

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ PENTRU SUBZONA CENTRUL ISTORIC 2 DIN MUNICIPIUL SIBIU

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

#### VOLUMUL II

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

*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

## CUPRINS

|                                                                                                                                                                                          |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| CUPRINS .....                                                                                                                                                                            | 2  |
| CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE .....                                                                                                                                                  | 4  |
| 1.1. ARIA DE APLICARE A REGULAMENTULUI .....                                                                                                                                             | 6  |
| 1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI .....                                                                                                                                                   | 10 |
| 1.3. DOMENIU DE APLICARE .....                                                                                                                                                           | 12 |
| 1.4. DIVIZAREA ÎN SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (ZIR/UTR) .....                                                                                      | 13 |
| 1.5. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE) .....                                                                                                                                        | 16 |
| Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural .....                                                                                           | 16 |
| Reguli și recomandări pentru protecția patrimoniului .....                                                                                                                               | 17 |
| Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public .....                                                                                                    | 26 |
| Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii .....                                                                                                                                | 29 |
| Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și a locurilor de parcare necesare .....                                                                                           | 32 |
| Reguli cu privire la echiparea edilitară .....                                                                                                                                           | 34 |
| Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții .....                                                                                                          | 36 |
| Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi .....                                                                                                                     | 37 |
| Reguli cu privire la amplasarea teraselor comerciale în zona centrului istoric Sibiu .....                                                                                               | 38 |
| Reguli generale – Ghid ilustrativ pentru explicare unor principii și prevederi ale RLU .....                                                                                             | 51 |
| 1.6. DEFINIRE POT ȘI CUT .....                                                                                                                                                           | 51 |
| CAPITOLUL II – DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ .....                                                                                                                                       | 56 |
| SIR 1 – Zona spațiului urban central, spațiu reprezentativ din cele 3 piețe, articulate, cu fronturile lor istorice .....                                                                | 57 |
| 2.1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI .....                                                                                                                                       | 58 |
| 2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului .....                                                                                                                                            | 58 |
| 2.1.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare .....                                                                                                                                       | 59 |
| 2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare .....                                                                                                                                    | 60 |
| 2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri .....                                                                          | 62 |
| 2.2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI .....                                                                                                                                               | 68 |
| 2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități) .....                                                                                                      | 68 |
| 2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație .....                                                                                                                 | 68 |
| 2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor .....                                                                                                 | 69 |
| 2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă .....                                                                                                     | 69 |
| 2.2.5. POT – Procent maxim de ocupare a terenului .....                                                                                                                                  | 69 |
| 2.2.6. Înălțimea construcțiilor .....                                                                                                                                                    | 69 |
| 2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor .....                                                                                                                                             | 70 |
| 2.2.8. Accese și circulații .....                                                                                                                                                        | 73 |
| 2.2.9. Staționări și pavaje .....                                                                                                                                                        | 74 |
| 2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare .....                                                                                                                                       | 74 |
| 2.2.11. Spații libere și spații plantate .....                                                                                                                                           | 75 |
| 2.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI .....                                                                                                                                  | 78 |
| 2.3.1. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului .....                                                                                                                             | 78 |
| 2.3.2. Condiții de depășire CUT .....                                                                                                                                                    | 78 |
| ANEXE .....                                                                                                                                                                              | 79 |
| ANEXA 1 – Lista amplasamentelor rezervate pentru obiective de utilitate publică .....                                                                                                    | 79 |
| ANEXA 2 – Lista servituților .....                                                                                                                                                       | 81 |
| ANEXA 3 – Plan de măsuri privind conservarea și reabilitarea ZCP .....                                                                                                                   | 85 |
| ANEXA 4 – Ghid privind ilustrarea și explicarea grafică a unor principii și prevederi enunțate în Regulamentul Local de Urbanism .....                                                   | 85 |
| ANEXA 5 – Listă imobile propuse spre clasare și Fișe imobile propuse spre clasare, Lista siturilor arheologice propuse spre clasare și imobile cu valoare istorico – arhitecturală ..... | 85 |
| Lista imobilelor propuse spre clasare: .....                                                                                                                                             | 85 |
| Fișe imobile propuse spre clasare: .....                                                                                                                                                 | 85 |
| 1. Str. Mitropoliei 1 .....                                                                                                                                                              | 85 |
| A. LOCALIZARE .....                                                                                                                                                                      | 86 |

|    |                                                                                       |    |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| B. | REGIM DE PROPRIETATE .....                                                            | 86 |
| C. | REGIM JURIDIC DE PROTECȚIE .....                                                      | 86 |
| D. | DATAAREA CLĂDIRILOR .....                                                             | 86 |
| E. | DESCRIEREA PARCELEI .....                                                             | 87 |
| F. | ANALIZA FORMAL – VOLUMETRICĂ .....                                                    | 87 |
| G. | ANALIZA TEHNICĂ A FONDULUI CONSTRUIT .....                                            | 87 |
| H. | DESCRIEREA CLĂDIRILOR .....                                                           | 87 |
| I. | ANALIZA CLĂDIRILOR .....                                                              | 87 |
| J. | STAREA DE CONSERVARE .....                                                            | 87 |
| K. | VALOARE CULTURALĂ, PROTECȚIE PROPUȘĂ ȘI INTERVENȚII ADMISE .....                      | 88 |
| L. | INVENTARIERE .....                                                                    | 88 |
| 2. | Str. Arhivelor 1 .....                                                                | 88 |
| A. | LOCALIZARE .....                                                                      | 89 |
| B. | REGIM DE PROPRIETATE .....                                                            | 89 |
| C. | REGIM JURIDIC DE PROTECȚIE .....                                                      | 90 |
| D. | DATAAREA CLĂDIRILOR .....                                                             | 90 |
| E. | DESCRIEREA PARCELEI .....                                                             | 90 |
| F. | ANALIZA FORMAL – VOLUMETRICĂ .....                                                    | 90 |
| G. | ANALIZA TEHNICĂ A FONDULUI CONSTRUIT .....                                            | 90 |
| H. | DESCRIEREA CLĂDIRILOR .....                                                           | 90 |
| I. | ANALIZA CLĂDIRILOR .....                                                              | 90 |
| J. | STAREA DE CONSERVARE .....                                                            | 91 |
| K. | VALOARE CULTURALĂ, PROTECȚIE PROPUȘĂ ȘI INTERVENȚII ADMISE .....                      | 91 |
| L. | INVENTARIERE .....                                                                    | 91 |
| 3. | Str. Arhivelor 3 .....                                                                | 92 |
| A. | LOCALIZARE .....                                                                      | 93 |
| B. | REGIM DE PROPRIETATE .....                                                            | 93 |
| C. | REGIM JURIDIC DE PROTECȚIE .....                                                      | 93 |
| D. | DATAAREA CLĂDIRILOR .....                                                             | 93 |
| E. | DESCRIEREA PARCELEI .....                                                             | 94 |
| F. | ANALIZA FORMAL – VOLUMETRICĂ .....                                                    | 94 |
| G. | ANALIZA TEHNICĂ A FONDULUI CONSTRUIT .....                                            | 94 |
| H. | DESCRIEREA CLĂDIRILOR .....                                                           | 94 |
| I. | ANALIZA CLĂDIRILOR .....                                                              | 94 |
| J. | STAREA DE CONSERVARE .....                                                            | 94 |
| K. | VALOARE CULTURALĂ, PROTECȚIE PROPUȘĂ ȘI INTERVENȚII ADMISE .....                      | 95 |
| L. | INVENTARIERE .....                                                                    | 95 |
|    | Lista siturilor propuse spre clasare în LMI: .....                                    | 95 |
|    | Coordonate STEREO70 ale siturilor arheologice și zona de protecție: .....             | 95 |
|    | ANEXA 6 – Fișe analitice de caracterizare a imobilelor monument istoric din ZCP. .... | 95 |
|    | ANEXA 7 – Necesarul de parcaje istoric din ZCP. ....                                  | 95 |

## CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

### Definiții și termeni

„Regulamentul Local de Urbanism pentru întreaga unitate administrativ – teritorială, aferent Planului Urbanistic General, sau pentru o parte a acesteia, aferent **Planului Urbanistic Zonal**, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural – urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate.”

- O.U.G. nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. I. 27.

**Monument istoric** - construcție sau parte de construcție, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea, precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic.

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, art. 3, alin. a.

**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.”

- Legea 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.”

- O.U.G. nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. I. 43.

„**Zonă Construită Protejată** – reprezintă zonele din teritoriul administrativ al orașelor și comunelor în care construcțiile, cadrul natural și activitățile umane prezintă calități (istorice) a căror protejare reprezintă un interes public. Aceste zone se definesc și se delimitează prin studii istorice, arhitecturale, urbanistice, peisagistice, etc. și prin planuri urbanistice ale zonelor construite protejate, integratoare ale acestora. Ele se instituie prin hotărâri ale Consiliilor locale și se protejează prin acțiunea acestora și a celorlalți protectori legali.”

**Zonele Construite Protejate** instituie în jurul unor monumente istorice acoperă toate categoriile de monumente, ansambluri și situri arheologice, istorice, arhitecturale, artistice, peisagistice, indiferent de poziția lor în teritoriile orașelor și comunelor și de poziția lor pe teren (la suprafața solului, subterane sau subacvate).

După natura interesului public, aceste zone protejate construite pot fi:

- \* de interes național (dacă sunt generate de un monument istoric clasat în grupa valorică A ("monumente istorice de valoare națională și universală");
- \* de interes local (dacă sunt generate de un monument istoric clasat în grupa valorică B ("monumente istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local").

Aceste tipuri de zone protejate se instituie prin hotărâri ale Consiliilor Locale, având la bază documentații de urbanism.

- ORDIN nr. 562 din 20 octombrie 2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.)", art. 17,18.

„**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

KS EDK.19 7 101 ROD

- Cercetările arheologice preventive și supravegherea arheologică sunt obligatorii în cadrul proiectelor de restaurare; supravegherea arheologică este inclusă în devizul constructorului, urmând ca decontarea să se realizeze pe baza raportului de cercetare întocmit de arheolog.
- Până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii.

**Descoperire arheologică** – evidențierea, prin intermediul săpăturilor arheologice, a vestigiilor, obiectelor și urmelor manifestărilor umane, care constituie mărturii ale epocilor și civilizațiilor dispărute;

**Descoperire arheologică întâmplătoare** - evidențierea de bunuri de patrimoniu arheologic ca urmare a acțiunii factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică atestată;

**Zonă cu potențial arheologic evidențiat întâmplător** – terenul în care existența bunurilor de patrimoniu arheologic s-a evidențiat, în mod neprevăzut, ca urmare a:

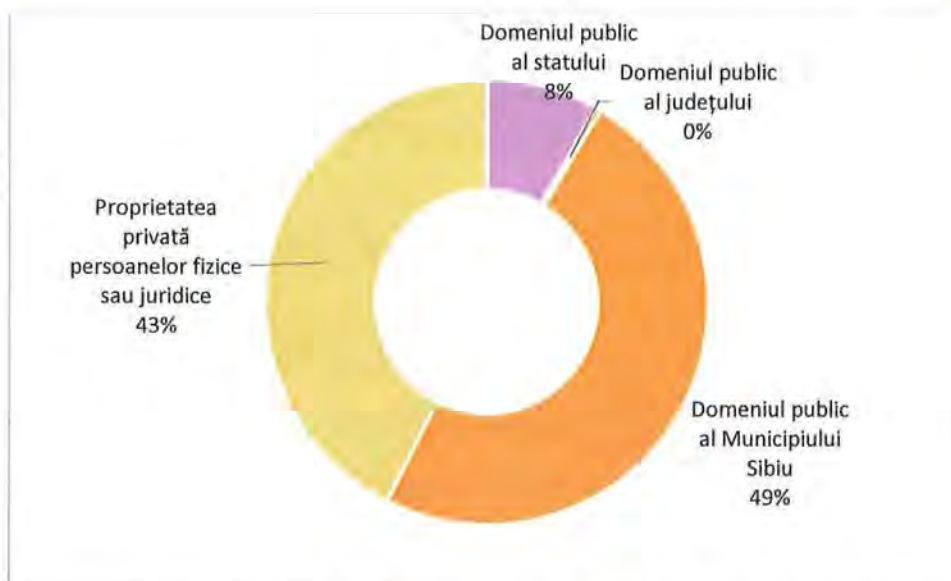
- Acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică atestată, cum ar fi: lucrări de construcții, lucrări de prospecțiuni geologice, inclusiv teledetecție, lucrări agricole, precum și alte tipuri de lucrări și cercetări efectuate subteran sau subacvatic;
- Acțiunilor factorilor naturali, cum ar fi: seisme, alunecări de teren, inundații, eroziunea solului și altele, și în cazul cărora este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora.
- În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător și delimitat conform prevederilor legii se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, pentru o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare.
- În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul unității administrativ-teritoriale dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, și se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică.
- O.G. 43/2000 modificată și aprobată prin **Legea 462/2003, republicată 2007**.

## 1.1. ARIA DE APLICARE A REGULAMENTULUI

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza Planului Urbanistic de Zonă Construită Protejată. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni și restricții) și condițiile de construire (alinieri, regim de înălțime, POT, CUT, etc.) ale zonei amplasamentului prezentului PUZ, în vederea protejării specificității și caracterului zonei centrale istorice a orașului. Prescripțiile prezentului regulament sunt obligatorii pentru autorizarea realizării construcțiilor pe întreaga suprafață a zonei.

**Situația juridică a terenurilor la momentul realizării prezentei documentații, în funcție de limita PUZCP stabilită conform PUG, respectiv SZCP Centrul Istoric 2:**

| 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%         |
| <b>Total zonă reglementată</b>                       | <b>7.59</b>    | <b>100.00%</b> |



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, producție, 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).

Astfel, RLU-ul este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile PUZ-ului. Prevederile prezentului RLU au caracter obligatoriu, cu excepția cazurilor unde se specifică punctual faptul că au caracter de **recomandare**.

Prin aplicarea regulilor din RLU trebuie să se asigure concilierea intereselor investitorului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Categorii de reglementări ale prezentei documentații P.U.Z.C.P:

- Reglementări privind protecția monumentelor istorice și a siturilor arheologice, propuneri de clasare a unor imobile cu valoare;
- Reglementări privind conservarea țesutului urban, a parcelarului și a spațiilor neconstruite din incinte;
- Reglementări privind modul de utilizare și protecția amenajărilor publice, a circulațiilor și a spațiilor adiacente;
- Reglementări privind protecția fondului construit, gestionarea acestuia;
- Reglementări privind obiectivele de utilitate publică și posibilele transferuri de terenuri.

Principalele tipuri de intervenții posibile sunt:

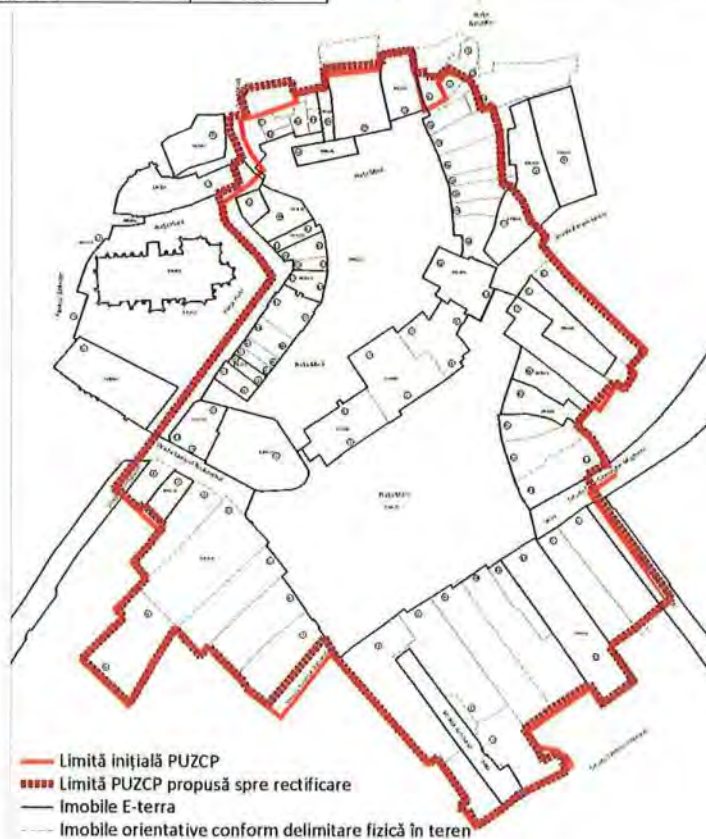
| ID | Descriere tip intervenție                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| In | <b>Intervențiile de întreținere</b> sunt în principal lucrări de mică amploare constând în refacerea periodică sau menținerea unor elemente componente ale activului fix corporal în stare de funcționare până la efectuarea intervențiilor de natura investițiilor sau reparațiilor capitale. Având în vedere caracterul de mică amploare al acestor lucrări nu este necesară pentru punerea lor în operă eliberarea unei autorizații de construire. |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cn</b> | <b>Intervenții de conservare</b> constau dintr-un ansamblu organizat de lucrări care presupun respectarea elementelor tipologice, formale și structurale ale imobilului și conduc la conservarea și punerea în valoare a caracterului său, astfel încât să permită utilizarea adecvată a caracteristicilor sale intrinseci și ale zonei din care aceasta face parte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Rp</b> | <b>Intervenții de reparații</b> sunt parte a urmăririi în timp asupra construcțiilor fundamentate pe baza datelor furnizate de activitatea de urmărire a comportării în exploatare a construcțiilor, fiind determinate de uzura sau de degradarea normală, și au drept scop menținerea fondului construit la nivelul necesar al cerințelor și asigurarea funcțiunilor acestuia. Reparații la imprejmui, acoperișuri, învelitori sau terase, trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Rs</b> | <b>Intervențiile de restaurare și de îmbunătățire a stării de conservare</b> sunt admise pentru fiecare corp de clădire care deține un grad de protecție mare și se află într-o stare bună sau mediocră de conservare, și constau într-un ansamblu organizat de lucrări care presupun respectarea elementelor tipologice, formale și structurale ale imobilului și conduc la conservarea și punerea în valoare a caracterului său, astfel încât să permită utilizarea adecvată a caracteristicilor sale intrinseci. Mai vizează, atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de locuire, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea aspectului lor și restituirea echilibrului alterat prin modificări ca: supraetajări, demolări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modelelor existente. |
| <b>Rb</b> | <b>Intervenții de reabilitare</b> vizează îmbunătățirea structurală și funcțională a fondului construit dar și a spațiului printr-o serie de reparații, intervenții, ajustări, etc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Rm</b> | <b>Intervenții de reamenajare</b> vizează modificarea fondului construit și a spațiului prin aducerea într-o formă nouă și îmbunătățită fără a modifica structura sau calitatea acestora.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>As</b> | <b>Intervențiile de asanare</b> presupun o conservare preponderentă și un grad de protecție mediu al fondului construit sunt admise pentru fiecare imobil înscris în această categorie de valori culturale și constau dintr-un ansamblu organizat de lucrări care urmăresc atât protecția, punerea în valoare și conservarea caracterului pe care acestea îl dețin, cât și dezvoltarea fondului construit în limitele permise de reglementările corespunzătoare ale subzonei istorice de referință din care face parte, astfel încât să permită utilizarea adecvată a caracteristicilor intrinseci ale sale și ale zonei, prin una sau mai multe operațiuni.                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Rc</b> | <b>Intervențiile de restructurarea a fondului construit</b> presupune condiționări de conservare generală și un grad de protecție ridicat al valorilor culturale identificate prin studiile preliminare avizate și aprobate în conformitate cu legislația în vigoare, pentru zona învecinată imobilului pentru care se solicită restructurarea fondului construit și care nu deține condiționări proprii de conservare.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Ru</b> | <b>Intervențiile de reconstruire urbană</b> presupune condiționări de conservare generală și un grad de protecție ridicat al valorilor culturale identificate prin studiile preliminare avizate și aprobate în conformitate cu legislația în vigoare, pentru zona învecinată imobilului sau grupului de imobile care participă la reconstruirea urbană și care deține condiționări proprii de conservare doar în ceea ce privește cercetarea potențialului arheologic.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

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 Aurarilor                                  | 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                       |



## 1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI

La baza elaborării RLU-ului aferent PUZ stă **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin *Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism*, completat ulterior prin HG Nr. 273/2010, HG Nr. 490/2011, HG Nr. 1180/2014 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Întreaga documentație de urbanism PUZ este întocmită 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*.

RLU constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu PUZ-ul, în conformitate cu prevederile **Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului**, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea, RLU-ul se sprijină pe o vastă bază legală formată din următoarele acte normative, cu modificările și completările ulterioare:

- 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 lucrărilor de construcții;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ordonanța de Urgență 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;
- Hotărârea de Guvern nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 1184/2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de urbanism”;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
- Ordonanța Guvernului României nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobat prin Legea nr. 82/1998;
- Legea nr. 114/1996 a locuinței;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- Ordonanța de urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;

- Codul administrativ din 2019;
  - Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică;
  - Codul Civil din 2009;
  - Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
  - Anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015;
  - Ordinul Ministerul Mediului și Dezvoltării Durabile 1964 / 2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrată a rețelei ecologice europene Natura 200 în România;
  - Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența - 20 octombrie 2000;
  - Ordinul Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
  - Hotărârea Consiliul Superior al Registrului Urbaștilor din România nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaștilor din Romania;
  - Hotărârea Guvernului nr. 382/2003, pentru aprobarea Normelor Metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism pentru zonele de riscuri naturale.
- 
- HCL Sibiu nr. 57/ 28.02.2007 privind reglementarea circulației în Centrul Istoric al Municipiului Sibiu;
  - HCL Sibiu 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. 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 Sibiu nr. 50/ 24.02.2022 pentru aprobarea Planului de Renovare pe termen lung al stocului de clădiri publice din Municipiul Sibiu 2021-2050;
  - HCL Sibiu nr. 150/ 28.04.2022 pentru aprobarea Regulamentului privind protecția, conservarea, dezvoltarea și întreținerea spațiilor verzi din Municipiul Sibiu.

#### Documentații de urbanism, strategii și planuri aprobate anterior elaborării PUZ:

- PUG Municipiul Sibiu aprobat prin HCL nr. 165/28.04.2011;
- Regulament de organizare și funcționare a sistemului de administrare a parcurilor 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;

Documentații de urbanism în curs de avizare, concomitent cu prezentul PUZ:

- Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Sibiu;
- Studiul privind resistemizarea și optimizarea utilizării spațiului public în centrul istoric al Municipiului Sibiu;

### 1.3. DOMENIU DE APLICARE

Prin prezentul RLU sunt enunțate reglementările care vor sta la baza obținerii autorizațiilor de construire pentru zona construită protejată, în vederea valorificării peisajului zonei și pentru păstrarea caracterului și specificității țesutului urban al **Municipiului Sibiu**.

RLU-ul devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sibiu. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Normele cuprinse în acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a **zonei de reglementare**, care a fost stabilită pe limite cadastrale, rezultând o suprafață de aproximativ **7,60 ha**, luând în considerare delimitarea fizică descrisă în Caietul de sarcini, Tema de proiectare și **Certificatul de Urbanism nr. 283/16.03.2023, prelungit până la data de 15.03.2026**.

**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 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.

(1) Autorizarea executării construcțiilor se realizează prin intermediul actelor de autoritate emise de administrația publică locală. Elaborarea acestor acte se face de către Consiliul Local și după caz de către Consiliul Județean Sibiu cu avizul Primăriei Municipiului Sibiu în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

(2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(3) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor, normelor, actelor

normative aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.

(4) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic Zonal. Fac excepție acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu (modificări aduse prin PUZ sau detalieri prin PUD).

(5) Modificarea RLU-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare urmată și documentația inițială.

Conform Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Secțiunea a 4-a, Art. 32, (1):

*“În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:*

- a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;*
- b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;*
- c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței;*
- de primarul localității;*
- de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale;*
- d) să solicite elaborare unui plan urbanistic de detaliu;*
- e) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.*

(6) Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică împreună cu partea desenată a documentației, respectiv în special planșele de Reglementări urbanistice. **Atât planșa de Reglementări, cât și Planul de Circulație au aceeași valoare juridică și prevederile acestora se vor aplica concomitent.**

(7) Reglementările propuse (pentru toate palierele) se pot accesa și gestiona pentru fiecare imobil în parte cu ajutorul bazei de date spațiale (GIS - “geographic information system”) unde toate reglementările cuprinse în planșele menționate mai sus sunt suprapuse pe layere (straturi). Datele relevante vor fi datele spațiale și datele descriptive pentru diferite forme de elemente geospațiale care caracterizează din punct de vedere topografic, cadastral, urbanistic zona studiată.

