală a intravilanului, stabilită prin PUG Sibiu aprobat prin HCL nr. 165/ 28.04.2011, terenul studiat **face parte din intravilanul municipiului.**

2.3. DEFINIREA/ DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE PE BAZA UTILIZĂRII CRITERIILOR DE DEFINIRE

Municipiul Sibiu beneficiază din anul 2011 de Planul Urbanistic General prin care, pe baza unui studiu prealabil au fost instituite o serie de 11 zone construite protejate (ZCP). În cadrul PUG în curs de actualizare se propune echivalarea limitelor geometrice și poziționării spațiale a zonelor construite protejate (ZCP) cu cele ale zonelor istorice de referință (ZIR) identificate. Acestea din urmă prezintă caracteristici intrinseci suficient de diferite față de cele ale ZIR învecinate, astfel încât să susțină o reglementare specifică în urma elaborării PUZCP (prezenta documentație), cu ocazia căruia se vor verifica în detaliu și, după caz, ajusta limitele ZIR, respectiv ZCP. Astfel principiile care au stat la baza definirii criteriilor de delimitare a ZIR și ulterior ZCP în Studiul Istoric aferent documentației PUG în curs de elaborare și avizare, concomitent cu prezentul PUZCP sunt:

- etapizarea istorică a dezvoltării țesutului urban și identificarea tipurilor diverse de țesut urban;
- vechimea și autenticitatea;
- calitatea fondului construit și gradul de conservare al acestuia;
- frecvența.

2.3.1. Criterii de delimitare conform Studiu istoric general aferent PUG Municipiul Sibiu în curs de actualizare

Zonele construite protejate au fost stabilite în așa fel încât să cuprindă, în conformitate cu studiul istoric și cu sinteza acestuia, valorile semnificative ale municipiului și localităților componente, din punct de vedere urbanistic și arhitectural. Determinarea perimetrului zonelor construite protejate a avut în vedere:

- trama stradală existentă, rezultat al unei dezvoltări spontane sau a demersurilor predefinite (fundamentate prin proiect) în cazul Sibiului, având în general țeseri firești cu trama / structura de circulații organică preexistentă;
- parcellarul existent a fost analizat din perspectiva evoluției sale istorice, urmând ca operațiunile cadastrale să fie stopate acolo unde efectele au un caracter negativ, iar în situații opuse să fie permise în mod explicit;
- modul și tipul de ocupare al parcelelor cu construcții;
- estetica, aspectul clădirilor, cu referință la volumetrie, gabarit, tip de acoperire, cromatică și limbaj;
- organizarea compozițiilor spațiale urbane, orientarea fațadelor și golurilor, dar și modul de amplasare și tratare a spațiilor plantate, a grădinilor și zonelor plantațiilor înalte, precum și evidențierea relațiilor public - privat;
- disfuncțiile în utilizarea domeniului public;
- gradul de protecție al valorii culturale;
- valoarea istorică (vechime) a fragmentului urban, fără ca acest criteriu să fie exclusiv;
- tipul țesutului urban (construit sau neconstruit – spații publice străzi, piețe, spații verzi amenajate);
- calitatea urbanistică a ansamblului, zonei sau amenajării;
- calitatea fondului construit și gradul de conservare;
- gradul de reprezentativitate a țesutului urban la nivelul orașului;
- prezența unor repere istorice și memorial-simbolice;
- perspective și zone de vizibilitate reprezentative pentru imaginea orașului;
- prezența patrimoniului arheologic.

Prezenta documentație se elaborează pentru o subzonă (SZCP) cuprinsă în Zona Istorică de Referință (ZIR) / Zona Construită Protejată (ZCP) instituită în PUG Mun. Sibiu 2011 după cum urmează:

Indicativ	Denumire	Tip (țesut urban)	Grad de protecție
ZCP-01	Centrul Istoric	Nucleul istoric <i>intra muros</i> , dezvoltat începând cu perioada medievală, clasat ca ansamblu în LMI 2015, inclusiv zona de protecție	MAXIM – importanța mare a resursei culturale a țesutului urban d.p.d.v. cultural, social, politic, urbanistic, arhitectural, etc. atât în ceea ce privește întregul ansamblu dar și componentele sale construite sau neconstruite

ZCP-01 dispune de 25 de subzone, prezenta documentație fiind elaborată pentru SZCP Centrul Istoric 2 (Zona Piața Mare și Piața Mică) – funcțiuni de centru istoric comercial și de reprezentare, combinate cu locuire de tip urban și cu funcțiuni publice de tip central, administrație publică, servicii.

2.3.2. Criteriile de delimitare conform Studiului istoric de fundamentare aferent prezentului PUZ

Prezentul studiu istoric de fundamentare preia delimitările realizate anterior prin Studiul istoric de fundamentare al Planului urbanistic general (SIG), și propune reglementarea detaliată în limitele acestor ZCP / SZCP-uri.

Zona ce urmează a fi reglementată în cadrul PUZ-CP cuprinde cele două spații publice principale – **Piața Mică și Piața Mare** - zona de studiu fiind extinsă asupra zonei de protecție și de coerență din punct de vedere istoric și spațial - urban, cu Piața Huet (cea mai veche piață a Orașului de sus), cu porțiuni din străzile Ocnei, Mitropoliei, N. Bălcescu, Piața Friedrich Schiller și str. Timotei Popovici, porțiuni din str. Gh. Lazăr, Gral. Gh. Magheru, Avram Iancu precum și Piața Aurarilor, cu o porțiune din str. Argintarilor.

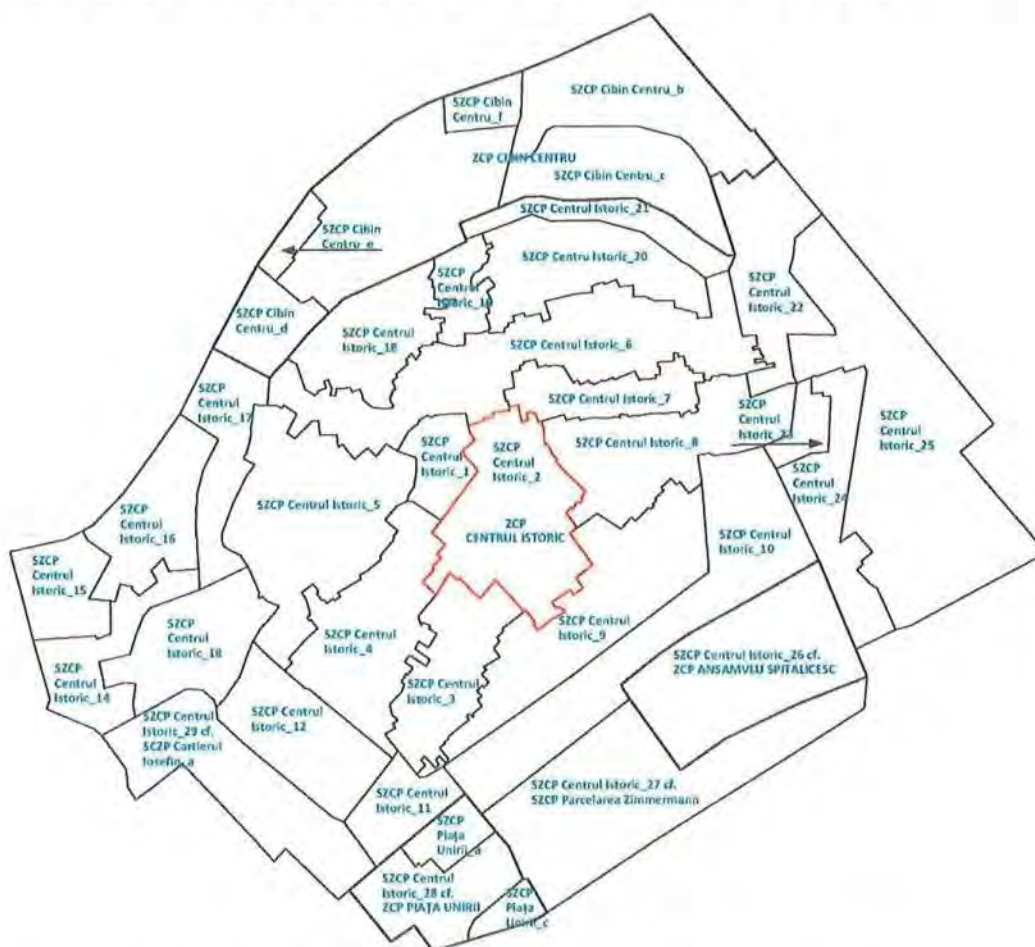


Fig. 14. Delimitarea primară a zonei construite protejate Centru Istoric evidențiată ca UTR, cu subzonele acestora

În urma Studiilor de fundamentare (Istoric și de delimitare a ZCP) a rezultat că zona de studiu reprezintă o zonă de protecție pentru ansamblul celor două Piețe (Piața Mare și Piața Mică), așadar s-a propus introducerea unor porțiuni din SZCP Centrul Istoric 1 – Piața Huet, SZCP Centrul Istoric 7 – Piața Aurarilor, SZCP Centrul Istoric 8 și porțiuni din Străzile Gral. Magheru și Avram Iancu. Prin urmare se propune rectificarea limitei PUZCP conform schemei de mai jos, având o suprafață de cca. **7.59 ha**.

În zona de studiu s-a propus următoarea subzonă istorică de referință, Subzona Centrului Istoric 2 fiind reglementată ca SIR 1:

Subzonă funcțională

SIR 1 – Zona spațiului urban central, spațiu reprezentativ, format din cele 3 piețe, articulate, cu fronturile lor istorice – **SIR reglementat prin prezentul PUZCP**

Definirea zonelor construite protejate – notă metodică

Definiții conform actelor normative în vigoare:

- **Zone protejate** - sunt zonele naturale sau construite, delimitate geografic și/sau topografic, care cuprind valori de patrimoniu natural și/sau cultural și sunt declarate ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare a valorilor de patrimoniu (L. nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate, art. 1, alin (2)).
- **Zonă protejată** - zonă naturală ori construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejurimi, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate (L. nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa nr. 2. Definirea termenilor utilizați în lege).
- **Zona Construită Protejată** este zona din teritoriul administrativ care se definește și delimitează prin Studiu Istoric General și a cărei protejare - justificată de prezența unor valori istorice, arhitecturale, urbanistice, peisajere – reprezintă un interes public (O. nr. 562/2003 *privind aprobarea reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru Zone Construite Protejate"*).
- **Zonele Istorice de Referință (ZIR)** reprezintă acele zone în care *resursele culturale sunt materializate prin suprapunerea mai multor caracteristici relevante pentru evoluția organismului urban*. Ele se pot institui ca *părți componente* în cadrul unei **Zone Construite Protejate (ZCP)** din cadrul UAT, părți ce au valori de patrimoniu (reperat și listat sau propuse în vederea includerii în Lista monumentelor istorice) sau ca *valori urbanistice de tipologie a parcellarului și a localității*.
- **Zonă de protecție** - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate (L. nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa nr. 2. Definirea termenilor utilizați în lege).

Monumentele istorice, zonele de protecție și zonele construite protejate, definite potrivit legii, se evidențiază în planurile de amenajare a teritoriului și în planurile urbanistice ale unităților administrativ-teritoriale (L. nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, art. 18, alin (1)).

Delimitarea Zonelor Construite Protejate se realizează pe limite de proprietate, limite fizice ale terenului sau limite convenționale, acolo unde nu este posibilă delimitarea pe limite de proprietate.

Parametrii care caracterizează o **Zonă Istorică de Referință (ZIR)** sunt:

- o evoluție istorică unitară în perioade succesive,
- țesut urban cu un parcellar și mod de construire omogen,
- funcționalitate similară a terenurilor și construcțiilor,
- peisaj cultural cu caracteristici similare.

Analiza elementelor componente ale Zonei Istoric de Referință (ZIR) ce include Piața Mare și Piața Mică este determinată de *forma urbană*, definită de caracteristicile fizice ale cadrului urban, particularizate prin:

- geometria spațiilor și construcțiilor
- gabaritele spațiilor și ale cadrului construit
- raporturile dintre elementele cadrului urban.

Criteriile luate în considerare la definirea Subzonelor Istoric de Referință (SIR) ce compun Zona Istorică de Referință (ZIR) sunt următoarele:

- **caracteristicile majore ale zonei** - avem de-a face cu o zonă constituită în prima parte între sec. XII- XVI și dezvoltată ulterior în perioadele de sfârșit de secol XVIII, sec. XIX și început de secol XX, plecând de la specificul fronturilor închise ale orașului medieval, căpătând ulterior aspect de zonă reprezentativă atât rezidențial cât și pentru funcțiuni publice

- **caracteristicile majore ale țesutului urban**

- **SIR 1**- Zona spațiului urban central, spațiu reprezentativ, format din cele 3 piețe, articulate, cu fronturile lor istorice - 53 imobile.

2.4. STUDIUL ISTORIC ZONAL CU PRECIZAREA VALORII ELEMENTELOR COMPONENTE

În teritoriul studiat (Zona de studiu) există o serie consistentă de monumente istorice clasate deja conform listei monumentelor istorice LMI 2015 și RAN:

Nr. crt.	Nr. LMI	Cod LMI/RAN	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
0.	165	SB-II-m-A-12010.02/ 143469.85	Turnul Sfatului de la Sibiu	Municipiul Sibiu	Piața Mică, nr. 1	sec. XIII; sec XIV; 1586, 1824, sec. XIV-XVIII
1.	185	SB-II-m-B-12024/ 143469.163 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Str. Arhivelor, nr. 2	1450-1475, sec. XVII, 1750-1850
2.	187	SB-II-m-B-12026/ 143469.143 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Piața Aurarilor, nr. 1	a doua jum. a sec. XV, 1567
3.	188	SB-II-m-B-12027/ 143469.145 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Piața Aurarilor, nr. 2	sec. XV, 1567, 1875 - 1900
4.	189	SB-II-m-A-12028/ 143469.146 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Piața Aurarilor, nr. 3	sec. XV, sec. XVIII, 1810 (?)
5.	190	SB-II-m-B-12029/ 143469.147 neoficial	Casă (înglobează fragmente de curtile din incinta III)	Municipiul Sibiu	Piața Aurarilor, nr. 4	sec. XVIII
6.	191	SB-II-m-B-12030/ 143469.98 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Piața Aurarilor, nr. 5	sec. XVI, sec. XVIII

7.	192	SB-II-m-B-12031	Casă	Municipiul Sibiu	Piața Aurarilor, nr. 6	1400 - 1425, SEC. XVIII - primul sfert al sec. XX
8.	193	SB-II-m-B-12032/ 143469.148 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Piața Aurarilor, nr. 7	a doua jum. A sec. XV, 1743
9.	194	SB-II-m-B-12033/ 143469.149 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Piața Aurarilor, nr. 8	sec. XVII - XVIII, 1875 - 1900
10.	195	SB-II-m-B-12034/ 143469.150 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Piața Aurarilor, nr. 9	sec. XV, sec. XVIII, sf. sec. XIX - inc. sec. XX
11.	196	SB-II-m-A-12035/ 143469.144 neoficial	Casă (înglobează fragmente de curține din incinta III)	Municipiul Sibiu	Piața Aurarilor, nr. 10	1450 - 1500, sec. XVIII
12.	197	SB-II-m-A-12036/ 143469.164	Casă (în corpul B fragmente din prima Primărie a orașului)	Municipiul Sibiu	Str. Avram Iancu 1-3, Acces și prin Piața Mică 31	sec. XIV, sf. XV - inc. Sec. XVI, 1742
13.	198	SB-II-m-B-12037/ 143469.167 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Str. Avram Iancu 2	sec. XV, cca. 1885 - 1900
14.	199	SB-II-m-B-12038/ 143469.168 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Str. Avram Iancu 4	sec. XV - XVII, sec. XVIII, cca. 1885 - 1900
15.	200	SB-II-m-A-12039/ 143469.169 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Str. Avram Iancu 5	sec. XV - XVI, sf. sec. XVIII
16.	201	SB-II-m-B-12040/ 143469.170 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Str. Avram Iancu 6	sec. XV, sec. XVII - XVIII
17.	202	SB-II-m-A-12041/ 143469.171 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Str. Avram Iancu 7	1570, sf. sec. XVIII
18.	203	SB-II-m-A-12042/ 143469 neoficial	Casa Carol și Michael Brukenthal	Municipiul Sibiu	Str. Avram Iancu 8	sec. XV, 1785 - 1799
19.	204	SB-II-m-A-12043/ 143469.39 neoficial	Casa Weidner	Municipiul Sibiu	Str. Avram Iancu 9	sf. sec. XV, 1571
20.	1007	SB-III-m-B-12595	Monumentul lui Georg Daniel Teutsch	Municipiul Sibiu	Piața Huet	1899, monument for public
21.	213	SB-II-m-B-12050/ 143469.10 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Str. Bălcescu Nicolae 2	sec. XV - XVI, sec. XVII, 1800 - 1825, 1936
22.	214	SB-II-m-B-12051/ 143469 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Str. Bălcescu Nicolae 7	sec. XV - XVI, sec. XVIII, sf. sec. XIX
23.	232	SB-II-m-A-12066/ 143469 neoficial	Casa Mover	Municipiul Sibiu	Str. Brukenthal Samuel 1	sec. XV, sec. XVI, sec. XVIII
24.	233	SB-II-m-A-12067	Fosta Bancă de Credit Funciar, azi Primăria	Municipiul Sibiu	Str. Brukenthal Samuel 2, Piața Mică 5	1906
25.	234	SB-II-m-B-12068/ 143469.182 neoficial	Casa Gollner	Municipiul Sibiu	Str. Brukenthal Samuel 3	sec. XVI - XVII, mijl. sec. XIX
26.	235	SB-II-m-B-12069	Casă (locuință de raport)	Municipiul Sibiu	Str. Brukenthal Samuel 4	1901 - 1910
27.	260	SB-II-m-A-12078/ 143469.71	Biserica parohială evanghelică "Sf. Maria"	Municipiul Sibiu	Piața Huet	1350 - 1520, 1445

28.	261	SB-II-m-A-12079/ 143469.220	Casa parohială evangelică	Municipiul Sibiu	Piața Huet 1 și 2	sec. XIII - XIV, 1502, sec. XVI
29	262	SB-II-m-A-12080	Clădirea "Butoiul de Aur", cu turn de apărare înglobat, azi locuință	Municipiul Sibiu	Piața Huet 3	sec. XIII, sec. XV, 1542, 1860
30.	264	SB-II-m-A-12082/ 143469.86	Liceul „Samuel von Brukenthal”	Municipiul Sibiu	Piața Huet 5	1778-1786, înglobează urme sec. XIV-XV
31.	265	SB-II-m-B-12083/ 143469.103 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Piața Huet 16	sf. sec. XVIII - înc. sec. XIX
32.	266	SB-II-m-A-12084/ 143469.57	Casă, cu fragment din capela gotică "Sf. Ștefan"	Municipiul Sibiu	Piața Huet 17	sec. XIV - XV, 1550 - 1600, 1831
33.	273	SB-II-m-B-12089/ 143469.188 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Str. Magheru Gheorghe, general 2	sec. XVIII, 1885 - 1899
34.	274	SB-II-m-A-12090/ 143469.43 neoficial	Casa Filek, azi sediul Consistoriului Superior al Bisericii Evangelice C.A. din România	Municipiul Sibiu	Str. Magheru Gheorghe, general 4	1802
35.	278	SB-II-m-A-12092/ 143469.12	Fostul Seminar lezuit, azi Casa Parohială romano- catolică (înglobează fragmente ale Halei Cojocarilor)	Municipiul Sibiu	Piața Mare 2, Piața Mică 3	sec. XVI, 1726 - 1739
36.	279	SB-II-m-A-12093/ 143469.56	Biserica parohială romano-catolică „Sf. Treime”, fosta biserica lezuită	Municipiul Sibiu	Piața Mare 3, Piața Mică 4	1726 - 1733, 1738
37.	280	SB-II-m-A-12094/ 143469.89	Palatul Brukenthal, azi Muzeul Brukenthal	Municipiul Sibiu	Piața Mare 4	1778 - 1788
38.	281	SB-II-m-A-12095/ 143469.82 neoficial	Casa Albastră, azi birouri și ateliere ale Muzeului Brukenthal	Municipiul Sibiu	Piața Mare 5	sf. sec. XV - înc. sec. XVI, cca. 1783, sec. XX
39.	282	SB-II-m-A-12096/ 143469.116 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Piața Mare 6	sec. XVIII - XIX, cu vestigii sec. XIV - XV
40	283	SB-II-m-A-12097/ 143469.117 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Piața Mare 7	sec. XV - XVIII, sec. XX
41.	284	SB-II-m-A-12098/ 143469.83 neoficial	Casa Hecht (Casa Comesului), azi locuințe și spații comerciale	Municipiul Sibiu	Piața Mare 8	sec. XV, 1821
42.	285	SB-II-m-A-12099/ 143469.118 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Piața Mare 9	sec. XV, transformări post 1828
43.	286	SB-II-m-A-12100/ 143469.112 neoficial	Casa Haller, azi locuințe și spațiu comercial	Municipiul Sibiu	Piața Mare 10	sec. XV - XVI, sec. XX

44.	287	SB-II-m-B-12101/ 143469.113 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Piața Mare 11	sec. XV -XIX
45.	288	SB-II-m-A-12102/ 143469.114 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Piața Mare 12	sec. XV - primul sfert al sec. XIX
46.	289	SB-II-m-B-12103/ 143469.91 neoficial	Casa Lutsch, azi Banca București - Frankfurt și sediul F.D.G.R	Municipiul Sibiu	Piața Mare 13 o aripă în Str. G-ral Gh. Magheru 3	sec. XV, transf. 1830
47.	290	SB-II-m-A-12104/ 143469.115 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Piața Mare 14	sec. XV - XVIII, transf. sec. XIX
48.	291	SB-II-m-B-12105/ 143469.110 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Piața Mare 15	sec. XV - XIX
49.	292	SB-II-m-A-12106/ 143469.81 neoficial	Casa Weidner- Reussner- Czekelius	Municipiul Sibiu	Piața Mare 16	sec. XV - XVIII, (1582, 1652); transf. sec. XX
50.	293	SB-II-m-A-12107	Pod metalic - Podul Minciunilor	Municipiul Sibiu	Piața Mare, nr. 2	1859
51.	294	SB-II-m-A-12108/ 143469.127 neoficial	Casă, la parter restaurantul „La Turn”	Municipiul Sibiu	Piața Mică 2, Piața Mare 1	sec. XV - XVI, 1652, sec. XX
52.	295	SB-II-m-B-12109/ 143469.139 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Piața Mică 6, Piața Huet 6	sf. sec. XV, sf. sec. XVIII, transf. sec XX
53.	296	SB-II-m-A-12110/ 143469.140 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Piața Mică 7, Piața Huet 7	sec. XV - XVI, sf. sec. XVIII
54.	297	SB-II-m-A-12111/ 143469.141 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Piața Mică 8, Piața Huet 8	sec. XV - XVI, sf. sec. XVIII
55.	298	SB-II-m-A-12112/ 143469.142 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Piața Mică 9, Piața Huet 9	sec. XV - XVI, sf. sec. XVIII
56.	299	SB-II-m-B-12113/ 143469.119 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Piața Mică 10, Piața Huet 10	sec. XV - XVI, 1930 - 1940
57.	300	SB-II-m-B-12114	Fosta Casă a Asociației Meseriașilor (Casa Hermes), azi Muzeul Franz Binder	Municipiul Sibiu	Piața Mică 11, Piața Huet 11	1867
58.	301	SB-II-m-A-12115/ 143469.120 neoficial	Casă, azi Studioul „Astra Film”	Municipiul Sibiu	Piața Mică 12, Piața Huet 12	sec. XV - XVI, sec. XIX
59.	302	SB-II-m-A-12116/ 143469.121 neoficial	Casă (înglobează fragment incinta I)	Municipiul Sibiu	Piața Mică 13, Piața Huet 13	sec. XV - XVI, sf. sec. XVIII
60.	303	SB-II-m-A-12117/ 143469.122 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Piața Mică 14, Piața Huet 14	sec. XV - XVI, sf. sec. XVIII
61.	304	SB-II-m-A-12118/ 143469.123 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Piața Mică 15, Piața Huet 15	sec. XV - XVI, sec. XVIII - înc. sec. XIX
62.	305	SB-II-m-A-12119/ 143469.124 neoficial	Casă, azi Centrul Cultural al Luxemburgului	Municipiul Sibiu	Piața Mică 16	sec. XV - XVI, sec. XVIII
63.	306	SB-II-m-B-12120/ 143469.125 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Piața Mică 18	sf. sec. XV
64.	307	SB-II-m-B-12121/ 143469.126 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Piața Mică 19	sf. sec. XV, înc. sec. XVI; sec. XX

65.	308	SB-II-m-B-12122/ 143469.128 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Piața Mică 20	sec. XV - XVIII, sec. XX
66.	309	SB-II-m-A-12123/ 143469.74 neoficial	Fosta Hală a Măcelarilor, azi Casa Artelor	Municipiul Sibiu	Piața Mică 21	sec. XIV, 1787
67.	310	SB-II-m-A-12124/ 143469.129 neoficial	Casă (în curte fragmente ale incintelor I și II)	Municipiul Sibiu	Piața Mică 22	sec. XV - XVI, 1631, 1694, sec. XVIII
68.	311	SB-II-m-A-12125/ 143469.130 neoficial	Casă (înglobează turn de apărare - incinta III)	Municipiul Sibiu	Piața Mică 23	sec. XV - XVI, 1750 - 1800
69.	312	SB-II-m-A-12126/ 143469.131 neoficial	Casă (înglobează turn de apărare - incinta II)	Municipiul Sibiu	Piața Mică 24	sec. XV - XVI, sec. XVIII; înc. sec. XX
70.	313	SB-II-m-A-12127/ 143469.64 neoficial	Casa Breslei Aurarilor, azi locuință	Municipiul Sibiu	Piața Mică 25	sec. XV - XVI, sec. XVIII (1745)
71.	314	SB-II-m-A-12128/ 143469.63 neoficial	Casă și farmacia "La Ursul Negru", azi locuințe și Muzeul de Istoria Farmaciei	Municipiul Sibiu	Piața Mică 26	sec. XV - XVI, sec. XVIII
72.	315	SB-II-m-A-12129/ 143469.132 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Piața Mică 27	sec. XVIII
73.	316	SB-II-m-A-12130/ 143469.133 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Piața Mică 28	sec. XV - XVI, sec. XVIII
74.	317	SB-II-m-B-12131/ 143469.134 neoficial	Casă (în curte fragment din incinta II)	Municipiul Sibiu	Piața Mică 29	sec. XV - XVI, 1901 (restructurări)
75.	318	SB-II-m-A-12132/ 143469.135 neoficial	Casă (în curte fragment din incinta II)	Municipiul Sibiu	Piața Mică 30	sec. XV - XVI, sf. sec. XVIII
76.	319	SB-II-m-A-12133/ 143469.189 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Str. Mitropoliei 2A	a doua jum. sec. XIV - sec. XIX
77.	320	SB-II-m-A-12134/ 143469.48	Casa Altenberger Pempflinger (Primăria Veche), azi Muzeul de Istorie	Municipiul Sibiu	Str. Mitropoliei 2	sec. XIV - XVIII
78.	321	SB-II-m-A-12135/ 143469.194 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Str. Mitropoliei 7	sec. XIV, sec. XVIII, după 1911
79.	323	SB-II-m-A-12137/ 143469.31	Biserica reformată (calvină)	Municipiul Sibiu	Str. Mitropoliei 9	1786
80.	324	SB-II-m-B-12139/ 143469.80 neoficial	Casa parohială reformată	Municipiul Sibiu	Str. Mitropoliei 11	sec. XV, 1784 - 1786
81.	325	SB-II-m-A-12140/ 143469.77 neoficial	Casa cu cariatide	Municipiul Sibiu	Str. Mitropoliei 13	1786
82.	327	SB-II-m-B-12141/ 143469.190 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Str. Mitropoliei 15	sec. XVI - XVII, 1750 - 1800
83.	328	SB-II-m-A-12142/ 143469.191 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Str. Mitropoliei 17, Str. Xenopol 12	sec. XVI, 1750 - 1800
84.	330	SB-II-m-B-12145/ 143469.193 neoficial	Casă, azi grădiniță	Municipiul Sibiu	Str. Mitropoliei 19	înc. sec. XVIII

85.	398	SB-II-m-B-12178/ 143469.75 neoficial	Casa Hermann Wagner	Municipiul Sibiu	Str. Tipografilor 4	sec. XVI, 1850 - 1875
86.	346	SB-II-m-B-12153/ 143469.197 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Str. Ocnei 1	sec. XV - prima jum. Sec. XVI, sec. XVIII, ultimul sfert al sec. XIX
87.	349	SB-II-m-B-12156	Casă	Municipiul Sibiu	Str. Ocnei 4	1890 - 1905
88.	350	SB-II-m-B-12157/ 143469.204 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Str. Ocnei 6	a doua jum. Sec. XV - primul sfert al sec. XVI, sec. XVIII; mijl. Sec. XIX
89.	351	SB-II-m-A-12158/ 143469.205 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Str. Ocnei 8	a doua jum. Sec. XV - prima jum. Sec. XVI, sec. XVIII; 1925 - 1950
90.	352	SB-II-m-B-12159	Casă	Municipiul Sibiu	Str. Ocnei 10	mijl. Sec. XIX, sf. sec. XIX, 1925 - 1950
91.	353	SB-II-m-B-12160/ 143469.198 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Str. Ocnei 12	a doua jum. a sec. XIV - prima jum. Sec. XVI; ultimul sfert al sec. XVIII - primul sfert al sec. XIX; ultimul sfert al sec. XIX, al doilea sfert al sec. XX
92.	347	SB-II-m-B-12154/ 143469.201 neoficial	Casă	Municipiul Sibiu	Strada Ocnei 2	Sec. XVIII
93.	263	SB-II-m-A-12081	Consistoriul districtual al bisericii evangelice C.A.	Municipiul Sibiu	Piața Huet 4	Încep. Sec. XIV, 1449, 1500 - 1515, Sec. XVIII
93.		143469.09	Situl Medieval de la Sibiu	Municipiul Sibiu	Piața Mică	sec. X-XIII
94.		143469.06	Ansamblul clădirilor medievale din Piața Mică de la Sibiu	Municipiul Sibiu	Piața Mică	Epoca Medievală - Sec. XIII-XVI
95.		143469.60	Turn de apărare - Incinta II de la Sibiu. Acces și prin Piața Aurarilor 5	Municipiul Sibiu		Epoca Medievală - Sec. XIII-XVI
96.		143469.55	Fostul Seminar al lezuiților de la Sibiu	Municipiul Sibiu		Epoca Modernă - 1726-1739, urne Sec. XVI
97.		143469.219	Centrul Istoric Sibiu - Piața Mică - Turnul bisericii catolice	Municipiul Sibiu	Piața Mică	Epoca Medievală
98.		143469.58	Turn de apărare - Incinta II. Acces la parterul turnului, Piața Mică 23.	Municipiul Sibiu	Piața Mică	Epoca medievală / înc. sec. XIII; sec. XIV - XV - XVI; XVII - XVIII

Zona centrală este una bine protejată din punct de vedere patrimonial, având o densitate mare de monumente clasate, ceea ce sugerează importanța conservării și protecției acestei zone pentru patrimoniul arhitectural și cultural al orașului.

Centrul istoric prezintă un amestec de clădiri cu diverse funcțiuni istorice (rezidențiale, administrative, religioase, etc.), ceea ce indică o diversitate în utilizarea inițială a clădirilor și importanța lor multifuncțională în structura urbană a orașului).

În tabelul de mai sus, sunt marcate cu **verde** monumentele care se află atât în LMI cât și în RAN; Sunt marcate cu **galben** monumentele care se află în LMI; Sunt marcate cu **albastru** siturile care se află în RAN.

3.4.59. Prezențe arheologice

Din cadrul Studiului arheologic, se pot extrage următoarele date relevante, pentru evoluția orașului și a zonei studiate (Piața Mică și Piața Mare) prin prisma descoperirilor arheologice realizate post 1989:

A. Piața Mică

- în anul 1994, sunt descoperite cu prilejul unor lucrări edilitare, materiale arheologice ce aparțin Culturii Coțofeni ; 1994-1995 - cu prilejul unor săpături pentru pozarea de trasee de cabluri telefonice - au loc descoperiri arheologice aparținând perioadei medievale (urme de șanțuri, de construcții din lemn) la nivelul subsolului unor clădiri.
- în anul 2002, cu prilejul lucrărilor de reabilitare a pasajului de la Puntea Minciunilor, este surprins în săpăturile executate, un sistem de casete ce susțin zidul de sprijin al pasajului, iar sub Puntea Minciunilor, un tronson al vechii canalizări cu tuburi din lemn.
- în anul 2003, cercetările arheologice aduc date despre edificiul vechii primării, despre a doua fază de construcție a clădirii ce unește construcția cu zidul de incintă și Turnul Sfatului, precum și zidul celei de a doua incinte a fortificației, în subsolul imobilului din str. Avram Iancu nr.1-3

B. Piața Mare

- între 1991-1995-cercetările arheologice desfășurate în curtea Palatului Brukenthal, scot la iveală urmele (foarte bine păstrate) unor anexe din lemn, aparținând celor 2 case medievale demolate la construirea Palatului (a căror amprentă depășea către Piață fațada actuală a Palatului, această amprentă fiind marcată în paviment).

În conformitate cu Repertoriul Arheologic Național (RAN), în perimetrul studiat sunt listate următoarele situri arheologice cercetate sau în curs de cercetare, acestea având impact asupra restricțiilor impuse la nivelul vecinătăților imediate sau asupra potențialului de dezvoltare din zonă:

Nr. crt.	Cod RAN și LMI	Denumire	Categoria	Tip	Datare / Cronologie
1	SB-II-m-A-12093/ 143469.56	Biserica parohială romano-catolică „Sf. Treime”, fosta biserică iezuită	Structură de cult	Edificiu religios	1726 - 1733, 1738
2	SB-II-m-A-12094/ 143469.89	Palatul Brukenthal, azi Muzeul Brukenthal	Construcție	Palat, edificiu	1778 - 1788

3	SB-II-m-A-12036/ 143469.164	Casă (în corpul B fragmente din prima Primărie a orașului)	Locuire	Așezare civilă	Epoca medievală, Epoca modernă / sec. XIV
4	SB-II-m-A-12010.02/ 143469.85	Turnul Sfatului de la Sibiu	Locuire	Sistem defensiv	Epoca medievală / sec. XIII; sec. XIV; 1586, 1824, sec. XIV-XVIII
5	143469.11	Centrul Istoric din Sibiu – Str. Avram Iancu nr. 1 - 3	Locuire civilă	așezare	Epoca medievală, epoca modernă / sec. XIX – XX
6	SB-II-m-A-12092 / 143469.12	Casa parohială romano – catolică din Piața Mare nr. 2 de la Sibiu (situată pe latura de nord a Pieței Mari, lipită de Biserica Catolică și în imediata vecinătate a Turnului Sfatului)	Locuire civilă	așezare	Epoca medievală / sec. XVI - XVIII
7	143469.06	Ansamblul clădirilor medievale din Piața Mică de la Sibiu			Epoca Medievală – Sec. XIII-XVI
8	143469.60 / 143469.59	Turn de apărare – Incinta II de la Sibiu. Acces și prin Piața Aurarilor 5			Epoca Medievală – Sec. XIII-XVI
9	143469.55	Fostul Seminar al lezuiților de la Sibiu			Epoca Modernă – 1726-1739, urne Sec. XVI
10	143469.219	Centrul Istoric Sibiu – Piața Mică – Turnul bisericii catolice			Epoca Medievală
11	143469.58	Turn de apărare - Incinta II. Acces la parterul turnului, Piața Mică 23.			Epoca medievală / înc. sec. XIII; sec. XIV - XV - XVI; XVII - XVIII
12	143469.09	Situl Medieval de la Sibiu – Piața Mică	Locuire civilă	așezare	Epoca medievală / sec. X-XIII

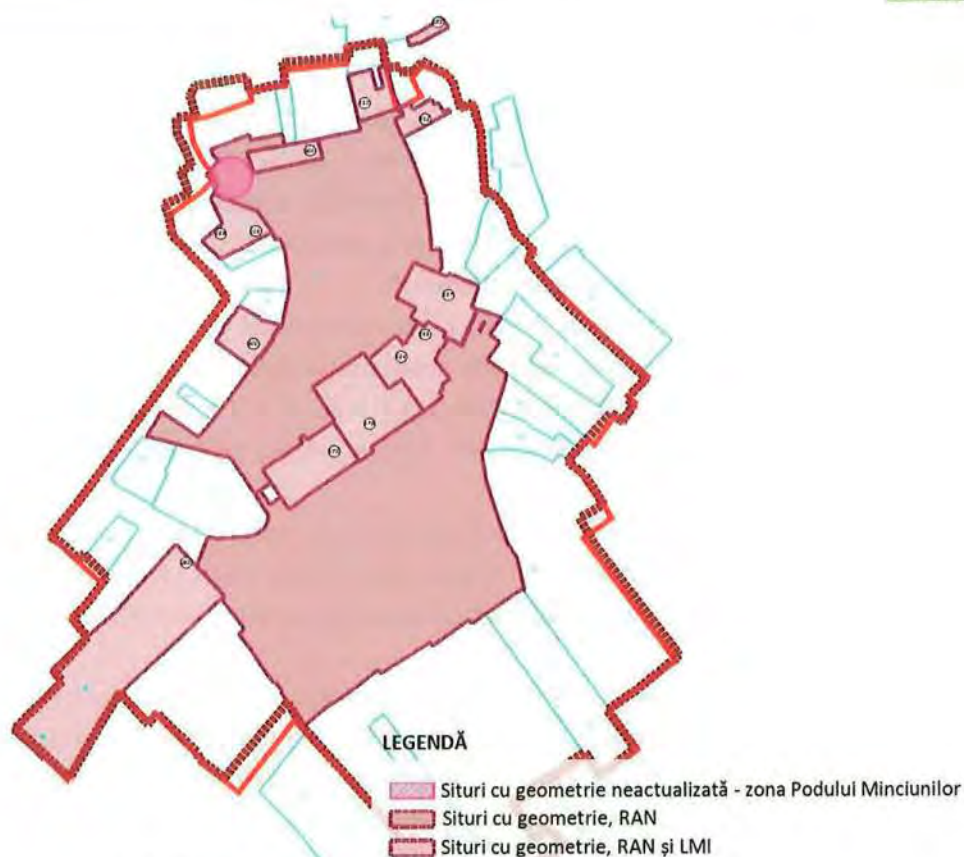


Fig. 16 – Prezențe arheologice identificate în limita PUZCP

Piața Mare – mobilier urban



Fig. 17 - Piața Mare a Sibiuului

Piața Mare din Sibiu a fost centrul vital al orașului încă din secolul al XIV-lea, fiind mărginită de clădiri medievale, și seminarul pe latura nordică, Palatul Brukenthal pe latura vestică, precum și alte construcții medievale de pe laturile sud și est. Piața a rămas un centru important al vieții cotidiene în Evul Mediu, deși a suferit numeroase modificări de-a lungul timpului. Mobilierul urban dispărut include fântâna din 1538, stâlpul

infamiei cu statuia lui Roland, spânzurătoarea, „cușca pentru nebuni” și statuia Sfântului Nepomuk. Piața a fost pavată cu dale de granit în 1874.

Săpăturile arheologice recente au scos la iveală straturi multiple de pavaj și gropi de provizii din Evul Mediu, folosite în caz de urgență. De asemenea, s-au descoperit fundația „cuștii nebunilor”, pavaj vechi, fundația fântânii și soclul stâlpului lui Roland. Totodată, fragmente de ziduri au fost descoperite lângă Turnul Sfatului. Gropile de provizii erau localizate cu ajutorul unui sistem secret de frânhii păstrate la primărie, cunoscut doar de un număr redus de funcționari.

Cele 16 gropi descoperite în Piața Mare, numerotate convențional, au o formă de pâlnie întoarsă, cu un mod similar de construire, dar diferă în ceea ce privește gradul de conservare. Gropile încep la o adâncime de aproximativ 80 cm față de nivelul actual al pieței și au un diametru constant la gură, între 1 și 1,50 m, cu o deschidere de circa 70 cm. După gura de intrare, fiecare groapă se lărgeste treptat într-o formă conică, atingând adâncimi de 4-5 m.

În partea de vest a perimetrului Pieței Mari a fost descoperită fundația unui stâlp din cărămidă legată cu mortar, inițial de origine incertă. Extinderea săpăturilor a arătat că stâlpul a fost conectat la rețeaua electrică prin cabluri, ceea ce indică faptul că fundația aparține secolului XX, fiind legată de infrastructura electrică din acea perioadă.

În partea de est a Pieței, au fost descoperite fragmente dintr-un vechi pavaj de piatră, datând din 1775, care acoperea atât Piața Mare, cât și actuala stradă Nicolae Bălcescu. Aceste lucrări de pavare sunt menționate de istoricul Sigerus în Cronica orașului Sibiu. Similar, fragmente din acest pavaj au mai fost descoperite anterior, în iulie 2003, în cadrul săpăturilor realizate de Universitatea de Vară din Sibiu. Aceste descoperiri contribuie la o mai bună înțelegere a istoriei urbanistice a Sibiului și a transformărilor prin care a trecut Piața Mare.

În partea de est a Pieței Mari, săpăturile au scos la iveală fundația vechii fântâni, realizată din cărămidă și gresie, alături de două conducte din lemn. Această descoperire oferă informații importante despre sistemul de aprovizionare cu apă al orașului și despre infrastructura urbană din perioada în care fântâna era în uz. Fântânile erau elemente esențiale în viața cotidiană a comunității, iar aceste găsiți contribuie la înțelegerea modului în care apa era gestionată și distribuită în Sibiu de-a lungul istoriei sale.

Situl medieval de la Sibiu – Piața Mică



Cod RAN 143469.09 – Piața Mică

Fig. 18 - Situl medieval de la Sibiu

Săpăturile arheologice efectuate în Piața Mică din Sibiu, începând cu anul 1994, au scos la lumină o bogată varietate de urme de cultură materială, provenite atât din preistorie, cât și din perioada medievală. În cadrul acestor cercetări, au fost descoperite gropi de provizii, substrucții ale clădirilor și zidurilor de incintă din zona Turnului Sfatului, precum și sisteme de canalizare și alimentare cu apă.

În timpul lucrărilor de cablare și canalizare, au fost documentate mai multe secțiuni arheologice în diverse puncte din piață, dezvăluind peste 30 de gropi din provizii transformate ulterior în gropi menajere. Materialul arheologic recuperat include fragmente ceramice, monede, piese din metal și sticlă, materiale de construcții și o cantitate mare de oase de animale.

Din păcate, restaurarea unor clădiri importante, precum Casa Artelor, nu a fost însoțită de cercetări arheologice corespunzătoare. Cu toate acestea, descoperirile făcute în zonă evidențiază complexitatea stratigrafică și importanța istorică a Pieței Mici în evoluția urbană a Sibiului.

2.5. SINTEZA ETAPELOR PARCURSE PRIN STABILIREA ATITUDINII FAȚĂ DE ELEMENTELE COMPONENTE ALE ZONEI

Pentru stabilirea atitudinii față de elementele componente ale zonei studiate în prezentul PUZ, s-au parcurs următoarele etape:

- Vizite pe teren;
- Analize multi – criteriale privind:
 - Încadrări în documentații;
 - Fond construit / neconstruit;
 - Funcțiuni;
 - POT, CUT, RH și H;
 - Tipuri de țesut, fronturi;
 - Starea fondului construit și valoarea arhitectural – ambientală. Elemente de patrimoniu;
 - Circulații și accesibilitate;
 - Spații verzi și spații publice;
 - Perspective;
 - Studiu fotografic, etc.
- Analizarea studiilor și documentelor conexe cu studiului istoric;
- Analiza elementelor de peisaj;
- Analiza evoluției fondului construit, a tipologiei parcelarului și a caracteristicilor acestuia:
 - o Așezarea construcțiilor pe parcelă, alinieri, retrageri;
 - o Forma în plan a clădirilor;
 - o Volumetrie, proporții;
 - o Acoperișul;
 - o Materialele de construcții;
 - o Elemente decorative, uși, ferestre;
 - o Coloristică;
 - o Spațiul public;
- Identificarea clădirilor, spațiilor și amenajărilor valoroase;
- Analiza comparativă a planurilor și imaginilor istorice;

- Identificarea și reglementarea zonelor de protecție a monumentelor prin următoarele metode:
 - o Criterii de vizibilitate;
 - o Poziționarea clădirii monument;
 - o Criterii de relaționare cât mai coerentă a viitoarelor imobile ce se vor propune spre edificare sau modernizare, cu imobilele monument din vecinătate.

Analiza evolutivă a modificărilor/schimbărilor în zonă



Perioada Medievală

În prima parte a secolului al XIII-lea, incinta defensivă se va extinde înspre est, incluzând și perimetrul actual al Pieței Mici. Fortificația, având un contur neregulat era prevăzută cu turnuri – poziția acestora păstrându-se ulterior; respectiv cea a Turnului Scării Aurilor și cea a Turnului Sfatului. Piața Mică era denumită în documente *Circulus Parvus* și se afla pe suprafața celei de-a doua centuri de fortificații a orașului. Piața Mare (*Magnus Circulus*) există din 1366 odată cu finalizarea celei de-a 3-a centuri de fortificații a orașului.



Perioada sec. XVIII - XIX

În sud-est, Piața Mică a primit aspectul actual abia în secolul al XVIII-lea, când, pe locul casei breslei croitorilor, s-a construit biserica și casa parohială romano-catolică (1726-1733). În anul 1859 se finalizează Podul Minciunilor, primul pod construit din fontă din România.

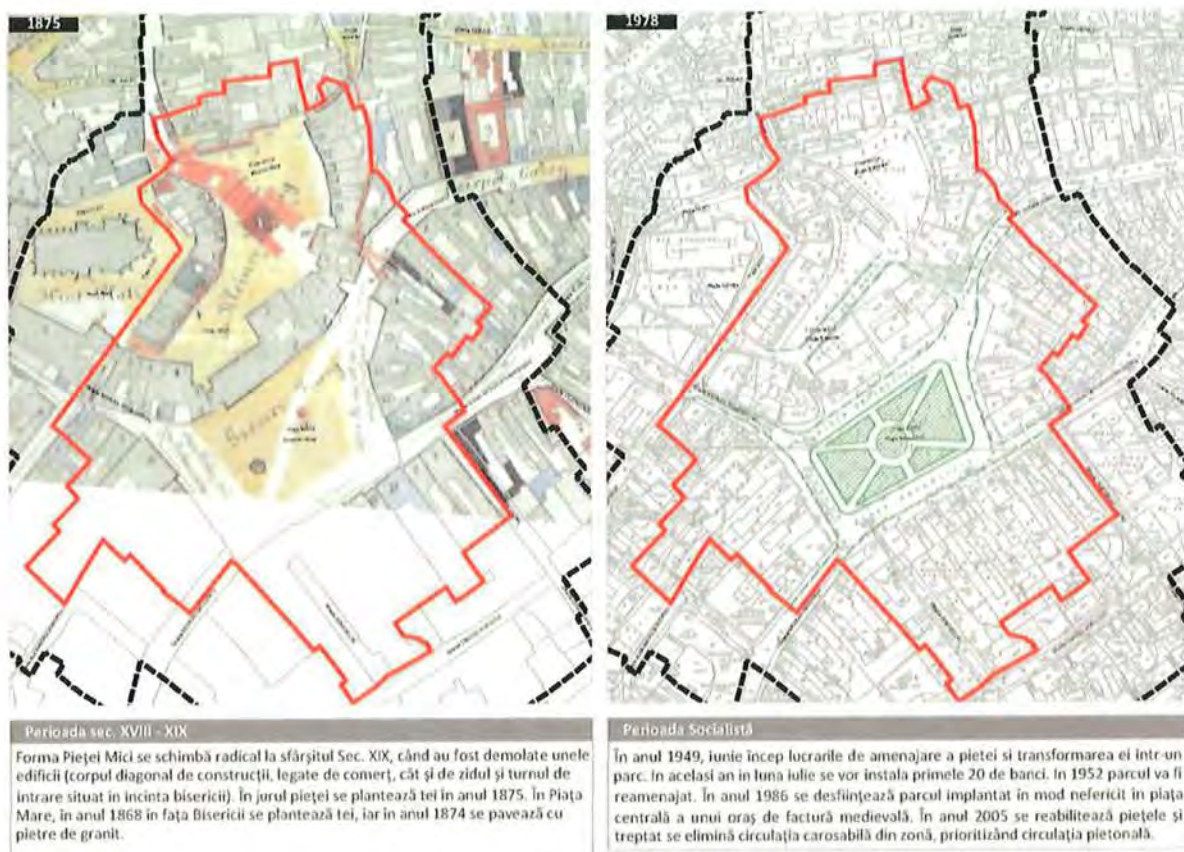


Fig. 19 – Încadrarea în hărți istorice și evoluția Piețelor

CAPITOLUL III - STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTAȚII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUAȚIEI ZONEI ȘI A RELAȚIEI ZONĂ-LOCALITATE

3.1. PREZENTAREA STUDIILOR ȘI AVIZELOR ANTERIOARE ELABORĂRII PUZCP

3.1.1. Avize obținute

Certificat de Urbanism

Certificatul de urbanism ce stă la baza prezentului PUZ este CU nr. 283 din 16.03.2023, cu scopul *Elaborare în format GIS a PUZCP pentru subzona Centrul Istoric 2 din Municipiul Sibiu.*

Avize utilități

- Aviz alimentare cu energie electrică – Distribuție Energie Electrică România, Sucursala Sibiu – Nr. aviz 7020240504280/ 31.05.2024;
- Aviz alimentare cu gaze naturale – Delgaz Grid Sibiu – Nr. aviz 384320524/ 06.06.2024;
- Aviz fibră optică – RDS-RCS (DIGI) – Nr. aviz 500/ 27.06.2024;
- Aviz telefonie – Orange Romania – Nr. aviz AFO389187/ 8626/7887/ 18.06.2024.