#### 1.4. DIVIZAREA ÎN SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (ZIR/UTR)

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 | <b>MAXIM</b> – importanța mare a resursei culturale a țesutului urban d.p.d.v. cultural, social, politic, urbanistic, |

|  |  |                                      |                                                                                                                    |
|--|--|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | LMI 2015, inclusiv zona de protecție | arhitectural, etc. atât în ceea ce privește întregul ansamblu dar și componentele sale construite sau neconstruite |
|--|--|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

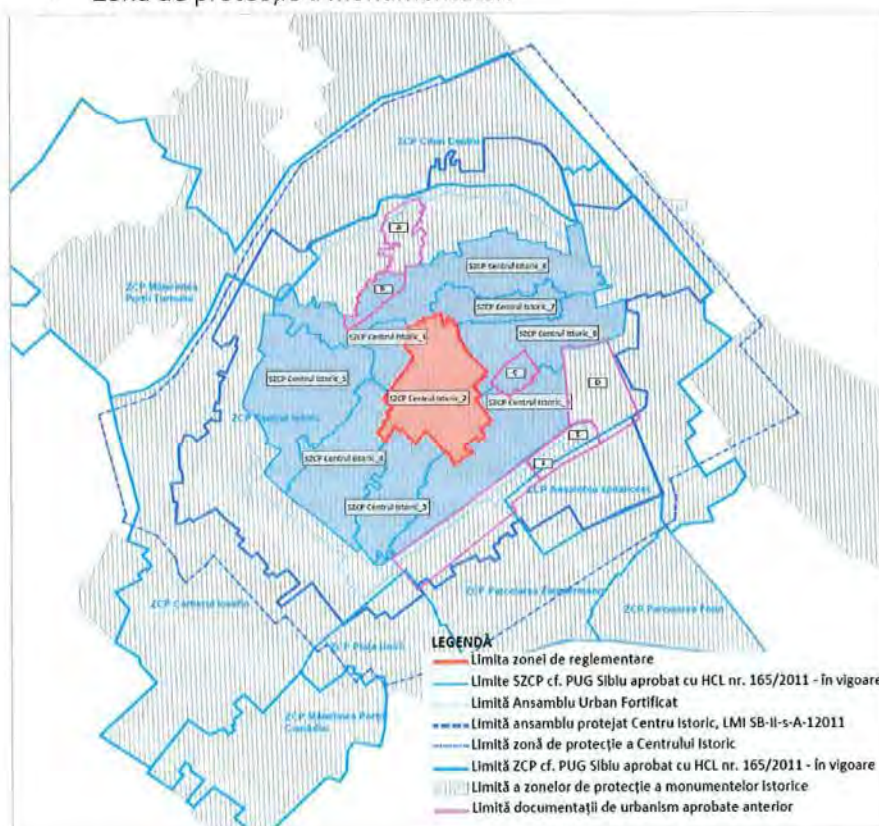
ZCP-01 dispune de 25 de subzone, prezenta documentație fiind elaborată pentru **SZCP Centrul Istoric 2 (Zona Piața Mare și Piața Mică)** – funcțiuni de centru istoric comercial și de reprezentare, combinate cu locuire de tip urban și cu funcțiuni publice de tip central, administrație publică, servicii.

Se vor proteja valorile arhitectural-urbanistice, istorice și memoriale, împreună cu trăsăturile de peisaj urban, funcțiunile, fondul construit valoros. Se încurajează regenerarea urbană în sensul conectării spațiilor publice și verzi, al legăturilor pietonale și al celor favorabile transporturilor neconvenționale, al revizuirii mobilărilor urbane și plasticii unor construcții.

Prin prezenta documentație de urbanism sunt reglementate condițiile de construire ale zonei cuprinse între Piața Mică și Piața Mare, având ca obiectiv asigurarea coordonării și baza legală și regulamentară pentru protejarea și dezvoltarea durabilă a ansamblului urban cu valoare culturală excepțională a centrului istoric din Orașul de Sus – Piața Mare și Piața Mică, Municipiul Sibiu.

Din punct de vedere al documentației de urbanism de rang superior – PUG Municipiul Sibiu – zona ce urmează a fi reglementată se încadrează în:

- Zona Construită Protejată Centrul Istoric, respectiv Subzona Centrul Istoric 2 stabilite conform PUG 2011;
- Situl urban Centrul Istoric, având cod LMI SB-II-s-A-12011;
- Ansamblul Urban fortificat, având cod identificare E33 001 conform PUG 1999;
- Zona de protecție a monumentelor.



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;
- Prezența patrimoniului arheologic.

În zona de studiu s-au propus următoarea subzonă istorică de referință, Subzona Centrului Istoric 2 fiind reglementată ca SIR 1, alături de Piața Huet (orientativ pentru aceasta):

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

Subzona istorică de referință (SIR) reprezintă o „zonă din teritoriul administrativ care se definește și delimitează prin studiul istoric zonal în cadrul unei zone istorice de referință și care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric care vor fi preluate în modul de dezvoltare viitor al teritoriului la nivelul PUZ+RLU”.

Protecția pe perioada de valabilitate a PUZ, prin prezentul RLU aferent acestuia, a clădirilor cu valoare istorică și arhitecturală excepțională, mare sau medie se referă la:

- mod de amplasare și perceperea amplasamentului în relațiile tradiționale constituite între spațiul public, fondul construit și amenajările acestora;
- configurații volumetrice caracteristice fondului construit în conformitate cu perioada de construire și contextul original;
- elemente de detaliu caracteristice care țin de materiale, texturi, culori și tehnici de punere în operă și care concură la definirea caracterului zonei construite protejate – ZIR;
- elemente pentru amenajare ale spațiului public, semiprivat/ privat (piațete, curți, ganguri) – împrejurimi, pavaje, sisteme de iluminat, etc.;

Construcțiile cu *valoare mare* și *medie* desemnate prin fișe și planșele aferente RLU nu vor putea fi desființate, modul de dezvoltare urmând a fi realizate:

- o dezvoltare a loturilor/ parcelor istorice va fi limitată la remodelări interioare sau la extinderi, respectiv la realizarea unor corpuri de construcții noi independente pe lot, în limitele edificabilului reglementat;
- fără ca unele dintre imobilele identificate a fi purtătoare de valori cultural-identitare pentru zonă, în vederea clasării în Lista Monumentelor Istorice, dacă prezintă anumite elemente/ calități necesare, la o viitoare analiză detaliată punctuală, să poată fi propuse pentru clasare;
- stabilirea configurațiilor/detaliilor ce trebuie conservate/ restaurate în cazul construcțiilor cu valoare medie, rămâne a fi definită în baza unei evaluări printr-un Studiu istoric arhitectural- (conform legislației în vigoare) - avizat de către DJC Sibiu - MC;

- construcțiile cu valoare culturală mică/ lipsite de valoare, așa cum au fost ele identificate prin planșele aferente RLU, vor putea suferi intervenții majore ce pot presupune desființări parțiale sau totale, în funcție de situația particulară a amplasamentului;

Acest tip de construcții (deși unele participă în mod neutru sau nu participă la definirea caracterului general - istoric al zonei), sunt fie alterate ireversibil în structura lor originală ce ar fi putut prezenta interes cultural, fie nu au niciun fel de relevanță/ valoare culturală, intervențiile vor fi condiționate de obținerea unui aviz favorabil al DJC Sibiu.

- spațiile/ amenajările publice sau private care contribuie la constituirea specificului zonei construite protejate dar și elementele noi ce pot altera acest specific (ex.: panouri publicitare, elemente de signalistică, firme amplasate pe clădiri, mobilier urban), amplasarea de monumente de for public, ș.a. - vor face obiectul avizării de către C.Z.M.I în situația intervențiilor având acest obiect din cadrul zonei studiate în cadrul PUZ;
- spațiile verzi/elementele de vegetație singulare (aflate în publice, semipublice, private) vor fi conservate/amenajate în conformitate cu specificul original al amplasamentului (studiu peisagistic necesar sau de evaluare a stării elementului/elementelor de vegetație existente, în vederea stabilirii măsurilor/atitudinii față de aceste elemente).

### 1.5. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)

#### Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural

Se vor respecta prevederile acordului / avizului Agenției pentru Protecția Mediului. În plus se vor urmări:

- Punerea în evidență a vegetației valoroase existente, majorarea pe cât posibil a suprafeței de spațiu verde fără a afecta caracterul istoric al piețelor și creșterea calității;
- Majoritatea numărului de spații publice cu rol comunitar: socializare, odihnă, relaxare, promenade;
- Indicarea cromaticii materialelor utilizate în spațiul public, cât și alegerea cu atenție a materialelor utilizate pe proprietățile private (și în conformitate cu Studiul privind resistemizarea și optimizarea utilizării spațiului public în centrul istoric al Municipiului Sibiu – în curs de elaborare concomitent cu prezentul PUZCP);
- Eliminarea elementelor ce obturează peisajul și percepția spațiului (ex. cabluri supratere, arbori nevalorosi, elemente de mobilier ce obturează vederea către un element important natural sau construit). Valorificarea perspectivelor către elementele de patrimoniu existente;
- Amenajările peisagistice și plantările din zona de protecție a monumentelor sau a construcțiilor cu valoare istorico-arhitecturală se vor realiza în asemenea fel încât să nu afecteze vizibilitatea acestora;
- Se impune analiza atentă a spațiilor, a perspectivelor și a condițiilor climatice înaintea intervențiilor de orice tip;
- Tronsoanele ce prezintă plantații de aliniament incomplete sau degradate vor fi completate cu plantații noi ce corespund cerințelor de vizibilitate; plantarea arborilor se va face în mod controlat pentru a evita segmentarea coridoarelor de vizibilitate identificate în Studiul istoric și Studiul de altimetrie realizate în cadrul prezentei documentații, Se va respecta în plus și Regulamentul privind protecția, conservarea, dezvoltarea și întreținerea spațiilor verzi aprobat prin HCL nr. 150 / 2022;
- Lucrările de mentenanță a fondului vegetal se vor face în mod organizat, respectând condițiile de fasonare specifice fiecărei specii;

## Reguli și recomandări pentru protecția patrimoniului

Protecția, pe perioada de valabilitate a P.U.Z, prin instrumentul RLU aferent acestuia, a clădirilor cu valoare istorică și arhitecturală excepțională, mare sau medie se referă la:

- mod de amplasare și perceperea amplasamentului în relațiile tradiționale constituite între spațiul public, fondul construit și amenajările acestora ;
- configurații volumetrice caracteristice fondului construit în conformitate cu perioada de construire și contextul originar;
- elemente de detaliu caracteristice care țin de materiale, texturi, culori și tehnici de punere în operă și care concură la definirea caracterului zonei construite protejate- ZIR / SIR;
- elemente pentru amenajare ale spațiului public, semi-privat/privat (piațete, curți, ganguri) împrejmuiți, pavaje, sisteme de iluminat, etc.

- a. Intervențiile în zonele de protecție a monumentelor și în zona analizată vor fi realizate în asemenea fel încât să nu obtureze vizibilitatea monumentelor;
- b. Este interzisă desființarea imobilelor monument istoric, a celor propuse spre clasare și a celor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită; De asemenea se interzice desființarea oricărei construcții aflate în monumentul istoric Centru Istoric al Municipiului Sibiu (cod LMI SB-II-s-A- 12011) în lipsa aplicării prevederilor art. 11, alin (3) – (5) și 24<sup>1</sup> din Legea nr. 422 / 2001 sau a unei declasări parțiale din acest monument istoric. Se admite desființarea / dezafectarea parțială pentru asanarea zonei și în cazul construcțiilor parazitare identificate în prezenta documentație.
- c. Reabilitarea clădirilor monument din zonă, folosind poze/ documente de arhivă pentru a recrea imaginea istorică a acestora (detalii de arhitectură, materiale, culori);
- d. Consolidarea și restaurarea clădirilor monument sau cu valoare arhitecturală (și/sau refuncționalizarea lor, după caz);
- e. Reabilitarea clădirilor existente, cu valoare arhitecturală și ambientală;
- f. Promovarea cromaticii neutre în toată zona analizată, evitându-se culori stridente (cu excepția imobilelor care din punct de vedere istoric dispuneau de o cromatică accent pe fațadă); sunt recomandate culori neutre, identificate prin studii de parament, a materialelor naturale;
- g. Interzicerea folosirii la clădirile noi sau existente, a unor forme, volumetrii și culori ce împrumută trăsături ne-definitorii pentru zona geografică de care aparține;
- h. Se va acorda o atenție deosebită și se vor folosi aceleași exigențe pentru realizarea gardurilor parcelelor. Se recomandă realizarea acestora din materiale caracteristice și culori identice sau compatibile cu cele originale ale clădirilor, pentru percepții unitare. Nu se admit împrejmuiți din sârmă ghimpată sau alte materiale necaracteristice zonei. Porțile de acces (în special cele în ganguri) se vor restaura și vor respecta materialele, culorile, împărțirea originale.
- i. Crearea unor trasee coerente de vizitare a monumentelor istorice și a spațiilor publice identitare ale Municipiului Sibiu;
- j. Reînnoirea imaginii identitare a spațiilor istorice;
- k. Favorizarea lizibilității și a acceselor către monumentele istorice (de preferat și în curțile interioare) din cadrul ZCP, având în vedere concentrarea acestora în teritoriu;
- l. Valorificarea patrimoniului arhitectural al ZCP și punerea în scenă a elementelor remarcabile: capete de perspectivă, elemente dominante (reper de înălțime, de volum, reper funcționale) prin iluminat decorativ, protejarea culoarelor de percepție din spațiul public;

- m. Montarea și întreținerea semnelor și a siglei de "Monument istoric" pe toate clădirile de patrimoniu construit clasat din Municipiul Sibiu;
- n. Pe traseele pietonale create se vor amplasa panouri informative privind monumentele istorice din zonă și modul în care se ajunge la ele; panourile informative vor fi integrate din punct de vedere estetic în amenajarea propusă și nu vor stânjeni circulațiile auto sau pietonii;
- o. Fiecare monument istoric va dispune de un panou explicativ bilingv cuprinzând: calitatea de monument istoric (Cod L.M.I.), datarea, scurtă prezentare istorică / legendă, un plan sau o imagine de epocă; estetica și dimensiunile panourilor vor fi aceleași pentru toate monumentele istorice;
- p. Asigurarea coabitării diferitelor utilizări (locuire, comerț, servicii, instituții etc.) și luarea în considerare a intensității practicilor preconizate pe sit, în special a celor comerciale și de servicii din domeniul HORECA;
- q. Crearea premiselor activităților comerciale și instalarea de activități temporare în cele mai bune condiții;
- r. Dezvoltarea vocației culturale a spațiului care să permită o programare deschisă la evenimente publice (forumuri, festivaluri) sau comerciale (piețe tematice).

Evenimentele organizate în spațiile publice – festivaluri de orice profil, târguri (de sărbători, specializate), concerte, proiecții de filme, întruniri, meetinguri și demonstrații publice, alte activități de tip necomercial organizate de instituții publice sau private, sunt admise cu următoarele condiții:

- o să fie autorizate și să se desfășoare conform legislației în vigoare;
- o să dispună de un plan de organizare operațională și spațială aprobat de Primăria municipiului Sibiu, prin care să se reglementeze detaliat condițiile concrete de desfășurare ale evenimentului, cât și modalitatea de amenajare temporară a spațiului public – tipurile și dispunerea mobilierului urban, a aparaturii (sisteme de iluminat, de sonorizare, de proiecție etc), a mobilierului, publicității etc;
- o să nu afecteze / deterioreze amenajările permanente ale spațiului public;
- o să existe posibilitatea de racordare la utilitățile necesare (energie electrică, apă, canalizare);
- o publicitatea comercială temporară să fie aprobată de Primăria municipiului.

- s. Se recomandă un vocabular arhitectural contemporan în amenajarea spațiului public, fiind obligatorie grija înscrierii acelei creații contemporane în contextul urban istoric, mai ales în ceea ce privește o continuitate a scării urbane existente și raportul care se creează între inserție și monumentele istorice, scopul fiind de protejare și valorificare a patrimoniului construit;
- t. Materialele folosite: culori, tipuri, texturi. Se vor evita materialele nespecifice fondului construit și țesutului existent în zonele de protecție a monumentelor istorice: materiale reflectorizante (inox, tablă din oțel etc.), culori stridente ale finisajelor – cu excepția modelelor originale stridente (orange, roșu, violet, albastru), se vor folosi finisajele în culori naturale ale materialelor, păstrând o imagine urbană, nu o imitație rustică nespecifică. Se recomandă folosirea materialelor de construcție naturale și de calitate (și în conformitate cu Studiul privind resistemalizarea și optimizarea utilizării spațiului public în centrul istoric al Municipiului Sibiu – în curs de elaborare concomitent cu prezentul PUZCP);
- u. Firmele luminoase și elementele publicitare de fațadă se vor integra/alinia cu elemente ale fațadelor și se vor realiza din materiale și culori compatibile (se interzic culorile și materialele stridente) cu

caractere identice sau asemănătoare, discrete, fără a altera imaginea monumentelor istorice sau a distrage atenția de la acestea. Acestea nu vor acoperi/obtura elemente valoroase ale fațadei. Dimensiunile acestora vor fi reduse. *(Se vor respecta prevederile Regulamentului local de publicitate privind autorizarea mijloacelor de publicitate și a Studiului privind resistemizarea și optimizarea utilizării spațiului public în centrul istoric al Municipiului Sibiu – în curs de elaborare concomitent cu prezentul PUZCP);*

- v. Elementele de signaletică 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 signaletică.

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.
- **Patrimoniu arheologic.**
- **Spații publice și amenajări cu valoare culturală mare** prin amenajare, istoric, configurație urbanistică 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.

În ceea ce privește fondul construit se vor institui diverse regimuri de protecție (clasare monument istoric, clasare ansamblu, parte dintr-un sit, parte dintr-o zonă construită protejată, etc.).

Pentru protecția spațiilor se vor institui restricții și permisivități în ceea ce privește: finisajele (pavimentul), mobilierul stradal, împrejurimile spre stradă, obiecte de artă urbană, elemente de afișaj și publicitate, etc. prin intermediul Regulamentului<sup>1</sup>.

Pentru protecția perspectivelor și a peisajelor culturale este necesară o serie de măsuri care țin de utilizarea spațiilor, protecția unor elemente de sistematizare dar și revenirea, restaurarea unor zone naturale.

#### (1) Monumentul istoric, zona de protecție:

- a. Orice lucrare de construire asupra imobilelor cu statut de monument istoric, asupra imobilelor componente ale ansamblurilor monument istoric, asupra imobilelor din zona de protecție a acestora delimitate conform prezentului PUZCP se va face cu avizul Ministerului Culturii prin Direcția pentru Cultură Sibiu (M.C. DJC Sibiu);
- b. Pentru punerea în valoare, protecția și conservarea ansamblurilor/ imobilelor monument istoric și a valorilor culturale din teritoriul PUZ Zonă Construită Protejată pentru Subzona Centrul Istoric 2, Municipiul Sibiu, sunt interzise intervențiile de construire supradetaliată (cu excepția intervențiilor de amenajare a spațiului urban) pe toate suprafețele de teren ocupate în prezent de:
  - străzile și piețele din teritoriul PUZ;
  - spațiile publice/ plantate;
  - zone de vizibilitate optimă ale monumentelor istorice;
  - circulații pietonale publice.

<sup>1</sup> sau o anexă detaliată și ilustrată

- c. Se interzice desființarea oricărei construcții aflate în monumentul istoric Centru Istoric al Municipiului Sibiu (cod LMI SB-II-s-A- 12011) în lipsa aplicării prevederilor art. 11, alin (3) – (5) și 24<sup>1</sup> din Legea nr. 422 / 2001 sau a unei declasări parțiale din acest monument istoric. Se admite desființarea / dezafectarea parțială pentru asanarea zonei și în cazul construcțiilor parazitare identificate în prezenta documentație.

Monumente istorice identificate în limita PUZCP inițială, cât și cea propusă spre rectificare, conform LMI 2015 și Situri arheologice conform RAN:

| Nr. crt. | Nr. LMI | Cod LMI/RAN                      | Denumire                                                   | Adresă                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Date                                            |
|----------|---------|----------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 0.       | 169     | SB-II-s-A-12011                  | Centrul istoric                                            | SE: Piața Unirii, B-dul Coposu Corneliu<br>E: Str. Constituției, Str. Pescarilor, Piața Gării (latura vestică)<br>N: Str. Teclu Nicolae, Str. Pulberăriei (porțiunea de zid de pe Str. Pulberăriei afectată de demolări în anul 1985 – 1988)<br>NV: Piața Căminului<br>V: Str. Dârștelor, Aleea Filozofilor, Șos. Alba Iulia<br>SV: Str. Șaguna Andrei, Piața Unirii | Sec. XIII - XX                                  |
| 1.       | 165     | SB-II-m-A-12010.02/<br>143469.85 | Turnul Sfatului de la Sibiu                                | Piața Mică, nr. 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | sec. XIII; sec. XIV; 1586, 1824, sec. XIV-XVIII |
| 2.       | 185     | SB-II-m-B-12024                  | Casă                                                       | Str. Arhivelor, nr. 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1450-1475, sec. XVII, 1750-1850                 |
| 3.       | 188     | SB-II-m-B-12027                  | Casă                                                       | Piața Aurarilor, nr. 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | sec. XV, 1567, 1875 – 1900                      |
| 4.       | 197     | SB-II-m-A-12036/<br>143469.164   | Casă (în corpul B fragmente din prima Primărie a orașului) | Str. Avram Iancu 1-3, Acces și prin Piața Mică 31                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | sec. XIV, sf. XV - înc. Sec. XVI, 1742          |
| 5.       | 198     | SB-II-m-B-12037                  | Casă                                                       | Str. Avram Iancu 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | sec. XV, cca. 1885 – 1900                       |
| 6.       | 199     | SB-II-m-B-12038                  | Casă                                                       | Str. Avram Iancu 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | sec. XV - XVII, sec. XVIII, cca. 1885 – 1900    |
| 7.       | 200     | SB-II-m-A-12039                  | Casă                                                       | Str. Avram Iancu 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | sec. XV - XVI, sf. sec. XVIII                   |
| 8.       | 201     | SB-II-m-B-12040                  | Casă                                                       | Str. Avram Iancu 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | sec. XV, sec. XVII - XVIII                      |
| 9.       | 213     | SB-II-m-B-12050                  | Casă                                                       | Str. Bălcescu Nicolae 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | sec. XV - XVI, sec. XVII, 1800 - 1825, 1936     |
| 10.      | 232     | SB-II-m-A-12066                  | Casa Movert                                                | Str. Brukenthal Samuel 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | sec. XV, sec. XVI, sec. XVIII                   |
| 11.      | 233     | SB-II-m-A-12067                  | Fosta Bancă de Credit Funciar, azi Primăria                | Str. Brukenthal Samuel 2, Piața Mică 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1906                                            |
| 12.      | 234     | SB-II-m-B-12068                  | Casa Gollner                                               | Str. Brukenthal Samuel 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | sec. XVI - XVII, mijl. sec. XIX                 |
| 13.      | 235     | SB-II-m-B-12069                  | Casă (locuință de raport)                                  | Str. Brukenthal Samuel 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1901 - 1910                                     |
| 14.      | 265     | SB-II-m-B-12083                  | Casă                                                       | Piața Huet 16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | sf. sec. XVIII - înc. sec. XIX                  |