Avize speciale - Se va completa ulterior.

- Aviz de Oportunitate nr. 7 / 26.03.2025;
- Acord CTATU nr. 66816 / 12.09.2025;

3.1.2. Studiul topografie

Pentru întreaga zonă reglementată prin P.U.Z. a fost realizată ridicarea topografică de către o persoană autorizată în domeniul geodeziei, cadastrului, cartografiei și topografiei.

Planul Urbanistic Zonal a fost elaborat pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

Pentru acuratețe întreaga zonă a fost scanată 3D în vederea înțelegerii unor elemente ce nu pot fi percepute de la nivelul ochiului – stare acoperișuri, formă, învelitoare, curți interioare, elemente de fațadă etc.

3.1.3. Studiul geotehnic și hidrogeotehnic

Hidrografia

Din punct de vedere hidrografic, teritoriul Municipiului Sibiu aparține bazinului hidrografic Olt, prin afluentul său pe partea dreaptă, râul Cibin.

Oltul este unul dintre cele mai importante râuri din România. Izvorăște din Munții Hășmașul Mare din Carpații Orientali la altitudinea de 1400 m și se varsă în Dunăre lângă Turnu Măgurele la altitudinea de 18 m. Are o lungime de 615 km, cu un traseu complex ce traversează Depresiunea Ciucului, Depresiunea Brașovului, Depresiunea Făgărașului, Defileul Turnu Roșu – Cozia, Subcarpații și Podișul Getic, Câmpia Română. Datorită varietății mari a surselor de alimentare, respectiv a suprapunerii favorabile a lor în timp, Oltul are un regim hidrologic compensat, bine echilibrat.

Râul Olt culege apele unei rețele hidrografice de 9.872 km (12.5% din lungimea totală a rețelei din țară), cu o densitate de 0.41 km/km², superioară mediei pe țară (0.33 km/km²). Suprafața bazinului de recepție este de 24.050 km², județului Sibiu revenindu-i o suprafață de 3337 km².

În ceea ce privește lungimea, râul Olt străbate teritoriul județului pe o distanță de 56 km. Primește pe stânga afluenți cu izvoare în Munții Făgăraș, dispuși paralel, precum Arpaș, Cârțișoara, Opatu, Scorei, Sărata, Porumbacu, Avrig, Mârșa, Racovița, Sebeș, Strâmba, cu lungimi cuprinse între 5-24 km și suprafețe între 11-84 km², iar pe dreapta, Pârâul Nou cu izvoarele în Podișul Hârtibaciului, Cibin și Lotrioara. Debitul mediu multianual de apă al Oltului variază între 75 m³/s la intrarea în județ și 100 m³/s la ieșire.

Ultimul și cel mai important afluent al Oltului din cursul mijlociu este Cibinul. În lungime de 80.3 km, are o rețea hidrografică bine dezvoltată cu suprafața bazinului de 2.237 km², panta longitudinală medie de 20% și coeficientul de sinuozitate de 2.12.

La nivelul Municipiului Sibiu, râul Cibin prezintă un curs inițial meandrat și neamenajat, în special în extravilan, de la limita administrativă de vest până la podul de pe șoseaua Alba Iulia. În zona de intravilan, cursul a fost regularizat, inclusiv sectorul care însoțește șoseaua de centură (Autostrada A1), din dreptul cartierului Gușterița până la intersecția cu DJ 106.

Ca urmare a construirii barajului de la Gura Râului, regimul de scurgere pe râul Cibin în limitele administrative ale Municipiului Sibiu s-a modificat, acesta fiind dependent de regimul de funcționare al barajului și de aportul rețelei hidrografice din aval de baraj. Înainte de amenajare, Cibinul avea un debit mediu multianual de 4.72 m³/s, iar în regim amenajat râul tranzitează un debit mediu multianual de 2.8 m³/s, cu valori variabile în funcție de anotimp și de regimurile de stocare/ eliberare/ uzinare a apei la baraj.

Lacurile sunt reduse ca număr, inegal distribuite în cadrul teritoriului administrativ al Municipiului Sibiu și fac parte din categoria lacurilor artificiale (antropice).

Riscuri naturale și antropice

Risc seismic

Din punct de vedere seismic, Municipiul Sibiu se încadrează în zona de macroseismicitate $I=7_1$ pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani, conform S.R. 1100/1 – 93.

Conform reglementării tehnice “Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100/1 – 2013”, teritoriul prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0.20$ g pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani și perioada de control (colț) a spectrului de răspuns $T_c = 0.7$ sec.

Zona este influențată de seismele mai puternice ce se produc în epicentrul de la curbura Carpaților (Vrancea), a celor Bănățene, dar în special ale celor din Făgăraș. Cutremurele făgărașene, tipic polikinetice, au o durată lungă de manifestare, dar energie moderată.

Se poate estima că intensitatea maxim posibil în amplasamentul investigat poate fi: $I_A = 8.5$ (MSK).

Risc de inundabilitate

Pe teritoriul Municipiului Sibiu, fenomenele de inundabilitate sunt aproape inexistente. Regularizarea râurilor a condus la eliminarea în cea mai mare parte a acestor fenomene.

Datorită amenajărilor hidrotehnice de pe cursurile de apă ce traversează teritoriul orașului, zonele inundabile sunt extrem de reduse ca suprafață, lucru confirmat și de hărțile realizate în cadrul Directivei 2007/60/CE privind evaluarea și managementul riscului la inundații.

Zonele inundabile – ce pot fi acoperite de apă, pentru un grad de asigurare de 10%, 1%, 0.1% ocupă suprafețe reduse în cadrul teritoriului studiat, fiind localizate în zonele de albie majoră a rețelei hidrografice reprezentate de râul Cibin. Pentru o asigurare de 10% zona inundabilă ocupă întreaga albie majoră a râului Cibin și câteva zone cu extindere mai mare între cartierele Terezian și Gușterița în zona numită șesul Orașului. La ieșirea de pe teritoriul administrativ, râul Cibin mai poate inunda o zonă situată la est de cartierul Lazaret. Acestea sunt zone depresionare străbătute de o serie de canale de desecare. Pentru o asigurare de peste 1% zona inundabilă aferentă râului Cibin se extinde în continuarea celei de 10% până la limita depozitelor holocene, depozite recente depuse de râul Cibin.

Risc de instabilitate, alunecări de teren – prăbușiri de roci

În cadrul teritoriului administrativ al Municipiului Sibiu, fenomenele de instabilitate se manifestă în special în Podișul Hârtibaciului. Versanții au valori cuprinse între 5 și 90 grade, în zonele cu formațiuni geologice la zi (aflorimente).

Potențialul de instabilitate a fost evaluat pe baza criteriilor pentru estimarea potențialului și probabilității de producere a alunecărilor de teren din “Ghid pentru identificarea și monitorizarea alunecărilor de teren și stabilirea soluțiilor cadru de intervenție asupra terenurilor pentru prevenirea și reducerea efectelor acestora în vederea satisfacerii cerințelor de siguranță în exploatare a construcțiilor, refacere și protecție a mediului”.

Factorul litologic (Ka)

Cuantifică influența pe care o are litologia prezentă în zona studiată asupra fenomenelor de instabilitate. Pe teritoriul orașului predomină rocile sedimentare de vârstă cuaternar, detritice, slab consolidate și consolidate, cimentate, slab cimentate sau necimentate de tipul pietrișurilor, nisipurilor, nisipuri

prăfoase, etc., dar și roci cu granulație fină din zona argilelor și marnelor pe zona de aflorare a depozitelor de vârstă Pannonian.

Rocile de vârstă cuaternar ocupă suprafețe semnificative și sunt localizate cu precădere pe zonele depresionare ale orașului, fiind formate prin eroziunea exercitată de rețeaua hidrografică. Acestea sunt constituite din depozite mijlocii și grosiere de tipul nisipurilor și pietrișurilor.

Alternanța roci nisipoase cu roci argiloase creează premisele creșterii coeficientului mediu de hazard. Rocile nisipoase permit circulația apei, fapt ce conduce la scăderea indicelui de consistență al rocilor argiloase cu consecințe în scăderea factorului de stabilitate. Astfel factorul litologic are valori de la 0.1 la 0.8, în funcție de vârstă și faciesul formațiunilor întâlnite.

Factorul geomorfologic (Kb)

Hazardul geomorfologic este definit (Gares et al., 1994), ca fiind "o amenințare sau o succesiune de amenințări pentru comunitatea umană, rezultate din trăsăturile de instabilitate ale suprafeței terestre, chiar și în condițiile în care cauzele acestei instabilități sunt de altă natură (ex. endogenă: cutremure; exogenă: marină, climatică, antropică etc.)".

Terenul orașului înglobează suprafețe nesemnificative pe care panta terenului nu depășește 30 grade. Energia de relief coroborată cu structura geologică a zonei determină susceptibilitatea ridicată a teritoriului investigat la fenomenele de instabilitate pe zonele cu pantă mare.

Factorul structural (Kc)

Caracterizează starea de evoluție tectonică a zonei investigate. Înclinarea stratelor precum și gradul de tectonizare influențează semnificativ echilibrul dinamic al unui teritoriu. Cu cât stratele sunt mai înclinate, cu atât probabilitatea de producere a fenomenelor de instabilitate este mai mare.

În acest caz pot surveni alunecări de teren ce au ca suprafață de alunecare o discontinuitate litologică. Acest lucru apare cu precădere în cazul versanților în care structura geologică este conformă cu versantul, adică înclină în aceeași direcție.

Din acest punct de vedere, teritoriul orașului Sibiu se caracterizează prin strate cvasiorizontale pentru depozitele cuaternare care au extindere semnificativă la nivelul orașului pe toată zona depresionară, fără o tectonică complicată și înclinări moderate pentru roca de bază antrenată într-o tectonică relativ simplă, fără sinclinale și anticlinale aproape de suprafață. Prin urmare, factorul structural are valori cuprinse în intervalul 0.01 – 0.5.

Factorul hidrologic și climatic (Kd)

Este introdus în formulă pentru a cuantifica influența precipitațiilor asupra condițiilor de stabilitate ale versanților. Apa constituie principalul factor de realizare a premiselor producerii fenomenelor de instabilitate.

Factorul hidrogeologic (Ke)

Cuantifică probabilitatea de producere a alunecărilor de teren, prin influența pe care o are poziția nivelul hidrostatic raportat la suprafața terenului, dar și prin regimul de curgere din acvifer.

Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi mici de cca. 5-8 m pe zonele de luncă și terasă și la adâncimi variabile pe versanți sau poate lipsi. În zona montană nivelul hidrostatic se poate manifesta prin izvoare. Astfel, factorul hidrogeologic are valori cuprinse între 0.1 și 1.0, funcție de poziția nivelului hidrostatic și regimul de curgere.

Factorul seismic (Kf)

Seismele sunt de asemenea un factor declanșator al alunecărilor de teren. Principala componentă în această analiză constituie accelerația orizontală rezultată în urma producerii seismelor.

Din punct de vedere seismic, Municipiul Sibiu se încadrează în zona de macroseismicitate $I=7_1$ pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani, conform S.R. 1100/1 – 93.

Factorul silvic (Kg)

Analiza acestui factor are ca punct de plecare gradul de acoperire cu vegetație, în special arboricolă a teritoriului. Vegetația reduce semnificativ potențialul de alunecare al unei zone prin mai multe mecanisme.

Reduce viteza de infiltrare a apei în sol permițând astfel o creștere graduală a presiunii apei din pori și o curgere la gradienti mici.

Reduce energia cinetică cu care apa ajunge pe sol, reducând astfel potențialul erozional al picăturii de apă și permițând astfel dezvoltarea unei vegetații ierboase.

Contribuie semnificativ la evapotranspirație și astfel, la reducerea umidității din versantul de rocă. Rădăcinile arborilor funcționează ca o rețea de armare a rocilor dezagregate.

Astfel, factorul silvic are valori ce pornesc de la 0.01 pentru zonele cu vegetație arboricolă, deasă și poate ajunge la valoarea 1 pentru zonele agricole sau din intravilan lipsite uneori de vegetație arboricolă.

Factorul antropic (Kh)

Acest factor este greu de cuantificat deoarece unele amenajări antropice pot conduce la scăderea potențialului de instabilitate al terenului prin comparație cu altele care îl pot amplifica.

De exemplu, o serie de lucrări de stabilizare și drenare a apelor, aferente unor diferite investiții influențează semnificativ în sens pozitiv evoluția ulterioară a versantului.

În contra exemplului, conductele de apă avariate, vibrațiile produse de circulația utilajelor grele, construcții realizate pe versant fără o fundare corespunzătoare, etc. conduc la creșterea semnificativă a potențialului de alunecare al unei zone.

Astfel pentru zona studiată, factorul antropic este cuprins în intervalul 0.01 pentru zonele din extravilan și 1 pentru zonele ocupate de construcții și conducte de alimentare cu apă sau diverse alte rețele.

Cu ajutorul gridurilor aferente celor 8 factori a fost obținut prin calcul, conform algoritmului prezentat anterior, gridul coeficientului mediu de hazard (K_m).

Riscul geotehnic

Pe teritoriul Municipiului Sibiu sunt identificate următoarele categorii de pământuri ce pot constitui strat de fundare:

- teren dificil de fundare pentru zonele de versant cu pantă mare și potențial de risc la fenomenele de instabilitate mediu – foarte mare, pentru pământurile constituite din argile active/ foarte active cu potențial de umflare – contracție mare, pământuri cu indicele de consistență moale – curgător;
- teren mediu de fundare, pe zonele de la baza versanților cu pantă de până la 20 grade și pământuri argiloase – prăfoase – nisipoase, cu indicele de consistență în domeniul plastic consistent, nisipuri cu îndesare medie;
- teren bun de fundare, pe zonele depresionare create de rețeaua hidrografică și pe culmile deluroase, cu relief aproximativ plan și stabil sau cu pantă mică și depozite constituite din pietrișuri cu bolovăniș și nisip, pământuri argiloase – prăfoase – nisipoase, plastic vâtoase – tari, nisipuri îndesate, rocă de bază.

Risc antropic

La nivelul teritoriului administrativ al municipiului, principalele riscuri antropice identificate sunt reprezentate de depozitarea necontrolată a deșeurilor, instalații aferente industriei extractive de hidrocarburi, balastiere pentru extragerea agregatelor, cariere de roci utile, depozit de deșeuri aflat în stadiul de închidere, zone cu umpluturi antropice depuse fără o documentație de specialitate și cu origine necunoscută sau parțial cunoscută.

3.1.4. Studiu de circulație și aspecte conexe

Studiul de organizarea circulației aferent PUZCP – Zonă Construită Protejată pentru Subzona Centrul Istoric 2, Municipiul Sibiu, stabilește obiective și acțiunile de dezvoltare ale căilor de comunicație la nivelul zonei studiate și învecinate pentru următorii 10 ani.

Municipiul Sibiu este mărginit la sud-est, nord și nord-vest de drumul european E81/A1, drum care face parte din fostul coridor Paneuropean IV.

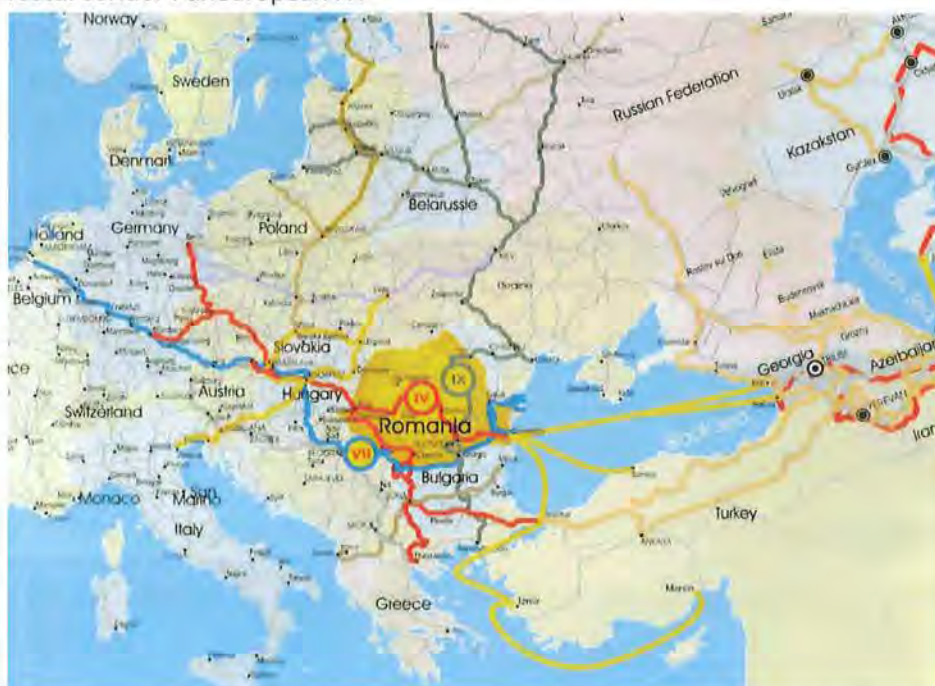


Fig. 20 – Coridoare de transport pan-europene la nivelul continentului

Comisia Europeană a stabilit master planul european pentru transporturi (TEN-T), grupate în nouă coridoare care traversează continentul. România va fi traversată de două coridoare. Coridorul Rin – Dunăre și coridorul Marea Baltică – Marea Neagră – Marea Egee. Cel de-al doilea coridor traversează Sibiul pe traseul autostrăzii A1.

Municipiul Sibiu este străbătut de o rețea de drumuri care leagă între ele principalele localități ale județului. Are legături rutiere cu localitățile învecinate, prin următoarele drumuri europene, naționale și județene ce trec pe teritoriul său:

- DN 1 (E 81);
- DN 14;
- DJ 106;
- DJ 106 A;
- DJ 106 R;
- A1 (E 81) – componentă a coridorului rutier Marea Baltică – Marea Neagră – Marea Egee dar și Rin – Dunăre;
- DJ 143 B;
- DJ 106 C;

Municipiul Sibiu este unul din cele mai importante orașe din Transilvania cu un remarcabil potențial de dezvoltare economică, avantajat și de poziționarea sa pe Coridorul IV Paneuropean și beneficiind de un modern Aeroport Internațional. Localitatea se situează la 45°47' latitudine nordică și 24°05' longitudine estică. Altitudinea față de nivelul mării variază între 415 m în Orașul de Jos și 431 m în Orașul de Sus. Orașul se află în zona temperat-continentală, cu influențe termice datorate zonei depresionare și a munților care îl înconjoară la sud și la sud-vest.

DN1 și DN14 sunt principalele căi de comunicație rutieră a orașului, deservește atât traficul de tranzit (cu valori mult mai mici după darea în exploatare a A1), de penetrație cât și traficul interior respectiv platformele industriale din vest și Aeroportul Internațional Sibiu. Cartierele de locuințe dezvoltate la nord și sud de această magistrală sunt deservite de o rețea cu precădere radială, structurată pe străzi principale de categoria II și III.

Zona studiată prin prezentul PUZ este o zonă cu funcțiuni mixte de tip central și se suprapune cu zona construită protejată.

Terenul studiat PUZ ZCP – SUBZONA CENTRUL ISTORIC 2 are o suprafață de aproximativ 7,6 ha și cuprinde Piața Mare, Piața Mică, Turnul Sfatului, Catedrala Evanghelică "Sfânta Maria" și Podul Minciunilor.

Rețeaua de străzi care traversează zona studiată este dispusă pe direcția radială cu punct central Piața Mare și Piața Mică și este alcătuită din str. N. Bălcescu, Timotei Popovici, Al. Xenopol, Mitropoliei, Arhivelor, Avram Iancu, Ocnei, Al. Odobescu, Movilei, Gh. Lazăr, etc.

În zona studiată prin PUZ, doar str. Avram Iancu și str. Al. Xenopol sunt amenajate cu circulație în ambele sensuri, restul străzilor fiind amenajate cu sens unic de circulație și parări amenajate paralel sau la 45 de grade.

Deși zona are amenajate locuri de parcare pe mai toate străzile, acestea nu sunt suficiente și zona are un deficit de locuri de parcare. La sud-vest de zona studiată sunt amenajate trei parări de capacitate mai mare, însă nici acestea nu sunt suficiente în anumite perioade ale zilelor.

Sistemul local de transport rutier

Serviciul de transport public local din municipiu, asigură mobilitatea locuitorilor prin intermediul următoarelor trasee:

- Trasee principale: 1, 2, 3, 5 pe care se circulă cu o frecvență între 7 și 10 minute la orele de vârf;
- Trasee secundare: 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 pe care se circulă cu o frecvență de 20 minute la orele de vârf;
- Trasee profesionale: 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 care deservește în principal agenții economici din zonele industriale;
- Trasee elevi: E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8;
- Traseu turistic: 22, care se execută cu un autobuz, între Sibiu și Păltiniș.

Actualmente, societatea Tursib SA deservește peste 200.000 de locuitori ai Municipiului Sibiu, pe o suprafață de 121 km².

Rețeaua de transport tranzitează zona de studiu cu un singur traseu, unde de asemenea, există o singură stație de îmbarcare/ debarcare călători. Zona studiată prin PUZ este traversată de linia verde nr. 3.

Disfuncțiile constatate la nivelul transportului public din zona studiată sunt:

- Trafic ridicat, în special în perioade turistice;
- Trotuare transformate în parcuri temporare, inclusiv pentru aprovizionare;
- Viteză scăzută din cauza organizării străzilor;
- Trafic greu cu deplasare lentă;
- Pietoni și bicicliști care utilizează carosabilul.

Transport de persoane pe calea ferată

Municipiul beneficiază de prezența pe UAT a magistralei de cale ferată 200 care leagă Brașovul de Arad.

Magistrala CFR 200 este o cale ferată principală a Căilor Ferate Române. Județele tranzitate de către acestea sunt, în ordine: Brașov, Sibiu, Alba, Hunedoara și Arad. Orașele deservite sunt: Brașov, Ghimbav, Codlea, Făgăraș, Avrig, Tâlmaciu, Sibiu, Săliște, Miercurea Sibiului, Sebeș, Orăștie, Simeria, Deva, Lipova, Arad, Curtici.

Pe teritoriul Municipiului sunt în prezent patru stații CF. Acestea sunt stația gara Sibiu, halta Sibiu, Atelier Zona h și Sibiu Gr. Șelimbăr Hm. Zona centrală studiată prin prezentul PUZ este deservită de gara Sibiu care este amplasată la aproximativ 900 m est de zona studiată.



Fig. 21 – Poziționarea zonei de reglementare raportată la gara din Sibiu și transportul public local

Infrastructura velo

În ceea ce privește mersul cu bicicleta, acesta este, în prezent, un mod de transport cu o cotă modală foarte mică în oraș. La nivelul anului 2021, conform PMUD, cota modală pentru acest mijloc de transport este de 0.77%, în scădere de la 1.92%, în anul 2017.



Fig. 22 – Trasee piste de bicicletă din municipiu

Zona studiată nu este traversată de piste de biciclete. Traseele existente se rezumă la rețeaua stradală majoră din zonă. Cele mai apropiate piste din zona studiată sunt amenajate pe Bd. Corneliu Coposu, Str. Constituției și str. Andrei Șaguna.

Amenajarea pistelor de bicicletă în zona studiată nu ar fi oportună, având în vedere caracterul zonei studiate (în mare parte pietonală) și a infrastructurii stradale existente.

Circulația pietonală

Deplasarea pietonală reprezintă a doua alternativă de deplasare după deplasarea cu autoturismul propriu, conform cercetării făcute pentru determinarea preferințelor de transport. Conform PMUD 2021, 34,03% din cetățeni folosesc acest mijloc de deplasare. În zona studiată, acest procent este cu mult mai mare având în vedere că zona este reglementată în cea mai mare parte ca zonă pietonală.

Caracteristicile principale ale circulației pietonale din zona studiată sunt:

- trotuarele sunt înguste (ex. str. Gh. Lazăr, Timotei Popovici);
- trotuarele sunt ocazional ocupate de autovehicule staționate neregulamentar;
- mobilierul urban este amplasat pe trotuare, astfel trotuarele sunt și mai mult îngustate sau chiar obligă pietonii să circule pe carosabil;
- lipsa băncilor de odihnă;
- lipsă vegetație înaltă (copaci) care să creeze zone de umbră în perioada de vară.

Spații publice

Spațiile publice din Municipiul Sibiu pot fi împărțite în mai multe tipuri principale în funcție de configurarea lor spațială:

- de tip suprafață: parcuri, grădini sau alte tipuri de spații publice de mari dimensiuni;
- de tip punct: scuaruri, piețe sau alte tipuri de spații publice de mici dimensiuni;
- de tip linear: bulevarde, străzi care dispun de zone pietonale generoase și care sunt flancate total sau parțial de diferite obiective de interes.