|     |     |                               |                                                                                                                          |                                                      |                                                    |
|-----|-----|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 15. | 266 | SB-II-m-A-12084/<br>143469.57 | Casă, cu fragment<br>din capela gotică<br>"Sf. Ștefan"                                                                   | Piața Huet 17                                        | sec. XIV - XV, 1550 -<br>1600, 1831                |
| 16. | 273 | SB-II-m-B-12089               | Casă                                                                                                                     | Str. Magheru Gheorghe, general 2                     | sec. XVIII, 1885 - 1899                            |
| 17. | 274 | SB-II-m-A-12090               | Casa Filek, azi<br>sediul<br>Consistoriului<br>Superior al<br>Bisericii<br>Evanghelice C.A.<br>din România               | Str. Magheru Gheorghe, general 4                     | 1802                                               |
| 18. | 278 | SB-II-m-A-12092/<br>143469.12 | Fostul Seminar<br>Iezuit, azi Casa<br>Parohială<br>romano-catolică<br>(înglobează<br>fragmente ale<br>Halei Cojocarilor) | Piața Mare 2, Piața Mică 3                           | sec. XVI, 1726 - 1739                              |
| 19. | 279 | SB-II-m-A-12093/<br>143469.56 | Biserica parohială<br>romano-catolică<br>„Sf. Treime”, fosta<br>biserica iezuită                                         | Piața Mare 3, Piața Mică 4                           | 1726 - 1733, 1738                                  |
| 20. | 280 | SB-II-m-A-12094/<br>143469.89 | Palatul<br>Brukenthal, azi<br>Muzeul<br>Brukenthal                                                                       | Piața Mare 4                                         | 1778 - 1788                                        |
| 21. | 281 | SB-II-m-A-12095               | Casa Albastră, azi<br>birouri și ateliere<br>ale Muzeului<br>Brukenthal                                                  | Piața Mare 5                                         | sf. sec. XV - înc. sec.<br>XVI, cca. 1783, sec. XX |
| 22. | 282 | SB-II-m-A-12096               | Casă                                                                                                                     | Piața Mare 6                                         | sec. XVIII - XIX, cu<br>vestigii sec. XIV - XV     |
| 23. | 283 | SB-II-m-A-12097               | Casă                                                                                                                     | Piața Mare 7                                         | sec. XV - XVIII, sec. XX                           |
| 24. | 284 | SB-II-m-A-12098               | Casa Hecht (Casa<br>Comesului), azi<br>locuințe și spații<br>comerciale                                                  | Piața Mare 8                                         | sec. XV, 1821                                      |
| 25. | 285 | SB-II-m-A-12099               | Casă                                                                                                                     | Piața Mare 9                                         | sec. XV, transformări<br>post 1828                 |
| 26. | 286 | SB-II-m-A-12100               | Casa Haller, azi<br>locuințe și spațiu<br>comercial                                                                      | Piața Mare 10                                        | sec. XV - XVI, sec. XX                             |
| 27. | 287 | SB-II-m-B-12101               | Casă                                                                                                                     | Piața Mare 11                                        | sec. XV - XIX                                      |
| 28. | 288 | SB-II-m-A-12102               | Casă                                                                                                                     | Piața Mare 12                                        | sec. XV - primul sfert al<br>sec. XIX              |
| 29. | 289 | SB-II-m-B-12103               | Casa Lutsch, azi<br>Banca București -<br>Frankfurt și sediul<br>F.D.G.R                                                  | Piața Mare 13 o aripă în Str. G-ral Gh.<br>Magheru 3 | sec. XV, transf. 1830                              |
| 30. | 290 | SB-II-m-A-12104               | Casă                                                                                                                     | Piața Mare 14                                        | sec. XV - XVIII, transf.<br>sec. XIX               |
| 31. | 291 | SB-II-m-B-12105               | Casă                                                                                                                     | Piața Mare 15                                        | sec. XV - XIX                                      |
| 32. | 292 | SB-II-m-A-12106               | Casa Weidner-<br>Reussner-<br>Czekelius                                                                                  | Piața Mare 16                                        | sec. XV - XVIII, (1582,<br>1652); transf. sec. XX  |

|     |     |                 |                                                                             |                              |                                              |
|-----|-----|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------|
| 33. | 293 | SB-II-m-A-12107 | Pod metalic - Podul Minciunilor                                             | Piața Mare, nr. 2            | 1859                                         |
| 34. | 294 | SB-II-m-A-12108 | Casă, la parter restaurantul „La Turn”                                      | Piața Mică 2, Piața Mare 1   | sec. XV - XVI, 1652, sec. XX                 |
| 35. | 295 | SB-II-m-B-12109 | Casă                                                                        | Piața Mică 6, Piața Huet 6   | sf. sec. XV, sf. sec. XVIII, transf. sec. XX |
| 36. | 296 | SB-II-m-A-12110 | Casă                                                                        | Piața Mică 7, Piața Huet 7   | sec. XV - XVI, sf. sec. XVIII                |
| 37. | 297 | SB-II-m-A-12111 | Casă                                                                        | Piața Mică 8, Piața Huet 8   | sec. XV - XVI, sf. sec. XVIII                |
| 38. | 298 | SB-II-m-A-12112 | Casă                                                                        | Piața Mică 9, Piața Huet 9   | sec. XV - XVI, sf. sec. XVIII                |
| 39. | 299 | SB-II-m-B-12113 | Casă                                                                        | Piața Mică 10, Piața Huet 10 | sec. XV - XVI, 1930 - 1940                   |
| 40. | 300 | SB-II-m-B-12114 | Fosta Casă a Asociației Meseriașilor (Casa Hermes), azi Muzeul Franz Binder | Piața Mică 11, Piața Huet 11 | 1867                                         |
| 41. | 301 | SB-II-m-A-12115 | Casă, azi Studioul „Astra Film”                                             | Piața Mică 12, Piața Huet 12 | sec. XV - XVI, sec. XIX                      |
| 42. | 302 | SB-II-m-A-12116 | Casă (înglobează fragment incinta I)                                        | Piața Mică 13, Piața Huet 13 | sec. XV - XVI, sf. sec. XVIII                |
| 43. | 303 | SB-II-m-A-12117 | Casă                                                                        | Piața Mică 14, Piața Huet 14 | sec. XV - XVI, sf. sec. XVIII                |
| 44. | 304 | SB-II-m-A-12118 | Casă                                                                        | Piața Mică 15, Piața Huet 15 | sec. XV - XVI, sec. XVIII - înc. sec. XIX    |
| 45. | 305 | SB-II-m-A-12119 | Casă, azi Centrul Cultural al Luxemburgului                                 | Piața Mică 16                | sec. XV - XVI, sec. XVIII                    |
| 46. | 306 | SB-II-m-B-12120 | Casă                                                                        | Piața Mică 18                | sf. sec. XV                                  |
| 47. | 307 | SB-II-m-B-12121 | Casă                                                                        | Piața Mică 19                | sf. sec. XV, înc. sec. XVI; sec. XX          |
| 48. | 308 | SB-II-m-B-12122 | Casă                                                                        | Piața Mică 20                | sec. XV - XVIII, sec. XX                     |
| 49. | 309 | SB-II-m-A-12123 | Fosta Hală a Măcelarilor, azi Casa Artelor                                  | Piața Mică 21                | sec. XIV, 1787                               |
| 50. | 310 | SB-II-m-A-12124 | Casă (în curte fragmente ale incintelor I și II)                            | Piața Mică 22                | sec. XV - XVI, 1631, 1694, sec. XVIII        |
| 51. | 311 | SB-II-m-A-12125 | Casă (înglobează turn de apărare - incinta III)                             | Piața Mică 23                | sec. XV - XVI, 1750 - 1800                   |
| 52. | 312 | SB-II-m-A-12126 | Casă (înglobează turn de apărare - incinta II)                              | Piața Mică 24                | sec. XV - XVI, sec. XVIII; înc. sec. XX      |
| 53. | 313 | SB-II-m-A-12127 | Casa Breslei Aurarilor, azi locuință                                        | Piața Mică 25                | sec. XV - XVI, sec. XVIII (1745)             |
| 54. | 314 | SB-II-m-A-12128 | Casă și farmacia „La Ursul Negru”, azi locuințe și                          | Piața Mică 26                | sec. XV - XVI, sec. XVIII                    |

|     |     |                 |                                                                           |                |                                                                     |
|-----|-----|-----------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------|
|     |     |                 | Muzeul de Istoria Farmaciei                                               |                |                                                                     |
| 55. | 315 | SB-II-m-A-12129 | Casă                                                                      | Piața Mică 27  | sec. XVIII                                                          |
| 56. | 316 | SB-II-m-A-12130 | Casă                                                                      | Piața Mică 28  | sec. XV - XVI, sec. XVIII                                           |
| 57. | 317 | SB-II-m-B-12131 | Casă (în curte fragment din incinta II)                                   | Piața Mică 29  | sec. XV - XVI, 1901 (restructurări)                                 |
| 58. | 318 | SB-II-m-A-12132 | Casă (în curte fragment din incinta II)                                   | Piața Mică 30  | sec. XV - XVI, sf. sec. XVIII                                       |
| 59. | 347 | SB-II-m-B-12154 | Casă                                                                      | Strada Ocnei 2 | Sec. XVIII                                                          |
| 60. | 349 | SB-II-m-B-12156 | Casă                                                                      | Strada Ocnei 4 | 1890 - 1905                                                         |
| 61. |     | 143469.09       | Situl Medieval de la Sibiu                                                | Piața Mică     | sec. X-XIII                                                         |
| 62. |     | 143469.06       | Ansamblul clădirilor medievale din Piața Mică de la Sibiu                 | Piața Mică     | Epoca Medievală – Sec. XIII-XVI                                     |
| 63. |     | 143469.60       | Turn de apărare – Incinta II de la Sibiu. Acces și prin Piața Aurarilor 5 |                | Epoca Medievală – Sec. XIII-XVI                                     |
| 64. |     | 143469.55       | Fostul Seminar al Iezuiților de la Sibiu                                  |                | Epoca Modernă – 1726-1739, urne Sec. XVI                            |
| 65. |     | 143469.219      | Centrul Istoric Sibiu – Piața Mică – Turnul bisericii catolice            | Piața Mică     | Epoca Medievală                                                     |
| 66. |     | 143469.58       | Turn de apărare - Incinta II. Acces la parterul turnului, Piața Mică 23.  | Piața Mică     | Epoca medievală / înc. sec. XIII; sec. XIV - XV - XVI; XVII - XVIII |

În Anexa 5 la prezentul RLU se pot consulta Lista propunerilor de modificări LMI și Lista imobilelor propuse spre clasare, Lista siturilor arheologice propuse spre clasare și imobile cu valoare istorică – arhitecturală.

## (2) Autorizarea realizării lucrărilor de intervenție asupra imobilelor monument istoric:

- Documentațiile de autorizare a construirii privind intervențiile asupra imobilelor monument istoric trebuie elaborate de specialiști și/sau experți atestați de Ministerul Culturii în domeniul „restaurare de arhitectură”;
- Conținutul documentațiilor de autorizare a construirii privind intervenții asupra imobilelor monument istoric trebuie să cuprindă referiri complete și propuneri privind componentele tehnice și științifice (ex.: Studiu istoric și de arhitectură, expertiză tehnică, informații privind regimul arheologic al amplasamentului, starea de conservare ș.a. – documentații întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii);
- Autorizarea construirii pentru imobilele clasate în LMI este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului RLU și este în competența Primăriei Municipiului Sibiu.

Etape în obținerea autorizației de construire:

1. Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);
2. Eliberarea C.U., cu extras din R.L.U. privind condițiile de construire pe parcela respectivă și solicitarea pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) a cel puțin următoarelor avize favorabile:  
(i) Avizul D.J.C. Sibiu sau al M.C. – C.N.M.I., pentru imobilele monument istoric; avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor, elaborat de un specialist atestat în domeniul protecției patrimoniului construit; avizul D.J.C. Sibiu va lua în considerare în mod obligatoriu concluziile cercetării arheologice preventive în imobil, efectuate și avizate conform prevederilor legale specifice.
3. Cererea pentru eliberarea Autorizație de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile S.I.G. și R.L.U. și ale avizelor favorabile de la punctul 2.
4. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la pct. 3 de mai sus.

- d. Autorizarea desființării construcțiilor anexe din imobilele monument istoric se face conform aceluiași flux administrativ;
- e. Orice lucrare de construire/ desființare asupra unui imobil situat în zona de protecție a unui monument istoric se va face cu avizul DJC Sibiu – C.N.M.I. (dacă monumentul istoric este încadrat în grupa valorică A, cu punctul de vedere al C.Z.M.I. nr. 9). Avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervenției în raport cu monumentul istoric, elaborat de un specialist atestat de Ministerul Culturii în domeniul protecției monumentelor istorice. În cazul lucrărilor de construire, se va elabora un studiu istorico-arhitectural și urbanistic de inserție urbană în raport cu monumentul istoric, elaborat de un specialist atestat de Ministerul Culturii în domeniul protecției monumentelor istorice.
- f. Alte intervenții:
  - toate lucrările de cercetare, conservare, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
  - executarea de mule de pe componente ale monumentelor istorice;
  - amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
  - schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
  - strămutarea monumentelor de for public (acolo unde e posibil);
  - amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități, anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.

Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile menționate mai sus se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene de Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Sibiu și/ sau avizul Ministerului Culturii și Cultelor – după caz și cu celelalte avize sau aprobări, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

*În Anexa 6 la prezentul RLU se pot consulta Fișele imobilelor monument istoric.*

### (3) Autorizarea construirii și realizării lucrărilor de intervenție asupra imobilelor propuse spre clasare în lista monumentelor istorice:

- a. Conținutul documentațiilor de autorizare a construirii privind intervenții asupra imobilelor propuse pentru clasare în LMI trebuie să cuprindă referiri complete și propuneri privind componentele tehnice și științifice (ex.: Studiu istoric și de arhitectură, expertiză tehnică, informații privind regimul

arheologic al amplasamentului, starea de conservare ș.a. – documentații întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii);

- b. Autorizarea construirii pentru imobilele propuse pentru clasarea în L.M.I. este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului R.L.U. care are la bază studiul istoric și ale R.L.U. și este în competența Primăriei Municipiului Sibiu.

Etape în obținerea autorizației de construire:

1. Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);
2. Eliberarea C.U., cu extras din R.L.U. privind condițiile de construire pe parcela respectivă și solicitarea pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) a cel puțin următoarelor avize favorabile:  
(i) Avizul D.J.C. Sibiu (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 9) sau al M.C. – C.N.M.I., pentru imobilele propuse pentru clasarea în LMI; avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor, elaborat de un specialist atestat de Ministerul Culturii în domeniul protecției monumentelor istorice;
3. Cererea pentru eliberarea Autorizație de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile S.I.G. și R.L.U. și ale avizelor favorabile de la punctul 2.
4. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la pct. 3 de mai sus.

- c. Autorizarea desființării construcțiilor anexe din imobilele propuse pentru clasarea în LMI se face conform aceluiași flux administrativ;
- d. Orice lucrare de construire/ desființare asupra unui imobil situat în zona de protecție a imobilelor propuse pentru clasarea în LMI se va face cu avizul DJC Sibiu – CZMI nr. 9 sau MC – CNMI;
- e. După clasarea în LMI a imobilelor propuse prin prezenta documentație, li se vor aplica regulile de la pct. anterior (3). Această condiționare se aplică și în cazul imobilelor situate în zona de protecție a imobilelor propuse pentru clasarea în LMI și delimitate conform prezentei documentații.

**Imobile propuse spre clasate identificate în limita PUZCP inițială, cât și cea propusă spre rectificare:**

| Nr. crt. | Adresa           | Nr. Poștal | Denumire | Datare                                                                      | Gr. val. propusă / Categorie |
|----------|------------------|------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 1.       | Str. Mitropoliei | 1          |          | 1898, Sf.Sec.XIX                                                            | B                            |
| 2.       | Str. Arhivelor   | 1 - 3      |          | 1914 (Pivnița prezintă urme ale unei case din sec. XV),<br>Sec. XV - Sec.XX | B                            |

În restul zonei de studiu, au fost propuse de principiu următoarele imobile spre clasare:

**SIR 2 - str. G-ral Gh. Magheru: 1 ansamblu (nr. 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17), 1 monument (nr. 8)**

- str. Gh. Lazăr: 1 monument (nr.1- Colegiul Gh. Lazăr)

- str. Timotei Popovici: 1 ansamblu (nr. 1,3,5,7,9)

- Piața Friederich Schiller( nr. 1 -3,2,4),

- Str. Tipografilor ( 2,4,6,10,12)

**SIR 4 - str. Nicolae Bălcescu: 4 monumente (nr. 3, 5, 7, 9), 2 monumente (nr. 4, 6)**

Ansamblurile și clădirile ce prezintă la o primă evaluare valori istorice, arhitecturale, urbanistice sau memorial se propun pentru a fi înscrise în Categoria II- monumente de arhitectură și în Categoria valorică B - valoare locală.

*În Anexa 5 la prezentul RLU se pot consulta Lista propunerilor de modificări LMI și Lista imobilelor propuse spre clasare la nivelul zonei de studiu, Fișele imobilelor propuse spre clasare, Lista siturilor arheologice propuse spre clasare și imobile cu valoare istorico – arhitecturală.*

#### **(4) Autorizarea construirii/ desființării în zone construite protejate și în zone de protecție a monumentelor:**

- a. Pentru orice lucrare de intervenție în interiorul Zonelor Construite Protejate (asupra fondului construit, zonelor plantate, zonelor libere amenajate, căilor de comunicație etc.), altele decât cele cu privire la zonele protejate cu patrimoniu arheologic, zonele protejate cu patrimoniu construit, propuneri de modificări/ corectări ale LMI și propuneri de includere a unor imobile în LMI, în procesul de autorizare se va solicita obligatoriu avizul DJC Sibiu (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice);
- b. Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone protejate, precum și construcțiile noi în zonele protejate se autorizează direct în baza reglementărilor prevăzute în prezentul Regulament Local de Urbanism;
- c. Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice, precum și construcțiile noi în zonele de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai dacă siguranța și servitutea de vedere a monumentelor din apropiere nu sunt afectate și dacă se încadrează în arhitectura specifică locală, cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Sibiu și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;
- d. În situația în care, în timpul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice, beneficiarul și antreprenorul în mod solidar au obligația ca în cel mai scurt timp să aducă la cunoștința Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Sibiu acest fapt.

#### **Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

**(1) Construcțiile vor respecta exigențele de calitate prevăzute de Legea calității în construcții nr. 10/1995 cu modificările ulterioare:**

- a. Rezistența și stabilitatea la sarcini statice și seismice: structura de rezistență a clădirii propuse va corespunde normelor de stabilitate statică, dinamică și seismică în conformitate cu normativele de proiectare a construcțiilor la acțiuni seismice în vigoare;
- b. Siguranța la foc: asigurarea cerințelor esențiale de protecție la foc se va face conform normativelor în vigoare P118/1-2013 și ordinului comun MI și MLPAT nr. 318/1219 MC din 1994 cu modificări ulterioare;
- c. Siguranța în exploatare: măsurile de siguranță în exploatare vor avea în vedere respectarea întocmai a legislației în construcții, a tuturor standardelor și normativelor specifice funcțiunii rezidențiale. Se vor prevedea măsuri de siguranță în utilizare, iluminare naturală și artificială, ventilație corespunzătoare, separarea circulației pe funcțiuni. Securitatea utilizatorilor este asigurată atât prin folosirea și punerea în operă a materialelor de calitate adecvată funcțiunilor cât și prin respectarea

strictă a normelor și normativelor în vigoare în ceea ce privește proiectarea instalațiilor aferente construcției;

- d. Calitatea materialelor folosite pentru finisarea pardoselilor va asigura circulația utilizatorilor în siguranță atât la interior, cât și la exterior. Scările care fac legătura între nivelurile construcției vor răspunde normelor de calcul. Parapețele și/sau balustradele vor avea o înălțime și o configurație adecvate;
- e. Prin proiectarea instalațiilor aferente se vor specifica normele pe care trebuie să le îndeplinească utilajele, aparatele și traseele care fac parte integrantă din fiecare sistem.

## (2) Expunerea la riscuri naturale:

Conform RGU, Art. 10 - Expunerea la riscuri naturale:

- a. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, **cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora**, este interzisă.
- b. În sensul RGU, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, [...].

## (3) Expunerea la riscuri tehnologice:

Amplasamentul nu este expus la riscuri tehnologice, adică cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

## (4) Alte zone de protecție și siguranță:

- a. Zonele de siguranță și protecție și alte servituți impuse vecinătăților sunt stabilite prin reglementări legale (legi, hotărâri de guvern, ordine de ministru sau ale agențiilor de reglementare);
- b. În vecinătatea obiectivelor care impun zone de protecție și siguranță este obligatorie obținerea avizelor autorităților publice desemnate sau al administratorilor rețelelor, după caz, potrivit prevederilor legale;
- c. Amplasarea de lucrări în zona obiectelor rețelelor tehnico-edilitare necesită avizul administratorului rețelei;
- d. Zonele de protecție sanitară se stabilesc potrivit Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate cu OMS 119/2014;
- e. Zonele de protecție sanitară se instituie pentru teritoriile protejate. În sensul OMS 119/2014 teritoriu protejat este teritoriu în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale;

## (5) Servituțile de utilitate publică:

- a. Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizarea și reabilitarea străzilor din localitățile urbane se avizează de către administratorul acestora;
- b. Îmbunătățirea elementelor geometrice ale străzii se poate efectua, potrivit dispozițiilor legale, prin corectări sau retrageri de garduri, fără demolări de clădiri, asigurându-se lățimea minimă de trotuar.

#### (6) Asigurarea echipării edilitare<sup>2</sup>:

- a. Viitoarele construcții și amenajări vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare din zonă, prin grija investitorilor (publici sau privați);
- b. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a rețelilor de utilități care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații și altele de această natură;
- c. Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelilor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorității administrației publice, aprobate în condițiile legii;
- d. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel;
- e. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea statului, dacă legea nu dispune altfel.

#### (7) Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

- a. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunile dominante ale zonei;
- b. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi POT și CUT stabiliți prin prezenta documentație de urbanism;
- c. Compatibilitatea cu statutul de monument. Se va asigura compatibilitatea utilizării prin adaptarea funcțiunii la exigențele conservării. Sunt agreeate intervențiile care asigură:
  - Continuarea funcțiunii inițiale, în măsura posibilităților actuale;
  - Desfășurarea activităților tradiționale și promovarea activităților contemporane compatibile cu acestea;
  - Valorificarea potențialului monumentului: potențialul spațial (valori constructive), potențial cultural (valori istorice și estetice);
  - Integritatea și durabilitatea monumentului;
  - Adaptarea noilor funcțiuni la caracteristicile structurale, tipologice și formale ale monumentului istoric.
- d. Activități permise:
  - Se vor menține neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea. Se admit conversii ale funcțiunilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor din zona centrală se avizează conform legii;
  - Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție a clădirilor. Se admite, în cazul conversiei funcțiunilor din clădirile actuale care nu sunt monumente și în cazul reconstrucției unor clădiri fără valoare, introducerea unor funcțiuni publice și funcțiuni de interes general care să permită și accesul liber al locuitorilor și turiștilor la parterul clădirilor având preponderent caracter de comerț și servicii cu standard ridicat: magazine de lux, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, agenții, birouri diverse, servicii colective și personale,

<sup>2</sup> Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriu funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, cu respectarea protecției mediului ambient.

servicii pentru recreere, ateliere manufacturiere, locuințe cu partiu adecvat profesiunilor liberale etc.;

- Se recomandă o notă de specializare a străzilor, mai ales a celor pietonale, prin predominanța fie a unui comerț de artă, de bijuterii, fie a unor cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații, etc.;
- Se admite utilizarea de funcțiuni atractive pentru turism în curțile, subsolurile și mansardele clădirilor din zona centrală. Se încurajează deschiderea și includerea curților interioare într-un circuit turistic și realizarea unor parteneriate public – privat pentru valorificarea acestora;
- Se vor menține activitățile productive compatibile cu statutul de zonă centrală și se va încerca desfășurarea în paralel de activități care să atragă turismul cultural. Activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza prezentului P.U.Z.C.P.;

#### e. Activități interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură cu excepția celor aprobate de Consiliul Local și avizate în prealabil de către organismele de specialitate ale Ministerului Culturii și Cultelor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- activități de depozitare și de comerț en-gros;
- gararea autovehiculelor în spații situate la parterul, demisolul sau subsolul clădirilor existente cu front către străzi și piețe realizându-se în acest scop accese noi, altele decât cele tradiționale sau folosind spații care pot avea funcțiune comercială sau de servicii;
- tranzitarea zonelor protejate cu autovehicule de tonaj mare, dacă nu sunt autorizate de Consiliul Local sau Primărie;
- deschiderea sau exploatarea de cariere sau gropi, cu excepția săpăturilor arheologice sau pentru lucrări de construcții și instalații legal autorizate;

### Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

(1) Amplasarea construcțiilor / poziționarea și dimensionarea viitoarelor amenajări în limita PUZ se vor realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament.

(2) Retragerile minime vor fi în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

*Conform Codului Civil, se vor respecta condițiile de scurgere a apelor, servituțile de vedere și servituțile generate de prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune. Se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.*

(3) Distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. De asemenea,

distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure condițiile de iluminare naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism conform legislației în vigoare.

(4) Clădirile noi fără Autorizație de Construire sunt supuse demolării.

(5) Construcțiile se vor amplasa pe parcele în regim izolat, cuplat sau înșiruit în funcție de fiecare caz particular.

### Orientarea față de puncte cardinale

Amplasarea executării viitoarelor propuneri se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor din RGU și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural<sup>3</sup>;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic<sup>4</sup>);

Prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) se asigură igiena și confortul urban.

Criteriile de stabilire a amplasării în interiorul parcelei sunt:

- Regula calcanului;
- Condițiile de Cod Civil;
- Condițiile de însorire;
- Reglementările de securitate la incendiu;
- Circulația carosabilă și staționarea în interiorul incintei;
- Reguli speciale de amplasare față de limita posterioară.

a. Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

b. Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării art.17 din RGU. Se vor respecta prevederile cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

#### (1) Recomandări de orientare față de punctele cardinale:

##### ▪ Construcțiile de locuințe

- se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
- se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare;
- conform Ordinului MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU", Art. 17, Alin. 3.10: "Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure o durată minimă de însorire de minimum 1 1/2h la solstițiul de iarnă".