Din analiza peisajului urban al municipiului, se poate remarca faptul că spațiile publice se distribuie distinct în funcție de tipologia lor. Spațiile de tip suprafață sunt concentrate în special în direcția Nord-Sud, atât în diferitele cartiere de la periferie, cât și în zona centrală și în apropierea acestora, exemplificate prin Parcul Cetății sau Parcul Tineretului. Astfel, în total, municipiul găzduiește 14 astfel de spații.

În ceea ce privește spațiile publice de tip linear, acestea se regăsesc atât în centrul orașului, sub forma străzilor pietonale exclusiv, cum ar fi strada Nicolae Bălcescu, cât și principalele artere de circulație din municipiu, cum ar fi Bulevardul Corneliu Coposu și Bulevardul Mihai Viteazu.

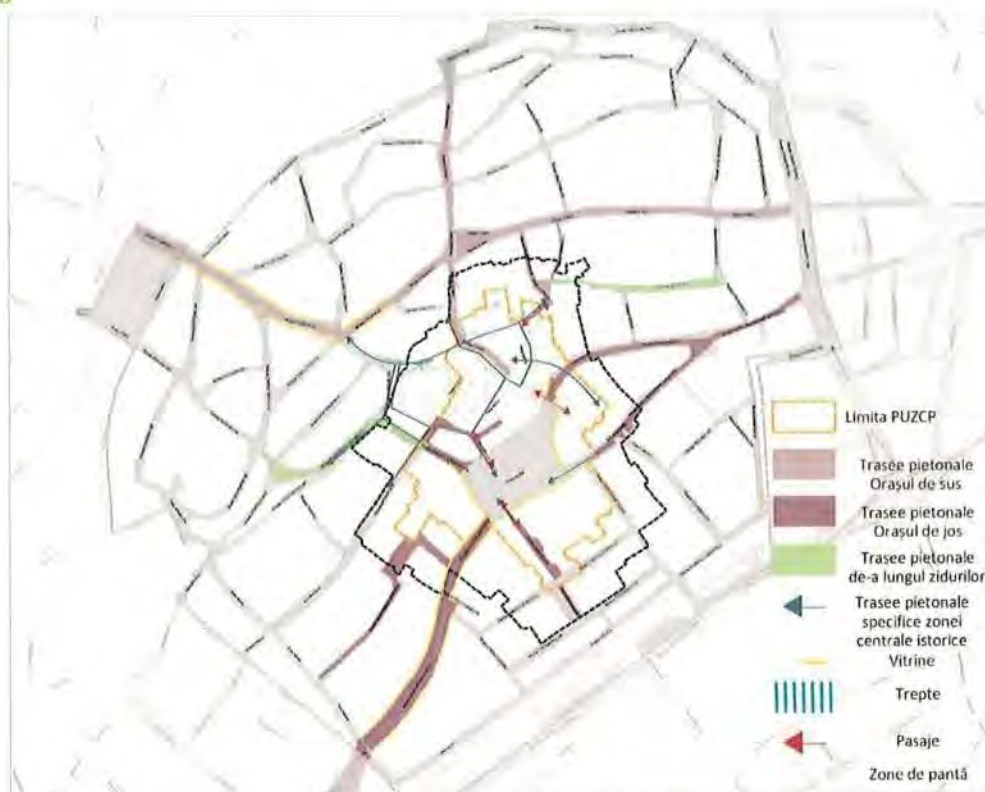


Fig. 23– Trasee pietonale

Piețele

Piețele reprezintă elemente compoziționale ale orașului, noduri importante ale rețelei de spații publice. Conceptul pentru configurarea unei piețe ar trebui să se bazeze pe rolul acestora în structura și în viața orașului. O piață ar putea avea multe forme în funcție de locație, origine, semnificație, evoluție istorică, caracter, trafic, etc.

De asemenea, o piață este definită de calitatea limitelor ei, de aspectul clădirilor din proximitate și de procentul spațiului construit. Așadar, o piață poate avea caracter de parc, caracter ornamental, caracter reprezentativ, caracter rezidențial, etc.

Piețele din Sibiu se inserează armonios în rețeaua de străzi, contribuind la structura urbană și la identitatea orașului într-o manieră ce reflectă atât evoluția istorică, cât și funcționalitatea spațiilor publice. Compozițional, piețele centrale – Piața Mare, Piața Mică și Piața Huet – sunt nucleele orașului vechi, conectate printr-un sistem de străzi radiale și pe alocuri organice, specifice orașelor medievale. Străzile care converg spre aceste piețe creează o circulație fluidă, accentuând rolul lor de puncte nodale.

În ansamblu, piețele din Sibiu funcționează ca elemente de articulare a rețelei de străzi și sunt perfect integrate în morfologia urbană. Spațiile lor deschise contrastează cu străzile înguste, oferind locuri de relaxare și socializare, dar și de tranzit. Această relație dinamică între piețe și străzi creează un peisaj urban divers, unde fiecare piață servește cu un scop specific, dar toate împreună contribuie la coerența urbanistică a orașului.



Fig. 24– Piețe și zone pietonale

Analiza încărcării traficului

Datele de trafic culese pot fi folosite pentru identificarea fluxurilor majore din localitate, intensitatea traficului pe rețeaua majoră de căi de comunicații și identificarea străzilor a căror capacitate de preluare a traficului este depășită prin indicele "debit-capacitate" (raportul dintre trafic înregistrat și capacitatea de preluare a străzii exprimată în vehicule etalon).

Datorită vitezei de circulație relativ mici, media estimată fiind de circa 30 km/h, capacitatea de circulație (capacitatea practică) pe o bandă de circulație când fluxul este discontinuu N_c , exprimată în număr vehicule etalon pe o oră (Vet/h) pentru străzile principale este de 510 Vet/h conform tabel 3 din STAS 10144-5.

Tabelul 3

Nr. art.	Distanța între intersecții, A m	Viteza v, în km/h							
		5	10	15	20	30	40	50	60
Capacitate de circulație cu flux continuu N ^c , în V _h /h									
1	—	250	450	500	550	1050	1000	950	900
Capacitate de circulație cu flux discontinuu N, în V _h /h									
2	100	160	210	180	150	250	190	140	120
3	200	190	280	260	250	380	310	250	200
4	300	210	320	310	300	510	410	380	280
5	400	220	350	360	360	630	510	470	380
6	500	230	370	380	390	740	610	550	440
7	600	235	400	410	430	800	670	600	520
8	700	240	410	430	450	820	720	630	560
9	800	240	410	435	460	840	750	660	580
10	900	245	420	440	470	860	770	680	600
11	1000	250	430	450	490	880	790	700	630

Pentru zona studiată s-au folosit date din PMUD Sibiu 2022. În PMUD este surprinsă situația din anul 2021, prognoza pentru 2025 și 2030.

Conform informațiilor din PMUD, trama stradală din zona studiată are un trafic în limite normale.

Fluxurile majore de circulație auto se desfășoară în afara zonei studiate prin PUZ, raportul debit/capacitate din interiorul PUZ-ului fiind de maxim 40%.

Analiza stării calitative a sistemului rutier

Rețeaua rutieră a zonei studiate este compusă din străzi de categoria a III-a și IV-a. În zona studiată, trama stradală și cea pietonală se prezintă în condiții foarte bune doar în zonele pietonale. Pe străzile deschise circulației auto, sistematizarea este deficitară, trotuarele nu sunt prioritare pentru circulația pietonală și sunt folosite pentru amenajare de parcuri instalare semne de circulație sau mobilier urban. Din acest motiv, trotuarele sunt mult micșorate, iar pietonii sunt nevoiți să circule pe carosabil.

Principala carență a străzilor o constituie faptul că trotuarele sunt înguste, sunt ocazional ocupate de autovehicule, stâlpii de iluminat sunt amplasați pe trotuare.

Un alt aspect negativ al străzilor din întreaga zonă este senzația de a te afla într-o mare parcare, nu în centrul unui municipiu. Se acordă mai multă importanță locurilor de parcare și circulației auto decât circulației pietonale.

3.1.5. Studiu de altimetrie

Silueta urbană sau panorama urbană este o vedere parțială sau totală a clădirilor și structurilor ridicate ale unui oraș. De asemenea, este deseori descrisă ca linia orizontului artificial trasată de structura generală a orașului. În domeniul de specialitate, silueta este reprezentată de totalitatea relațiilor ce se stabilesc în teritoriu dintre elementele constitutive ale cadrului urban și spațiile libere.

Peisajul orașului Sibiu

Din punct de vedere urbanistic, Sibiul păstrează o puternică amprentă medievală, având o compoziție liberă, organică, cu trasee sinuoase ale străzilor care generează aspecte de o mare expresivitate. Lunga evoluție în timp a ansamblului, adaptarea la terenul denivelat și la traseele preexistente ale unor drumuri comerciale ce se intersectau aici, vecinătatea spre vest a unui teren mlăștinos, asanat și inclus progresiv în perimetrul orașului, sunt câțiva dintre parametrii ce au orientat acest tip de dezvoltare și au generat elemente de peisaj identitare ale zonei. În nucleul central se simte rolul ordonator al primelor două incinte fortificate, ce au determinat în bună măsură geometria ansamblului celor trei piețe – Piața Huet, Piața Mică și Piața Mare. Peisajul unic se datorează și articulării celor trei spații prin multiple legături și pasaje.

Peisajul urban pitoresc este întregit de peisajul montan al Carpaților Meridionali – munții Făgăraș –, vizibili din diverse locuri din oraș.

Analiză S.W.O.T.

Puncte tari	Puncte slabe
- Împărțirea orașului în diferite trepte – Orașul de Sus și Orașul de Jos; - Prezența celor 3 turnuri reper; - Conservarea relativ uniformă a regimului de înălțime caracteristic centrului din punct de vedere istoric; - Gruparea celor mai reprezentative construcții în relație cu cele mai reprezentative spații publice (cele 3 piețe); - Perspective ritmate la nivelul centrului istoric, cât și la nivelul orașului; - Construcțiile vechi conturează și susțin silueta urbană, prin ritmurile variate rezultate prin regimul de înălțime, elementele de pe fațade, raport plan - gol (geamuri, decorațiuni, etc.); - În cadrul celor două piețe din zona construită protejată – centrul istoric, procentul de spațiu neconstruit este mai mare decât cel construit, astfel zona beneficiază de un spațiu public amplu destinat activităților și utilizatorilor; - Existența unor perspective ritmate atât de la nivel aerian cât și de la nivelul ochiului; - Existența/prezența unor repere de înălțime, de unde oamenii pot percepe imagini de ansamblu și perspective valoroase asupra întregului oraș; - Intrările în piețe, axele care traversează anumite construcții (gangurile) reprezintă puncte cheie din care piețele pot fi privite și analizate, percepute în relația cu elementele din mediul intern, dar și extern;	- Diferențele considerabile de nivel pot reprezenta o problemă pentru persoanele cu mobilitate redusă; - Neaplicarea intervențiilor de restructurare la nivelul fondului construit cu valoare arhitecturală; - Starea avansată de degradare a fondului construit la nivelul frontului de Vest din Piața Mică; - Extinderea teraselor restaurantelor pe spațiul public, astfel obturându-se și vederea către clădirile monument istoric cu valoare arhitecturală; - Panourile publicitare din Piața Mică, front est ce îmbracă construcții arhitecturale aflate în proces de renovare / reconstruire conduc la formarea unei imagini urbane destructurate; - Absența unei strategii coerente cu privire la silueta / altimetria Municipiului Sibiu care să se raporteze la nivel local, județean, regional și național, să integreze și să utilizeze elementele valoroase cu potențial (construcții cu valoare istorică), dar și relațiile de peisaj care se pot realiza / dezvolta cu macro-teritoriul; - Necesarul de documentații de urbanism, precum Planuri Urbanistice Zonale pentru Zone Construite Protejate și ghiduri locale de intervenții asupra patrimoniului construit din zona construită protejată – centrul istoric;

- Diferențele de nivel reprezintă un element important în crearea unui joc la nivel compozițional, fiind posibile perspective și direcții dinamice de la nivelul privitorului; - Prezența construcțiilor istorice cu valoarea arhitecturală, ce constituie repere importante la nivelul zonei centrale. (repere de masă, de înălțime, etc.); - Existența unor elemente de peisaj antropic importante la nivelul patrimoniului cultural și a identității locale: • Economică și tradițională (restaurante/construcții importante ale centrului Sibiu). - Zona centrală dispune de o rețea de spații publice interconectate, inclusiv prin străzi pietonale, ce contribuie la creșterea atractivității zonei, dar și la accesibilitatea facilă; - Centrul istoric al Sibiului reprezintă un simbol unic plin de valoare, cu o concentrație mare de patrimoniu cultural și religios din județ; - Zona construită protejată – centrul istoric dispune de un fond construit cu valoare arhitecturală, urbanistică, istorică și culturală recunoscut la nivel național și local.	- În zona centrală – Piața Mică este evidențiată o degradare a fondului construit la nivelul fațadelor; - Existența unor construcții monumente istorice cu statut de proprietate incert, ce fac dificilă implementarea de proiecte de restaurare / reabilitare (ex. Turnul Sfatului); - Existența unor numeroase imobile cu proprietari multipli în centrul istoric, ceea ce face dificilă efectuarea unor lucrări de reabilitare a clădirilor.
Oportunități	Amenințări
- Poziționarea geografică favorabilă și posibilitatea utilizării resurselor naturale ale zonei în realizarea unor configurări corecte ale altimetriei zonei studiate; - Poziționarea zonei studiate în proximitatea zonelor muntoase și turistice; - Metodologie ce impune întocmirea unui ghid general de regenerare / renovare a fațadelor construcțiilor istorice de la nivelul PUZ-urilor de Zone Construite Protejate și apariția modului de control digital prin realizarea documentațiilor de urbanism în format GIS; - Fonduri pentru investirea în proiecte dedicate zonei protejate construite – centru istoric; - Disponibilitatea fondurilor europene pentru regenerare urbană, revitalizarea și extinderea spațiilor verzi și a clădirilor cu valoare arhitecturală; - Disponibilitatea fondurilor europene pentru pregătirea de documentații de urbanism și amenajarea teritoriului;	- Imaginea urbană rezultată în urma intervențiilor de renovare/ recondiționare a fațadelor / construcțiilor istorice neconforme cu un ghid sau regulament local bine structurat la nivelul întregii țări; - Lipsa dialogului între toți actorii urbani implicați în gestionarea și utilizarea elementelor majore de peisaj natural, antropic și cultural și altimetric; - Acces îngreunat la expertiză în ceea ce privește amenajarea spațiilor publice și regenerarea urbană (de la proiectare până la execuție).

- Existența unor inițiative publice și private de restaurare a patrimoniului construit reprezentativ pentru municipiul Sibiu.

Structura planimetrică și modelul de alocare dezvoltate în Evul Mediu timpuriu și târziu s-au păstrat aproape nealterate. Rezultatul final a fost un peisaj urban expresiv unic, care a reușit să-și păstreze caracterul medieval.

La fel de important este faptul că doar un număr foarte limitat de modificări au avut loc în alinierea fronturilor stradale și a piețelor; poziționarea și executarea liniilor înclinate, proeminente sau curbe au fost respectate, de regulă, cu scrupulozitate.

Structura planimetrică medievală s-a păstrat în stare aproape intactă la nivelul modelului urbanistic.

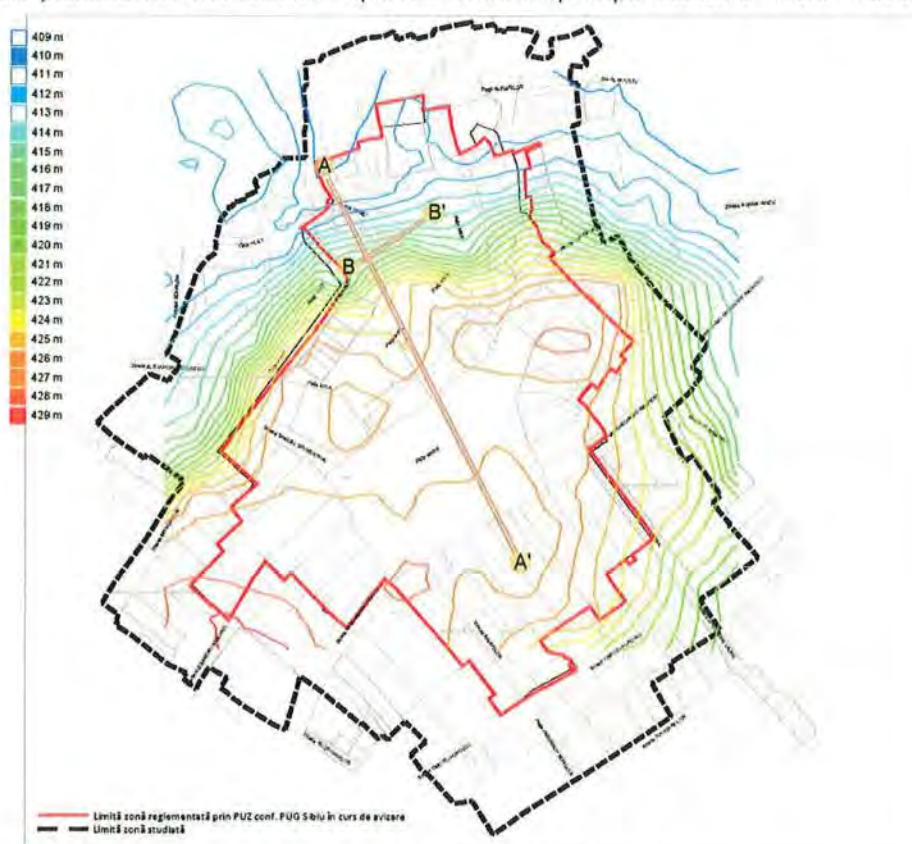


Fig. 25 – Cote nivel și declivitate

Propuneri generale

Construirea unui set de soluții și tehnici de intervenție la nivelul construcțiilor pentru crearea unei altimetrii coerente la nivelul zonei centrale Sibiu, este prioritar, atât pentru cele existente cât și pentru cele care vor urma să apară în urma Planului Urbanistic Zonal – Zona Construită Protejată – pentru subzona Centrul Istoric 2 din Municipiul Sibiu. Această zonă trebuie să facă obiectul unei politici de conservare altimetrică strictă, pentru a nu afecta imaginea clădirilor emblematic, ce se constituie ca repere vizuale importante pentru imaginea și silueta municipiului.

Renovarea și reabilitarea presupune intervenții specifice pe clădiri noi sau pe clădiri fără valoare estetică sau istorică deosebită; cuprinde lucrări de revopsire, permite înlocuirea materialelor, a elementelor de tâmplărie etc.

Restaurarea – conservarea se referă la intervențiile pe monumente istorice sau clădiri valoroase, cu ornamente sau tehnici deosebite și își propune păstrarea în cât mai mare măsură a autenticității materialelor și a structurii clădirii. Tendința internațională este de conservare integrată, care pune accent pe autenticitatea și pe substanța istorică în timp ce menține clădirea activă și deschisă către public.

Analizele prezentului studiu conduc spre direcții de acțiune din următoarele categorii, corelate cu documentațiile aprobate anterior:

- *Inițierea unor operațiuni de restaurare / regenerare a fondului construit valoros (monumente, construcții cu valoare ambientală), ca și spațiile publice care întregesc ansambluri și constituie puncte sau areale de interes urbanistic;*
- *Adaptarea funcțională generală a construcțiilor și îndeosebi a obiectivelor de patrimoniu;*
- *Utilizarea, pe cât posibil, a unor materiale de construcție și finisare de bună calitate, cu aspect neostentativ, atât la operațiuni de restaurare, cât și în operațiuni de edificare nouă;*
- *Crearea unor mici spații verzi care să se integreze la nivelul celor două piețe, Piața Mică și Piața Mare și să susțină punerea în valoare a unor construcții de patrimoniu și nu numai sau a unor construcții / ansambluri cu valoare ambientală;*
- *Inițierea unor studii complexe de fundamentare pentru dotări specifice zonei centrale a Mun. Sibiu, în vederea utilizării corecte a potențialului construit care să se coreleze cu silueta și altimetria zonei studiate;*
- *Eliminarea teraselor / restaurantelor ce se află în spațiul public din Piața Mare și Piața Mică pentru a nu se crea incidente între utilizatori și pentru ca perspectivele către construcțiile importante să fie clare și ușor de delimitat;*
- *Trama stradala existentă se păstrează în totalitate, se pot accepta intervenții pentru refacerea tramei stradale istorice exclusiv în baza unui studiu de fundamentare istoric și de imagine.*

În ceea ce privește altimetria zonei centrale din Mun. Sibiu, actualizarea reglementărilor urbanistice vor urmări o abordare sustenabilă care își propune câteva obiective principale:

- *Dezvoltarea urbanistică coerentă prin încheierea sistemului construit, atât la nivelul fațadelor cât și din punct de vedere al arhitecturii;*
- *Reducerea zonelor cu discontinuitate volumetrică majoră prin reglementarea creșterii graduale a regimului de înălțime;*
- *Măsuri de conturare a unei imagini reprezentative la nivelul zonei centrale prin conservarea imaginii existente, în special a obiectivelor reprezentative de patrimoniu și nu numai;*

În afara condițiilor urbanistice, se vor mai avea în vedere:

- *Punerea în evidență prin micro evenimente culturale în piațetele centrale ce se află în țesutul vechi- istoric al stațiunii;*
- *Evenimente de conștientizare a importanței factorilor de mediu, a noțiunilor de urbanism, a noțiunilor de arhitectură;*
- *Actualizarea registrului spațiilor verzi cel puțin o dată în decursul a maxim 5 ani;*

- *Programe de formare și conștientizare a populației referitoare la importanța altimetriei, peisajului și a siluetei urbane ce se formează către cele două piețe, Piața Mare și Piața Mică;*
- *Implicarea populației și participarea în proiecte de susținere / dezvoltare a peisajului zonei studiate;*
- *Completarea accentelor arhitecturale prin inserții mici de vegetație și marcarea intersecțiilor și a zonelor de schimbare a direcției.*

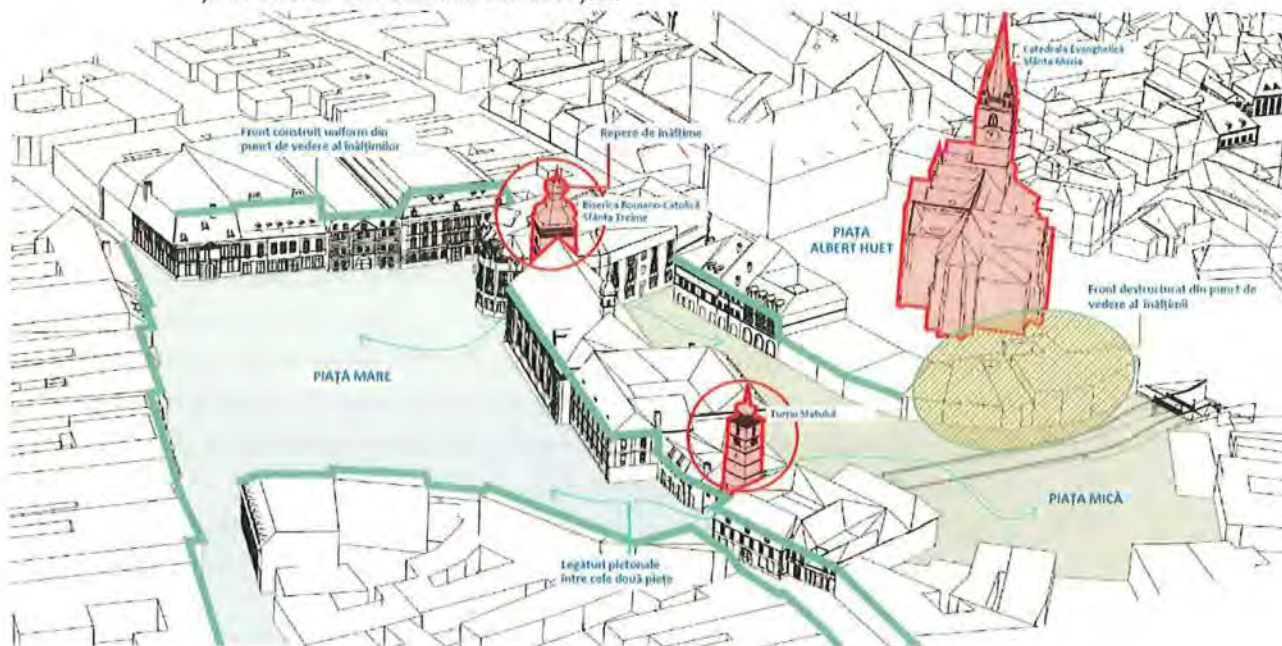


Fig. 26 – Extras sinteză analiză altimetrie

Propuneri specifice

Altimetria reprezintă un aspect important în funcție de contextul în care este utilizată fiind un element principal care reglează dimensiunile și înălțimile construcțiilor dar și forma majoră care determină compoziția țesutului urban / natural.