<sup>3</sup> Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe (RGU, Art. 17).

<sup>4</sup> Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice (RGU, Art. 17).

- **Construcții de învățământ**
  - pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest;
  - bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord;
  - terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.
- **Construcții comerciale**
  - pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;
  - se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.
- **Construcții de cult**
  - Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului
- **Construcții de cultură**
  - Construcțiile de tip expoziții, muzee, biblioteci și centre și complexe culturale vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.
  - Pentru construcțiile de tip cinematografe, teatre, săli polivalente, circ, nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.
- **Construcții de turism**
  - Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

## (2) Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, **aliniamentul** reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat sau proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

**Regimul de aliniere** este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

a. Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările;

b. Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a celor de securitate a construcțiilor.

## (3) Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară

Retragerile minime sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor

funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

- a. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
  - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Pentru reglementarea distanțelor obligatorii față de limitele terenului s-au luat în considerare următoarele principii:

- respectarea specificului zonei funcționale din care imobilul face parte;
- respectarea normelor de însoțire;
- asigurarea confortului urban;
- oferirea unui potențial echivalent de dezvoltare pentru vecini;
- respectarea distanțelor de siguranță la foc prevăzute în legislația în vigoare.

#### (4) Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

a. Având în vedere dimensiunea unor parcele și situația actuală din teren, pe suprafața acestora pot fi amplasate una sau mai multe construcții. Poziția lor pe parcelă este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban;

b. Distanțele dintre clădirile alăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însoțire, salubritate, securitate în caz de seism sau incendiu, etc;

c. Pe terenuri se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilele generate de retragerile minime stabilite, astfel încât să se asigure suprafețele necesare circulației (carosabile, pietonale, parcaje) și cele destinate spațiilor verzi și amenajate.

#### Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și a locurilor de parcare necesare

Conform Secțiunii 2, alin. (1) al Regulamentului General de Urbanism (HG 525/1996) „Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.”

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire; În cazul imposibilității tehnice a asigurării acestora în interiorul parcelei sau în cazul unor restricții de acces cu autovehiculele în zonă, se vor asigura parcajele printr-o formă legală dovedită în vecinătate / proximitate – preferabil o distanță de maxim 500 m. Dacă zona dispune de transport public distanța se poate mări până la 1,5 km.

(2) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din prezentul regulament, precum și conform prevederilor legale în vigoare;

- (3) Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor;
- (4) Se recomandă ca la proiectarea de drumuri să se acorde o deosebită atenție problemelor de protecție a mediului privind poluarea fonică și chimică. În acest sens se vor lua măsuri de deviere a circulațiilor auto și amplasării periferice a spațiilor de parcare (Park&Ride / Park&Walk), precum și completarea necesarului de spații verzi, adoptarea unor soluții de îmbrăcămînți permeabile în Centru;
- (5) Circulația auto va avea în general un caracter ocazional destinat deservirii riveranilor și aprovizionării. Ea va fi corelată cu circulația pietonală și cu transportul în comun (care va compensa limitările de circulație auto impusă);
- (6) Finisajele (îmbrăcămintea) străzii și a trotuarului vor fi abordate cu aceeași atenție ca și fațadele clădirilor. Ele vor fi tratate, în măsura posibilităților, cu tehnologii reversibile (desfacere fără distrugerea materialelor) pentru a asigura o întreținere ușoară a instalațiilor pozate în infrastructură;
- (7) Proiectele de drumuri, parări, secțiunile transversale ce privesc îmbrăcămintea drumurilor și a trotuarelor realizate de ateliere de specialitate vor fi avizate de organismele de specialitate. Acestea vor ține cont de reducerea problemelor fondului construit și se vor subordona ambianței urbanistice generale;
- (8) Străzile pietonale vor face parte dintr-un sistem coerent împreună cu piețele pietonale și anumite spații publice interioare reprezentative. Ele vor fi tratate ca atare și vor fi diferențiate de la caz la caz pentru a le păstra identitatea. Toate străzile pietonale vor avea infrastructuri dimensionate și pentru circulație auto de serviciu;
- (9) Se încurajează folosirea pietrei naturale pentru pavarea străzilor pietonale. Se acceptă folosirea materialelor moderne de pavaj (elemente prefabricate din beton natur sau colorat, plăci mozaicate etc.) în corelare cu *Studiul privind resistemizarea și optimizarea utilizării spațiului public în centrul istoric al Municipiului Sibiu – în curs de elaborare concomitent cu prezentul PUZCP*.
- (10) Montarea finisajului va fi corelat cu punctele de scurgere a apelor pluviale și, acolo unde este cazul, va fi condiționat de rațiuni compozițional – urbanistice (marcarea unor elemente de reper reprezentative, a unor locuri de staționare, odihnă, fântâni etc.).

#### (5) Accesuri carosabile

- a. Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice<sup>5</sup>, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesurile pentru intervenții în caz de incendiu vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- b. Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitoarele imobile la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestuia;
- c. Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, înprejmuiiri, mobilier urban, etc;
- d. Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZCP.

#### (6) Accesuri pietonale

<sup>5</sup> Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 25)

- a. Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale<sup>6</sup> potrivit importanței și destinației construcției. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu mobilitate redusă și care folosesc mijloace specifice de deplasare;
- b. 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 (ex. persoane cu dizabilități), bicicliști, etc;
- c. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități și/sau cu dificultăți de deplasare. În zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate să permită circulația persoanelor cu dizabilități;
- d. Se va descuraja folosirea asfaltului pentru trotuare. În zona centrală se încurajează folosirea pietrei naturale cu condiția ca trotuarele să aibă proprietăți antiderapante;
- e. Se va studia aspectul tratării diferențiate a trotuarelor în funcție de gradul de reprezentabilitate al zonei, confortul pietonilor, frecvența circulației sau pentru marcarea diferitelor funcțiuni (ex. stații pentru transportul în comun, locuri de odihnă etc.).

### Reguli cu privire la echiparea edilitară

#### (1) Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:

- a. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform RGU. Pot exista derogări de la aceste prevederi cu obținerea avizelor organelor administrației publice competente;
- b. Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;

*Conform RGU, Art. 18, alin. (2)<sup>1</sup> - În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.*

*Conform RGU, Art. 28, alin. (3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.*

- c. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați;
- d. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor din avize;
- e. Autorizarea executării construcțiilor se va realiza doar dacă este asigurată infrastructura edilitară;

<sup>6</sup> Accesurile pietonale reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenuri (conform RGU, Art. 26).

f. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă;

g. Pentru faza de Autorizație de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al HG nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

h. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar. Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică vor respecta legislația în vigoare;

i. Branșarea viitoarelor clădiri la rețelele publice se va realiza în condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține la faza de autorizație de construire;

j. Dezvoltarea va dispune de platforme sau de spații interioare destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

## (2) Realizarea de rețele edilitare:

a. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Primăria Municipiului Sibiu și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin legislația de specialitate;

b. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar;

c. Rețelele tehnico-edilitare existente vor fi reamplasate subteran.<sup>7</sup>

d. Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

e. Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran, excepție o face iluminatul public unde, în baza concluziilor și recomandărilor studiului de fundamentare (istoric) ale documentațiilor de proiect se prevede alt tip de montaj sau suspendare ale acestora.

f. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

## (3) Alte condiționări:

a. Pe spațiile publice importante și valoroase (zona centrală a municipiului, artere utilizate de transport în comun și cele cu trafic auto sau pietonal intens) elemente nodale ale rețelelor (puncte de racord și distribuție, de transformare etc) vor fi introduse în subteran sau vor fi înglobate în clădirile pe care le deserveșc;

<sup>7</sup> Conform HG 525/1996

b. În cadrul celorlalte spații publice, acestea pot fi amplasate supateran independent, cu condiția să nu afecteze fluxurile pietonale, de bicicliști, auto prin îngustarea locală a trotuarelor, pistelor de biciclete, carosabilului, eventual pe suprafețe adiacente spațiilor verzi sau cu altă folosință;

c. Stâlpii de iluminat, cei aferenți transportului public, de semnalizare rutieră, nu vor putea fi utilizați pentru alte scopuri, precum: suspendarea de cabluri, dispunerea de elemente publicitare de tip comercial etc.;

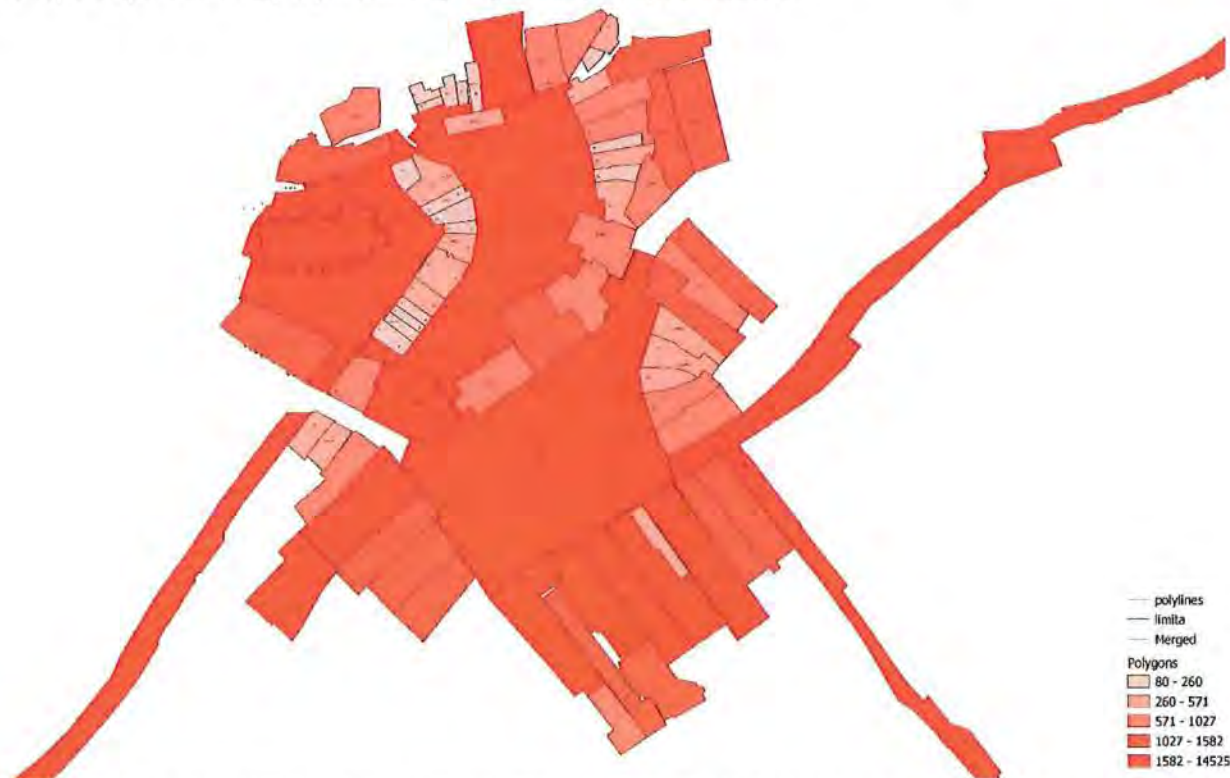
d. Stațiile de transport public se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice. Acestea pot fi amplasate și prin autorizare directă, pe baza unor studii locale de impact și amenajare, cu condiția să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului;

e. Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaze naturale, TV cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc) se vor proiecta și executa evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate;

f. Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent.

### Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

(1) Forma și dimensiunile minime admisibile ale parcelor variază de la o Subzonă Istorică de Referință (SIR) la alta, în funcție de destinația parcelei. De asemenea, în urma analizelor s-au delimitat insulele urbane în funcție de particularitățile parcelor și implicit suprafețele acestora:



(2) Se va păstra parcelarul existent (istoric) neschimbat. Se va modifica doar în cazul în care pe baza unor cercetări arheologice și istorice, va apărea necesitatea restituirii formei și dimensiunilor originale.

## Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor legislației de mediu și ale prezentei documentații de urbanism;

(2) În cazul în care, nu este posibilă asigurarea unui minim procent de spații verzi în incintă (la nivel de parcelă) – fiind cazul unor parcele într-un țesut istoric central, cu densitate mare – este admisă asigurarea unor zone permeabile în incintă ce pot primi amenajări cu pietriș, dale înierbate, piatră cubică, spații înierbate.

(3) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată. Proiectele de restaurare vor cuprinde în Planul de situație poziția exactă, specia, circumferința trunchiului și intervențiile propuse pentru aceștia sau modul de integrare în proiect. Prin arbori maturi se înțelege în contextul prezentului RLU, arborii a cărui trunchi măsurat are o circumferință egală sau mai mare de 50 cm. Se recomandă introducerea în Registrul Spațiilor Verzi al localității a arborilor de talie mare și a spațiilor verzi identificate în prezenta documentație PUZCP, inclusiv arborii din curțile private, în vederea conservării acestora.

(4) Spațiile plantate, scuarurile și aliniamentele plantate, precum și spațiile publice **marcate ca valoroase în planșa de Reglementări aferentă PUZ – Zonă Construită Protejată pentru Subzona Centrul Istoric 2, Municipiul Sibiu** și în cadrul Studiilor de fundamentare (părți integrante ale prezentei documentații – exemplu: Studiu peisagistic, Studiu istoric, ș.a.) vor fi **conservate și reabilitate**. Se interzice desființarea definitivă a acestora sau ocuparea lor cu construcții.

### (5) Spații verzi:

a. Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelelor, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, etc;

b. Documentația PUZ urmărește o abordare sustenabilă, în acord cu principiile dezvoltării durabile. Principiul sustenabilității este reprezentat de organizarea spațiilor verzi din cadrul zonei sub formă de sistem verde integrat și interconectat;

c. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând seama de mărimea, funcțiunea și zona geografică în care terenul este amplasat, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban;

d. Valorile propuse privind suprafața spațiilor verzi vor fi considerate minimale;

e. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor legislației de mediu;

f. Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.

Prin excepție de la prevederile de mai sus:

- este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești.
- se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unui proiect de amenajare peisageră pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

g. Lucrările de întreținere specifice fiecărui sezon, aplicate vegetației din scuaruri, alinamente stradale etc., se execută de către *Primăria Municipiului* în baza unor planificări săptămânale și lunare. Proprietarii și/sau administratorii legali vor lua, de asemenea, măsuri de amenajare și întreținere a spațiilor verzi - grădini, scuaruri, alinamente, garduri vii, a extinderii alinamentelor și perdelelor de protecție, inclusiv din curțile și perimetrele obiectivelor economice și sociale, pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecție fonică și eoliană. **Asociațiile de proprietari, societățile comerciale, alte persoane fizice și juridice, administratori legali sau proprietari de imobile, sunt obligați să efectueze curățenia și întreținerea zonelor verzi aferente acestora (prin zone verzi aferente înțelegându-se perimetrul din interiorul și din jurul imobilului delimitat de garduri vii, căile de acces, trotuare, alei, străzi, etc).** Lucrările de mentenanță a fondului vegetal se vor face în mod organizat, respectând condițiile de fasonare și întreținere specifice fiecărei specii.

#### (6) Împrejmuiuri

a. Pentru terenurile private se pot realiza împrejmuiuri amplasate pe limitele laterale și limita posterioară, din rațiuni de delimitare și protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate în prezentul regulament de urbanism, pentru fiecare parcelă în parte, acolo unde e cazul;

b. Se va respecta paletarul propus pentru împrejmuiuri *(în conformitate cu Studiul privind resistemizarea și optimizarea utilizării spațiului public în centrul istoric al Municipiului Sibiu – în curs de elaborare concomitent cu prezentul PUZCP)*;

### Reguli cu privire la amplasarea teraselor comerciale în zona centrului istoric Sibiu

#### Introducere

Amenajarea teraselor sezoniere pe domeniul public din zona protejată a municipiului Sibiu se supune unor reglementări specifice, având ca scop principal protejarea valorii culturale, istorice și arhitecturale a centrului istoric. Acest spațiu urban, cu caracter de patrimoniu construit și identitate distinctă, impune reguli clare privind utilizarea temporară a domeniului public în scopuri comerciale.

Reglementările prevăzute în prezentul capitol stabilesc cadrul general pentru amplasarea, organizarea și dotarea teraselor sezoniere în centrul istoric, ca parte a Regulamentului Local de Urbanism. Detalierea tehnică a soluțiilor, materialelor, paletelor cromatice și condițiilor de funcționare va fi realizată în cadrul *Studiului privind resistemizarea și optimizarea utilizării spațiului public în centrul istoric al Municipiului Sibiu – în curs de elaborare concomitent cu prezentul PUZCP*.

#### Definiții și termeni utilizați:

- **Terasă sezonieră** – amenajare temporară în aer liber, fără caracter permanent, utilizată exclusiv pentru servirea clienților în cadrul unei activități de alimentație publică (cafenea, restaurant, bistro etc.), desfășurată în incinta unui spațiu comercial interior adiacent.
- **Modul de amplasare** – unitatea standard de compoziție a terasei, definită de exemplu printr-un pătrat de 1,75 m × 1,75 m, corespunzător unei mese cu patru scaune.
- **Elemente demontabile** – componente ale terasei (mobiliier, jardiniere, copertine, umbrele etc.) care pot fi înlăturate complet fără afectarea infrastructurii domeniului public.
- **Sezon de funcționare** – perioada calendaristică stabilită anual prin hotărâre a autorității locale, în care sunt permise amplasarea și utilizarea teraselor sezoniere.

- **Zona protejată** – parte a centrului istoric al municipiului Sibiu reglementată prin PUZCP, cu regim special de intervenție urbană și architecturală.

Obiectivele urmărite sunt:

- Asigurarea unei **intervenții unitare, temporare și reversibile**, adaptată valorii istorice a spațiului;
- Protejarea imaginii urbane prin **controlul materialelor, culorilor și proporțiilor**;
- Garantarea **accesului pietonal și a vizibilității fațadelor istorice**;
- Prevenirea aglomerării vizuale și a **intervențiilor agresive** asupra spațiului public.

Principiile care stau la baza reglementării sunt:

- **Integrarea armonioasă** a teraselor în țesutul construit existent;
- **Respectarea caracterului urban** și a contextului architectural al fiecărei zone;
- **Compatibilitate urbană și architecturală** – Terasele trebuie să se integreze vizual și funcțional în ansamblul construit, fără a afecta valorile arhitecturale sau imaginea urbană a spațiului istoric.
- **Reversibilitate totală** – Amenajările sunt strict temporare, demontabile integral, fără intervenții definitive asupra pavajului, fațadelor sau infrastructurii.
- **Evacuabilitate, fluentă pietonală** și protejarea acceselor publice și private– Amplasarea teraselor trebuie să mențină libere fluxurile de circulație și accesele la clădiri, fără obstacole sau blocaje funcționale;
- **Respectarea unor distanțe de siguranță și confort** între zonele de terase, asigurând permeabilitatea piețelor și a zonelor în care se amplasează;
- **Amplasarea acestora cu respectarea accesurilor în ganguri, curți interioare, etc.**
- **Excluderea oricăror elemente vizuale sau constructive** care pot afecta imaginea coerentă a centrului istoric.
- **Asigurarea neopturată a percepției perspectivelor valoroase** marcate pe planșa de Reglementări, în special punctele cheie de intrare în piețe;
- **Dimensionarea acestora în raport cu suprafața utilă închiriată / deținută în spațiul interior al construcțiilor, respectarea proporțiilor funcționale**, cât și raportarea la amplasamentele existente – Dimensiunea teraselor exterioare trebuie să reflecte capacitatea spațiului interior destinat activității de servire.
- **Modularitatea teraselor cu dimensiuni standard** (*min. 1,75 m / 1,75 m*) pentru spații de luat masa;
- **Alinierea teraselor pentru controlul elementelor de perspectivă în spațiu** cât și o **fluentă pietonală** a parcurgerii spațiului adiacent atât în zona fațadelor (*min. 2,50 m*) cât și în spațiul pieței.
- **Transparență și echitate** – Accesul la autorizarea unei terase este condiționat de îndeplinirea obiectivă a criteriilor tehnice, fără derogări arbitrare.

Prezentele reglementări se aplică **exclusiv teraselor sezoniere amplasate pe domeniul public**, în perimetrul protejat al centrului istoric, delimitat conform documentațiilor de urbanism aprobate. Terasele amenajate pe domeniul privat (curți interioare, grădini proprii) se recomandă a se supune regulilor teraselor de pe domeniul public.

**Reguli generale privind amplasarea teraselor:**

- (1) Amplasarea teraselor sezoniere pe domeniul public în zona protejată a centrului istoric al municipiului Sibiu se va realiza cu respectarea strictă a următoarelor condiții tehnice și urbanistice, în vederea menținerii unei relații echilibrate între funcțiunile comerciale, caracterul arhitectural al zonei și circulațiile publice.
- (2) Amplasarea pe domeniul public sau privat al Municipiului Sibiu, în zona P.U.Z. se va realiza pe o perioadă determinată, în urma obținerii aprobării Primăriei Municipiului Sibiu, respectiv a Avizului de ocupare temporară a domeniului public, emis de Serviciul Public de Administrare a Domeniului Public și Privat Sibiu.
- (3) Terasale sezoniere pot fi amplasate în condițiile în care există o relație funcțională clară și directă cu un spațiu interior comercial destinat alimentației publice. Nu se admite amplasarea de terase sezoniere în dreptul unor spații nefuncționale, închise, aflate în renovare sau utilizate pentru alte destinații decât cele prevăzute în codul CAEN corespunzător activităților de alimentație publică (ex. restaurante, cafenele, braserii etc.).
- (4) Terasale comerciale amplasate pe proprietățile private (ex. în curțile interioare) vor respecta principiile enunțate la prezentul capitol și *în conformitate cu Studiul privind resistemizarea și optimizarea utilizării spațiului public în centrul istoric al Municipiului Sibiu – în curs de elaborare concomitent cu prezentul PUZCP.*
- (5) Toate solicitările referitoare la activitatea de comercializare, vor fi analizate în funcție de amplasament, culoare de vizibilitate către monumente sau elemente valoroase, perioadă solicitată, aspect propus, evenimente desfășurate sau alte situații, în baza cărora vor putea fi aprobate, respinse sau condiționate atât pentru avizare, funcționare și încetare.
- (6) În cazul locațiilor din limita P.U.Z. sunt prioritari comercianții care dețin spațiu autorizat situat la parterul imobilelor, cu front comercial.
- (7) Amplasarea se face **în imediata vecinătate a spațiului comercial**, cu asigurarea continuității vizuale și funcționale între interior și exterior. Nu se permite extinderea teraselor pe fațade adiacente, în colțuri sau în dreptul unor vitrine ale altor operatori economici, indiferent de acordul acestora.
- (8) Pentru amplasamentele de colț sau care dispun de deschidere la două fronturi, se va alege o singură zonă de amplasare a terasei, conform normelor privind fluența pietonală și orientarea naturală a activității comerciale.
- (9) Se vor respecta și prevederile detaliate conform HCL nr. 66 / 23.02.2023 privind aprobarea Regulamentului privind modul de autorizare și desfășurare a activității de comerț stradal alimentar pe domeniul public sau privat al Mun. Sibiu pe Str. Nicolae Bălcescu și HCL nr. 110 / 30.04.2009 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al teraselor sezoniere pe domeniul public sau privat al Mun. Sibiu.
- (10) În cazul aprobării unui nou Regulament privind modul de autorizare, organizare, funcționare, desfășurare a activității teraselor comerciale, acesta se va aplica concomitent cu prevederile prezentului Regulament, cu respectarea principiilor enunțate în prezentul P.U.Z.C.P și în *Studiul privind resistemizarea și optimizarea utilizării spațiului public în centrul istoric al Municipiului Sibiu – în curs de elaborare concomitent cu prezentul PUZCP.*

Documente necesare pentru autorizarea teraselor pe domeniul public sau privat al Mun. Sibiu, în limita P.U.Z.:

- a) Cerere;
- b) Certificare de înregistrare la Registrul Comerțului și C.I. solicitant;
- c) Dovada deținerii legale a spațiului (act proprietate, contract închiriere, subînchiriere, asociere, locație, etc. în copie)
- d) Acord de funcționare însoțit de fișa de valabilitate, emis de Primăria Municipiului Sibiu, pentru punctul de lucru în fața căruia se solicită amplasamentul;
- e) Document emis de către D.S.V.S.A. (Direcția Sanitar Veterinară și Siguranța Alimentelor) pentru tipul de activitate solicitat;
- f) Notificare privind certificare conformității la normele de igienă și sănătate publică eliberată de D.S.P. (Direcția de Sănătate Publică);
- g) Schița / Plan propunere cu dimensiuni, a amplasamentului încadrat în locația solicitată;
- h) Fotomontaj – situația existentă și situația propusă și fotografii color cu dimensiuni și tipul mobilierului solicitat a fi amplasat (scaune, mese, acoperire / copertine, jardiniere, etc.);

#### CADRU GENERAL:

##### Respectarea frontului construit și a aliniamentului urban:

Este strict interzisă amplasarea în „zigzag”, în forme închise, circulare sau oricare alte configurații care ar perturba geometria deschisă a piețelor și logica circulației pietonale.

Respectarea unui aliniament unitar este obligatorie inclusiv între terasele vecine, pentru a evita discrepanțele de adâncime sau orientare care pot conduce la dezechilibre în percepția spațiului public.

##### Poziționare și aliniere

Terasele sezoniere se vor amplasa în conformitate cu Studiul privind resistemizarea și optimizarea utilizării spațiului public în centrul istoric al Municipiului Sibiu – în curs de elaborare concomitent cu prezentul PUZCP.

Se va păstra un **aliniament clar și coerent** față de frontul construit și fațadele clădirilor, fără elemente în consolă sau ieșite în afara perimetrului alocat.

##### Interdicții de amplasare în zone sensibile:

Nu este permisă amplasarea teraselor în următoarele situații:

- În fața gangurilor de acces auto în curți sau pasaje, dacă nu se respectă o lățime liberă de minimum 3,00 metri sau lățimea totală a porții.
- În fața vitrinelor altor unități comerciale fără activitate de alimentație publică.
- În fața echipamentelor tehnico-edilitare: hidranți, panouri electrice, gurile de ventilație, contoare publice, rampe de acces etc.
- Pe trasee de evacuare, în dreptul ușilor de urgență sau în vecinătatea rampelor pentru persoane cu dizabilități.
- În spații unde nu se poate păstra un **culoar pietonal liber de minimum 2,00 metri** între marginea terasei și limita circulației publice (trotuar, piațetă).

##### Accesibilitate și siguranță pietonală:

Toate terasele trebuie să permită **libera circulație a pietonilor**, indiferent de categoria de mobilitate (persoane valide, vârstnici, persoane cu dizabilități, părinți cu cărucioare etc.). De aceea, între terasa amplasată și zona

de circulație publică trebuie păstrat un spațiu de **minimum 2,00 metri lățime** liber de orice obstacol, mobilier, jardiniere sau alte echipamente.

În cazul în care terasa este flancată de alte terase, este obligatorie păstrarea unei distanțe de **minimum 2,00 metri** între ele, în scopul separării funcționale și al posibilității de evacuare de urgență.

Operatorii economici au obligația să nu îngusteze artificial aceste culoare prin amplasarea improvizată de jardiniere, panouri, umbrele în afara zonei autorizate sau alte obiecte temporare.

#### Distanțe minime față de fațade și accese

În cazul amplasării în **piețele centrale sau spațiile largi**, se va respecta o **distanță minimă de 2,50 m față de fațadele clădirilor**, pentru a asigura vizibilitatea acestora, păstrarea acceselor în clădiri și fluența circulației pietonale. *(exceptând cazurile punctuale, unde nu există variante alternative de amplasare, în conformitate cu Studiul privind resistemizarea și optimizarea utilizării spațiului public în centrul istoric al Municipiului Sibiu – în curs de elaborare concomitent cu prezentul PUZCP)*

În dreptul **gangurilor de acces auto în curți interioare**, se va lăsa un **spațiu liber cu o lățime minimă de 3,00 m**, respectiv **lățimea completă a porții**, dacă aceasta depășește 3,00 m.

#### Distanțe între terase și față de alte elemente urbane

Între două terase vecine se va păstra o **distanță liberă de minimum 2,00 m**, pentru a asigura separarea funcțională și evacuarea în caz de urgență în special pentru persoanele cu dizabilități.

Se va asigura un **spațiu pietonal de minimum 2,00 m** între marginea terasei și zona de circulație publică (trotuar, pietonal principal).

Nu este permisă blocarea accesului la echipamente urbane: hidranți, stâlpi de iluminat, coșuri de gunoi, indicatoare, ventilații etc.

#### Alte condiții de amplasare

Terasele nu vor depăși limitele stabilite de municipalitate pentru fiecare zonă în parte (vor fi indicate și identificate prin coordonate *în conformitate cu Studiul privind resistemizarea și optimizarea utilizării spațiului public în centrul istoric al Municipiului Sibiu – în curs de elaborare concomitent cu prezentul PUZCP.*

Amplasarea teraselor se va realiza fără intervenții asupra pavajului, **fără fundații, bazamente, sau alte sisteme de prindere sau închidere permanentă**. *(Închiderea perimetrală a teraselor conduce la apariția unor construcții ilegale pe domeniul public, interzise prin prevederile Legii 50/1991.)*

Este recomandată bordarea teraselor de elemente vegetale plantate în jardiniere pe suporti.

#### Dimensiuni maxime admise și organizarea pe module:

##### Principiul modularității

Pentru a garanta o utilizare coerentă, repetabilă și ordonată a spațiului public, toate terasele sezoniere din Piața Mare și Piața Mică vor fi organizate conform unui sistem modular standardizat. Această abordare modulară permite o integrare flexibilă a teraselor în spațiul pieței, menținând în același timp reguli ferme privind proporțiile, distanțele de siguranță și uniformitatea între diferiți operatori.

##### Lungimea maximă a teraselor

Lungimea teraselor este determinată în primul rând de **lungimea fațadei spațiului comercial** deservit. Terasa poate ocupa pe lungime cel mult deschiderea frontului închiriat/administrat legal de către operatorul economic.

#### Înălțimea maximă admisă a elementelor de umbrire:

Elementele de umbrire (pergole, copertine, vele etc.) pot atinge o **înălțime maximă de 3,00 metri la coamă**, măsurată din punctul cel mai înalt al structurii.

Structurile de umbrire trebuie să aibă o proporție echilibrată în raport cu scara pietonală și înălțimea clădirilor istorice. Nu sunt permise elemente care depășesc această înălțime, nici decorațiuni, steaguri sau alte obiecte verticale care să fragmenteze silueta pieței.

#### Lățime liberă pentru circulație pietonală

Indiferent de dimensiunea terasei, este obligatoriu să se păstreze un **culoar pietonal liber de minimum 2,00 metri** între marginea exterioară a terasei și axul fluxului pietonal din piață.

Acest culoar trebuie să fie complet liber de orice obiect (jardinieră, umbrele, scaune, panouri), pentru a permite deplasarea fluentă a persoanelor și intervenția serviciilor de urgență.

#### Dimensiuni admise ale teraselor

**Adâncimea maximă** față de culoarul de trecere din dreptul fațadei (proiecția terasei): *în conformitate cu Studiul privind resistemizarea și optimizarea utilizării spațiului public în centrul istoric al Municipiului Sibiu – în curs de elaborare concomitent cu prezentul PUZCP*

**Lungimea maximă:** determinată de lungimea vitrinei sau a fațadei spațiului utilizat, dar nu mai mult de **14,00 m**.

**Înălțimea maximă a elementelor de umbrire (pergole, copertine):** max. 3,00 m la coamă.

**Lățimea minimă liberă de trecere:** min. 2,50 m

#### Raportul dintre suprafața terasei și spațiul interior

##### Principiu general de corelare spațială

Amplasarea unei terase sezoniere trebuie să reflecte în mod direct existența unui spațiu comercial interior funcțional, destinat exclusiv activităților de alimentație publică. Terasa este considerată o **extensie temporară a acestui spațiu**, nu o unitate comercială de sine stătătoare. Prin urmare, suprafața ocupată pe domeniul public trebuie să fie proporțională cu capacitatea spațiului interior de a susține în mod real activitatea desfășurată (dotări de tip grupuri sanitare, bucătării, spații de depozitare, etc.).

Această corelare este esențială pentru a preveni abuzurile în utilizarea domeniului public și pentru a menține o relație justă între serviciile oferite și spațiul ocupat, având în vedere caracterul valoros și limitat al Pieței Mari și Pieței Mici.

##### Limitarea prin raport cu suprafața interioară totală

Pe lângă restricțiile legate de poziționare și geometrie, se impune și o **limitare proporțională în funcție de suprafața totală interioară** a spațiului comercial.

##### **a) Ce include suprafața totală interioară:**

Este considerată întreaga suprafață utilă a spațiului comercial, aflată în folosință legală, destinată exclusiv activităților de alimentație publică:

- sala de servire clienți;
- bucătăria;
- spațiile de depozitare;
- grupurile sanitare;
- holuri și alte spații tehnice.

Nu se iau în considerare spațiile de circulație comune din clădire, terase interioare închise, spații comerciale secundare neutilizate sau anexele altor unități.

#### b) Raportul maxim admis:

Suprafața ocupată de terasa sezonieră **nu poate depăși 100% din suprafața totală interioară.**

*Exemplu: dacă spațiul interior măsoară 40 mp (inclusiv bucătărie și grup sanitar), terasa poate avea maximum 40 mp, cu condiția respectării tuturor celorlalte reguli privind lățimea fațadei și adâncimea de amplasare.*

#### Interdicția teraselor fără spațiu interior

Amplasarea unei terase sezoniere **fără existența unui spațiu interior funcțional** este strict interzisă. Nu sunt eligibile:

- chioșcurile de tip street food fără acces interior;
- spațiile comerciale închise sau neutilizate temporar;
- vitrinele abandonate sau nefuncționale.

Terasa reprezintă o extensie temporară a activității de alimentație publică desfășurate în interior și nu poate fi folosită ca activitate independentă pe domeniul public (*excepție: evenimentele publice organizate și agreate în prealabil de Primăria Mun. Sibiu, cărora li se vor aplica reguli speciale*).

#### **Sisteme de umbrire admise**

Sistemele de umbrire amplasate pe terasele sezoniere din zona protejată a centrului istoric al municipiului Sibiu trebuie să respecte cu strictețe caracterul arhitectural al piețelor, cerințele de reversibilitate, coerența estetică și normele de siguranță.

Sunt permise **doar acoperiri sezoniere, complet demontabile**, fără fundații, fără intervenții asupra pavajului și fără ancorări permanente în domeniul public. Orice acoperire trebuie să poată fi demontată integral la finalul sezonului sau la solicitarea autorității locale.

Se interzic expres:

- structurile fixe sau ancorate definitiv în sol;
- închiderile laterale sau frontale (panouri rigide, folii, prelate etc.);
- materialele plastice, lucioase sau reflectorizante.
- Prelate din PVC, polycarbonat, materiale plastice rigide sau lucioase;
- Acoperiri cu închideri laterale (folie, sticlă, panouri de plexiglas);
- Copertine fixe sau extensii permanente;
- Sisteme cu reclame, logo-uri, texte aplicate pe materialul textil;
- Acoperiri cu iluminat LED încorporat vizibil, RGB, intermitent sau decorativ.

Orice abatere de la aceste prevederi atrage anularea autorizației și demontarea imediată a sistemului neconform.

#### Tipuri de acoperiri admise

##### **a. Pergole textile retractabile (structuri temporare)**

- Structură metalică independentă, fără fundație, demontabilă integral.
- Pânză textilă mată, retractabilă, fără reclame, fără imprimeuri.
- Fără închideri laterale sau frontale, fără iluminat vizibil încorporat.

**b. Vele textile tensionate**

- Pânză tensionată între elemente fixe, fără prindere pe fațadele istorice.
- Se permite montarea pe stâlpi proprii demontabili.
- Fără elemente rigide vizibile sau închideri laterale.

**Forme:**

Geometrice simple – triunghiulare, trapezoidale, cu înclinație pentru drenaj.

**c. Copertine retractabile fixate pe fațadă (doar cu aviz de specialitate)**

- Permise exclusiv pe fațade comerciale unde nu sunt afectate elemente decorative sau istorice.
- Prindere în zidărie cu aviz al Direcției Județene pentru Cultură Sibiu.
- Sistem retractabil, fără părți laterale.

**d. Structuri ușoare cu pânză tensionată**

- Cadre metalice ușoare, demontabile, fără ancoraje în sol.
- Pânză fixată întins între stâlpi.
- Nu sunt permise închideri laterale sau fundaluri rigide.

**e. Umbrele**

- Permise doar în culori neutre, fără inscripții, modele, texturi, sigle și reclame și ancorate cu contragreutăți.

**Interdicții**

- Sisteme cu reclame, sigle, inscripții vizibile.
- Pânze lucioase, plastifiate, PVC, policarbonat.
- Structuri cu iluminat LED integrat vizibil.
- Fundații, bazamente, șuruburi în paviment – interzise.

**Reguli de funcționare**

Toate sistemele de umbrire trebuie să fie complet demontabile la finalul programului sezonier.

Operatorul terasei este obligat să îndepărteze sistemele de acoperire în afara sezonului sau în cazul solicitării autorităților.

Se interzice lăsarea acoperirilor pe timpul nopții în afara programului, dacă nu sunt pliate/retractate.

**Mobilier urban asociat (mese, scaune, jardiniere)**

Mobilierul utilizat în cadrul teraselor sezoniere din zona protejată a centrului istoric al municipiului Sibiu trebuie să respecte cerințe stricte de reversibilitate, discreție estetică, coerență cromatică și compatibilitate cu spațiul public istoric.

Este obligatoriu ca toate piesele de mobilier utilizate să fie demontabile și stivuibile, astfel încât să poată fi îndepărtate complet la finalul programului zilnic de funcționare.

### Tipuri de mobilier permise

#### a. Scaune

- Scaune individuale, fără cotiere și fără spătar înalt, din metal sau din lemn.
- Scaunele trebuie să fie stivuibile și să permită manipularea ușoară.
- Tapițeria (dacă există) trebuie să fie într-o culoare neutră, rezistentă la exterior, fără texturi lucioase sau imprimeuri.

#### b. Mese

- Mese individuale pentru 2 sau 4 persoane, de formă rotundă sau pătrată.
- Material: metal, lemn – finisate mat.
- Picioare simple, cu sprijin central sau 4 picioare, stabilitate bună.
- Nu se admit mese cu blaturi din materiale lucioase, plastic sau sticlă colorată.

#### c. Jardiniere

- Elemente de delimitare de joasă înălțime.
- Fără închidere laterală completă.
- Amplasate fără ancorare permanentă.

### Obligații de manipulare

- La finalul programului zilnic, tot mobilierul terasei trebuie retras de pe domeniul public, cu excepția cazurilor în care terasa este împrejmuită cu pază și are aviz pentru păstrare temporară.
- În afara sezonului, mobilierul va fi depozitat și nu poate rămâne în spațiul public.
- Mobilierul trebuie menținut într-o stare curată și funcțională; deteriorarea lui vizibilă poate atrage retragerea autorizației.

### Reguli de manipulare și depozitare

Operatorii economici au obligația de a respecta următoarele reguli privind manipularea mobilierului:

- **La finalul programului zilnic**, tot mobilierul trebuie retras de pe domeniul public, cu excepția cazurilor în care există aviz special pentru păstrarea temporară;
- **În afara sezonului**, mobilierul va fi demontat complet și depozitat în afara spațiului public;
- **Mobilierul deteriorat** sau vizibil uzat trebuie înlocuit sau retras imediat. Verificarea se face de către autoritatea locală în cadrul inspecțiilor.

### Interdicții explicite privind mobilierul

Pentru a proteja calitatea spațiului public și imaginea zonei construite protejate, sunt **interzise următoarele tipuri de mobilier**:

- mobilier din plastic, ratan sintetic, rășini sau materiale ușor degradabile;
- mese de mari dimensiuni (ex. mese comune de tip picnic, > 100 x 100 cm);
- mobilier masiv, greu, care nu permite stivuirea sau manipularea rapidă;
- canapele, fotolii, mobilier de tip lounge sau șezlonguri;
- mobilier personalizat cu sigla unor branduri comerciale (ex. bere, cafea, sucuri);
- bănci colective sau mobilier fixat definitiv în sol;
- mobilier acoperit cu reclame sau elemente decorative nenormate.

### Separatoare și elemente de delimitare laterală

Separatoarele pot fi utilizate în cadrul teraselor sezoniere exclusiv în scopuri funcționale, pentru a marca vizual limitele laterale ale unei terase, pentru a oferi o delimitare ușoară între terasele vecine sau pentru a defini raportul dintre zona de servire și circulațiile pietonale.

Acestea **nu au caracter de împrejmuire** și nu pot transforma terasa într-un spațiu închis sau semi-închis.

Este permisă amplasarea de separatoare doar pe laturile scurte ale terasei, exclusiv în scopul delimitării funcționale și vizuale între terasele vecine sau față de circulația pietonală.

Este interzisă montarea de separatoare pe latura lungă a terasei, înspre spațiul public sau vitrina spațiului comercial.

### Tipuri de separatoare admise

Doar următoarele soluții sunt compatibile cu spațiul protejat al Pieței Mari și Pieței Mici:

- **Jardinieri:** confecționate din metal, lemn tratat sau Corten, prevăzute opțional cu vegetație joasă (plante perene sau sezoniere).
- **Panouri de sticlă:** doar sticlă securizată, transparentă, fără colțuri ascuțite, montată în ramă metalică discretă (fără fundal, sigle sau text aplicat).
- **Structuri metalice:** panouri perforate sau pline, cu design simplu, integrate cromatic în ansamblul mobilierului.

### Dimensiuni maxime admise pentru separatoare

- **Înălțime totală:** maximum **1,00 m**, măsurată de la nivelul solului (inclusiv jardinieri, plante, ramă etc.);
- **Lungime:** adaptată la **lățimea efectivă** a terasei, fără prelungiri sau ieșiri în afara conturului;
- Nu se admite suprapunerea a două sau mai multe separatoare pentru obținerea unei delimitări continue sau opace.

### Interdicții explicite

Pentru a asigura unitatea vizuală și caracterul deschis al pieței, este **interzisă utilizarea următoarelor tipuri de separatoare sau componente:**

- Separatoare cu reclame, inscripții, logouri, autocolante sau branduri comerciale;
- Delimitări din **folie PVC, material textil, plasă, prelată, pânză tensionată** sau alte materiale flexibile (Cu excepția delimitărilor temporare acceptate exclusiv în situații de intemperii meteorologice – Vânt puternic/ploaie/ninsoare);
- Elemente cu **iluminat încorporat** (LED-uri, benzi luminoase, spoturi);
- Separatoare cu vegetație artificială (ex. gazon sintetic, flori din plastic, panouri de perete verde fals);
- Delimitări care depășesc înălțimea maximă de 1,00 m sau care împiedică vizibilitatea în direcția pieței.

### Condiții de funcționare sezonieră

#### Durata sezonului de funcționare

Terasele sezoniere pot funcționa pe domeniul public al Pieței Mari și Pieței Mici **exclusiv în perioada sezonieră autorizată** de autoritatea locală, prin hotărâre a Consiliului Local sau prin dispoziții administrative anuale.

Nu se admit solicitări individuale pentru extinderea sezonului dincolo de limitele stabilite oficial.



### Alte obligații funcționale

- Terasele trebuie să funcționeze **fără surse de iluminat deranjante**, fără amplificatoare de sunet, boxe exterioare sau televizoare amplasate în spațiul terasei.
- Nu este permisă extinderea spontană a terasei în afara perimetrului autorizat, nici pe timpul zilei, nici pe timpul nopții.
- Orice modificare a amplasamentului aprobat se poate face **doar în baza unei cereri scrise** și a unei **reevaluări de către autoritatea locală**.

### Interdicții generale

Pentru menținerea coerenței vizuale, funcționale și arhitecturale a Pieței Mari și Pieței Mici, ca parte a zonei construite protejate a centrului istoric al municipiului Sibiu, prezentul regulament stabilește o serie de **interdicții explicite**, care vizează materialele, echipamentele, configurațiile și comportamentele neconforme. Nerespectarea acestor prevederi atrage **revocarea imediată** a autorizației de amplasare a terasei sezoniere, fără drept la despăgubiri sau contestație ulterioară.

### Interdicții privind echipamente și dotări tehnice

Nu este permisă amplasarea în perimetrul teraselor a următoarelor echipamente, indiferent de modul de mascare sau integrare:

- **Frigidere, vitrine frigorifice, lăzi frigorifice vizibile** dinspre domeniul public;
- **Televizoare, ecrane LED, proiectoare, panouri video** sau alte dispozitive media;
- **Sisteme de sunet**, difuzoare exterioare, amplificatoare, boxe montate pe fațade, mobilier sau structuri de umbrire;
- **Aparate de aer condiționat portabil**, ventilatoare vizibile sau alte sisteme de climatizare improprii;
- **Corpuri de iluminat agresive**: leduri colorate, lumini intermitente, neoane, spoturi direcționale cu efect orbitor.

### Interdicții vizuale și estetice

Pentru a evita deteriorarea imaginii urbane a pieței, sunt interzise:

- **Reclame, sigle, bannere, steaguri**, casete luminoase sau inscripții publicitare aplicate pe mobilier, jardiniere, umbrele sau delimitări;
- **Decor tematic artificial**, cum ar fi: flori false, plante din plastic, gazon sintetic, panouri de „perete verde” artificial;
- **Obiecte decorative de tip selfie-point**, oglinzi, rame foto, colțuri tematice, figurine, baloane sau alte amenajări informale;
- Elemente vopsite în **culori stridente**, pasteluri saturate, combinații contrastante sau tonuri fluorescente.

### Interdicții funcționale și de comportament

Sunt interzise următoarele practici în exploatarea teraselor:

- **Ancorarea permanentă** a mobilierului sau a altor elemente în paviment (prin șuruburi, bolțuri, beton, plăci de ancorare etc.);
- **Lăsarea mobilierului pe domeniul public** peste noapte, fără aviz special;

- **Amplificarea spontană** a perimetrului terasei față de cel autorizat (prin adăugarea de mese, jardiniere, umbrele în plus);
- **Obturarea completă sau parțială** a golurilor de fațadă, porților de acces, gangurilor sau traseelor de evacuare;
- **Utilizarea improvizărilor** pentru delimitare (sfori, benzi textile, plante agățătoare, panouri lipite, paleti etc.);
- **Intervenția neautorizată asupra pavajului**, cu marcaje, vopsea, adezivi, sisteme de drenaj improvizate etc.

## Verificarea și autorizarea teraselor sezoniere

### Obligația de autorizare prealabilă

Amplasarea oricărei terase sezoniere pe domeniul public al Pieței Mari și al Pieței Mici este **permisă doar în baza unei autorizații scrise emise de autoritatea locală**, conform prezentului regulament. Niciun operator economic nu poate utiliza domeniul public fără parcurgerea completă a procedurii de autorizare.

Autorizația este valabilă **doar pe durata sezonului anual stabilit prin hotărâre de consiliu local** și doar pentru configurația aprobată. Nu se acceptă extinderi sau modificări ulterioare fără reluarea procedurii.

### Documentația necesară

Pentru obținerea autorizației, solicitantul va depune un dosar complet care va include următoarele documente:

1. **Cerere-tip** semnată de reprezentantul legal al operatorului;
2. **Plan de nivel al spațiului interior** (scara 1:50 sau 1:100) cu marcarea clară a funcțiunilor;
3. **Fotografii actuale** cu spațiul interior și fațada;
4. **Dovada legală de utilizare** a spațiului comercial (contract de închiriere sau proprietate);
5. **Calculul suprafeței interioare totale** și solicitarea de suprafață pentru terasă (mp);
6. **Plan de amplasare a terasei**, cu dispunerea pe module, dimensiuni și poziționare;
7. **Declarație pe propria răspundere** privind respectarea tuturor cerințelor din regulament;
8. **Avize de specialitate**, dacă se utilizează sisteme de umbrire fixate pe fațadă sau alte elemente care impun avizul Direcției Județene pentru Cultură.

Documentația incompletă nu va fi luată în analiză.

### Analiza documentației

Dosarul este analizat de compartimentul de specialitate din cadrul autorității locale, care va verifica:

- Respectarea regulilor privind raportul dintre spațiul interior și exterior;
- Conformitatea dimensională (fațadă, adâncime maximă, număr de module);
- Tipurile de materiale, mobilier, acoperiri și culori propuse;
- Poziționarea terasei în plan, inclusiv față de accese, echipamente urbane și vecinătăți.

Analiza poate include consultarea altor instituții (ex. Direcția Județeană pentru Cultură Sibiu), în funcție de amplasare și soluțiile tehnice propuse.

### Verificarea în teren

După evaluarea documentației, autoritatea locală va realiza o **verificare în teren**, prin personal desemnat, care va constata:

- Funcționalitatea spațiului interior declarat;

- Concordanța între plan și realitate (fațadă, echipamente urbane, trotuar etc.);
- Posibilitatea de amplasare fără afectarea circulației pietonale;
- Starea fizică a zonei și eventuale conflicte cu alte terase.

Verificarea se face înainte de emiterea autorizației și poate fi repetată oricând pe parcursul sezonului.

### Emiterea și conținutul autorizației

Autorizația de amplasare a terasei este emisă pentru un sezon calendaristic și conține:

- Perioada exactă de funcționare;
- Dimensiunile și configurația autorizată;
- Tipurile de acoperiri, mobilier și delimitări admise;
- Obligațiile zilnice și sezoniere ale operatorului;
- Măsuri de igienizare și manipulare;
- Mențiuni privind retragerea autorizației în caz de abatere.