Devine important ca viitoarele construcțiile să se încadreze în altimetria propusă și să analizeze la nivel de detaliu inserțiile noi în aceasta prin studii specifice de altimetrie – siluetă – peisaj – percepere - imagine.

Zonele compoziționale care determină constituirea unei altimetrii reprezentative și de care trebuie să se țină cont în viitoarele studii detaliate sunt:

- Regimul de înălțime ce este stabilit în imediata vecinătate a zonei studiate – acestea sunt primele care se remarcă în prim plan în compoziția unei siluete spre exemplu, zona centrală din Sibiu este învecinată cu țesuturi de construcții având regim mic dispuse pe mici insule;
- Accentele verticale din imediata vecinătate și din restul Municipiului Sibiu – raportate și integrate cu zona de studiu ca de exemplu, zona muntoasă poate fi privită cel mai bine din N-E zonei centrale;
- Axele care determină altimetria, fie artere principale, fie circulații pietonale sau carosabile în imediat vecinătate cum ar fi cele 4 artere care străpung Piața Mare: Strada General Magheru, Strada Nicolae Bălcescu, Strada Avram Iancu, Strada Alexandru Odobescu și artera care străpunge Piața Mică: Strada Ocnei;
- Reperele – elementele importante din punct de vedere funcțional, cultural, estetic, memorie care poate genera fluxuri la nivelul circulațiilor carosabile și pietonale în și dinspre viitoarele

- construcții, ca de exemplu, în zona studiată sunt remarcate reperele urbane prin funcțiune, înălțime și masă / formă, acestea fiind: Biserica Parohială Romano-Catolică "Sfânta Treime" și Catedrala Evanghelică "Sfânta Maria";
- Efectul de perspectivă – oferit de un ax vizibil, care să nu fie încărcat din punct de vedere al imaginii (vegetație spontană, panouri informative sau construcții ce nu respectă alinierea la aliniament) pentru ca perspectiva să fie cât mai clar vizibilă și înspre viitoarele construcții, ca de exemplu: Turnul Sfatului;
- Structurarea capătului de perspectivă – Primăria Mun. Sibiu privită de pe strada Arhivelor;

1 – Piața Mare

- R1 - Propunerea unor elemente coerente care să definească imaginea spațiului și a siluetei ce se formează de-a lungul Pieții Mari;
- R2 – Materialele folosite asupra fațadelor, culorile dar și arhitectura, trebuie să se integreze în peisajul zonei;
- R4 – Inserarea teraselor/magazinelor ce se află la parterul construcțiilor și se situează pe o mare parte a spațiului pietonal într-un sistem modern și adaptat cu spațiile publice din zona studiată;

2 – Piața Mică

- R1 - Propunerea unor elemente coerente care să definească imaginea spațiului și a siluetei ce se formează de-a Pieții Mari;
- R2 – Materialele folosite asupra fațadelor, culorile dar și arhitectura, trebuie să se integreze în peisajul zonei;
- R4 – Inserarea teraselor/magazinelor ce se află la parterul construcțiilor și se situează pe o mare parte a spațiului pietonal într-un sistem modern și adaptat cu spațiile publice din zona studiată;

3.1.6. Studii de echipări edilitare (alimentare cu apă, canalizare menajeră, pluvială, energie electrică și telecomunicații, alimentare cu gaze, telefonie, etc.)

Alimentare cu apă

Sistemul centralizat de alimentare cu apă al orașului deservește 169.177 de locuitori care au încheiate contracte cu operatorul regional, ceea ce reprezintă 94% din totalul de 180.000 de locuitori. În anul 2019, sistemul a asigurat un necesar total de apă de 17.776 m³, din care 12.621 m³ au fost destinate uzului casnic, reprezentând aproximativ 70%.

Sistemul de alimentare cu apă este compus din mai multe elemente esențiale: captări, conducte de aducțiune care transportă apa brută la stațiile de tratare pentru potabilizare, rezervoare de înmagazinare a apei tratate, conducte magistrale pentru distribuția apei potabile, stații de hidrofor pentru menținerea presiunii apei în zonele cu clădiri înalte și o rețea extinsă de distribuție a apei potabile.

Operatorul regional al serviciilor publice de alimentare cu apă și canalizare a apelor uzate este S.C. APĂ – CANAL S.A., o societate de drept privat cu capital integral de stat, având Consiliul Local al Municipiului Sibiu ca acționar majoritar. Această societate gestionează serviciul în nord-vestul și sud-estul județului Sibiu, precum și într-o parte din estul județului Brașov, în virtutea unui contract de delegare a gestiunii încheiat cu Asociația de Dezvoltare Intercomunitară (ADI) pentru serviciile de apă și canalizare în zona Sibiului.

Prin acest contract, SC APĂ-CANAL are responsabilitatea principală pentru finanțarea, operarea și administrarea infrastructurii necesare pentru alimentarea cu apă și gestionarea apelor uzate în aceste regiuni.

Canalizare apă uzată menajeră

Rețeaua de canalizare pentru apa uzată menajeră din Sibiu se desfășoară pe o lungime de 35 km, utilizând conducte din beton, ceramică și PE corugat, având diametre între 160 mm și 600 mm. Aceasta servește cartierele Gușterița, Turnișor, Tineretului, Reșița și Tilișca, și deversează apa colectată în principalele colectoare ale orașului.

Apele uzate din rețeaua de canalizare urbană sunt transportate la stația de epurare prin pompare, prin intermediul unui colector de beton armat (L=5,30 km) ovoid (120/ 180 cm) și clopot (240/ 152 cm).

Canalizare apă pluvială

Rețeaua de canalizare pluvială a Municipiului Sibiu are o lungime de 53,29 km, formată din conducte de PVC, BT, PEC, PAFSIN, PREMO, cu D = 315-1200 mm și are 38 găuri de evacuare în cursurile de apă Cibin, Valea Săpunului, Rossbach și Trimbach.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a Municipiului Sibiu se face prin rețelele de transport și distribuție de energie electrică din cadrul Sistemului Energetic Național, prezente pe teritoriul orașului. Municipiul Sibiu este traversat de următoarele linii de transport:

- LEA 400 kV Mintia – Sibiu Sud, pe tronsonul cuprins între stâlpii nr. 359 (în UAT Șura Mică) și nr. 401 (în UAT Șelimbăr);
- LEA 400 kV Iernut-Sibiu Sud, pe tronsonul cuprins între stâlpii nr. 176 (în UAT Șura Mare) și nr. 190 (în UAT Șelimbăr).

Liniile electrice de înaltă tensiune nu se regăsesc în Centrul Istoric al Municipiului Sibiu, evitând astfel orice impact asupra acestei zone. Această configurare tehnică a rețelei de transport al energiei electrice este concepută pentru a proteja infrastructura istorică și arhitecturală, asigurând în același timp o alimentare fiabilă și eficientă pentru restul orașului.

Alimentare cu energie termică

În Municipiul Sibiu, furnizarea energiei termice se realizează prin mai multe modalități: prin sistemul centralizat gestionat de SACET Sibiu, sisteme locale care includ centrale termice la nivel de blocuri și apartamente, toate alimentate cu gaze naturale din rețeaua de distribuție locală. De asemenea, în anumite locuințe se utilizează sobe de teracotă, funcționând tot cu gaze naturale.

Alimentare cu gaze naturale

Teritoriul administrativ al Municipiului Sibiu este traversat de conducte de transport al gazelor naturale care fac parte din Sistemul Național de Transport Gaze Naturale, administrat de SNTGN TRANSGAZ SA Mediaș. Principalele conducte de transport gaze naturale care deservesc Municipiul Sibiu sunt următoarele:

- Conducta Ø20" Mândra – Sibiu (situată în zona de nord-vest), trece prin Lunca Sibiului, provine de la Stația de comprimare Tăuni și alimentează SRM 1 Sibiu;
- Conducta Ø12" Agârbiciu – Sibiu (situată în zona de nord), vine de la Copșa Mică, alimentând SRM 1 și SRM 2 și continuând către Șelimbăr;

- Conducta Ø16" Vințu – Sibiu (situată în zona de sud-vest), vine de la Vințu și alimentează SRM 3 Sibiu, având o ramificație spre Orlat. Din această conductă se desprinde un racord Ø6" care alimentează SRM Poplaca.

Furnizarea gazelor naturale pentru Municipiul Sibiu este gestionată de Delgaz Grid SA, care administrează în jur de 500 km de rețea de distribuție (conform datelor din 2020). Pentru a menține siguranța operațională și a îmbunătăți calitatea distribuției Delgaz Grid SA efectuează anual lucrări de modernizare a infrastructurii de gaze naturale, inclusiv înlocuirea conductelor și a bransamentelor. Scopul principal al acestor modernizări este să asigure, pe termen lung, creșterea siguranței în alimentarea cu gaze naturale și oferirea unor servicii de distribuție de înaltă calitate pentru utilizatori.

Pe terenul studiat nu există nicio conductă de transport gaze naturale aparținând Transgaz, astfel că nicio zonă de protecție asociată acestor linii nu traversează sau afectează această zonă.

Telecomunicații

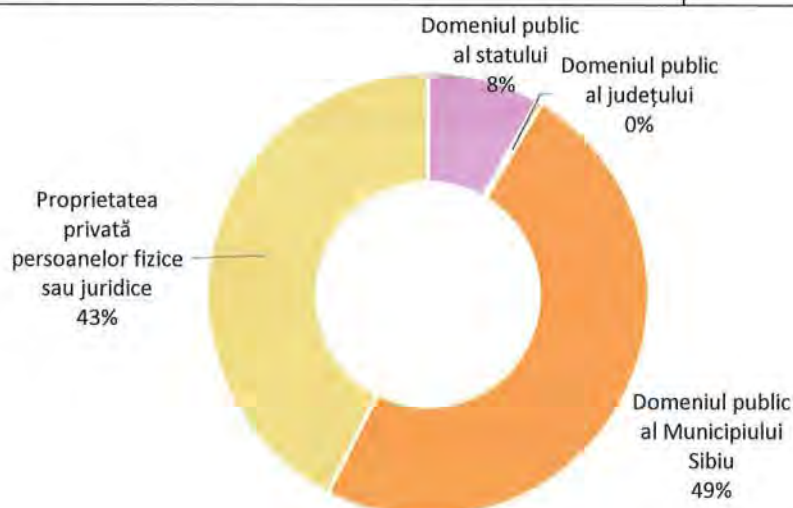
Principalii furnizori de servicii de telefonie fixă în Municipiul Sibiu sunt Telekom SA, cu rețeaua sa telefonică bazată pe cabluri de cupru și fibră optică și DIGI (RCS&RDS).

3.1.7. Studiu privind statutul juridic și circulația terenurilor

Zona necesită următoarele priorități de intervenție:

- Restaurarea/ reabilitarea construcțiilor de patrimoniu aflate în domeniul public al municipiului prin proiecte complexe, integrate pentru a include activități care contribuie activ la viața urbană a comunității locale și la creșterea notorietății turistice a municipiului;
- Clarificarea regimului juridic al imobilelor monumente istorice aflate în domeniul public/ privat al municipiului/statului și în proprietate privată;
- Dezvoltarea unui program de acordare de sprijin tehnic și administrativ proprietarilor clădirilor protejate prin legislația în vigoare, în vederea realizării de lucrări de restaurare, reabilitare, conservare;
- Actualizarea bazei topografice pentru identificarea cât mai precisă a proprietăților din centrul istoric – cadastru sistematic și implementare bază de date GIS. Se propune reglementarea parcelelor care nu sunt încă intabulate sau nu au contur actualizat; acest aspect se va putea cel mai bine rezolva printr-un cadastru general;
- Rezervarea terenurilor pentru realizarea în perspectivă a unor lucrări de utilitate publică sau a unor obiective de interes public;
- Pentru implementarea de noi obiective de utilitate publică, care depășesc limita terenurilor deținute, Municipiul Sibiu trebuie să găsească noi soluții pentru implementarea acestora: achiziționare, parteneriate public-private;
- Se interzice dezmembrarea imobilelor monument istoric sau schimbarea formei originale a parcelei;
- Toate bunurile aparținând UAT sunt supuse inventarierii anuale. Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al unității administrativ-teritoriale se întocmește și se actualizează de către o comisie special constituită, condusă de autoritatea executivă ori de o altă persoană împuternicită să exercite atribuțiile respective, după caz.

Regim juridic	Suprafață (ha)	Procent (%)
Domeniul public al statului	0.62	8.17%
Domeniul public al județului	0.03	0.40%
Domeniul public al Municipiului Sibiu	3.71	48.88%
Proprietatea privată persoanelor fizice sau juridice	3.23	42.56%
Total zonă reglementată	7.59	100.00%



În Municipiul Sibiu este necesară realizarea unor intervenții de reabilitare/ restaurare a monumentelor istorice, de bună calitate, care să respecte principiile moderne ale restaurării și intervenției asupra clădirilor cu valoare culturală ridicată și care să aibă în vedere protecția mediului și diminuarea impactului schimbărilor climatice.

În acest sens este necesară dezvoltarea unor mecanisme de sprijin pentru proprietari care să includă derularea de programe de formare de specialiști (arhitecți, ingineri etc.) și meșteri locali specializați în restructurarea fondului construit al Municipiului Sibiu, dar și dezvoltarea unor programe de acordare de sprijin tehnic și administrativ proprietarilor clădirilor protejate, în vederea realizării lucrărilor de restaurare/ reabilitare.

Municipiul Sibiu beneficiază de un important fond construit cu valoare de patrimoniu care reprezintă o componentă importantă a identității culturale locale a municipiului, în calitatea sa de centru urban multicultural și principal nucleu al comunității săsești din Transilvania timp de șase secole.

3.2 ANALIZA ÎNCADRĂRII ZONEI ÎN INTRAVILANUL ORAȘULUI, CONFORM PUG MUNICIPIUL SIBIU, APROBAT PRIN HCL NR. 165/28.04.2011

Conform Regulamentului PUG în vigoare la momentul elaborării prezentului studiu, zona se încadrează în UTR SZCP Centrul Istoric_02 (Piața Mare și Piața Mică). Este alcătuit din funcțiuni de centru istoric comercial și de reprezentare, intercalate cu locuire urbană și cu funcțiuni publice de tip central.



Fig. 27 – Încadrare în PUG Sibiu aprobat cu HCL nr. 165/ 28.04.2011

Extras prevederi Regulament – UTR ZCP Centrul Istoric

- Lucrări admise până la aprobarea PUZCP:
 - Lucrări de întreținere curentă a imobilelor;
 - Lucrări de conservare și punere în valoare a imobilelor;
 - Lucrări de reabilitare a infrastructurii publice;
 - Lucrări de construire cu caracter temporar;
- Lucrări interzise până la aprobarea PUZCP:
 - Lucrări de construire pe terenuri libere la momentul aprobării PUG Sibiu 2009
 - Lucrări de demolare și/sau construire pe terenuri considerate “eliberabile”
- **Lucrări interzise definitiv:**
 - Lucrări de construire de natură publicitară (comercială, electorală sau de altă factură);
- POT max. = Procentul de ocupare a terenului se va reglementa prin PUZCP. Până la aprobarea PUZCP, se va păstra POT existent.
- CUT max. = Coeficientul de utilizare a terenului se va reglementa prin PUZCP. Până la aprobarea PUZCP, se va păstra CUT existent.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ (permisă și interzisă)

- 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 gospodărire comunală, funcțiuni industriale,

funcțiuni aferente echipării edilitare, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, construcții și instalații feroviare, funcțiuni de loisir public și spații verzi mențin utilizarea actuală; intervențiile pe aceste terenuri care au impact urbanistic semnificativ se reglementează exclusiv prin intermediul PUZCP; prin intervenții cu impact urbanistic semnificativ se înțeleg, în sensul prezentului regulament: construirea de corpuri de clădire noi, extinderi, supraetajări sau mansardări ale clădirilor, schimbarea categoriei funcționale conform Anexei 1 la prezentul regulament, modificări aduse parcellarului;

- 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, locuințe, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe;
- 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.
- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2;
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

ÎNCADRARE ÎN PLANUL URBANISTIC GENERAL ÎN CURS DE AVIZARE / ACTUALIZARE 2021 – 2024

U.T.R.-ul se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosite de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.



Fig. 28 – Încadrare în PUG Sibiu în curs de avizare

Zone construite protejate

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform Ministerului Culturii și al MDLPA.
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ subordonate ministerelor prevăzute la alin (1).
- Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform Avizului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

Extras prevederi Regulament – UTR ZCP Centrul Istoric

- Lucrări interzise până la aprobarea PUZCP:
 - desființarea imobilelor monument istoric și a celor propuse pentru clasare
 - construirea pe terenuri libere la momentul aprobării prezentei documentații PUG, altele decât cele definite la aliniatele anterioare
 - demolare și/sau edificarea sau reconstruirea de imobile noi pe terenuri considerate “eliberabile” – încadrarea acestor terenuri precum și posibilitățile de edificare vor fi definite exclusiv prin PUZ-CP Centrul Istoric, elaborat conform metodologiei în vigoare
 - amplasarea și/sau construirea de structuri autoportante de tip panou pentru afișarea reclamelor, pe domeniul public, cu excepția subzonelor 11, 15, 16, 17, 23, 25; în restul subzonelor definite în cadrul ZCP Centrul Istoric publicitatea se va limita la mobilierul urban specific, tip tambur de afișaj, amplasat exclusiv pe suprafețe 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 din hârtie/carton, textil sau plastic-textil.
- Se va proteja perspectiva din spațiile publice spre munții Făgăraș prin stabilirea unor culoare de vizibilitate pe baza de documentații specifice.
- **Amplasarea clădirilor:** În zona *intra-muros*, corpurile principale se amplasează la stradă, iar corpurile secundare se amplasează pe celelalte laturi ale parcelei, mobilând astfel două, trei sau patru laturi ale parcelei.
- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** Până la aprobarea PUZ-CP se va menține RH existent, la care se va putea adăuga nivelul mansardei în situația amenajărilor de funcționalizare a podurilor existente, pentru parcele construite.
- **POT =** Până la aprobarea PUZ-CP se va menține POT existent pentru parcele construite.
- **CUT =** Până la aprobarea PUZ-CP se va menține CUT existent, excepție făcând intervențiile de mansardare a imobilelor prin amenajări de funcționalizare a podurilor existente, cu păstrarea volumului exterior existent și fără modificarea structurii sau aspectului exterior al imobilului, pentru parcele construite. Pentru parcelele libere indicatorii urbanistici se vor stabili prin PUZ-CP.

3.3 DISFUNCTIONALITĂȚI ȘI CONSTRÂNGERI EXISTENTE

DISFUNCTIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE
Funcțiuni și reglementări anterioare	
Extinderea teraselor restaurantelor pe spațiul public, astfel obturându-se și vederea către clădirile monument istoric cu valoare arhitecturală.	Eliminarea elementelor ce obturează peisajul, vederea către un element important natural sau construit, și percepția spațiului. Valorificarea perspectivelor către elementele construite valoroase ce fac parte din lista monumentelor istorice (LMI 2015) și controlul suprafețelor teraselor pe domeniul public.
Raport neechitabil între spațiul comercial deținut în interior (în clădire) și cel exterior – extinderea necontrolată pe domeniul public cu suprafețe minim duble față de cele interioare;	
Conversii abuzive ale spațiilor rezidențiale în spații comerciale; În același timp unele clădiri istorice au spații comerciale sau rezidențiale neocupate sau slab utilizate, afectând dinamica zonei;	Clarificarea și întărirea reglementărilor urbanistice, Crearea unei baze de date publice cu destinația autorizată a fiecărei clădiri/unități locative. Implementarea unor sisteme GIS de urmărire a funcțiunilor și intervențiilor urbanistice.
Circulații și accesibilitate	
Trotuare înguste și ocazional ocupate de autovehicule staționate neregulamentar.	Trotuarele necesită o dimensionare corectă. Se va avea în vedere ca zonele destinate teraselor să nu ocupe mai mult de jumătate din zona pietonală pe toate străzile de acces către Piața Mică și Piața Mare. De asemenea se va avea în vedere asigurarea accesului tuturor categoriilor de utilizatori în zonă.
Străzile înguste și pavate, cât și diferențele de nivel datorate reliefului, lipsa unor rampe de acces în clădiri, pot îngreuna accesul pentru persoanele cu mobilitate redusă;	
Conflicte ce pot apărea între circulația pietonală (predominantă) și utilizatorii velo (biciclete), ce tranzitează zona cu viteză;	Stabilirea unui culoar clar delimitat pentru circulația velo în jurul pietelor (alături de infrastructura aferentă – parcări biciclete, stații încărcare, etc.) și limitarea circulației prin piețe.
Parcărilor din Piața Mică alterează caracterul pietonal al acesteia și pot apărea conflicte între pietoni și autovehicule; În același timp spațiile de parcare sunt insuficiente, ceea ce determină aglomerarea în jurul zonei istorice (ex. str. Al. Odobescu, str. Mitropoliei), inclusiv parcări neregulamentare care întârzie transportul public.	Amenajarea unor parcări subterane de mare capacitate care să preia fluxurile existente în zona de studiu și astfel zona să poată fi parcursă cu ușurință de către pietoni.
Infrastructura aferentă circulației blânde nu este dezvoltată suficient pentru a susține acest tip de deplasări Amplasarea parcarilor pe străzile înguste care nu au fost configurate corespunzător, ceea ce duce la îngreunarea traficului din zonă și deplasările pietonale	Reconfigurarea rețelei de străzi din zona delimitată de PUZ. Reorganizarea circulației din această zonă prin menținerea benzilor de circulație carosabilă și eliminarea parcarilor aflate pe spațiul carosabil și pe trotuare. Această abordare va oferi spațiu suplimentar pentru amenajarea de trotuare mai mari și amenajarea de piste de biciclete. Prin mijloace specifice de calmare a traficului, aceste străzi pot fi transformate în străzi de tip "share space".