Autorizația se emite în format scris și se păstrează la loc vizibil în spațiul comercial sau pe terasa autorizată.

### Sanctiuni și retragerea autorizației

Nerespectarea prevederilor regulamentului atrage **sanctiuni progresive**, în funcție de gravitatea abaterii:

- **Avertisment scris** – pentru abateri minore sau la prima abatere;
- **Amenzi** – conform legislației locale, pentru încălcări repetate;
- **Demontarea forțată a elementelor neconforme**, pe cheltuiela operatorului;
- **Suspendarea temporară a autorizației** – în caz de refuz de conformare;
- **Revocarea definitivă a autorizației**, fără drept de despăgubire – în caz de recidivă, fals în declarații sau deteriorare a spațiului public.

În toate cazurile, autoritatea locală are dreptul de a interveni direct pentru restabilirea ordinii și a imaginii urbane, fără notificare prealabilă.

### Reguli generale – Ghid ilustrativ pentru explicare unor principii și prevederi ale RLU

Anexa 4 a prezentului regulament – *Ghid privind ilustrarea și explicarea grafică a unor principii și prevederi enunțate în Regulamentul Local de Urbanism* prezintă principiile generale care trebuie respectate, ilustrări grafice ale unor prevederi urbanistice și exemplele de urmat în timpul proiectării și implementării oricărui proiect care se va realiza în vederea atingerii obiectivelor principale ale prezentei documentații de urbanism.

### 1.6. DEFINIRE POT ȘI CUT

(1) Procentul de ocupare a terenului<sup>8</sup> (**POT**) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită;

<sup>8</sup> Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legea 190/2013, Anexa 2.

(2) Coeficientul de utilizare a terenului<sup>9</sup> (CUT) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

(3) Valorile menționate în prezenta documentație de urbanism sunt maxime;

(4) Edificabilul nu reprezintă suprafața clădirii care se poate realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie, cu respectarea POT admis.

| Subzonă funcțională                                                                                                         | POT max                                                                                                                                                                                           | CUT max | Rh max | H max |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|-------|
| SIR 1 – Zona spațiului urban central, spațiu reprezentativ, format din cele 3 piețe, articulate, cu fronturile lor istorice | Nu se permit construcții noi sau extinderi, ci doar păstrarea / reabilitarea clădirilor existente. Valorile maxime stabilite sunt în conformitate cu particularitățile fiecărei parcele în parte. |         |        |       |

(5) Valorile indicatorilor reglementați în funcție de fiecare parcelă în parte sunt:

| Adresă:<br>Stradă /<br>Piață | Nr.<br>poștal și<br>cadastral | Funcțiune<br>existentă<br>dominantă | RH existent și<br>menținut***<br>(3) | H max.<br>existent<br>și<br>menținut<br>t coamă | H max.<br>existent<br>și<br>menținut<br>t cornișă | POT<br>existent | POT<br>propus | CUT<br>existent | CUT<br>propus |
|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| Str.<br>Mitropoliei          | 1                             |                                     | P+2                                  | -                                               | 14.19                                             | 84.4%           | 84.4%         | 2.97            | 2.53          |
| Str.<br>Brukenthal<br>Samuel | 3 - NC<br>104127              |                                     | P+1+M                                | 13.25                                           | 8.18                                              | 86.7%           | 86.7%         | 2.25            | 2.3           |
| Str.<br>Brukenthal<br>Samuel | 1                             |                                     | P+1+Pod                              | 19.22                                           | 9.28                                              | 81.8%           | 81.8%         | 1.64            | 2.12          |
| Piața<br>Mare                | 4                             |                                     | P+2+M                                | 26.28                                           | 13.51                                             | 69.7%           | 70.0%         | 2.49            | 2.5           |
| Piața<br>Mare                | 5                             |                                     | P+2+M                                | 17.74                                           | 15.6                                              | 81.5%           | 81.5%         | 2.93            | 3             |
| Piața<br>Mare                | 6                             |                                     | P+1+Pod                              | 18.51                                           | 10                                                | 86.8%           | 86.8%         | 1.70            | 2.25          |

<sup>9</sup> Idem 1.

|                                                  |                |  |         |       |       |         |         |      |      |
|--------------------------------------------------|----------------|--|---------|-------|-------|---------|---------|------|------|
| Str. Bălcescu Nicolae                            | 2              |  | P+1+Pod | 19.33 | 10.05 | 81.6%   | 81.6%   | 1.21 | 2.12 |
| Piața Mare                                       | 7              |  | P+1+M   | 20.42 | 10    | 69.7%   | 65.0%   | 1.74 | 1.75 |
| Piața Mare                                       | 8              |  | P+2+Pod | 21.76 | 12.64 | 70.0%   | 67.0%   | 1.79 | 2.2  |
| Str. Arhivelor                                   | 3              |  | P+2+M   | 17.72 | 10.8  | 60.2%   | 60.0%   | 1.95 | 2    |
| Piața Mare                                       | 9              |  | P+1+Pod | 18.86 | 9.53  | 79.7%   | 79.7%   | 1.59 | 2.07 |
| Piața Mare                                       | 10             |  | P+1+Pod | 20.63 | 8.79  | 69.3%   | 69.0%   | 1.39 | 1.8  |
| Piața Mare                                       | 11             |  | P+1+Pod | 21.5  | 10.5  | 91.5%   | 91.5%   | 2.07 | 2.38 |
| Piața Mare                                       | 12 - NC 116164 |  | P+1+Pod | 18.05 | 9.56  | 65.0%   | 65.0%   | 1.30 | 1.7  |
| Str. Magheru Gheorghe, general                   | 2              |  | P+1+Pod | 20    | 9.54  | 75.3%   | 75.0%   | 1.51 | 1.95 |
| Str. Magheru Gheorghe, general                   | 4              |  | P+2+Pod | 26.5  | 13.53 | 81.8%   | 81.8%   | 2.45 | 2.95 |
| Piața Mare (o aripă în Str. G-ral Gh. Magheru 3) | 13             |  | P+1+M   | 12.42 | 8.48  | 91.3%   | 91.3%   | 2.37 | 2.4  |
| Piața Mare                                       | 14             |  | P+1+M   | 15.5  | 8.2   | 92.0%   | 92.0%   | 2.39 | 2.4  |
| Piața Mare                                       | 15             |  | P+1+Pod | 14.23 | 8.07  | 79.5%   | 79.5%   | 1.59 | 2    |
| Piața Mare                                       | 16 - NC 103586 |  | P+1+Pod | 16.23 | 9.07  | 78.0%   | 78.0%   | 1.56 | 2.03 |
|                                                  | 16 - NC 103074 |  | P+1+Pod |       |       | 76.4%   | 76.0%   | 1.53 | 1.99 |
| Piața Aurarilor                                  | 2              |  | P+1+M   |       |       | 100.0 % | 100.0 % | 2.60 | 2.6  |

|                                                |                 |  |                        |                      |       |       |       |      |      |
|------------------------------------------------|-----------------|--|------------------------|----------------------|-------|-------|-------|------|------|
| Str. Avram Iancu (acces și prin Piața Mică 31) | 1-3 - NC 101304 |  | P+1+M                  | 14.92                | 8.48  | 98,6% | 98,5% | 2,56 | 2,56 |
| Str. Avram Iancu                               | 2               |  | P+1+M                  | 18                   | 9.39  | 83,3% | 75,0% | 2,17 | 2,17 |
| Str. Avram Iancu                               | 4 - NC 106586   |  | P+1+M                  | 14.88                | 7.98  | 79,0% | 65,0% | 2,05 | 2,05 |
| Str. Avram Iancu                               | 5 - NC 119851   |  | P+1+M                  | 12.25                | 6.94  | 79,5% | 79,5% | 2,38 | 2,07 |
| Str. Avram Iancu                               | 6               |  | P+1+Pod                | 14.64                | 7.54  | 63,0% | 63,0% | 1,26 | 1,64 |
| Piața Mică                                     | 24              |  | P+2+Pod                | 15.5                 | 15.01 | 88,5% | 88,5% | 2,56 | 3,19 |
| Piața Mică                                     | 25              |  | P+2+Pod                | 15.3                 | 8.71  | 60,7% | 60,7% | 1,82 | 2,18 |
| Piața Mică                                     | 26              |  | P+1+Pod                | 15.28                | 8     | 67,7% | 67,7% | 1,35 | 1,75 |
| Piața Mică                                     | 27              |  | P+1+Pod                | 15.28                | 8.57  | 88,6% | 88,6% | 1,77 | 2,3  |
| Piața Mică                                     | 28              |  | P+1+Pod                | 14.73                | 7.84  | 77,4% | 77,4% | 1,55 | 2    |
| Piața Mică                                     | 29              |  | P+1+M                  | 12.17                | 8.88  | 75,1% | 75,1% | 2,30 | 1,95 |
| Piața Mică                                     | 30              |  | P+2+Pod                | 15.18                | 11.18 | 77,1% | 77,1% | 2,10 | 2,77 |
| Piața Mică 2, Piața Mare 1                     | -               |  | P+1+Pod cu accent turn | 16.6 cu accent turn  | 7.5   | 71,0% | 71,0% | 1,60 | 1,6  |
| Piața Mare 2, Piața Mică 3                     | NC 127899       |  | P+2+Pod                | 21                   | 13    | 83,2% | 83,2% | 2,50 | 3    |
| Piața Mare 3, Piața Mică 4                     | NC 127898       |  | P+1+M                  | 24.96 cu accent turn | 15.45 | 99,7% | 99,7% | 1,62 | 2,6  |
| Str. Brukenthal Samuel (Piața Mică 5)          | 2 - NC 130633   |  | P+2+M                  | 22.46                | 17.44 | 96,8% | 90,0% | 3,49 | 3,5  |
| Str. Brukenthal Samuel                         | 2-4 - NC 117333 |  | P+2+Pod                | 20.1                 | 15.61 | 87,9% | 87,9% | 2,64 | 3,16 |
| Piața Mică 6, Piața Huet 6                     | -               |  | P+2+Pod                | 18.23                | 11.5  | 90,7% | 91,0% | 2,01 | 3,27 |

|                              |                |  |         |       |       |         |         |      |      |
|------------------------------|----------------|--|---------|-------|-------|---------|---------|------|------|
| Piața Mică 7, Piața Huet 7   | NC 106372      |  | P+2+M   | 18.63 | 11.42 | 100.0 % | 100.0 % | 5.06 | 3.6  |
| Piața Mică 8, Piața Huet 8   | -              |  | P+2+Pod | 18.63 | 10.25 | 100.0 % | 100.0 % | 3.15 | 3.6  |
| Piața Mică 9, Piața Huet 9   | -              |  | P+2+M   | 18.63 | 11.06 | 100.0 % | 100.0 % | 3.81 | 3.6  |
| Piața Mică 10, Piața Huet 10 | -              |  | P+2+M   | 17.45 | 11.11 | 100.0 % | 100.0 % | 3.60 | 3.6  |
| Piața Mică 11, Piața Huet 11 | -              |  | P+1+Pod | 15.97 | 14.63 | 93.7%   | 94.0%   | 1.87 | 2.45 |
| Piața Mică 12, Piața Huet 12 | NC 102613      |  | P+1+Pod | 19    | 9.81  | 100.0 % | 100.0 % | 3.00 | 3.6  |
| Piața Mică 13, Piața Huet 13 | -              |  | P+2+Pod | 15.3  | 6.97  | 100.0 % | 100.0 % | 3.00 | 3.6  |
| Piața Mică 14, Piața Huet 14 | -              |  | P+1+Pod | 14.92 | 7.68  | 79.4%   | 79.4%   | 1.59 | 2.85 |
| Piața Mică 15, Piața Huet 15 | NC 117533      |  | P+2+Pod | 15.08 | 10.5  | 71.1%   | 71.1%   | 3.17 | 2.55 |
| Piața Mică                   | 16 - NC 113139 |  | P+2+M   | 17.38 | 10.5  | 83.7%   | 83.7%   | 2.32 | 2.72 |
| Piața Huet                   | 17             |  | P+M     | 9.87  | 5.55  | 68.4%   | 68.4%   | 1.01 | 1.1  |
| Piața Mică                   | 23 - NC 102785 |  | P+1+M   | 14.35 | 7.83  | 64.3%   | 64.3%   | 2.16 | 1.67 |
| Piața Mică                   | 22             |  | P+1+M   | 15.81 | 7.8   | 38.9%   | 40.0%   | 1.01 | 1.01 |
| Piața Mică                   | 21 - NC 100676 |  | P+1+Pod | 14.93 | 8.54  | 95.9%   | 96.0%   | 1.92 | 2.5  |
| Piața Mică                   | 20 - NC 109366 |  | P+1+Pod | 14.5  | 8.54  | 57.2%   | 58.0%   | 1.14 | 1.49 |
| Piața Mică                   | 19             |  | P+1+M   | 10.71 | 6.35  | 95.7%   | 95.7%   | 3.02 | 2.5  |
| Piața Mică                   | 18             |  | P+Pod   | 7.19  | 4.39  | 100.0 % | 100.0 % | 2.26 | 1.6  |
| Str. Ocnei                   | 2              |  | P+1+M   | 14    | 7.83  | 85.6%   | 85.6%   | 1.92 | 2.22 |
| Str. Ocnei                   | 4              |  | P+1+M   | 13.19 | 10.38 | 64.3%   | 64.3%   | 1.20 | 1.46 |

### Legendă funcțiuni:

|            |                                            |         |          |
|------------|--------------------------------------------|---------|----------|
| locuire    | mixt -<br>locuire și<br>servicii<br>parter | cultura | educație |
| instituții | servicii                                   | culțe   |          |

### Note:

1. Având în vedere că nu există o situație centralizată a mansardelor utilizate / neutilizate, în calculul CUT acestea au fost calculate ca fiind 60% dintr-un nivel întreg.
2. Funcțiunile admise pe fiecare parcelă sunt conforme cu Regulamentul Local de Urbanism, Cap. II, 2.1. - 2.1.2 Tipuri admise de ocupare și utilizare.
3. RH se menține, este admisă transformarea podurilor în mansarde, fără modificarea volumetriei acoperișului, șarpantei și învelitorii.

## CAPITOLUL II – DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ

Arealul delimitat pentru a fi reglementat urbanistic prin prezentul PUZ – Zona Construită Protejată pentru Subzona Centrul Istoric 2 din Municipiul Sibiu conține următoarea subzonă istorică de referință:

▪ **SIR 1** – zona spațiului urban central, spațiu reprezentativ, format din cele 3 piețe, articulate, cu fronturile lor istorice.

Este un țesut urban dezvoltat organic, începând cu sec. XIV, inițial majoritar rezidențial, cu comerț la parter, cu inserții de clădiri reprezentative pentru funcțiunile publice în Piața Mare, intervenții constructive ulterioare fazei de început a construirii spațiului public (Primărie, bancă, clădiri ecleziastice);

Zona este delimitată de fronturi constituite între sec. XII – XV, în Piața Mare cel mai vechi front este cel de N, ce o separă de Piața Mică, cu o coerență mai mare pe laturile de SE-SV și cu o linie mai vibrată, urmărind racordarea la străzile ce fac legătura cu Orașul de Jos. Piața Mică se suprapune celei de a II-a incinte fortificate, frontul de E și de N urmăresc conturul circular al acesteia, caracterul specific al spațiului este dat de arcadele în plin centru ale spațiilor parterelor.

**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        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Zonficare funcțională</b>                                                                 |                 |                |
| Zonă centrală                                                                                | 48296.29        | 63.61%         |
| Zonă verde cu rol de protecție, agrement, sport sau cu caracter tematic                      | 753.00          | 0.99%          |
| <b>Circulații</b>                                                                            |                 |                |
| Zonă circulație rutieră/pietonală/velo și amenajări aferente (inclusiv Piețele Mare și Mică) | 26876.81        | 35.40%         |
| <b>TOTAL</b>                                                                                 | <b>75926.10</b> | <b>100.00%</b> |

### SIR 1 – Zona spațiului urban central, spațiu reprezentativ din cele 3 piețe, articulate, cu fronturile lor istorice

Subzona istorică de referință **SIR 1** reprezintă nucleul istoric al Sibiului, format dintr-un țesut urban dezvoltat organic începând cu secolul XIV. Inițial majoritar rezidențial (dar având piețele ca loc de târg), zona a integrat treptat funcțiuni comerciale la parterul clădirilor și clădiri reprezentative pentru administrație, cult și servicii publice.

Obiectivul extins al PUZ se referă la aspectul spațiilor piețelor cu zonele adiacente ca un tot, la toate nivelele- străzi, curți, fațade, acoperișuri și evitarea muzeificării prin renovarea clădirilor, ameliorarea străzilor/spațiilor publice dar și a elementelor naturale/spațiilor verzi.

**SIR 1** are o suprafață de 88.423,60 mp, din care **75.926,10 mp** în limita PUZCP rectificată, incluzând Piețele Mare și Mică, alături de principalele structuri urbane și istorice. Restul de 12.497,50 mp de suprafață aferentă SIR 1 va fi studiată în cadrul actualizării PUZCP pentru SZCP1 – Centrul Istoric 1 – Piața Huet.

#### Caracteristici și evoluție:

**SIR 1** este reprezentat de Centrul Orașului de sus (și al orașului Sibiu) îl reprezintă sistemul celor 3 piețe - Piața Huet, Piața Mică și Piața Mare - spații delimitate de șiruri de case, alipite zidurilor vechii incinte a bisericii. Topografia Pieței Mici se va schimba fundamental la sf. Sec. XIX, când au fost demolate unele edificii (corpul diagonal de construcții, legate de comerț cât și zidul și turnul de intrare situat în incinta bisericii).

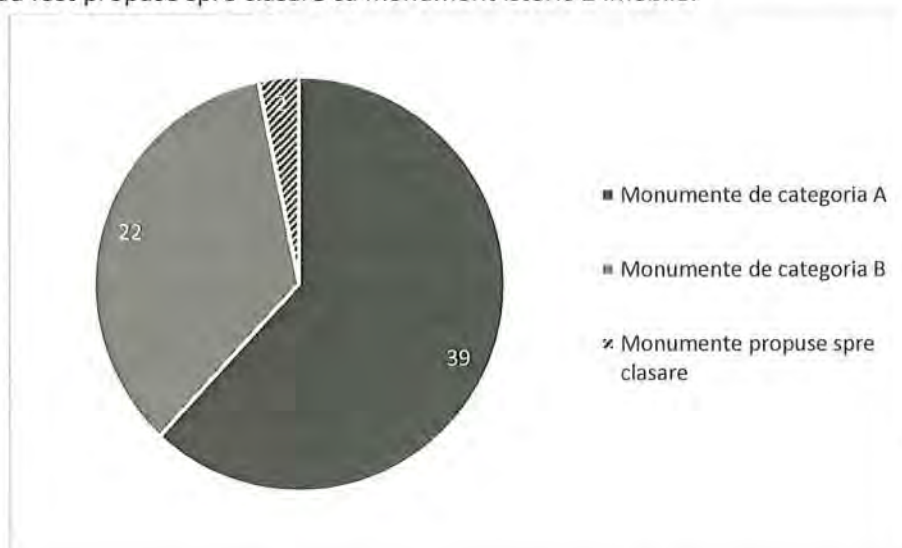
Nucleul istoric reprezentat de cele 3 piețe din Centrul istoric constituit încă din sec. XIII, nu a fost obiectul unor operațiuni urbanistice majore, totuși în decursul sec. XIX, au loc operațiuni de demolare, uneori și de reconstruire a unor clădiri - cum se poate observa în detaliul planului elaborat 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 iar imaginea desenului în acuarelă (autor anonim, Cabinetul de Stampe, Bibl. Bruk, cota XIII-11). Deși în linii mari, perimetrul Pieței Mari se va păstra, se schimbă însă linia fronturilor - construcția Palatului Brukenthal, la Nord cu construcția Bisericii ieziute din sec. XVIII, cu palatala 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.

Clădirile de locuit au suportat de-a lungul timpului atât extinderi cât și transformări, în concluzie ele aparțin stilistic mai multor perioade. Case care erau ridicate inițial cu regim de Parter, primesc la sf. Sec. XV arcade (ex. Piața Mică nr. 14, 16, 28). Case de patricieni, ce conservă părți de clădire din perioada romanică sunt Casa Haller (corp B) și Casa Altemberger (corp A). Sec. XVI – XVII apar elemente renașcentiste la clădirile din Piața Mare (nr. 2, 5, 8, 10, 16) și se construiesc clădiri noi sau se realizează trecera dintre Piața Mare și Piața Schiller. Secolul XVIII va adopta pentru clădiri un stil de baroc sobru, cu elemente clasice, fiind epoca în care se realizează și importante clădiri publice.

Construcțiile valoroase configurează de fapt fronturile celor două spații publice principale ale Centrului istoric - Piața Mică și Piața Mare, alături de Piața Huet. Practic toate clădirile sunt înscrise ca monumente istorice, atât de valoare națională (categoria valorică A) cât și de valoare locală (categoria valorică B), cu mici excepții. În zona reglementată, cu valoare de Zonă construită protejată ce face obiectul studiului, se regăsesc un număr de 38 clădiri monument istoric de valoare A și 22 clădiri monument istoric de valoare B. În limita de reglementare, au fost propuse spre clasare ca monument istoric 2 imobile.



Amenajările valoroase sunt însăși spațiile publice reprezentate de cele 3 piețe (inclusiv Piața Huet), cu includerea și a Pieței Aurarilor și a Pieței Schiller (din zona de studiu), aflată în zona de protecție a zonei construite protejate. Potențialul cel mai important îl reprezintă însă curțile interioare ale clădirilor - unele deschise, spațiu semi-public dar altele percepute numai prin existența porților din lemn de mari dimensiuni.

**Valoare și grad de protecție:** Maxim, se propune introducerea definitivă a ansamblului celor trei piețe în Patrimoniul Unesco, având în vedere că din anul 2005 acesta a fost inclus pe Lista indicativă / provizorie (Tentative List – Unesco Heritage).

## 2.1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

### 2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului

Se introduce obligativitatea elaborării studiilor istorice de fundamentare a intervențiilor pentru orice modificări aduse imobilelor monument istoric clasat LMI.

Viitoarele intervenții se vor face ținând cont de Studiul Istoric și Raportului de evaluare arheologică teoretică aferent prezentului P.U.Z.C.P.

### 2.1.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare:

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.

Funcțiuni admise:

- Administrație, finanțe, bănci, media;
- Comerț, alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.):
  - o Suprafața destinată serviciilor de tip alimentație publică, va fi de minim 50 mp și va dispune de utilitățile, spațiile și anexele minimale necesare funcționării, conform prevederilor legale (grup sanitar cu apă caldă și rece, bucătăria echipată și compartimentată în funcție de specificul preparatelor calde sau reci realizate și a structurii materiilor prime cu respectarea normelor sanitar-veterinare, spălător de veselă / vase, depozit pentru alimente / băuturi, spațiu pentru depozitarea ambalajelor / resturilor menajere, grup social pentru personal cu vestiar);
  - o Se vor sigura izolarea totală a aburului, mirosului și zgomotului față de locuințele învecinate;
  - o Se vor respecta orele de liniște definite conform regulamentelor locale aprobate;
  - o Suprafața destinată serviciilor va fi amplasată cel puțin la nivelul parterului imobilului, atunci când acesta conține și alte tipuri de funcțiuni și nu vor produce poluare fonică, chimică sau vizuală;
- Birouri, servicii (sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale), servicii sociale;
- Instituții publice și echipamente publice;
- Activități culturale (expoziții, spectacole, biblioteci, pavilioane cu utilizare flexibilă cu diferite tematici, ateliere, etc.);
- Spații pentru târguri și expoziții;
- Culte;
- Sănătate, Cabinet medical;
- Învățământ;
- Turism (hoteluri, pensiuni, agenții de turism);
- *Locuire (individuală și colectivă) în limita a max. 75% din CUT, restul de 25% fiind obligatoriu a se rezerva pentru activități de servicii, comerciale, alimentație publică la parterul imobilului;*
- Circulații carosabile publice;
- Circulații pietonale publice;
- Piață urbană publică;
- Circulații carosabile ce pot fi închise ocazional pentru mărirea zonelor pietonale;
- Stații de transport public;
- Spații plantate, scuaruri, grădini publice, parcuri, grădini tematice, fâșii plantate;

- Locuri de joacă de mici dimensiuni;
- Amenajări urbane – mobilier urban (bănci, coșuri de gunoi, corpuri de iluminat etc), fântâni, cișmele, statui, elemente de arta urbană și obiecte decorative, pergole;
- Grupuri sanitare;
- Activitățile comerciale (terțiare):
  - o Supermagazin (supermarket, hipermarket, minimarket);
  - o Depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amanuntul, distribuție și desfacere produse comerciale;
  - o Piață agro-alimentară;
  - o Activități manufacturiere de dimensiuni reduse, ce încurajează meșteșugurile locale;
  - o Spații pentru târguri și expoziții
  - o Terasse aferente unităților de alimentația publică, pe domeniul public în spațiile special prevăzute în planșa de Reglementări. Pentru extinderea și amplasarea teraselor comerciale pe domeniul public se va obține Aviz din partea Primăriei Mun. Sibiu și a Direcției de Cultură Sibiu;
- Alte obiective considerate de importanță strategică, după caz - în general este vorba de amplasamente existente ce se mențin.
- Amenajări temporare destinate diverselor evenimente și manifestări, cu condiția reversibilității totale ale intervențiilor: Se admite amplasarea și/sau construirea de structuri provizorii autoportante, cu condiția reversibilității absolute a intervenției și obținerea de autorizații provizorii pentru aceste construcții pe o perioadă de timp determinată. În această categorie se înscriu corturi și scene pentru evenimente, rulote și chioșcuri, tarabe pentru târguri, terase împreună cu mobilierul aferent, umbrele, jardiniere, decorațiuni de sezon, etc.