	Reglementarea unor zone cu viteză redusă în zonele din jurul unităților de învățământ, a polilor de atracție centrali și a altor puncte sensibile din zonă. Amenajarea de parcuri pentru biciclete și de centre de închiriat pentru biciclete și trotinete electrice. Se va avea în vedere dezvoltarea infrastructurii dedicate transportului activ (mersul pe jos, cu bicicleta, etc.), astfel încât să răspundă cerințelor tuturor participanților la trafic, cu preluarea amenajărilor specifice diferitelor categorii vulnerabile de pietoni (persoane cu dizabilități), bicicliști, etc.
Accesul și colectarea deșeurilor cu mașini de dimensiuni și tonaj mare; Blocaje din cauza transportului public și aprovizionării magazinelor;	Introducerea unor vehicule specializate de capacitate mică (autospeciale electrice sau compacte). Stabilirea unui standard de tonaj și gabarit maxim admis în zona istorică. Colectarea și aprovizionarea se va face în afara orelor de vârf pietonal/turistic (ex: dimineața devreme sau noaptea).
Spații verzi și spații publice	
Inexistența vegetației de aliniament pe străzile din cadrul zonei de studiu, ce mărginesc zona centrală. Vegetație de aliniament întreruptă pe străzile din cadrul zonei de studiu, ce mărginesc zona centrală;	Amenajarea și plantarea unor alinamente verzi pe străzi sau în jardinieri, acolo unde nu e posibil altfel.
Lipsa vegetației înalte (copaci) care să creeze zone de umbră pe spațiile publice, cu precădere în piețele cu suprafețe mari minerale.	Introducerea arborilor în spațiile publice frecventate pietonal cu scopul de a crea zone umbrite și scăderea temperaturii în zilele călduroase de vară.
Procentul scăzut de spații verzi publice amenajate, spații plantate	Sistemul de spații verzi existent va fi completat prin amenajări punctuale în cadrul zonei centrale protejate, prin valorificarea rezervelor de teren și amenajarea parțială a curților interioare.
Demersuri administrative de durată pentru înlocuirea unor elemente de vegetație degradată;	Crearea unei proceduri rapide (de urgență) pentru arbori/elemente care prezintă pericol public sau degradare vizibilă.
Patrimoniul și peisaj	
Absența unei strategii coerente cu privire la silueta / altimetria Municipiului Sibiu	Întocmirea unei strategii care să se raporteze la nivel local, județean, regional și național, să integreze și să utilizeze elementele valoroase cu potențial (construcții cu valoare istorică), dar și relațiile de peisaj care se pot dezvolta / realiza cu macro-teritoriul.
Amplasarea necontrolată a reclamelor și elementelor de publicitate pe clădirile din piețe, afectează percepția estetică;	Delimitarea unor zone de protecție (ex: Piețele istorice) în care publicitatea vizibilă pe fațade este interzisă sau sever reglementată. Realizarea unui Ghid grafic care să stabilească: dimensiuni, cromatică, tip de litere, materiale, poziționare.
Slaba semnalizare a elementelor reper (turnurile accent sau imobilele monument istoric) sau de direcționare între	Realizarea unor sugestii de amplasare a unor elemente de signalistică turistică, cu design unitar și integrate uniform

obiective turistice și piețe / punctele de atracție ale centrului istoric.	În țesutul istoric. Trasee cu identitate vizuală distinctă (ex: „Traseul Turnurilor”, „Traseul Piețelor”, „Sibiu Baroc”).
Amenajarea evenimentelor (târguri, festivaluri, piețe volante) fără o reglementare clară privind estetica acestora.	Stabilirea unor criterii clare de design pentru standuri, mobilier temporar, culori, bannere etc. Definirea tipurilor de materiale admise. Ghid privind afișajul evenimentelor: dimensiuni maxime, locații permise, cromatică armonizată cu contextul urban.
Fond construit	
Lipsa unui ghid de bune practici sau a documentațiilor de urbanism care să reglementeze în mod detaliat tipurile de intervenții permise asupra monumentelor istorice și modulul de construire în zonele istorice; Slaba informare a populației privind obligațiile de folosință a unui monument.	Realizarea Ghidului privind intervențiile în ZCP care să cuprindă: tipuri de intervenții permise și nepermise, exemple vizuale (pozitive/negative) privind fațade, tâmplării, acoperișuri, amenajări de curți și spații publice, reguli privind integrarea instalațiilor moderne (climă, cabluri, panouri solare) în context protejat. Pliante, workshopuri sau ghiduri practice pentru cetățeni și investitori cu „ce este permis / ce nu este permis”.
Perioada îndelungată în care Centrul Istoric și Zonele Construite Protejate nu au dispus de un PUZCP în care situația imobilelor, a fondului construit valoros și a altor elemente identificate să fie studiată, analizată și propuse instrumente de gestionare și management.	
În zona centrală - Piața Mică este evidențiată o degradare a fondului construit la nivelul fațadelor	Se va acorda o atenție deosebită protecției, conservării și restaurării zonelor cu valoare arhitecturală și istorică, cât și elementelor identitatea precum ganguri, porți de acces, cursive, coșuri de fum, etc.
Probleme de întreținere la clădirile vechi (umezeală, infiltrații, instalații învechite), cât și întreținerea deficitară a curților interioare. Deseori curțile interioare sunt utilizate pentru depozitare, în detrimentul unor zone amenajate, deschise circulației publice;	Subvenții și granturi pentru pentru reabilitarea elementelor esențiale. Interzicerea depozitării excesive în curțile interioare, promovarea conversiei curților în grădini comune, spații de recreere pentru rezidenți sau turiști, includerea în trasee pietonale de legătură, unde e posibil. Clasificarea clară a curților: ce pot rămâne private / private cu acces public / publice.
Starea precară a unor elemente identitare precum porțile de acces, lucarnele “ochi”, coșurile istorice de evacuare, etc.	Elaborarea unor desfășurate stradale pentru identificarea tuturor elementelor fațadelor valoroase și menținerea / restaurarea acestora pe viitor.
Utilizarea materialelor și culorilor nepotrivite în fațadele vestice ale Pieței Mici compromise autenticitatea istorică.	Ghiduri practice și consultanță pentru alegerea materialelor și culorilor potrivite. Sprijin financiar sau subvenții pentru proprietarii care vor să înlocuiască materialele și culorile neadecvate cu cele corecte.
Elemente ale echipării tehnico – edilitare vizibile pe fațadele imobilelor monument istoric.	Reguli clare prin care echipamentele să fie amplasate doar în zone nevizibile de pe fațadele principale (ex: pe acoperiș, pe fațade secundare sau în spate).
Regim juridic	
Existența unor construcții monumente istorice cu statut de proprietate incert, ce fac dificilă implementarea proiectelor de restaurare / reabilitare	Asigurarea de facilități fiscale, măsuri și pârghii urbanistice prin care se încurajează colaborarea între proprietari, cât și între proprietari și autoritatea publică locală. Sprijin pentru constituirea și funcționarea asociațiilor de coproprietari cu statut juridic clar.
Existența unor numeroase imobile cu proprietari multipli în centrul istoric, ceea ce face dificilă efectuarea unor	

lucrări de reabilitare a clădirilor sau schimbare a funcțiunii, în integralitatea lor	
Imobile ce nu sunt actualizate în baza de date ANCPI – Geoportal; Necorelarea limitei construcțiilor existente cu limita de proprietate intabulată.	Inventarierea situațiilor neactualizate și a neconcordanțelor.
Accesul limitat în curțile interioare publicului larg, în funcție de preferințele proprietarilor.	Posibilitatea unor beneficii sau compensații pentru proprietarii care permit accesul public (ex: facilități fiscale, sprijin pentru întreținere).

3.4. SINTEZA IERARHIZĂRII VALORICE A FONDULUI ARHITECTURAL-URBANISTIC (ÎN FUNCȚIE DE CALITATEA ESTETICO-AMBIENTALĂ, FUNCȚIONALĂ ȘI A POTENȚIALULUI SOCIO-ECONOMIC)

Zona construită protejată din Sibiu reprezintă o resursă culturală, arhitecturală și urbanistică de importanță majoră. Analiza fondului arhitectural-urbanistic urmărește să evidențieze ierarhizarea valorilor acestuia, luând în considerare trei criterii fundamentale: calitatea estetică și ambientală, funcționalitatea spațiilor construite și potențialul socio-economic. Acest demers are scopul de a sublinia elementele cheie care contribuie la păstrarea și valorizarea identității unice a zonei.

1. Calitatea estetică și ambientală

Zona protejată din Sibiu se remarcă printr-un peisaj urban autentic și omogen, caracterizat de elemente arhitecturale și de amenajare care reflectă tradițiile istorice și influențele culturale specifice regiunii.

- **Arhitectura tradițională cu influențe saxone:**

Fațadele clădirilor sunt caracterizate de proporții echilibrate, decorațiuni discrete și elemente distinctive precum:

- Acoperișurile în două sau patru ape, cu ferestre de tip „ochi de bou” ce conferă un aspect iconic;
- Materialele tradiționale, precum cărămida, țigla ceramică și tencuielile colorate în tonuri naturale, care subliniază coerența vizuală;
- Detalii decorative, precum ancadramele ferestrelor, porțile sculptate și frontoanele baroce sau renașcentiste.

- **Spațiile publice reprezentative:**

- Piețele centrale, adică Piața Mare și Piața Mică, sunt exemple emblematice de spații urbane de înaltă calitate, având valoare istorică, dar și un rol contemporan de atragere a locuitorilor și turiștilor;
- Amenajările peisagistice, precum vegetația decorativă și mobilierul urban integrat contribuie la un mediu ambiental plăcut.

- **Ambianța urbană:**

- Străduțele înguste, pavate cu piatră cubică, conferă un caracter pitoresc și favorizează circulația pietonală;
- Iluminatul public, realizat prin corpuri de iluminat cu design istoric, contribuie la conturarea atmosferei de epocă.

2. Funcționalitatea fondului construit

Funcționalitatea spațiilor construite reprezintă un alt criteriu esențial, fiind determinantă pentru adaptarea zonei la nevoile contemporane și pentru utilizarea sustenabilă a patrimoniului existent.

- **Diversitatea funcțiilor:**

Clădirile din zona protejată combină funcțiuni rezidențiale, comerciale și culturale, creând o dinamică urbană vibrantă:

- Spațiile comerciale la parter sunt utilizate pentru activități precum restaurante, cafenele, ateliere și magazine de artizanat, contribuind la animarea străzilor și piețelor;
- Etajele superioare sunt, în general, utilizate pentru locuire, dar și pentru birouri sau spații de cazare (hoteluri boutique).

- **Adaptabilitatea spațiilor:**

- Numeroase clădiri istorice au fost reabilitate și modernizate fără a-și pierde caracterul original. Exemple relevante includ conversia fostelor spații de depozitare sau ateliere în galerii de artă, muzee sau spații pentru evenimente.

- **Accesibilitatea și conectivitatea:**

- Străzile principale, precum Strada Nicolae Bălcescu sau Strada Cetății, sunt bine integrate în rețeaua urbană și facilitează accesul către principalele puncte de interes;
- Mobilitatea pietonală este prioritară, dar există și zone cu acces auto limitat, pentru a proteja patrimoniul și a reduce poluarea.

Sinteza evaluării imobilelor și ansamblurilor existente este prezentată în continuare:

În cadrul ZCP și SIR definite există următoarele categorii de imobile protejate:

- Ansamblu (Sit) monument;
- monumente istorice de importanță națională, grupa valorică A (grad mare de protecție)
- monumente istorice de importanță locală, grupa valorică B (grad mare de protecție)
- Situri arheologice.

Este de remarcat diversitatea tipurilor de patrimoniu din zona studiată: ansamblu urban, arheologic, construit, monumente de for public dar și perioadele de timp în care se desfășoară acest patrimoniu (din perioada medievală până la începutul sec. XX). Toate acestea conturează peisajul și reprezintă elemente importante de identitate a locului.

Zona de studiu care cuprinde Piața Mare, Piața Mică și primele fronturi de clădiri din acestea formează un ansamblu urban deosebit, caracterizat de armonie arhitecturală, valoare estetică și o identitate culturală profundă. Imaginea de ansamblu este definită de o coerență spațială și o organizare urbanistică bine conturată, care reflectă tradițiile istorice ale Sibiului și influențele sale culturale variate. Piața Mare, cu spațiul său generos și deschis, subliniază caracterul monumental al clădirilor emblematică, precum Primăria Veche sau Palatul Brukenthal. În contrast, Piața Mică, cu dimensiunile sale mai reduse și configurația semicirculară, oferă o atmosferă intimă și protejată, ideală pentru activități mai restrânse și sociale. Legătura dintre cele două spații, realizată prin Podul Minciunilor, marchează o tranziție armonioasă între două zone distincte, dar interconectate.

Fronturile de clădiri care delimitează piețele sunt reprezentative pentru arhitectura tradițională a orașului, punând în valoare detalii specifice, cum ar fi acoperișurile în pantă, ferestrele tip „ochi de bou” și fațadele decorate discret, dar elegant. În Piața Mare, clădirile sunt mai impozante, cu influențe baroce și renascentiste, care conferă spațiului un caracter oficial și ceremonial. În schimb, în Piața Mică, fronturile de clădiri sunt mai joase, păstrând totuși coerența stilistică prin utilizarea acelorași materiale și tehnici tradiționale. Aceste detalii oferă ansamblului o unitate vizuală, dar și o diversitate subtilă care contribuie la caracterul dinamic al zonei.

La nivel estetic și ambiental, piețele oferă un echilibru între monumentalitate și intimitate. Piața Mare impresionează prin deschiderea sa largă, care pune în valoare clădirile înalte și proporțiile generoase, în timp ce Piața Mică este percepută ca un spațiu mai intim, protejat de fronturile semicirculare de clădiri. Lumina naturală joacă un rol important în accentuarea acestor diferențe, subliniind detaliile arhitecturale și contribuind la atmosfera primitoare a ambelor piețe. Aceste spații sunt completate de elemente de peisaj urban, precum pavarea cu piatră cubică, iluminatul public de inspirație istorică și integrarea armonioasă a vegetației.



LEGENDĂ	
	Limită zonă studiată
	Limită zonă reglementată prin PUZ conform PUG Sibiu aprobat
TIPURI DE PERSPECTIVE	
	Identificare monument conform poziție în LMI
	Numerotare perspective
	Perspective valoroase
	Capete de perspectivă
MONUMENTE ISTORICE ÎNSCRISE ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE 2015	
	Imobile monument istoric, grupa valorică A
	Imobile monument istoric, grupa valorică B
	Imobile propuse pentru clasare în L.M.I. cu statutul de monument istoric conform PUG

Fig. 29 – Elemente de patrimoniu – Valoare arhitecturală – ambientală a construcțiilor și perspective valoroase

IMOBILE PROPUSE SPRE CLASARE				
	Stradă Imobil	Număr poștal	Denumire	Datare
1	Strada Mitropoliei – în limita PUZCP	1	Casa Petra	-
2	Nicolae Bălcescu	4	Hotel	1895
3	Nicolae Bălcescu	6	Palatul Comandamentului Militar	1892
4	Strada Arhivelor – în limita PUZCP	1	Casă	-
5	Strada Arhivelor – în limita PUZCP	3	Casă - Arhivele Naționale ale României	1914-1915
6	Strada Gheorghe Lazăr	1-3	Colegiul Național Gheorghe Lazăr	sec. XVII
7	Strada General Magheru	8	Casă	-

Categorii de elemente valoroase care prezintă importanță și care trebuie protejate:

1. Monumente istorice/Propuneri de clasare în L.M.I.
2. Zone construite protejate
 - Imobile cu valoare culturală locală, elemente componente ale Z.C.P
 - Amenajări cu valoare locală
3. Zone de protecție ale monumentelor istorice
4. Zone cu potențial arheologic.

Au fost propuse spre clasare ca monument istoric si următoarele ansambluri din zona de studiu:

- Limita zonei de studiu- ZCP/ZIR
- Limita PUZCP
- Cladiri si ansambluri monument istoric (LMI 2015)
- Cladiri propuse pentru clasare ca monument istoric
- Ansambluri propuse pentru clasare ca monument istoric
- Perspective valoroase

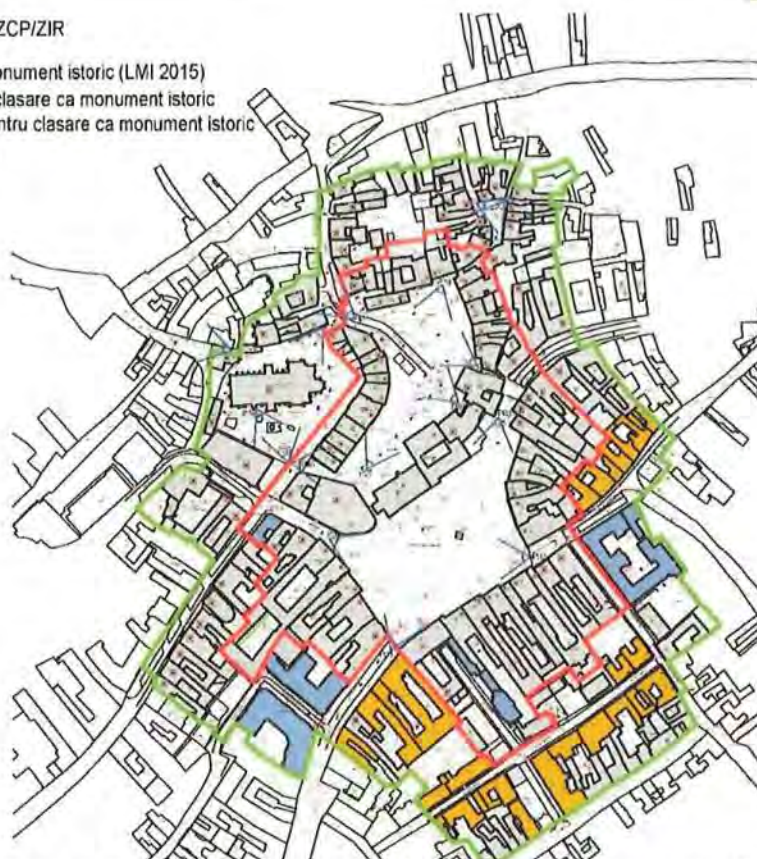


Fig. 30 – Clădiri și ansambluri propuse pentru clasare ca monumente istorice, conform Studiu Istoric întocmit pentru PUZCP – Centrul Istoric 2

3.5. PRECIZAREA LIMITEI ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

Zone de protecție (conform Legii nr. 422/2001, cu modificările și completările ulterioare): Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

Zona de protecție a unui monument este o porțiune de teren delimitată și preluată în proiectele de urbanism pe care nu se pot realiza construcții, plantații și alte lucrări care ar pune în pericol, ar polua, ar diminua vizibilitatea, ar pune în pericol eventualele vestigii arheologice subterane sau în imediata vecinătate a monumentului. Este o zonă-tampon între monument și mediul înconjurător actual.

Instituirea zonelor de protecție prin delimitare urbanistică înlocuiește statutul tranzitoriu instituit prin prevederile art. 59 din Legea 422-2001 prin care „Până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric potrivit art. 9 se consideră zonă de protecție suprafața delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară, de jur împrejurul monumentului istoric.” Delimitarea prin documentații de urbanism, întrucât zonele de protecție în unele cazuri depășesc cei 100, 200 m, în funcție de particularitățile fiecărui caz în parte.

Limitele zonelor de protecție urmăresc limitele de proprietate/artere de circulație sau limite naturale. Zonele de protecție au fost delimitate pe teritoriul minim necesar conservării fizice a monumentului istoric (vecinătatea directă) și a percepției sale corespunzătoare, în raport de relief, compoziție arhitecturală a monumentului istoric și compoziția urbanistică.

Zona de reglementare a fost stabilită pe limite cadastrale, rezultând o suprafață de **75.779,00 mp** (limita inițială stabilită prin PUG) / **75.926,10 mp** (limita propusă spre rectificare conform prezentului PUZCP).

Este delimitată de Piața Albert Huet la nord-vest, primul front construit aferent piețelor (Mică și Mare), Str. Gheorghe Lazăr la sud-est, Str. Timotei Popovici la sud, Str. Nicolae Bălcescu la sud-vest, Str. Alexandru Xenopol și Str. Mitropoliei la vest.

Prin PUZCP vor fi detaliate și particularizate procedurile de avizare/ aprobare. În consecință, până la realizarea/ aprobarea PUZCP, orice intervenție asupra monumentelor istorice, în zona lor de protecție sau în ansamblurile urbane clasate în LMI se va face respectând legislația în vigoare. Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizele Ministerului sau ale organismelor sale descentralizate.

Zonele construite protejate au fost stabilite în așa fel încât să cuprindă, în conformitate cu studiul istoric și cu sinteza acestuia, valorile semnificative ale municipiului și localităților componente, din punct de vedere urbanistic și arhitectural. Determinarea perimetrului zonelor construite protejate a avut în vedere:

- valoarea istorică (vechime) a fragmentului urban, fără ca acest criteriu să fie exclusiv;
- tipul țesutului urban (construit sau neconstruit – spații publice străzi, piețe, spații verzi amenajate);
- calitatea urbanistică a ansamblului, zonei sau amenajării;
- calitatea fondului construit și gradul de conservare;
- gradul de reprezentativitate a țesutului urban la nivelul orașului;
- prezența unor repere istorice și memorial-simbolice;
- perspective și zone de vizibilitate reprezentative pentru imaginea orașului;
- relația cu cadrul natural (fluviul Dunărea, arii naturale protejate, rezervații și monumente ale naturii, păduri, zone verzi amenajate);
- prezența patrimoniului arheologic.

Apreciem că aceste criterii cumulative permit conservarea, prin intermediul zonei construite protejate, a identității culturale esențiale a Municipiului Sibiu.

Reglementările urbanistice vor fi propuse atât pentru întreg ansamblul urban, cât și la nivel de parcelă. **Terenurile pentru care se aplică prevederile prezentului P.U.Z.C.P. sunt:**

Nr. crt.	Adresă: Stradă / Piață	Nr. poștal și cadastral
1	Str. Mitropoliei	1
2	Str. Brukenthal Samuel	3 - NC 104127
3	Str. Brukenthal Samuel	1
4	Piața Mare	4 - NC 116158
5	Piața Mare	5
6	Piața Mare	6
7	Str. Bălcescu Nicolae	2
8	Piața Mare	7
9	Piața Mare	8
10	Str. Arhivelor	3
11	Piața Mare	9
12	Piața Mare	10
13	Piața Mare	11
14	Piața Mare	12 - NC 116164
15	Str. Magheru Gheorghe, general	2
16	Str. Magheru Gheorghe, general	4
17	Piața Mare (o aripă în Str. G-ral Gh. Magheru 3)	13
18	Piața Mare	14
19	Piața Mare	15
20	Piața Mare	16 - NC 103586
21	Piața Mare	16 - NC 103074
22	Piața Aurilor	2
23	Str. Avram Iancu (acces și prin Piața Mică 31)	1-3 - NC 101304
24	Str. Avram Iancu	2
25	Str. Avram Iancu	4 - NC 106586
26	Str. Avram Iancu	5 - NC 119851
27	Str. Avram Iancu	6
28	Piața Mică	24
29	Piața Mică	25
30	Piața Mică	26
31	Piața Mică	27
32	Piața Mică	28

Nr. crt.	Adresă: Stradă / Piață	Nr. poștal și cadastral
33	Piața Mică	29
34	Piața Mică	30
35	Piața Mică 2, Piața Mare 1	-
36	Piața Mare 2, Piața Mică 3	NC 127899
37	Piața Mare 3, Piața Mică 4	NC 127898
38	Str. Brukenthal Samuel (Piața Mică 5)	2 - NC 130633
39	Str. Brukenthal Samuel	4 - NC 117333
40	Piața Mică 6, Piața Huet 6	-
41	Piața Mică 7, Piața Huet 7	NC 106372
42	Piața Mică 8, Piața Huet 8	-
43	Piața Mică 9, Piața Huet 9	-
44	Piața Mică 10, Piața Huet 10	-
45	Piața Mică 11, Piața Huet 11	-
46	Piața Mică 12, Piața Huet 12	NC 102613
47	Piața Mică 13, Piața Huet 13	-
48	Piața Mică 14, Piața Huet 14	-
49	Piața Mică 15, Piața Huet 15	NC 117533
50	Piața Mică	16 - NC 113139
51	Piața Huet	17
52	Piața Mică	23 - NC 102785
53	Piața Mică	22
54	Piața Mică	21 - NC 100676
55	Piața Mică	20 - NC 109366
56	Piața Mică	19
57	Piața Mică	18
58	Strada Ocnei	2
59	Piața Huet	4
60	Piața Mică	18
61	Piața Mică	19
62	Str. Ocnei	2
63	Str. Ocnei	4

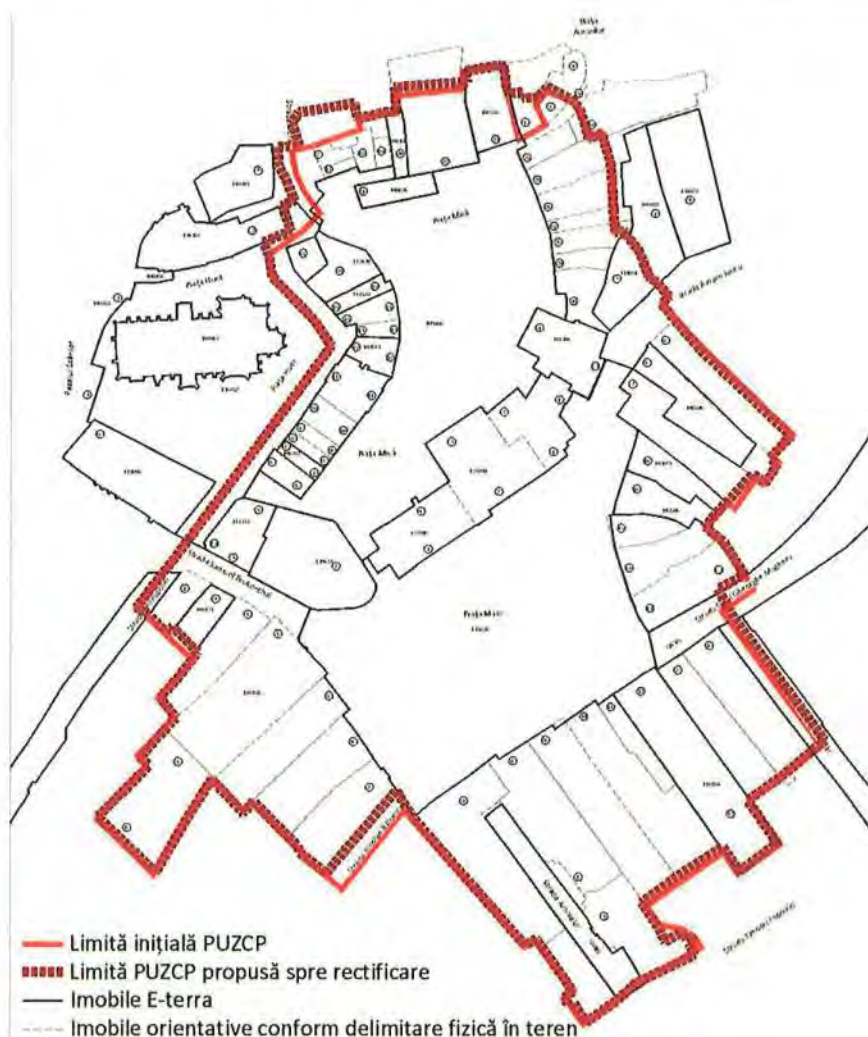


Fig. 31 – Limita PUZCP și imobile reglementate

CAPITOLUL IV - ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE

4.1. PROBLEME DE TRAFIC ȘI ASPECTE CONEXE

Probleme identificate:

În urma analizei traficului existent, a transportului în comun și a rețelei de căi de comunicații, s-au identificat următoarele disfuncțiuni:

- trotuare înguste;
- stâlpii de iluminat, de semnalizare rutieră sunt amplasați pe trotuare înguste;
- lipsa unor parcuri de mare capacitate la o distanță de 10 min. de mers pe jos din zona studiată; deși există la sud de zona studiată parcarea Cazarma 90, Piața Teatrului, Continental Forum, acestea nu sunt suficiente;
- senzația de a te afla într-o mare parcare, nu în centrul municipiului, pe străzile deschise circulației auto;
- circulație pietonală intensă pe străzile din zonă în timpul perioadelor de concedii;
- lipsa parcarilor pentru biciclete;
- lipsa centrelor de închiriere și/ sau întreținere, reparații a bicicletelor;

- cota modală a mersului cu bicicleta este foarte mică, sub 1% conf. PMUD; acest lucru se află în strânsă relaționare cu calitatea foarte slabă a infrastructurii transportului public;
- de cele mai multe ori, nu se respectă programul de circulație stabilit al liniei 3, din cauza străzilor înguste;
- circulația transportului public (linia 3) este îngreunată de străzile înguste care nu au fost configurate corect; pe str. Mitropoliei și Al. Odobescu sunt amenajate parcuri la 45 de grade pe o parte a carosabilului, iar pe cealaltă parte, de multe ori sunt parcate ocazional autoturisme neregulate; din acest motiv, circulația transportului public se desfășoară cu dificultate și duce la timpi mari de parcurgere a traseelor și la decalaje ale programului de circulație.