Este obligatorie păstrarea utilizării istorice a imobilelor protejate (monumente istorice, cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită). Se admite conversia funcțională în baza unor studii de fundamentare avizate și / sau documentații de urbanism aprobate.

Este obligatorie conservarea funcțiunilor istorice ale ZCP. Noile funcțiuni și activități trebuie să fie compatibile cu caracterul istoric al ZCP, respectiv cu caracterul clădirilor din interiorul acestora. Adaptarea acestor zone la viața contemporană, inclusiv în ceea ce privește infrastructura și utilitățile trebuie să țină cont de caracterul istoric al ZCP.

Din punct de vedere funcțional, clădirile monument istoric din Piața Mare sunt clădiri cu comerț la Parter și locuire la Etaj sau funcțiuni publice în întreaga clădire (administrative, bancare, sociale, ecleziastică);

Clădirile din Piața Mică sunt cu funcțiuni predominant comerciale la Parter și funcțiuni publice la Etaje (culturale, turism) dar sunt ocupate parțial și de locuire.

### 2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

- Activitățile comerciale (terțiare) cu caracter extraurban cu o suprafață construită desfășurată mai mare de 600 mp:
  - o Supermagazin (supermarket, hipermarket);
  - o Mall, Centru comercial;
  - o Piață de vechituri, obor;
  - o Depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale;

- o Comerț en-gros;
- o Showroom auto, moto, alte produse;
- o Autoservice, spălătorie auto;
- o Stație de combustibili.
- Activități care pot provoca degradarea clădirilor propuse a fi protejate sau care sunt incompatibile cu statutul de zonă centrală;
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea cu depășirea volumului existent și înălțimii maxime admise, etajarea / supraetajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Activități care prezintă risc tehnologic, care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; Depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului);
- Activitățile de depozitare (inclusiv materiale refolosibile) și comerț en-gros, indiferent de anvergura acestora;
- Depozitare en-gros;
- Activitățile de creștere comercială a animalelor; Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- Cimitire;
- Spălătorii chimice;
- Orice construcții în zona de siguranță și protecție a rețelelor tehnico-edilitare;
- Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților;
- Locuințe individuale sau colective noi și care utilizează 100% din C.U.T.;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeuri produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- Orice activități care pot provoca degradarea construcțiilor protejate, propuse a fi protejate, a siturilor arheologice și care sunt incompatibile cu statutul de ZCP.
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură cu condiția să nu afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament și sistematizare verticală care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Depozitarea de deșeuri tehnologice în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare; platforme de precollectare a deșeurilor urbane, cu excepția incintelor de colectare a deșeurilor menajere, care deservesc funcțiunile ansamblului;
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor; Dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, terase – sau pe împrejurimi, altele decât cele sugerate în

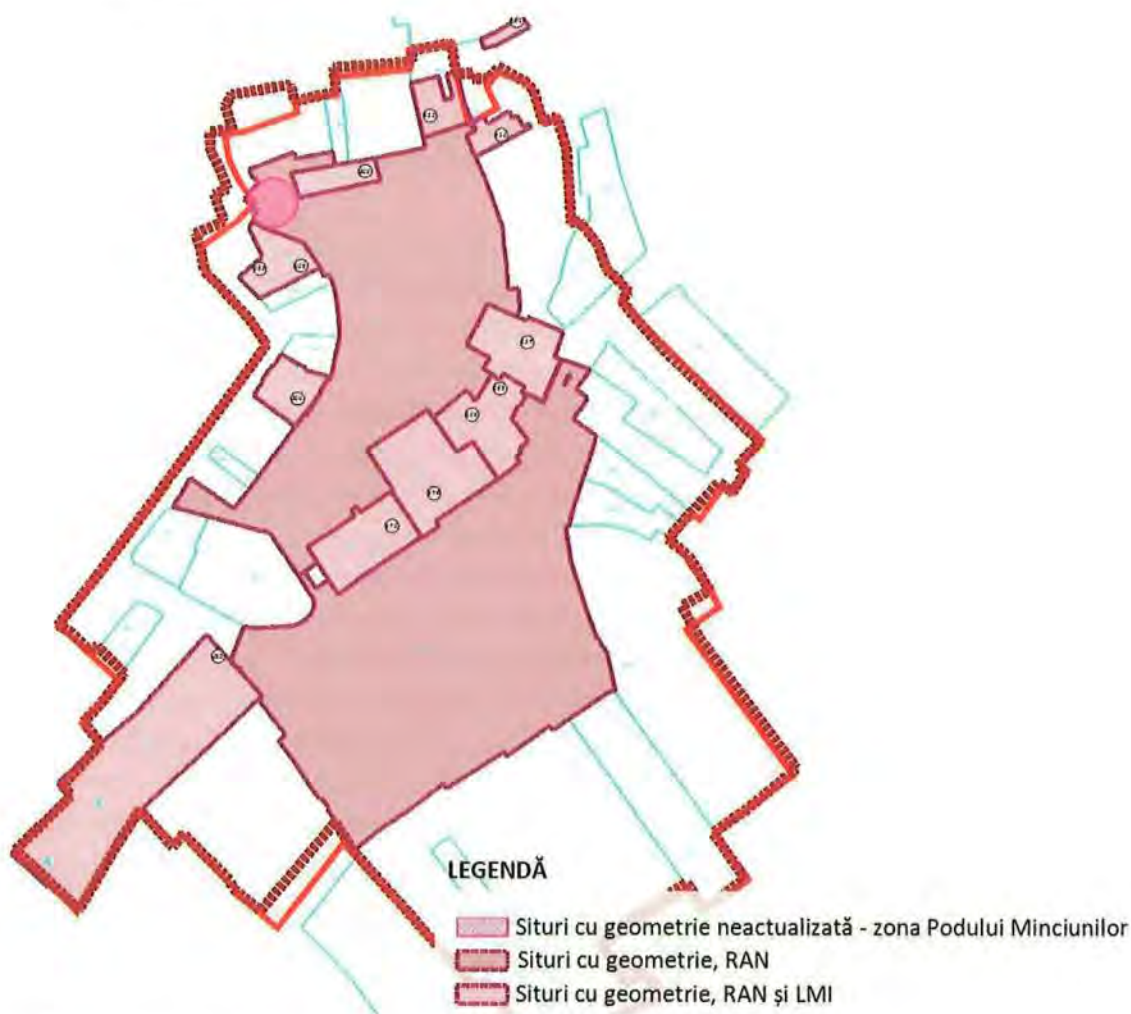
Anexa 4 la prezentul Regulament – Ghid de bune practici privind intervențiile în Zonele Construite Protejate și Ghid reabilitare fațade; Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;

- Conversia funcțională a imobilelor monument sau cu valoare arhitecturală sau peisagistică în alte utilizări, în afara celor existente sau menționate la art. 2.1.2.
- Depozitare de deșeuri tehnologice etc în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.;
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor;
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 2.1.2.

#### 2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

- **Protejarea bunurilor și terenurilor de patrimoniu arheologic** – adoptarea măsurilor științifice, administrative și tehnice care urmăresc păstrarea vestigiilor descoperite întâmplător sau ca urmare a cercetării arheologice până la clasarea bunurilor respective ori până la finalizarea cercetării arheologice, prin instituirea de obligații în sarcina proprietarilor, administratorilor sau titularilor de alte drepturi reale asupra terenurilor care conțin ori au conținut bunurile de patrimoniu arheologic respective, precum și prin reglementarea sau interzicerea oricăror activități umane, inclusiv a celor autorizate anterior.
- Autorizarea lucrărilor de construire sau desființare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor.
- Realizarea de **cercetări arheologice preventive** înaintea executării lucrărilor de construire este **solicitată prin prezentul RLU în toate cazurile când aceste lucrări urmează a se efectua în perimetrele siturilor arheologice și în zonele de patrimoniu cunoscut și reperat**, așa cum au fost acestea delimitate prin prezenta documentație și prin documentațiile anterioare. De asemenea se solicită cercetarea arheologică preventivă în cazul lucrărilor de restaurare parțială sau totală a monumentelor istorice și pentru orice intervenție în subsol, în perimetrul Monumentului Centru Istoric al Mun. Sibiu (cod LMI SB-II-s-A-12011) și în cazul imobilelor monument istoric, indiferent de natura și inițiatorul investiției și de proprietatea asupra terenurilor, așa cum au fost acestea delimitate prin prezenta documentație. Cercetarea arheologică preventivă se va realiza pe întreaga suprafață afectată de proiectul investițional, iar în urma rezultatelor înregistrate se va propune, după caz **Avizarea favorabilă a lucrărilor** prevăzute în proiectul tehnic sau descărcarea de sarcină arheologică.
- CF. OG 43/2000, ART. 5 (11): "Descărcarea de sarcină arheologică este procedura prin care se confirmă că un teren în care a fost evidențiat patrimoniul arheologic poate fi redat activităților umane curente".
- Pentru toate tipurile de lucrări care se vor efectua în **zonele de protecție a siturilor arheologice și a imobilelor monument** (inclusiv Centrul Istoric al Mun. Sibiu), **se impune realizarea de supravegheri arheologice**. Pentru restul zonelor ce nu se află în situațiile enumerate mai sus se recomandă supravegherea arheologică.
- Referitor la permisivitățile din perimetrul siturilor arheologice, a zonelor de protecției ale acestora, precum și în zonele cu patrimoniu arheologic cunoscut și reperat, acestea se pot

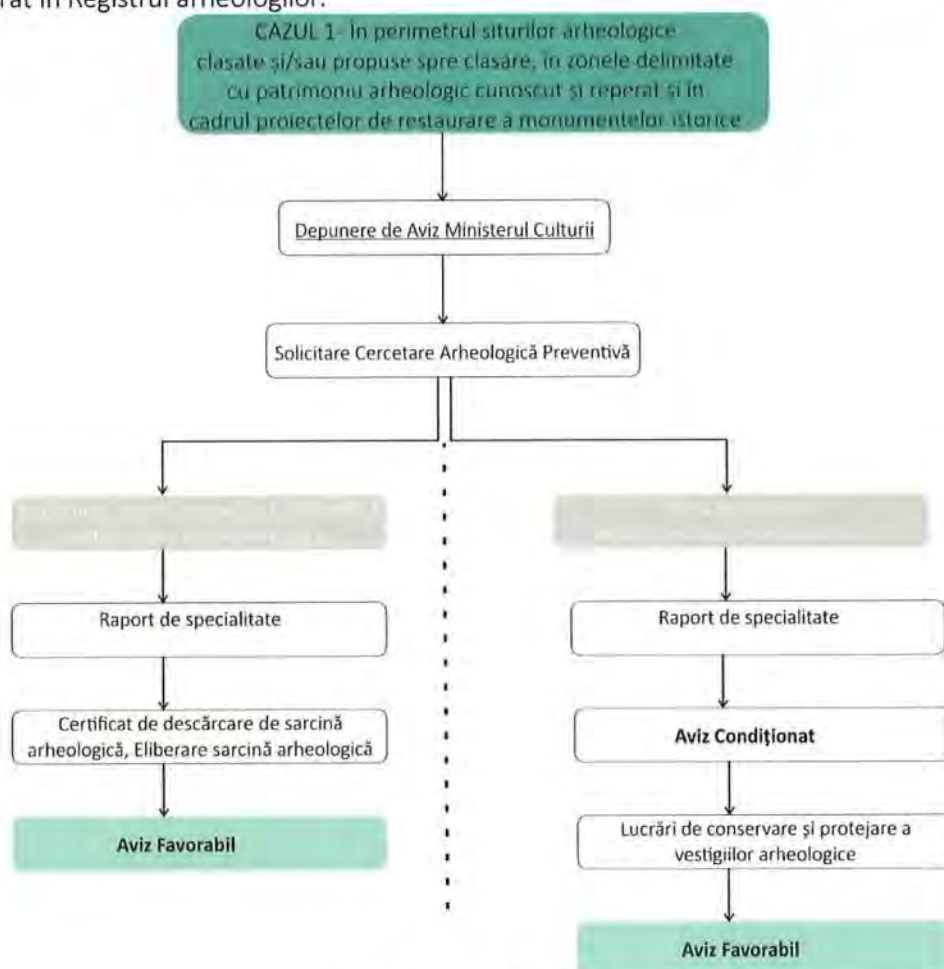
referi la o gamă variată de activități și lucrări care nu pun în pericol patrimoniul arheologic vizibil, dar și patrimoniul arheologic nerelavat prin săpătură de specialitate. În acest sens, ne referim la diverse lucrări edilitare sau private pentru care nu este necesară efectuarea de săpături la o adâncime mai mare de 0,30 m (reamenajarea unor alei pietonale sau a unor spații pavate, montarea unor pavilioane temporare, panouri informative și a elementelor de mobilier stradal etc).



#### Conform restricțiilor și permisivităților Studiului Arheologic:

- (1) Siturile arheologice clasate în Repertoriul Arheologic Național (RAN) și Lista Monumentelor Istorice (LMI), precum și și zonele cu potențial arheologic evidențiat întâmplător, sunt adunate de prezentul studiu sub denumirea de **Zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic** (în continuare ZPCPA) și se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii 422/2001 (republicată), a O.G. 43/2000 (republicată) și a prezentului regulament.
- (2) **În zonele delimitate ca ZPCPA**, emiterea autorizației de construcție pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatarea de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum și alte lucrări ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de

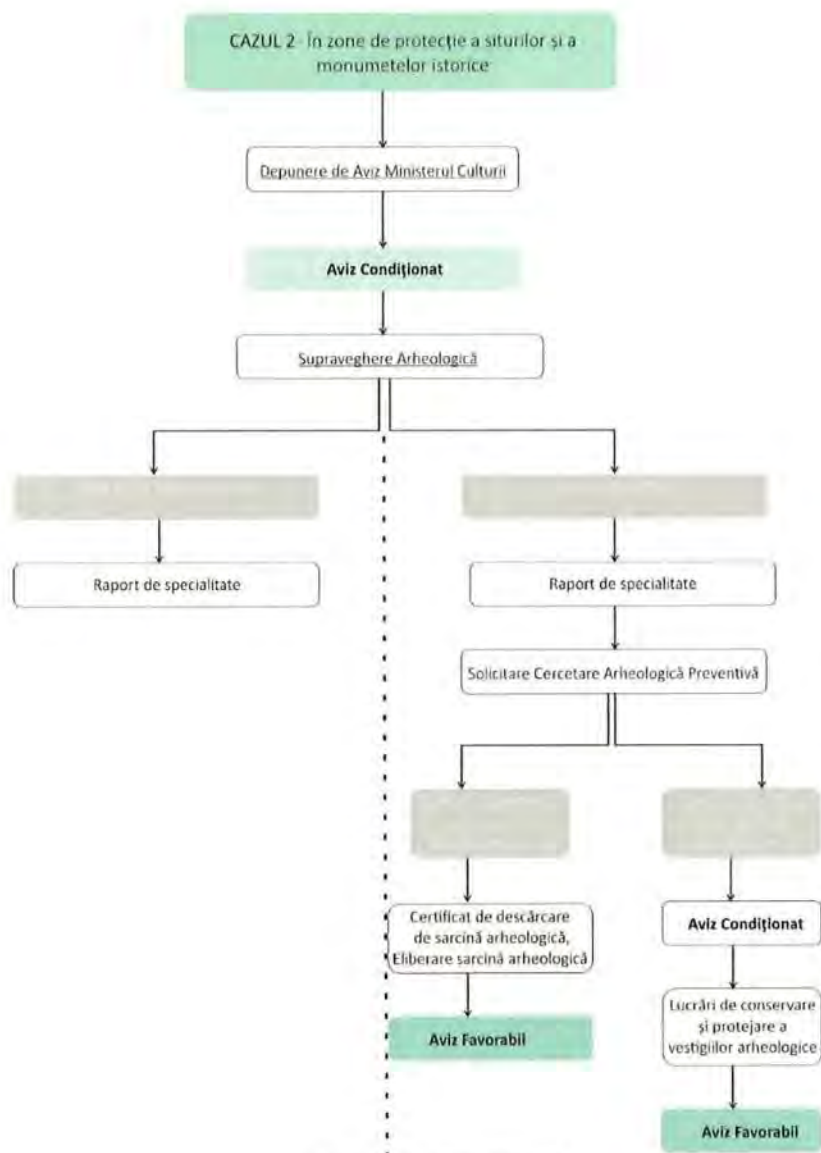
- protecție, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localității și indiferent de forma de proprietate a terenului, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciului deconcentrat al acestuia (Direcția pentru Cultură Sibiu).
- (3) Intervențiile de construire de tipul celor enumerate mai sus, efectuate în suprafețele de teren delimitate ca situri arheologice, se vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniul arheologic poate fi redat activităților umane curente.
  - (4) Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafața afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție *in situ*). Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire (cf. Art. 7, lit. A) din OG 43/2000 republicată.
  - (5) În perimetrul ZPCPA săpăturile arheologice întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.
  - (6) Cercetarea arheologică se realizează numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii și înregistrat în Registrul arheologilor.



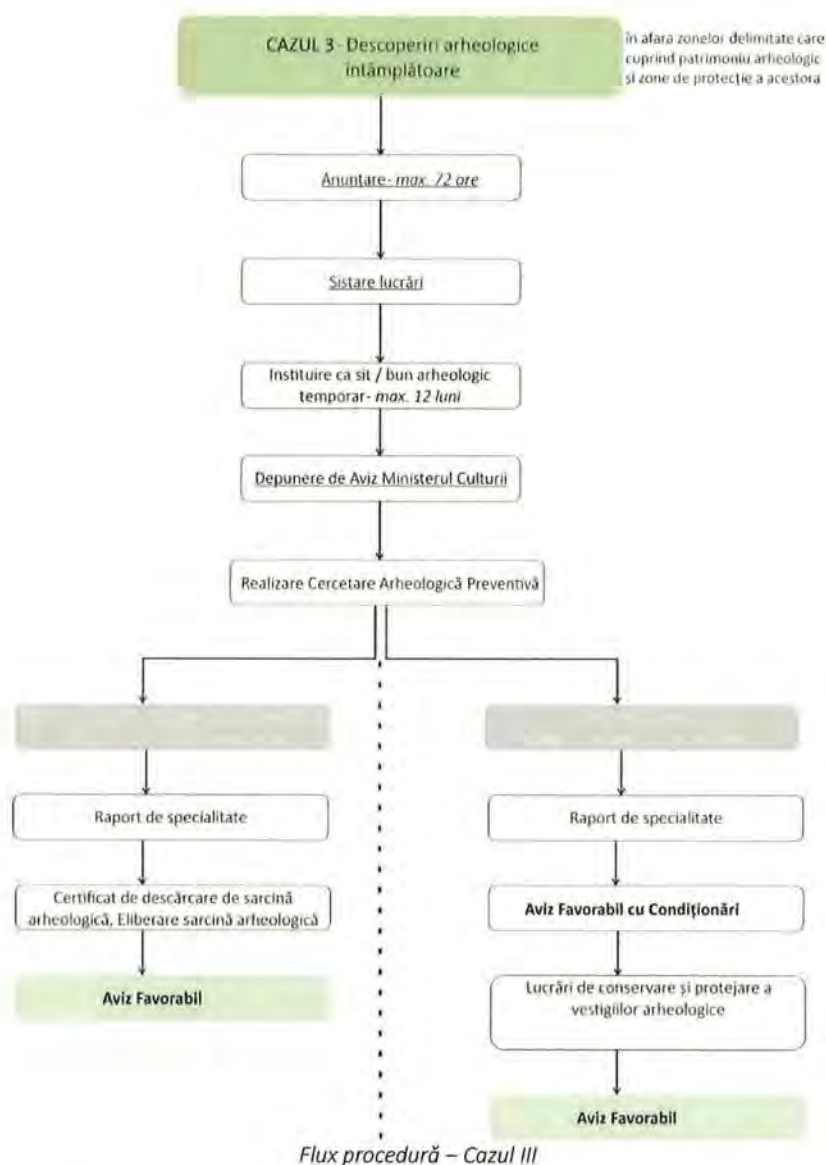
Flux procedură – Cazul I

- (7) Intervențiile efectuate în **zonele de protecție ale siturilor arheologice**, determinate de construirea de drumuri, hale industriale, depozite, exploatarea de cariere, rețele edilitare magistrale, amenajări de

- îmbunătățiri funciare, cartiere cu locuințe colective etc., dată fiind amploarea unor astfel de proiecte și suprafața mare de teren ce urmează a fi afectată, vor putea demara numai după efectuarea unui diagnostic arheologic intruziv (sondaje arheologice) și întocmirea unui raport de specialitate.
- (8) Diagnosticul arheologic intruziv are drept scop determinarea prezenței sau absenței materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, evaluarea de teren va urmări distribuția lor spațială, caracterul și starea lor de conservare, iar concluziile acestui raport vor fi cuprinse în proiectul tehnic al investiției conform Art. 7 din Ordonanța Guvernului Nr. 43/2000 republicată.
- (9) Diagnosticul arheologic intruziv va avea rolul de a delimita clar, atât în teren, cât și pe planurile topografice anexate la documentația beneficiarului, toate vestigiile aflate pe întreg perimetrul afectat de obiectivele de investiție și de a propune, prin Raportul de diagnostic arheologic, soluțiile tehnice necesare protejării acestora (cercetare arheologică preventivă, supraveghere etc.). Costurile necesare lucrărilor de Diagnostic arheologic intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.
- (10) Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea căilor de comunicație, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată a săpăturilor de orice fel și întocmirea unui raport de specialitate. Cercetarea arheologică se realizează numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii și înregistrat în Registrul arheologilor.
- (11) Supravegherea arheologică va avea rolul de a determina prezența sau absența materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va dispune sistarea temporară a lucrărilor de construire și demararea unor cercetări arheologice preventive. Costurile aferente supravegherii arheologice intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.



- (12) **Descoperirile arheologice întâmplătoare**, ocazionate de lucrările de construire de tipul celor enumerate mai sus, efectuate în afara zonelor delimitate ca ZPCPA și a zonelor de protecție ale acestora, vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive și obținerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.
- (13) Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului, serviciului de urbanism sau Direcției Județene pentru Cultură Sibiu, de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.



- (14) **Corecții și clarificări.** Se impune clarificarea situației referitoare la dublarea unor situri în acest repertoriul (RAN) (ex. Turn de apărare - Incinta II de la Sibiu RAN 143469.60; Turn de apărare - Incinta II 143469.58 ) care au coduri RAN diferite;
- (15) Corectarea situațiilor în care săpături care se regăsesc în locații total diferite: Ansamblul clădirilor medievale din Piața Mică de la Sibiu cod RAN 143469.06 unde la reper se spune așa Ansamblu se află aproape de autogară, intersecția cu str. Blănarilor (sursa: <https://ran.cimec.ro/sel.asp?descript=sibiumunicipiul-sibiu-sibiu-ansamblul-cladirilor-medievale-din-piata-mica-de-lasibiu-cod-sit-ran-143469.06>)
- (16) Corelarea codurilor RAN pentru cercetările arheologice ale unui ansamblu de clădiri: Casa parohială romano-catolică (fostul colegiu iezuit) care apare cu mai multe coduri deși este vorba despre o singură entitate.
- (17) Introducerea în Repertoriul arheologic național al cercetărilor arheologice desfășurate în mai multe locații după cum urmează:
- Piața Mică nr. 24 – propunere
  - Podul Minciunilor – propunere
  - Casa Artelor – propunere

- Fosta Casă a Asociației Meseriașilor (Casa Hermes), azi Muzeul Franz Binder – propunere
- Situl medieval de la Sibiu - Piața Mare – propunere
- Situl medieval Casa Haller, Piața Mare nr. 10– propunere.

## 2.2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Amplasarea construcțiilor pe parcele se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament.