4.2. PROBLEME DE ECHIPĂRI EDILITARE

Zona este echipată satisfăcător. Conform avizelor obținute până în prezent, zona beneficiază de un nivel de echipare edilitară complet (rețele de apă-canalizare, gaze naturale, termoficare, electricitate, iluminat, telefonie și telecomunicații).

Alimentare apă

Conductele principale de transport al apei potabile din Sibiu, având diametre între 400 mm și 1000 mm, necesită modernizare din cauza vechimii lor. Aduciunea de apă Sadu-Sibiu, situată pe teritoriul municipiului, are tronsoane supraterrane care sunt corodate și necesită reabilitare. De asemenea, aproximativ 50 km din rețeaua de distribuție a apei potabile din municipiu trebuie să fie înlocuiți pentru a asigura o distribuție eficientă și sigură a apei.

În Piața Mică și Piața Mare, rețeaua de distribuție a apei potabile a fost reabilitată odată cu modernizarea Centrului Istoric al Mun. Sibiu în anii 2006-2007. Au fost executate rețele de distribuție apă potabilă din fontă ductilă și au fost înlocuite bransamentele de imobile.

Canalizare cu apă uzată

În timpul ploilor abundente, capacitatea de transport a unor colectoare unitare este depășită, ceea ce duce la inundații de suprafață și refuzări pe racordurile imobilelor în anumite zone ale orașului. Este necesară extinderea sistemului separativ de canalizare a apelor uzate, cu deversarea apelor pluviale în râurile care traversează orașul. Debitul maxim de apă uzată la intrarea în stația de epurare este adesea depășit din cauza precipitațiilor și a dezvoltării localităților limitrofe care evacuează apa uzată în sistemul unitar, depășind capacitatea proiectată a stației. Este esențială mărirea capacității actuale a stației de epurare de la Mohu. Rețeaua de canalizare a fost extinsă prin realizarea unei rețele separate de canalizare pluvială, cu desecare finală în râul Cibin prin colectorul pluvial PAFSIN 800 amplasat pe străzile Al. Odobescu și Masarilor. În Subzona Centrul Istoric 2 nu sunt înlocuite rețelele de canalizare menajeră și racordurile de imobile, acestea având o vechime foarte mare.

Alimentare cu energie termică

Un aspect problematic major este izolarea termică inadecvată a clădirilor, care generează un consum ridicat de energie pentru încălzire, disconfort termic și apariția condensului. Acesta din urmă poate provoca, în timp, deteriorarea construcțiilor prin fenomenul de îngheț-dezghet al vaporilor de apă în interiorul structurii anvelopei.

Principalele probleme constatate în funcționarea SACET includ echipamente de cogenerare nefuncționale, care necesită reparații capitale. Rețeaua de distribuție a apei calde menajere suferă pierderi de 30% din volum, fiind nevoie de lucrări de reabilitare pentru 40% din lungimea acesteia. Numărul redus de consumatori actuali duce la subutilizarea echipamentelor instalate. De asemenea, având în vedere vechimea rețelei de distribuție a agentului termic pentru încălzire, care datează din 1977, sunt necesare lucrări permanente de monitorizare și modernizare a sistemului de distribuție a agentului termic.

Alimentarea cu gaze naturale

În contextul vechimii conductelor și instalațiilor din sistemul de distribuție a gazelor naturale, se impun lucrări constante de înlocuire și modernizare a acestui sistem. O problemă evidentă este faptul că rețeaua de distribuție a gazelor naturale nu acoperă toate zonele unde s-au realizat lotizări și construcții.

Informațiile referitoare la traseul rețelei de distribuție a gazelor în municipiu, furnizate de Delgaz Grid SA, indică faptul că există străzi în anumite zone unde rețeaua de gaz natural lipsește total sau parțial. Zona de studiu nu este afectată de aceste lipsuri.

În zona străzilor Dumbrăviței și Sânzienelor din Sibiu, s-au identificat construcții rezidențiale situate la o distanță mai mică de 20 de metri față de conducta de transport gaze naturale de 3" (racord SRM Rășinari). Aceste locuințe sunt amplasate în zona de siguranță, unde nu este permisă construirea de clădiri destinate adăpostirii persoanelor, conform reglementărilor specifice.

Alimentarea cu energie electrică

Nerespectarea zonelor de protecție și siguranță pentru rețelele de transport și distribuție electrică de pe teritoriul Municipiului Sibiu reprezintă o disfuncționalitate semnificativă.

Telecomunicații

Rețelele de telecomunicații din Municipiul Sibiu sunt bine dezvoltate, acoperind toate componentele importante: telefonie fixă, telefonie mobilă, televiziune și acces la internet. În urma analizei situației actuale, s-a identificat o disfuncționalitate în legătură cu infrastructura de telecomunicații și anume, existența cablurilor de telecomunicații amplasate aerian.

4.3. DATE DEMOGRAFICE ȘI SOCIO-ECONOMICE

Structura pe sexe

Structura pe sexe a populației Municipiului Sibiu arată o predominanță a populației feminine. În anul 2023, populația feminină a fost de 87.573, în timp ce populația masculină a fost de 76.107. Această distribuție este consistentă cu tendințele naționale și regionale, unde populația feminină tinde să fie mai numeroasă datorită speranței de viață mai mari a femeilor.

Structura pe vârste

În anul 2023, grupele de vârstă 30-34 și 35-39 de ani au fost cele mai numeroase, reflectând o populație activă din punct de vedere economic. Comparativ cu anii 1992 și 2000, există o scădere semnificativă a populației tinere (0-4 ani) și o creștere a populației în vârstă (65+ ani), indicând un proces de îmbătrânire a populației.

Conform PUG Sibiu, aceste tendințe sunt luate în considerare în dezvoltarea infrastructurii de sănătate, educație și servicii sociale. Dezvoltarea de facilități pentru vârstnici și programe pentru sprijinirea tinerilor sunt esențiale pentru a menține echilibrul demografic și a susține dezvoltarea durabilă a orașului.

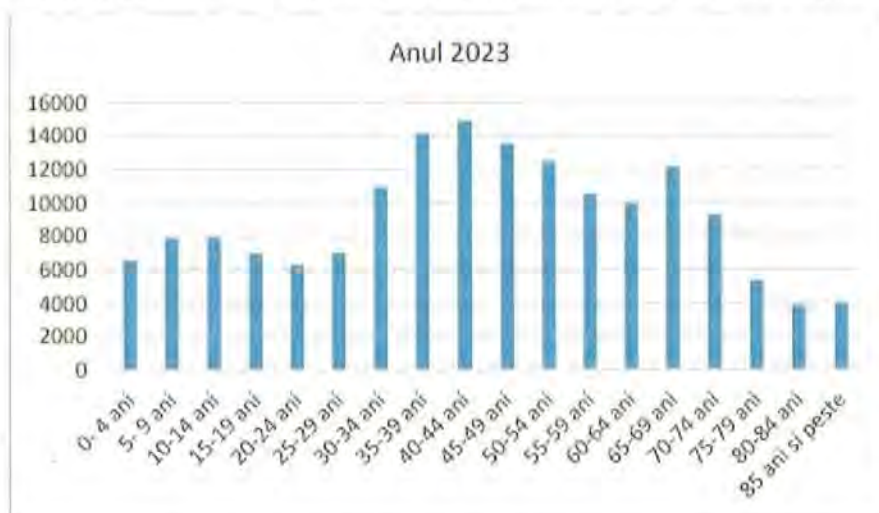


Fig. 32 – Populația pe grupe de vârstă în Municipiul Sibiu, 2023

Nivelul de educație

Nivelul de educație al populației din Municipiul Sibiu este un indicator crucial al dezvoltării socio-economice. Conform datelor, numărul absolvenților de învățământ superior a crescut. În 2021, au fost înregistrați 3.757 absolvenți cu diplomă universitară, comparativ cu 3.902 în 2010.

De asemenea, rata abandonului școlar este un aspect important. În învățământul primar și gimnazial, rata abandonului în 2021 a fost de 2.1% în regiunea Centru, iar în învățământul secundar de 3.4%. Aceste cifre indică necesitatea unor politici educaționale eficiente pentru a reduce abandonul școlar și a îmbunătăți accesul la educație de calitate.

Disfuncționalități

Municipiul Sibiu se confruntă cu o serie de disfuncționalități urbanistice și sociale care necesită intervenții strategice pentru a asigura o dezvoltare durabilă și echilibrată. Printre principalele probleme identificate se numără:

- **Populație îmbătrânită:** Analiza demografică indică o proporție crescută a populației vârstnice în zona centrală și adiacentă a Sibiului. Aceasta impune necesitatea dezvoltării de servicii sociale și medicale specializate, precum și adaptarea infrastructurii pentru a răspunde nevoilor persoanelor în vârstă. Lipsa unor astfel de servicii ar putea duce la o calitate scăzută a vieții pentru acest segment al populației și la o presiune crescută asupra sistemului de sănătate și al serviciilor sociale;
- **Dotările socio-culturale:** Zona centrală dispune de diverse dotări socio-culturale, însă acestea necesită extindere și modernizare pentru a răspunde cerințelor crescânde ale populației și pentru a susține activitățile culturale și sociale. Lipsa investițiilor în aceste domenii poate duce la o ofertă culturală și socială insuficientă pentru locuitori și turiști;

- **Comerț și servicii:** Distribuția neuniformă a comerțului și serviciilor creează zone subdeservite, unde locuitorii au acces limitat la produse și servicii esențiale. Această problemă poate duce la inegalități în calitatea vieții și la dificultăți economice pentru locuitorii din aceste zone;
- **Mobilitate și transport public:** Congestionarea traficului și insuficiența locurilor de parcare sunt probleme majore în zona centrală. Acestea afectează negativ mobilitatea și calitatea vieții locuitorilor și vizitatorilor. Lipsa unor soluții eficiente pentru gestionarea traficului și extinderea rețelei de transport public poate duce la o aglomerație crescândă și la probleme de mediu;
- **Parcări:** Capacitatea actuală a parcărilor este insuficientă pentru a satisface cerințele crescânde ale locuitorilor și turiștilor. Este necesară creșterea capacității și implementarea sistemelor inteligente de gestionare a parcărilor pentru a reduce timpul de căutare a unui loc de parcare și pentru a îmbunătăți fluxul traficului;
- **Lipsa spațiilor verzi:** Zona centrală suferă de un deficit de spații verzi și de locuri umbrite, necesare pentru a asigura confortul termic al locuitorilor și vizitatorilor. Lipsa acestor spații contribuie la creșterea temperaturilor locale și la reducerea calității vieții, mai ales în timpul verii;
- **Zgomotul și deranjul provocat de turiști:** Activitățile turistice intense în zona centrală generează niveluri ridicate de zgomot și deranj pentru rezidenți. Aceasta afectează calitatea vieții și poate duce la tensiuni între locuitori și vizitatori;
- **Incluziunea socială:** Vulnerabilitatea și excluziunea socială afectează diverse grupuri, inclusiv persoanele cu dizabilități, vârstnicii și minoritățile etnice, în special comunitatea romă. Aceste grupuri întâmpină dificultăți în accesarea serviciilor esențiale și a oportunităților de angajare, necesitând intervenții specifice pentru a îmbunătăți coeziunea socială.

4.4. PROTECȚIA MEDIULUI, RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE

Protecția biodiversității

Una dintre amenințările majore asupra biodiversității este utilizarea nesustenabilă a resurselor naturale, manifestată prin supraexploatarea acestora atunci când consumul depășește capacitatea lor de regenerare. Exploatarea nesustenabilă a speciilor de plante și animale cu importanță economică din flora și fauna sălbatică are un impact semnificativ asupra biodiversității.

Pentru a menține biodiversitatea, se reglementează activitățile de exploatare a speciilor de floră și faună sălbatică, care au o importanță economică și socială deosebită, conform prevederilor Ordinului Ministerului Mediului și Dezvoltării Durabile nr. 410/2008. Acest ordin aprobă procedura de autorizare a activităților de recoltare, capturare, achiziție și comercializare a teritoriului național sau la export a florilor de mină, fosilelor de plante și animale vertebrate și nevertebrate, precum și a plantelor și animalelor din flora și fauna sălbatică, inclusiv importul acestora.

Recoltarea resurselor biologice din flora și fauna sălbatică este autorizată în limitele specificate în studiile de evaluare avizate de Academia Română și în ordinele emise de Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor pentru speciile de interes cinegetic, precum și în cazul derogărilor pentru specii protejate.

Propunerea pentru îmbunătățirea biodiversității în cadrul elaborării Planului Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată pentru subzona Centrul Istoric 2, include asigurarea că activitățile nu afectează resursele de apă, integrarea zonelor protejate și sensibile, analiza fondului vegetal și identificarea speciilor, studierea peisajului la diferite nivele teritoriale, propunerea de recomandări pentru protejarea peisajului și dezvoltarea sustenabilă. Aceste acțiuni sunt menite să contribuie la conservarea și îmbunătățirea biodiversității în zona studiată.

Protecția aerului

Pentru a proteja aerul în Municipiul Sibiu, este esențială implementarea unui set cuprinzător de măsuri. Aceste măsuri trebuie să abordeze principalele surse de poluare, cum ar fi traficul rutier, activitățile industriale și încălzirea rezidențială.

Un pas major este reducerea emisiilor din traficul rutier. Modernizarea infrastructurii rutiere pentru a diminua congestiile și a fluidiza traficul are un impact direct asupra scăderii emisiilor de la vehiculele care stau în trafic. Reabilitarea și modernizarea arterelor de circulație pot reduce semnificativ poluarea. Îmbunătățirea calității și eficienței transportului public poate încuraja mai mulți locuitori să utilizeze mijloacele de transport în comun în locul mașinilor personale. Modernizarea flotei de autobuze cu vehicule electrice sau hibride și optimizarea rutelor de transport pot reduce timpii de așteptare și oferi servicii accesibile și convenabile, contribuind astfel la reducerea emisiilor.

Promovarea mobilității alternative poate avea efecte semnificative asupra calității aerului. Extinderea rețelei de piste pentru biciclete în zona de interes și crearea de zone pietonale pot încuraja utilizarea modurilor de transport ecologice. Campaniile de educare și sensibilizare a populației cu privire la beneficiile mersului pe jos și cu bicicleta pot schimba comportamentele de transport, reducând astfel poluarea aerului.

Educația și sensibilizarea publicului joacă un rol vital în succesul pe termen lung al măsurilor de protecție a aerului. Informarea cetățenilor despre sursele de poluare și impactul acestora asupra sănătății și mediului poate încuraja comportamente mai responsabile. Campaniile de conștientizare și educație ecologică în școli și comunități pot contribui la crearea unei culturi a protecției mediului, încurajând acțiuni pozitive și sustenabile.

Protecția apelor

Municipiul Sibiu, ca multe alte orașe, se confruntă cu provocări semnificative în ceea ce privește protecția resurselor de apă. Apele poluate pot avea consecințe grave asupra sănătății publice, economiei locale și ecosistemelor. De exemplu, contaminarea surselor de apă potabilă poate duce la răspândirea bolilor, afectând sănătatea locuitorilor. În plus, poluarea apelor afectează biodiversitatea, distrugând habitatele naturale și punând în pericol speciile acvatice. Din aceste motive, este necesar un set de măsuri clare și eficiente pentru protejarea apelor.

Modernizarea infrastructurii de canalizare și epurare a apelor uzate este esențială pentru a preveni poluarea apelor. Extinderea și modernizarea rețelelor de canalizare sunt necesare pentru a asigura colectarea eficientă a apelor uzate din toate zonele municipiului. Construirea și modernizarea stațiilor de epurare trebuie să fie priorități pentru a trata corespunzător apele uzate înainte de a fi eliberate în mediu. Utilizarea tehnologiilor avansate de epurare poate elimina substanțele toxice și microorganismele patogene, protejând astfel sănătatea publică și ecosistemele acvatice.

Gestionarea corectă a deșeurilor este un alt aspect vital. Controlul strict și reducerea deversărilor ilegale de deșeuri în râuri și pâraie sunt măsuri esențiale. Autoritățile locale trebuie să implementeze politici stricte și să asigure aplicarea acestora. Campaniile de conștientizare și educare a publicului joacă un rol important în

schimbarea comportamentelor și reducerea poluării cauzate de deșeurile menajere și industriale. Promovarea reciclării și a gestionării corecte a deșeurilor periculoase poate reduce semnificativ riscul contaminării apelor.

Restructurarea ecosistemelor acvatice aferente de poluare este un pas necesar pentru refacerea biodiversității și îmbunătățirea calității apei. Acțiuni precum plantarea de vegetație riverană, reabilitarea zonelor umede și renaturarea cursurilor de apă pot restabili echilibrul natural și oferi habitate sigure pentru flora și fauna locală.

Monitorizarea constantă a calității apei este esențială pentru evaluarea eficienței măsurilor implementate și pentru identificarea problemelor emergente. Instalarea de stații de monitorizare automată pe cursurile de apă principale și în punctele critice din municipiu va permite colectarea de date în timp real.

Protecția solului

Protejarea solurilor în Municipiul Sibiu necesită o abordare integrată, axată pe reducerea poluării și promovarea practicilor sustenabile. Conform raportului APM Sibiu 2023, solurile din acest municipiu sunt afectate de poluare cu metale grele, utilizarea excesivă a pesticidelor și îngrășămintelor chimice, precum și de eroziune și compactare. Pentru a aborda aceste probleme, este necesar un set cuprinzător de măsuri și strategii.

Este esențial să se controleze utilizarea pesticidelor și îngrășămintelor chimice. Agricultorii din Sibiu sunt încurajați să adopte practici ecologice și sustenabile, incluzând utilizarea biopesticidelor și a altor alternative naturale la pesticidele chimice convenționale. Rotația culturilor și utilizarea compostului organic pot îmbunătăți semnificativ calitatea solului și reduce dependența de substanțele chimice sintetice. Prin implementarea acestor metode, se poate diminua acumularea de toxine în soluri și proteja biodiversitatea locală.

Îmbunătățirea sistemului de colectare și reciclare a deșeurilor este necesară pentru a preveni depozitarea necontrolată și contaminarea solurilor. Promovarea compostării deșeurilor organice nu doar reduce cantitatea de deșeurii care ajunge în gropile de gunoi, dar și îmbunătățește fertilitatea solului prin adăugarea de materie organică. Educarea publicului și a agenților economici despre importanța reciclării și gestionării adecvate a deșeurilor este, de asemenea esențială pentru succesul acestor inițiative.

Utilizarea mulciului, cultivarea plantelor de acoperire și reducerea aratului sunt practici agricole care pot preveni pierderea stratului fertil de sol și pot îmbunătăți structura acestuia. Menținerea vegetației naturale, în special pe terenurile în pantă, ajută la prevenirea alunecărilor de teren și la reducerea eroziunii, protejând astfel solul de degradare.

Gestionarea deșeurilor

Activitatea de gestionare a deșeurilor implică colectarea, transportul, tratarea, valorificarea și eliminarea deșeurilor, inclusiv supravegherea acestor operațiuni și întreținerea zonelor după eliminare. Responsabilitatea pentru activitățile de gestionare a deșeurilor revine generatorilor acestora, conform principiului "poluatorul plătește", sau după caz, producătorilor, în conformitate cu principiul "responsabilitatea producătorului".

Deșeurile municipale sunt produse de gospodării, activități comerciale și alte surse asemănătoare acestora. Ele cuprind o varietate de categorii, cum ar fi deșeurii reziduale, deșeurii voluminoase, materialele reciclabile colectate separat (cum ar fi hârtia și sticla), deșeurii menajere periculoase, deșeurii rezultate din curățarea străzilor și resturi vegetale. Aceste deșeurii includ diverse materiale precum hârtie, carton, metale, textile, resturi alimentare și vegetale, precum și lemn.

Planul Județean de Gestionare a Deșeurilor este un instrument de planificare esențial pentru coordonarea eficientă a gestionării deșeurilor la nivel local. Scopul său este de a minimiza impactul asupra mediului și sănătății umane, reducând consumul de resurse și energie. Acest plan se bazează pe aplicarea ierarhiei deșeurilor la nivel operațional, care implică prioritizarea prevenirii generării deșeurilor, pregătirea lor pentru reutilizare, reciclare, recuperare și, în cele din urmă, eliminarea lor într-o manieră responsabilă (care poate include depozitarea și incinerarea fără recuperare energetică).

CAPITOLUL V - PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ

VIZIUNE

La nivel instituțional:

Centrul Sibiului a devenit un exemplu de colaborare între autoritățile locale, instituțiile culturale și comunitatea locală, asigurând o gestionare sustenabilă a patrimoniului. Autoritățile au priorizat coordonarea inițiativelor de conservare și revitalizare, creând mecanisme de finanțare accesibile pentru reabilitarea patrimoniului. Colaborările internaționale au fost valorificate pentru a implementa cele mai bune practici în protecția și promovarea patrimoniului cultural, susținând astfel identitatea orașului.

La nivelul patrimoniului construit

Zona Centrală a Municipiului Sibiu pune bazele unui model de implementare a măsurilor de bune practici prin acțiunile de încurajare a reabilitării fondului construit.

La nivelul circulațiilor

Se propune amenajarea parcarilor subterane sub cele existente (Cazarma 90, Piața Teatrului, Continental Forum) și eliminarea celor de suprafață din zona PUZ-ului, permițând extinderea trotuarelor și amenajarea pistelor de biciclete. Rețeaua stradală va fi reconfigurată, circulația auto menținută, iar prin măsuri de calmare a traficului, unele străzi vor deveni „shared space”. Se vor introduce zone cu viteză redusă (30 km/h în zona PUZ, 5 km/h în spațiile pietonale controlate) și se va analiza implementarea unor zone cu trafic limitat (ZTL). Plantarea arborilor în zonele pietonale și lângă parcuri va contribui la umbră și îmbunătățirea microclimatului. Parcarile dedicate persoanelor cu dizabilități vor fi optimizate pentru acces facil.

La nivel funcțional

Centrul Istoric și-a păstrat caracterul multifuncțional și a atras noi investiții în funcțiuni dedicate publicului. Spațiile de petrecere a timpului liber au devenit din ce în ce atractive atât pentru locuitori cât și pentru turiști.

5.1. PROPUNERI PRIVIND ATITUDINEA FAȚĂ DE ȚESUTUL URBAN

Elementele de patrimoniu care necesită protecție se pot împărți în următoarele categorii principale:

- Patrimoniu construit. Clădiri monumente istorice (de importanță națională sau locală), ansambluri monument istoric (de importanță națională sau locală), clădiri cu valoare culturală medie.
- Spații publice, spații verzi și amenajări cu valoare culturală mare prin amenajare, istoric, urban sau alte elemente memorial simbolice.

- Perspective și peisaje culturale. Aceste elemente înglobează atât imagini ale patrimoniului construit dar și elemente de amenajare a spațiilor publice și peisajele naturale (spre munții Făgăraș prin culoare de vizibilitate). Perspectivele aeriene din puncte înalte de belvedere pun în evidență, parcelarul istoric, ansamblul fortificat, etapele de evoluție planificată a orașului precum și fondul construit reprezentativ.

În cadrul acestor elemente se regăsesc ca elemente definitorii trama stradală și parcelarul istoric. Orice modificare și transformare a acestora are impact direct asupra fondului construit, a spațiului urban și implicit și asupra perspectivelor urbane.

- Zone de recuperat pentru reconstrucția istorică a țesutului.

Indiferent de natura ei, intervenția va fi făcută în spiritul arhitecturii și a întregii zone în scopul de a pune la maxim în valoare potențialul, personalitatea, identitatea și substanța originară. Atitudinea majoră va fi cea de conservare, cu posibilitatea restaurării și consolidării clădirilor existente, aducerea lor la un nivel de confort contemporan fără afectarea volumetriei, cu revenirea la forma și dimensiunea originară a golurilor și completarea decorației interioare și exterioare.

5.2. PROPOZIȚII PRIVIND CIRCULAȚIILE CĂROSABILE, STAȚIONĂRIILOR, CIRCULAȚIILOR PIETONALE

În conceperea unui plan de dezvoltare și conservare a zonei istorice studiate prin acest PUZ, s-au concluzionat o serie de măsuri și intervenții necesare la nivelul circulațiilor/ mobilității urbane pentru ca zona să devină sustenabilă, iar caracterul acesteia să fie potențat, valorificat.

Principii pentru îmbunătățirea confortului urban

- accesibilitatea pietonală la toate serviciile de cartier necesare la maximum 5 minute de mers pe jos, ceea ce impune o structură organizată cu raza de aproximativ 400 de metri. Această suprafață contribuie semnificativ la o abordare din perspectiva pietonului și la scara deplasării pietonale.
- conectarea țesutului urban la un transport comun eficient și de calitate;
- oferirea unor spații exterioare de o mai bună calitate și întreținerea constantă a acestora.

Intervenții posibile asupra rețelei stradale

- Amenajare parcări subterane de mare capacitate sub parcarile existente (parcarea Cazarma 90, Piața Teatrului, Continental Forum) ce va suplini cererea de parcări și eliminarea celor de suprafață din Piața Mică din zona PUZ-ului;
- Introducerea arborilor în zonele pietonale cu scopul de a crea zone umbrite și scăderea temperaturii în zilele călduroase de vară;
- Reglementarea unor zone cu viteză redusă în zonele din jurul unităților de învățământ, a polilor de atracție centrali și a altor puncte sensibile din oraș și din zonă. Menținerea străzilor din zona PUZ cu reglementarea de viteză de maxim 30 km/h și 5 km/h în zonele pietonale cu acces limitat și controlat pentru auto;
- Se vor amenaja locuri de parcare dedicate persoanelor cu dizabilități, cu o suprafață mai mare, spațiu de siguranță care permite accesul fără dificultăți.

Profile stradale existente și menținute:

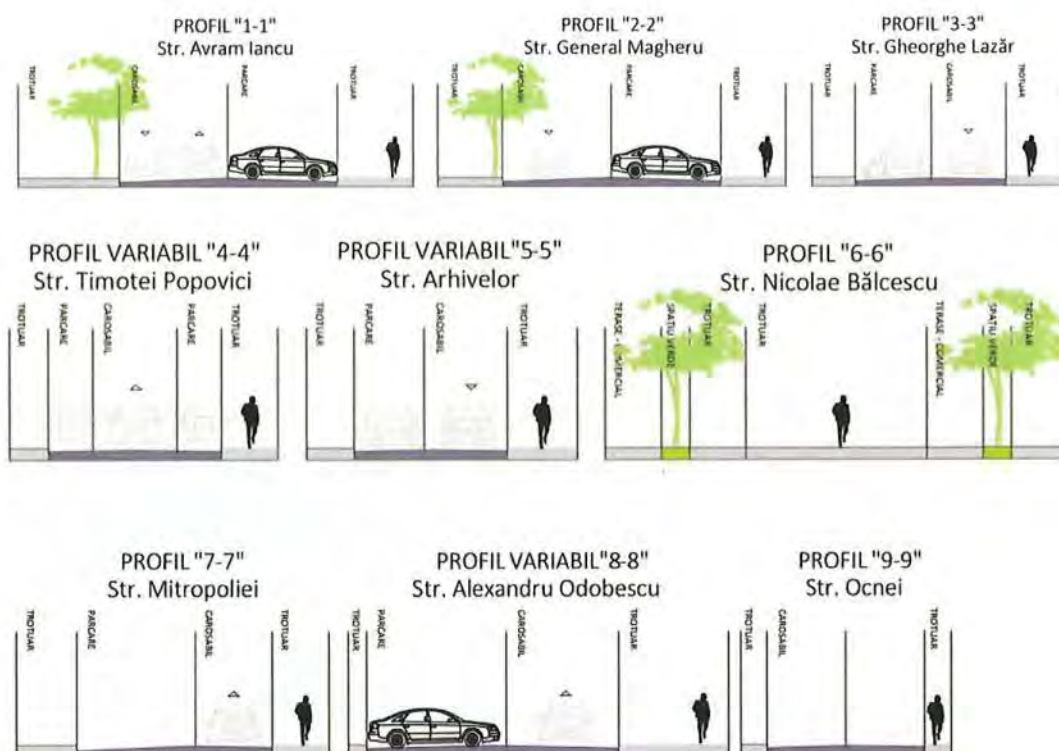


Fig. 33 – Secțiuni transversale stradale existente și menținute



Fig. 34 – Exemplu de amenajare străzi de tip "share space"



Fig. 35 – Exemplu de amenajare piață, cu păstrarea caracterului mineral

Propuneri pentru transportul alternativ

Transport public

- Înnoirea parcului de vehicule cu accent pe vehicule electrice;
- Introducerea unui transport public de tip „smart”. Călători au acces în timp real la informații legate de poziționarea GPS, viteza și direcția de deplasare a fiecărui mijloc de transport, orar ce circulație în timp real, bilete digitale. Accesul la conexiuni Wi-Fi de mare viteză în timpul călătoriei;
- Transportul în comun integrat în Centru de Control și management al traficului;
- Reabilitarea și modernizare stațiilor.

Mijloace alternative de mobilitate (deplasări cu bicicleta, mersul pe jos și persoane cu mobilitate redusă)

- Amenajarea de parcuri pentru biciclete și de centre de închiriat pentru biciclete și trotinete electrice și stabilirea unui traseu clar pe unde este permisă trecerea în Piețe;
- Extinderea zonelor pietonale prin eliminarea majorității parcarilor din zona studiată;
- Zonele de treceri pentru pietoni necesită o bună semnalizare, atât tactilă, vizuală, cât și acustică;
- Conservarea elementelor identitare ale Piețelor: turnurile accent, treptele ce conectează Orașul de Sus și Orașul de Jos, Podul Minciunilor, etc.
- Asigurarea unei rețele velo conectate la nivelul întregului oraș, având trasee coerente, dimensionate corespunzător și sigure. Împreună cu rețeaua velo se vor asigura și toate dotările necesare (ex. rasteluri, spații pentru întreținere și reparații biciclete, etc.). Sunt recomandate parcuri pentru biciclete în jurul Centrului Istoric;

- Crearea de noi trasee pietonale ce pot lega spațiul pietonal istoric de malurile Râului Cibin și pentru a forma un sistem de spații publice la nivelul Centrului Istoric;
- Trotuarele necesită o dimensionare corectă. Se va avea în vedere ca zonele destinate teraselor să nu ocupe mai mult de jumătate din zona pietonală pe toate străzile de acces către Piața Mare și Piața Mică. (exemplu-str. Nicolae Bălcescu). Zona teraselor și circulația propriu-zisă nu trebuie să se incomodeze reciproc.

Aceste proiecte vor conduce la crearea unui sistem alternativ de mobilitate ciclo-pietonal care promovează mobilitatea urbană multinodală și va avea un impact deosebit în reducerea emisiilor de dioxid de carbon și poluării fonice din zona centrală.

5.3. PROPUȘI DE RACORDĂRI ALE REȘELELOR TEHNICO-EDILITARE

- În prezent clădirile de pe suprafața PUZ-ului sunt racordate la toate reșelele tehnico-edilitare necesare bunei funcționări.
- Realizarea casetelor de branșamente gaze și electricitate în cazurile detaliate prin ghidurile anexe. Având în vedere ponderea străzilor cu front construit pe aliniament (continuu / discontinuu) se propune amplasarea casetelor: încastrate în împrejurimi, utilizarea spațiilor existente încastrate în clădiri, în curți și ganguri interioare ușor accesibile din spațiul public.

5.4. PROPUȘI PRIVIND PREVEDERILE DIN REGULAMENT, DIFERENȚIATE PE UNITĂȚI

Zona Construită Protejată - Subzona Centrul Istoric 2 cuprinde următoarele subzone istorice de referință:

Subzonă funcțională
SIR 1 – Zona spațiului urban central, spațiu reprezentativ, format din cele 3 piețe, articulate, cu fronturile lor istorice – SIR reglementat prin prezentul PUZCP

Categoriile generale de intervenții admisibile în ZCP:

- intervenții care conservă, restaurează și pun în valoare monumentele istorice și construcțiile cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită (clădirile/ construcțiile, anexele și amenajările), cu condiția respectării legislației în vigoare privind protejarea monumentelor istorice și zonele construite protejate;
- punerea în valoare a imobilelor monument istoric și a imobilelor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, prin protejarea imaginii și a țesutului urban în care sunt amplasate;
- este permisă edificarea de volume noi în incinta monumentelor istorice și a imobilelor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită numai în condițiile prevăzute de legislație, având la bază un studiu istorico-arhitectural, urbanistic, de vizibilitate și amplasament, întocmit de specialist/expert atestat de Ministerul Culturii și cu avizul Ministerului Culturii; inserțiile de construcții noi vor respecta organizarea spațială existentă și în special scara și mărimea lotului, impuse de calitatea și valoarea ansamblului de construcții existente;
- îmbunătățirea stării de conservare a fondului construit al ZCP definite;
- asanarea construcțiilor parazitare care alterează imaginea ZCP definite;
- elementele de signalistică vor ocupa zonele fără decorații arhitecturale ale fațadelor și vor avea dimensiuni proporționale cu fațada clădirii și cu înscrisurile pe care le cuprind. Este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre imobilele monument istoric sau imobilele cu grad mare de protecție, prin

poziționarea elementelor de signalistică;

- este obligatorie elaborarea unui regulament privind publicitatea stradală în Z.C.P. cu respectarea Legii nr. 185/2013, republicată, privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate (delimitarea zonelor de publicitate restrânsă și amplasare a mijloacelor de publicitate). Firmele luminoase/ neluminoase și elemente de publicitate urbană se vor realiza la aceeași cotă și cu aceleași materiale, cu caractere identice sau asemănătoare, discrete, fără a altera imaginea monumentelor istorice sau a distrage atenția de la acestea. Se interzic culorile puternice (roșu, oranj, verde sau albastru neon, negru, galben citrin, roz, mov ș.a.). Se vor folosi culori pastelate sau neutre, sau chiar culoarea naturală a materialelor. Firmele se vor amplasa la aceeași cotă de 2,50 m față de nivelul străzii, iar lățimea maximă a firmei va fi de 0,5 m.

Amplasarea pe parcelă. Alinierea clădirilor

Se propune păstrarea alinierii clădirilor în funcție de străzi / piețe. În plus, se va respecta Regulamentul Local de Urbanism și planșa 03.. Reglementări urbanistice.

▪ SIR 1

Dispunerea clădirilor se face conform regulilor și tendințelor deja existente în teren. Noile construcții vor fi amplasate obligatoriu la aliniament, iar porțile de acces în curțile interioare se vor conserva, astfel încât se va alcătui un front continuu.

- Pe aliniament, în cazul în care fronturile construcțiilor existente învecinate sunt realizate direct pe aliniament (înscrisura în regimul de aliniere existent);
- Dispunerea clădirilor pe parcelă nu va fi modificată. Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, cu frontul continuu la stradă/piață urbană.

Gabarit, proporții. Proporții și raportul plin gol al fațadelor

Se va respecta Regulamentul Local de Urbanism.

În urma întocmirii prezentei documentații s-au realizat imagini desfășurate ale celor mai importante și relevante fronturi stradale din interiorul zonei studiate pentru a determina și înțelege silueta actuală a fiecărei străzi, segmentele distincte- caracteristice, înălțimea, tipologia frontului stradal, elementele valoroase-repere, inserțiile neconforme actuale în raport cu vecinătățile și raportul plin – gol caracteristic. Desfășuratele stradale sunt anexate prezentei documentații PUZCP.

Indicatori urbanistici, regim maxim de înălțime, POT, CUT

Se va respecta Regulamentul Local de Urbanism, inclusiv detalierea pe fiecare parcelă în parte.

Aspectul exterior al clădirilor

Se va respecta Regulamentul Local de Urbanism.

Clădirile existente se mențin fără transformări cu excepția revenirii la forma lor inițială, după caz se restaurează:

- clădiri sau fragmente de clădiri care sunt clasate și protejate ca monumente istorice cuprinse în listă. Clădiri care în urma unor studii de specialitate pot fi incluse în lista monumentelor istorice
- clădiri sau fragmente de clădiri cu calități ambientale,

Măsurile de conservare se extind și la arhitectura interioară a curților interioare.

- o Lucrările de restaurare se vor face în baza unor proiecte de specialitate completate cu cercetare de istorie, istoria artei și arheologie.
- o Spațiile neconstruite publice sau private se mențin, se restaurează sau se reamenajează;
- o Se vor conserva obligatoriu forma și aspectul clădirilor (interioară și exterioară) definite de structura, volumul, stilul, modul de construire, materialele, culoarea și decorația lor în cazul imobilelor monument istoric, a celor propuse spre clasare și a celor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită. Ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate. Se va păstra specificul local al acoperișurilor prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă.
- o Se impune conservarea materialelor originare. Acolo unde nu este posibilă păstrarea materialelor originare, acestea se vor înlocui cu același tip de materiale, culoare, textură. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi diferite față de cea a zonei centrale, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.
- o În cazul tuturor imobilelor protejate se impune revenirea la imaginea și tipul de materiale originare, acolo unde s-au realizat intervenții care au alterat arhitectura clădirii / construcției / monumentelor memoriale / funerare / amenajărilor.
- o La intervențiile de reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii fațade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente.
- o Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Materiale

Se va respecta Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă studii de parament pentru a reconstitui caracteristicile coloristice.

Materialele utilizate vor fi în concordanță cu cele istorice, dar și cu situația existentă pe teren. Se vor folosi obligatoriu pentru noile construcții și/ sau pentru ameliorarea/ renovarea celor existente doar materialele reglementate în prezentul regulament.

5.5. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - PROPUȘ

Bilanț teritorial existent (realizat pe limita inițială a PUZCP stabilită conform PUG):

Utilizarea terenurilor	Suprafață (mp)	Procent (%)
Locuire	21692.00	28.63
Servicii/ comerț	4357.00	5.75
Instituții publice	8517.00	11.24
Învățământ	280.00	0.37
Culte	1002.00	1.32
Cultură	6544.00	8.64
Spații verzi publice	689.00	0.90
Circulații și spații publice amenajate minerale	32698.00	43.15
TOTAL	75779.00	100.00%

Bilanț teritorial propus (realizat pe toată zona SIR 1 identificată în Studiul Istoric):

ZCP	Zonă funcțională	Suprafață (mp)	Procent (%)
SIR 1	Zona spațiului urban central, reprezentativ, format din cele 3 piețe, articulate, cu fronturile lor istorice din care:	88423.60	100.00%
	Limita PUZCP	75926.10	86%

Bilanț teritorial propus (realizat pe limita rectificată a PUZCP, ca zone funcționale reglementate):

Utilizarea Terenurilor	Suprafață (mp)	Procent
Zonficare funcțională		
Zonă centrală	48296.29	63.61%
Zonă verde cu rol de protecție, agrement, sport sau cu caracter tematic	753.00	0.99%
Circulații		
Zonă circulație rutieră/pietonală/velo și amenajări aferente (inclusiv Piețele Mare și Mică)	26876.81	35.40%
TOTAL	75926.10	100.00%

5.6. ANALIZE COSTURI-BENEFICII (SUB ASPECT ECONOMIC ȘI SOCIAL)

Odată aprobat, Planul Urbanistic Zonal de **Centrul Istoric 2** va constitui cadrul operativ pentru o serie de investiții publice și private. În cadrul documentației PUZCP se va întocmi Planul de măsuri și acțiuni privind conservarea zonei, ce vor include etapizarea programelor / proiectelor, prioritizarea acestora, categorii de costuri, etc. Evaluarea adecvată a costurilor se va face în faza de studiu de fezabilitate pentru fiecare dintre proiectele care vor fi implementate.

5.7. PROPUNERI DE ÎNȚIERE A UNOR PLANURI URBANISTICE DE DETALIU, PROGRAME ȘI PROIECTE DERIVATE ȘI PREVIZIUNI PRIVIND SUPTUL IMPLEMENTĂRII LOR

PROIECTE AFLATE ÎN IMPLEMENTARE

CREAREA UNUI CORIDOR DE DEPLASARE PIETONALĂ GARĂ - STR. GENERAL MAGHERU – STR. A. IANCU

Primăria a realizat deja documentația pentru avizarea lucrărilor de investiții în scopul creării unui traseu pietonal atractiv și sigur care să lege Piața Gării de Piața Mare. Proiectul prevede extinderea zonelor pietonale pe str. Avram Iancu, cu

desființarea unei părți a locurilor de parcare. Subliniem că accesul auto va fi permis cu timp limitat părinților care își aduc sau își iau copiii de la Școala nr. 2.

Pe str. General Magheru, trotuarele vor fi lărgite, se vor păstra 2 benzi de circulație pe tronsonul Biserica Ursuline – str. Constituției, dar locurile de parcare se vor păstra doar parțial, pentru instituțiile din zonă.

Aceste reconfigurări vor permite amenajarea de zone verzi, fiind planificată plantarea a aproximativ 50 de arbori, precum și a unor spații pentru relaxare, cu mobilier urban modern și funcțional. În prezent se inițiază procedura de achiziție pentru elaborarea proiectului tehnic.

Nr. crt.	Denumire proiect	Rezultate	Sursă de finanțare
1	Reconfigurare și revitalizare zona Gării + Traseu pietonal spre Centrul Istoric	- Îmbunătățirea competitivității economice locale; - Creșterea interesului investitorilor particulari din țară și din străinătate; - Îmbunătățirea accesibilității la centrul istoric al municipiului; - Reducerea consumului de carburant și promovarea alternativelor de deplasare ecologice; - Creșterea siguranței circulației pietonilor și a bicicliștilor; - Reducerea timpilor de parcurs; - Deplasări mai rapide și sigure; - Atragerea de noi oportunități de dezvoltare a zonei, concomitent cu creșterea atractivității zonei istorice a Mun. Sibiu pentru turiști; - Reducerea poluării prin diminuarea emisiilor ce afectează mediul înconjurător; - Reducerea zgomotului; - Colectarea și evacuarea corespunzătoare a apelor.	Fonduri atrase și fonduri proprii (ce vor fi prevăzute în bugetul local)

PROIECTE POSIBILE VIITOARE

REABILITAREA STRĂZII MITROPOLIEI

Această stradă din centrul istoric face parte din zona ultracentrală, suportând un volum de trafic destul de însemnat. Mai mult, pe această stradă sunt situate mai multe instituții. Pentru a o încadra ca aspect în conceptul arhitectural al centrului istoric, dar și pentru a-i îmbunătăți funcționalitatea, aceasta urmează să fie reabilitată. După lucrările de modernizare a rețelei de apă și amenajarea canalizației pentru coborârea cablurilor de telecomunicații aeriene, este planificată modernizarea trotuarelor, prin placarea lor cu andezit și mărginirea cu borduri de granit. Pe carosabil se va înnoi structura și se va reface stratul asfaltic. În prezent se lucrează la documentația pentru achiziția proiectului tehnic care, după contractare, va avea termen de elaborare de 3 luni.

PIAȚA AURARILOR

Proiectul are ca scop transformarea acestui spațiu într-o piațetă urbană mai atractivă pentru relaxare, conceptul de reamenajare fiind în curs de realizare în acest sens. În primul rând se are în vedere delimitarea mai clară a traficului de zona pietonală, prin protejarea acesteia din urmă cu piloni. Pentru reamenajare sunt prevăzute intervenții minore, care să nu denatureze farmecul spațiului, prin:

- Refacerea pavajului și a fântânii existente

- Amplasarea unui mobilier urban modern cu vegetație inclusă, precum și a unor ghivece mari cu flori și pomi ornamentali și a unor rastele pentru biciclete
- Amenajarea unui sistem de iluminat inteligent, cu senzori și instalarea unor camere de supraveghere

Pasul următor este contractarea documentației tehnice care va avea ca termen de realizare 2 luni, iar ulterior avizării acesteia, se va achiziționa execuția lucrărilor.

- **P02** - Realizarea parcărilor de mare capacitate în proximitatea zonelor pietonale/centrului istoric - Parcare subterană Piața Gării (în curs de implementare) - proiectul propune o amenajare integrată, cu 9.300 mp amprentă la sol, amplasată deasupra spațiilor comerciale și de depozitare ale Pieței Agroalimentare, construcție supratereană a parcerii pe doua nivele, integrarea stațiilor de autobuz și a zonelor pietonale la suprafață, precum și regenerarea zonei urbane din zona pieței Cibin, conform soluțiilor selectate în urma concursului de soluții de arhitectura organizat în parteneriat cu Ordinul Arhitecților din România. Proiectul de regenerare a pieței va fi complementar cu transformarea străzii Turnului în cadrul proiectului B09 - Ramificații velo ale pistei de pe malul Cibinului și reconfigurarea altor din zonă, astfel încât Piața Cibin să fie legată de centrul istoric printr-un "culoar verde"
- **P03** - Realizarea parcărilor de mare capacitate în proximitatea zonelor pietonale/centrului istoric - Parcare supratereană Piața Cibin (în curs de implementare) - proiectul propune o amenajare integrată, cu 5.000 mp amprentă la sol, construcție subterană a parcerii pe doua nivele, amenajare terminal intermodal la suprafață, precum și regenerarea zonei urbane din fața Gării CFR, cu peste 2.000 de metri pătrați de spații verzi. Proiectul de regenerare a pieței va fi complementar cu transformarea străzii Avram Iancu în pietonală și reconfigurarea altor din zonă, astfel încât între Piața Gării să fie legată de centrul istoric printr-un "culoar verde". Traseul pietonal care va lega zona Gării de Piața Mare, pe strada General Magheru până la strada Filarmonicii și respectiv pe strada Avram Iancu, prin obiectivul D13 Crearea unui coridor favorabil deplasărilor nemotorizate pentru a face legătura între zona istorică pietonizată și gară, ce presupune reconfigurarea spațiului public care să îl facă mai atractiv și mai sigur pentru deplasarea pietonilor.

PROPOUNERI DE ÎNȚIERE A UNOR PROIECTE / PLANURI PRIN PREZENTUL PUZCP – se va completa

Întocmit,

Verificat,

Urb. Peis. Iulia – Nicoleta SABĂU

S.C. KXL STUDIO S.R.L.

Urb. Vlad – Andrei NOUR

Urb. Bucura Constantinide

Arh. Cătălina - Dana Preda



ANEXE

ANEXA 1 – Tema program, avize / acorduri obținute pe parcurs

Tema program

- Evidențierea rolului de catalizator al zonelor respective pentru dezvoltarea urbană, teritorială și regională;
- Asigurarea continuității fizice, funcționale și spirituale a cadrului construit din localități și stimularea interesului economic și cultural pentru utilizarea acestuia;
- Protejarea și punerea în valoare a monumentelor istorice, a zonelor arheologice și a ansamblurilor arhitecturale și urbanistice deosebite, precum și a contextului și caracteristicilor care conturează semnificația lor istorică;
- Realizarea unei noi viziuni pentru dezvoltarea zonei istorice a Sibiului, în corelare cu ultimele strategii de dezvoltare națională și internațională;
- Monitorizare prin pârgii urbanistice a întregului perimetru, asigurarea unei evidențe stricte și a unei operativități și exactități în soluționarea solicitărilor de acte administrative emise în scopul intervenției asupra fondului construit și a celui liber, amenajat prin folosință publică sau privată în subzona construită protejată Centrul Istoric 2 din Municipiul Sibiu;
- Realizarea unei baze de date geospațială în format GIS, pe straturi tematice, în sistem de proiecție stereografică 1970, conform art. 18. Alin (9) din Ordinul MDRAP nr. 233/2016;

Certificat de Urbanism

Certificatul de urbanism ce stă la baza prezentului PUZ este **CU nr. 283 din 16.03.2023**, cu scopul *Elaborării în format GIS a PUZCP pentru Subzona Centrul Istoric 2 din Municipiul Sibiu, prelungit până la data de 15.03.2026.*

Avize utilități

- Aviz alimentare cu energie electrică – Distribuție Energie Electrică România, Sucursala Sibiu – Nr. aviz 7020240504280/ 31.05.2024;
- Aviz alimentare cu gaze naturale – Delgaz Grid Sibiu – Nr. aviz 384320524/ 06.06.2024;
- Aviz fibră optică – RDS-RCS – Nr. aviz 500/ 27.06.2024;
- Aviz telefonie – Orange Romania – Nr. aviz AFO389187/ 8626/7887/ 18.06.2024.

Avize speciale - Se va completa ulterior.

- Aviz de Oportunitate nr. 7 / 26.03.2025;
- Aviz CTATU nr. 66816 / 12.09.2025.

ANEXA 3 – Actul oficial de stabilire a concluziilor consultării populației și anexele justificative

Se va completa ulterior.