### 2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

*Parcelarul* în evoluția sa, a fost modelat de existența fortificațiilor intermediare, realizate pe curbele de nivel ale pantei dintre Orașul de sus și Orașul de Jos, perpendicular pe aceste direcții dezvoltându-se legăturile denivelate ce fac legătura piețelor centrale (Piața Mare și Piața Mică) cu forme neregulate, spațial acordate la scara pietonilor, aceste piețe au o armonie ce rezultă din raporturile spațiului public cu fronturile construite.

*Parcelarul Pieței Mari* prezintă diferențe semnificative ale fronturile sale - fronturile de SV și SE fiind alcătuite din parcele cu raportul 1/4 - 1/6 al frontului la stradă față de adâncimea parcelei, față de frontul de NV, alcătuit din parcele cu frontul /latura lungă la stradă și frontul de NE, alcătuit din parcele cu suprafețe mici, adaptate inflexiunii de racordare dintre străzile Gral Gh. Magheru și Avram Iancu (raportul între latura la stradă și adâncimea parcelei fiind de 1/2- 1/3).

*Parcelarul Pieței Mici* este diferit pe fronturile pieței- parcellar de mici dimensiuni, compact, urmărind curbura frontului de V, ce desparte cele două piețe - Piața Huet și Piața Mică, front cu amplasare diferențiată a clădirilor față de un aliniament pe latura de N, amplasare ce se regăsește și la parcellarul zonei de SE (parcele de forme și suprafețe diferite) și similar cu frontul de V, parțial pe frontul de E (între pasajul scărilor ce face legătura cu Piața Aurarilor și Turnul Sfatului).

Parcelele au suprafețe cuprinse între cca. 60 mp și 14.000 mp. Parcelele de dimensiuni mari sunt piețele și zonele de spații publice, iar cele mai mici parcele se regăsesc între Piața Mică și Piața Huet și la nord de Casa Artelor, în dreptul treptelor de acces și legătură între Orașul de Sus și Orașul de Jos.

**Este interzisă modificarea parcellarului** (deschiderea parcelei, raportului lungime/adâncime, suprafață) în cazul imobilelor protejate: monument istoric și cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, cu excepția situațiilor în care se reîntregește parcela istorică, intervenție fundamentată printr-un studiu de urbanism istoric elaborat de un specialist/expert MC. Se va reveni la forma originală a parcelei dacă aceasta a fost modificată în timp și dacă există oportunitate în acest sens.

La parcelele cu ieșire la două străzi este obligatorie construirea pe ambele fronturi de stradă.

### 2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Construcțiile vor fi amplasate conform prevederilor din planșa „U.03. Reglementări urbanistice”. Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

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 (înscrierea în regimul de aliniere existent);
- 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.

### 2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent.

Dispunerea clădirilor pe parcelă nu va fi modificată. Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, cu frontul continuu la stradă/piață urbană.

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, cu frontul continuu la stradă/piață urbană, până la limita edificabilului. Frontul continuu va fi dat prin continuarea clădirii principale de la stradă cu poarta specifică săsească, așa cum este ea reglementată în prezentul regulament.

Este permisă **demolarea** clădirilor parazitare adosate imobilelor monument istoric, așa cum au fost ele identificate în planșa de Reglementări urbanistice, cu condiția ca acestea să **nu** fie înlocuite cu alte clădiri.

### 2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Amplasarea clădirilor în raport cu altele pe aceeași parcelă va fi determinată de modul istoric specific de ocupare a parcelei dar și de țesutului urban învecinat. Principiul constă în identificarea, păstrarea și preluarea modului istoric de organizare a incintei după tipologia caracteristică. Nu sunt permise noi construcții, ci doar renovări ale celor existente, cu păstrarea fidelă a elementelor constructive, materialelor de construcție. Pentru aceste operațiuni se pot folosi fotografii vechi.

Clădirile orientate spre spațiul public vor avea la parter funcțiuni de interes public, cu acces direct, pe cel puțin ¼ din lungimea fațadelor de contact cu spațiul public.

### 2.2.5. POT – Procent maxim de ocupare a terenului

Nu se permit construcții noi sau extinderi, ci doar păstrarea / reabilitarea clădirilor existente. Se va păstra POT-ul din situația existentă în teren și conform *Tabelului privind Indicatorii urbanistici pe parcelă*.

Se admit modificări ale POT-ului doar prin reducerea celui existent la un POT mai mic, prin **demolarea** clădirilor identificate ca parazitare adosate imobilelor monument, cu condiția ca acestea să **nu** fie înlocuite cu alte clădiri.

### 2.2.6. Înălțimea construcțiilor

- Nu este permisă supraetajarea construcțiilor existente. Se va menține înălțimea actuală a clădirilor principale și conservarea perspectivelor existente importante. Se recomandă introducerea solicitării în procesul de avizare la următoarele faze de dezvoltare a studiului de imagine, perspectivă și altimetrie.
- Se interzice construirea de clădiri noi, care afectază iremediabil imaginea, perspectiva și silueta existentă, din punct de vedere vizual, estetic și/ sau altimetric.
- Sunt permise mansardări, acolo unde înălțimea podului permite, în volumul existent, fără a modifica înălțimea clădirii și forma acoperișului. Amenajarea podurilor este admisă fără afectarea structurii șarpantei istorice și doar în cazul în care soluția de luminare a spațiilor interioare mansardate nu implică alterarea imaginii de ansamblu a fațadelor relevante. Nu se admite realizarea de lucarne sau ferestre către stradă, cu excepția celor amplasate în planul acoperișului.

- Se vor putea autoriza, fără elaborarea de documentații de urbanism, lucrări ce vizează amenajări de funcționalizare a podurilor existente, cu păstrarea volumului exterior existent și fără modificarea structurii sau aspectului exterior al imobilului, chiar dacă aceasta conduce la modificarea coeficientului de utilizare a terenului (CUT), în baza prevederilor Art. 11<sup>^</sup>1, din Legea 50/1991, actualizată; pentru aceste situații se va obține în mod obligatoriu avizul DJC Sibiu, în baza studiilor de specialitate elaborate conform prevederilor legale. Autorizarea acestor lucrări se va putea realiza pentru întreg imobilul sau corpul de clădire, fiind interzisă realizarea de intervenții parțiale pe suprafețele podurilor existente. Dacă din studiile istorice elaborate reiese faptul că unele poduri, ale anumitor clădiri, monumente istorice sau nu, reprezintă în sine valori însemnate de patrimoniu, acestea vor fi reabilitate și valorificate ca atare, fără modificări ale structurii și cu posibile compartimentări reversibile care să nu altereze valoarea istorică.
- În sensul prezentelor reglementări, regimul de înălțime a clădirii reprezintă numărul de niveluri supraterrane. Sunt considerate niveluri supraterrane următoarele: demisol, parter, etaje curente și mansarde.
- RH, H max cornișă / coamă= conform situației existente, fără modificarea acestora.

### 2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Se vor respecta prevederile *Anexei 5 la prezentul RLU - Ghid de bune practici privind intervențiile în Zonele Construite Protejate și Ghid de reabilitare fațade*.

- 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.
- 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, pașii, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.
- 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.
- La intervențiile de reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii fațade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;
- Construcțiile noi sau care înlocuiesc alte construcții anexă existente în imobile protejate vor pune în valoare construcțiile principale protejate.
- Înelitorile din materiale nepotrivite se vor înlocui cu materialele specifice zonei. Se vor evita înelitorile din materiale inflamabile.

- Amplasarea panourilor generatoare de energie nu este admisă (panouri fotovoltaice, etc.).
- Se acceptă prezența lucarnelor pe fațada secundară, cu condiția să nu acopere mai mult de 20% din suprafața acoperișului. Lucarnele vor avea același tip de învelitoare, material și culoare.
- Lucarnele se vor conserva în forma în care există și se vor restaura, fără a fi înlocuite cu lucarne nespecifice și netradiționale. Lucarnele „cu ochi” (caracteristice Sibiului) trebuie păstrate obligatoriu în forma lor istorică.
- Nu sunt admise ferestre de mansardă tip velux (ferestre moderne de acoperiș). **Se vor păstra acoperișurile istorice neocupate de panouri fotovoltaice și ferestre de mansardă.**
- Soclurile clădirilor vor fi pe aliniere, iar dacă construcția are risalituri, atunci soclul risalitului va fi pe aliniere.
- La parter, coloanele izolate, coloanele angajate, pilaștrii, burlanele de scurgere, devanturi de magazine cu orice fel de ornamente nu pot ieși din aliniere cu mai mult de 0.15 m.
- Pentru păstrarea unei imagini unitare, se va menține un raport plin/gol pe fațadele principale (de la stradă);
- Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale dintre lungime și lățime.
- Fațadele ce prezintă rezalite și cele cu portic se vor conserva obligatoriu. Este interzisă sub orice formă închiderea porticelor.
- Nu sunt admise balcoane. În curțile interioare se vor conserva cursivele existente sau reconstitui pe baza imaginilor istorice cele dispărute.
- Coșurile de fum originale se vor restaura și se vor realiza după modelele existente.

#### Materiale

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.

#### Materiale:

- Învelitoare: țiglă naturală, ceramică, tradițională (de preferat în stil solzi), în culori naturale (se interzic culorile verde, albastru, roșu, culori saturate etc. pentru țiglă);
- Tâmplărie: de lemn sau PLV cu aspect de lemn; acolo unde este posibil, se recomandă apelarea la tehnici și meșteșugari tradiționali pentru realizarea tâmplăriei interioare și exterioare, ca și pentru realizarea feroneriei și/sau a diverselor elemente decorative de mascare, care pot fi bătute sau turnate.
- Ferestrele și ușile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluții naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esență tare. În realizarea acestora se vor respecta tehnicile tradiționale și se vor activa, pe cât posibil, meșterii din zonă. Tâmplăria poate fi simplă sau dublă, în funcție de necesarul de izolare termică corelat cu climatul și factorii de mediu din zona în care se inserează construcția.
- Pentru îndeplinirea cerințelor actuale privitoare la eficiența energetică, se poate folosi vitrajul termoizolant (cu două sau trei foi). Pentru a asigura un grad sporit de izolare fonică (pentru construcțiile situate pe lângă drumurile cu circulație intensă sau dacă funcția o impune), atât pentru vitrajul termoizolant, cât și pentru vitrajul simplu de la geamurile duble, se pot folosi foi de sticlă de grosimi diferite, care „rup” vibrația sunetului. Geamul folosit va fi cu

preponderență transparent, poate fi acoperit cu diverse folii care să realizeze controlul solar, fără a modifica culoarea și textura acestuia. Nu se vor folosi: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă. În mod excepțional și justificat, atunci când contextul și funcția o impun, se pot folosi și alte tipuri de prelucrări/acoperiri ale sticlei (de exemplu: folii speciale necesare măsurilor antiefracție sau anti vandalism);

- Ferestrele vor fi în patru sau șase canaturi, simple sau duble.
- Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale între lungime și lățime în special la fațada principală, pentru a da o unitate stilistică desfășuratei. Ferestrele sunt mai mult înalte decât late, având un raport de 2/3.
- Soclu: Se vor respecta prevederile *Ghidului de bune practici privind lucrările de intervenții în ZCP și Ghidului privind reabilitarea fațadelor anexat la prezenta documentație – Anexa 4.*
- Fațade: Nu se vor utiliza tencuieli tip strop, calcio vechio și cu conținut de ciment precum și placajele, atât la interior cât și la exterior. Se vor respecta prevederile *Ghidului de bune practici privind lucrările de intervenții în ZCP și Ghidului privind reabilitarea fațadelor anexat la prezenta documentație – Anexa 4.*
- Este interzisă eliminarea decorațiilor clădirilor cu valoare mare și medie și a monumentelor.

Pentru determinarea culorilor originale utilizate pentru fațade, se impune realizarea unui studiu de parament.

#### Publicitate stradală

- Zona celor două Piețe se încadrează în Centrul Istoric, prin urmare într-o zonă cu publicitate restrânsă, astfel în această zonă este interzisă amplasarea mijloacelor de publicitate, cu excepția firmelor, publicității temporare, steagurilor publicitare pe catargele existente și a totemurilor proprietatea Mun. Sibiu;
- se recomandă realizarea / actualizarea Regulamentului local privind publicitatea stradală pentru asigurarea unei unități a spațiului public;
- se recomandă materiale de calitate;
- se recomandă dimensiuni mici, discrete. Compoziția fațadei precum și elementele de decor nu trebuie afectate prin modul de amplasare a firmei.
- se interzic: dispozitive sclipitoare, stridente sau cu iluminat agresiv; inscripții pe cornișe sau acoperișuri;
- se interzice acoperirea cu orice mijloc de publicitate a suprafețelor vitrate ale clădirilor;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore;
- se interzice amplasarea oricăror elemente de publicitate (pliante, etc.) pe trunchiurile arborilor, pe stâlpii de iluminat / electricitate, pe elementele de mobilier, etc.
- se interzice amplasarea mijloacelor de publicitate are prin formă, conținut, dimensiuni și culorii pot fi confundate cu mijloace de semnalizare rutieră sau împiedică vizibilitatea acestora, precum și a indicatoarelor de orientare și informare;
- în situația în cadrul unei clădiri sunt amplasate mai multe firme, elementele de publicitate vor fi realizate în mod unitare, fiind obligatoriu același tip și aceeași dimensiune, fiind încadrate simetric pe fațadă;

- mobilierul urban, standurile comerciale, reclamele, semnalele, se execută din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează; volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal și nu va obstrucționa imaginea unor elemente arhitecturale sau peisagistice valoroase.
- Se vor respecta prevederile *Ghidului de bune practici privind lucrările de intervenții în ZCP și Ghidului privind reabilitarea fațadelor anexat la prezenta documentație – Anexa 4.*
- Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore, șantiere pe parcela respectivă).
- Nu se admite publicitatea comercială de produs sau de brand, precum și mijloacele publicitare de tip mesh, backlit montate pe clădiri în zonă. Firmele anunță o activitate comercială și nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

### 2.2.8. Accese și circulații

Trama stradală existentă se păstrează în totalitate, se pot accepta intervenții pentru refacerea tramei stradale istorice exclusiv în vederea încurajării circulației pietonale și extinderea acestora zone conform planșelor de Reglementări.

#### Accesuri carosabile și pietonale

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale. Se permit modificări doar pentru revenirea la forma anterioară, istorică a organizării parcelei sau a clădirii, caz în care accesul poate fi mutat astfel încât să răspundă noilor cerințe de acces ale imobilului.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, atât pietonal cât și auto.

**Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale** (pietonale și carosabile). Accesul carosabil (inclusiv poarta) pe parcelă nu e obligatoriu în condițiile în care normele de securitate la incendiu nu o impun. Se permit modificări doar pentru revenirea la forma anterioară, istorică a organizării parcelei sau a clădirii, caz în care accesul poate fi mutat astfel încât să răspundă noilor cerințe de acces ale imobilului.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămințile permeabile, din materiale naturale. Accesul carosabil se va realiza doar prin intermediul porții de acces.

Pentru imobilele ce aparțin de domeniul public, dar și pentru obiectivele generale de utilitate publică se vor proiecta accese pentru persoanele cu mobilitate redusă și accese pentru cărucioare.

Accesul se face fără a afecta integritatea și calitatea arhitecturală a imobilului.

Se va respecta HCL Municipiul Sibiu nr. 57 / 2007, respectiv:

- Accesul auto în zonele piețelor / zonele pietonale se efectuează prin sistemul de piloni mobili / bariere montate la intrările în aceste zone pe baza unui card de acces.
- În aceste zone se interzice accesul autovehiculelor cu masa autorizată peste 3,5 t, cu dimensiuni mari (ex. mașini de colectare deșeuri de mare capacitate), motociclete, motorete, motoscutere, ATV.
- Accesul pentru aprovizionare se va realiza în baza unui program fix stabilit (dimineața / seara când fluxul de persoane este mai redus).

#### Suplimentar:

- se vor respecta culoarele de circulație neobstrucționate de mobilier urban fix sau orice alte elemente, dedicate autospeciilor pentru intervenții (marcate pe planșa de Reglementări – Circulații și spații verzi).
- interdicția ocupării servituțiilor publice (acces spre curțile interioare) - păstrarea acceselor spre curțile interioare neobstrucționate de terase sau orice alte elemente fixe.
- este interzisă parcurgerea piețelor pe bicicletă (utilizatorul va traversa piețele pietonal, pe lângă bicicletă pentru evitarea posibilelor conflicte cu pietonii). Se admite accesul velo doar pentru parcare a bicicletei în zonele special amenajate marcate pe planșele de Reglementări, în aceeași modalitate ca cea prezentată mai sus.
- este interzisă parcurgerea piețelor pe motoscutere / biciclete de către livratori. Se admite accesul doar pentru parcare a motoscuterului / bicicletei în zonele special amenajate marcate pe planșele de Reglementări, în aceeași modalitate ca cea prezentată mai sus (pe lângă vehicul).

#### 2.2.9. Staționări și pavaie

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Fac excepție parcarile publice amenajate, ce vor funcționa cu taxă. Se recomandă de asemenea perceperea unei taxe suplimentare pentru accesul cu autovehicule în Centrul Istoric, cu excepția persoanelor cu dizabilități.

Numărul minim al acestora se va dimensiona și asigura în raport cu funcțiunea propusă, conform anexei nr. 5 la HG 525/1996 Regulamentul general de urbanism din 27.06.1996.

De asemenea pentru fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un arbore.

Ulterior realizării parcarilor perimetrale Centrului Istoric se va încuraja folosirea acestora astfel încât spațiile publice și private din zonele protejate să fie folosite cât mai puțin pentru staționarea autovehiculelor. Se va consulta *Anexa 7 – Necesarul de parcare* a prezentului RLU.

Se admite reabilitarea suprafețelor neconstruite sau eliberate conform punctelor anterioare, inclusiv realizarea de soluții de dirijare a apelor pluviale sau drenare a acestor suprafețe, împreună cu refacerea suprafețelor de pavaie sau zone verzi; atunci când intervențiile se realizează pe suprafețe însemnate (de ex. întreaga curte interioară a unui imobil sau aceste suprafețe sunt vizibile din spațiul public) autorizarea lucrărilor se va realiza pe baza de documentații aprobate de Ministerul Culturii sau de organismele sale descentralizate.

#### 2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare din zonă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor din avize.

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza doar dacă este asigurată infrastructura edilitară.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitorul sau beneficiarul investiției.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Zona este echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevelor, contoarelor și a branșamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.). Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor.

În măsura în care acest lucru nu este posibil, montarea se va putea face mascat. În toate cazurile se va obține în prealabil avizul CZMI.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

**Supravegherea arheologică** este obligatorie pentru toate lucrările de infrastructură care implică săpături mai adânci de 0,30 m (ex. rețele urbane și realizarea de construcții-fundații ale acestora).

### 2.2.11. Spații libere și spații plantate

În incinta imobilelor monument istoric și a celor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită sunt permise amenajări de spații plantate / libere care să pună în valoare clădirea principală / construcția principală, anexele și amenajările.

Spațiile/amenajările publice sau private care contribuie la constituirea specificului zonei construite protejate dar și elementele noi ce pot altera acest specific (ex.: panouri publicitare, elemente de signalectică, firme amplasate pe clădiri, mobilier urban), amplasarea de monumente de for public, ș.a. - vor face obiectul avizării de către C.Z.M.I în situația intervențiilor având acest obiect din cadrul zonei studiate în cadrul PUZ.

Spațiile verzi/elementele de vegetație singulare (aflate în publice, semipublice, private) vor fi conservate/amenajate în conformitate cu specificul original al amplasamentului (studiu peisagistic necesar sau de evaluare a stării elementului/elementelor de vegetație existente, în vederea stabilirii măsurilor/atitudinii față de aceste elemente).

Este obligatorie întreținerea plantației din spațiile publice, fie plantație de aliniament, fie grupări de vegetație în ansambluri arhitecturale sau grădini, care se va face cu respectarea esențelor și a gabaritelor vegetației existente. Intervențiile care pot afecta plantația se vor face numai pe baza unor proiecte de specialitate care urmează procedura de avizare reglementată de Ministerul Culturii.

Suplimentar:

- La nivelul spațiilor plantate se impune păstrarea masivului vegetal valoros actual, fiind admise lucrări de întreținere, rărire în zonele unde este necesar, toaletare, precum și completare a zonelor destructurate prin utilizarea unor specii și compoziții similare cu concepția generală a masivului verde;
- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- Este necesară, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice; Se recomandă utilizarea speciilor ce prezintă caracter local pentru a menține imaginea identitară la nivelul zonei;
- Posibilitatea inserării de specii ce corespund imaginii actuale pentru completarea palierului mediu de vegetație;
- Este permisă amplasarea de jardiniere mobile cu vegetație pe timpul sezonului cald (de preferat arbori pentru crearea unor zone umbrite) în piețe cu respectarea *Anexei 4 a prezentului RLU – Ghid de bune practici privind lucrările de intervenții în ZCP și Ghidului privind reabilitarea fațadelor*, cu condiția respectării zonelor de trecere și acces către elemente valoroase și cu condiția de a fi puse la adăpost în sezonul rece (noiembrie – februarie).
- Se interzice plantarea arborilor cu fructe ce pot dăuna spațiului pietonal;
- Se interzice mineralizarea unor suprafețe întinse fără a li se atribui o funcțiune ce necesită acest tip de mineralizare în mod obligatoriu.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate sau în cazurile enumerate, mai jos studiate prin .
- Curțile interioare reprezintă elemente valoroase și identitare. Acoperirea curților interioare este admisă pe baza unui studiu de soluție (imagine, funcțional, drenajul apelor, etc.), luând în calcul problematica întregii clădiri și numai cu obținerea în prealabil a Avizului Direcției pentru Cultură Sibiu și a Primăriei Mun. Sibiu - CTATU. Este admisă acoperirea pentru curțile interioare ce îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - sunt închise sau în formă de U;
  - au o distanță mai mică sau egală de 8 m între fronturi;
  - adăpostesc funcțiuni precum instituții publice, spații culturale, spații comerciale și birouri, unități de cazare și recreere.
- Acoperirea se poate realiza total sau parțial, din sticlă transparentă, pe structură metalică, cu posibilitatea asigurării ventilării naturale, pentru a permite pătrunderea luminii și dezvoltarea suprafețelor vegetale și creșterea vegetației în curți. (*A se consulta Ghidul de bune practici privind lucrările de intervenții în ZCP și Ghidului privind reabilitarea fațadelor anexat la prezenta documentație – Anexa 4.*)
- În cazul în care, nu este posibilă asigurarea unui minim procent de spații verzi în incintă (la nivel de parcelă) – fiind cazul unor parcele într-un țesut istoric central, cu densitate mare – este admisă asigurarea unor zone permeabile în incintă ce pot primi amenajări cu pietriș, dale înierbate, piatră cubică, spații înierbate. În curțile interioare se vor menține materialele tradiționale, iar în cazul în care nu este posibil, materiale cât mai naturale precum piatră de râu, lespezi de piatră, pietriș ciuruit, etc. Se recomandă alternarea și diversificarea materialelor în curțile interioare, pentru sporirea atractivității întregii zone și încurajarea vizitării tuturor acestor curți valoroase (specificul local este reprezentat de combinații de piatră cubică cu piatră de râu / piatră de râu cu pietriș / pavaje și piatră

cubică de diferite dimensiuni, etc.). În ganguri se vor menține și restaura obligatoriu pavimentele istorice din lemn, acolo unde acestea s-au păstrat.

În plus, se va respecta HCL nr. 150 / 2022 Municipiul Sibiu cu privire la aprobarea Regulamentului privind protecția, conservarea, dezvoltarea și întreținerea spațiilor verzi din Municipiul Sibiu după cum urmează:

- Administrarea spațiilor verzi proprietate privată a persoanelor fizice și juridice se face de către proprietarii acestora;
- **Tăierile de arbori și arbuști** situați pe domeniul public și privat al municipiului Sibiu, inclusiv Stațiunea Păltiniș, nu este permisă decât în baza avizului emis de către Serviciul Public Administrare Parcuri și Zone Verzi, în urma evaluării stării fitosanitare a arborilor și numai în situația când:
  - a) arborii sunt uscați în proporție mai mare de 60%;
  - b) arborii necesită tăierea ca urmare a unor situații de forță majoră cum sunt: fenomene meteorologice (vânt, furtună) sau alte activități antropice;
  - c) coronamentul arborilor afectează acoperișul, terasele, ferestrele sau pereții clădirilor;
  - d) arborii sunt plantați la o distanță mai mică de 2 metri de zidurile imobilelor și aduc în mod evident prejudicii bunurilor materiale și imobilelor locatarilor (cu excepția celor mai mici de 2 m, a plantațiilor și a gardurilor vii);
  - e) în situația în care arborii prezintă semne evidente de declin biologic, scorburi pe trunchi și ramuri, coroane dezechilibrate sau o stare fitosanitară precară, constituind un potențial risc pentru siguranța persoanelor și a clădirilor;
  - f) când sistemul radicular interferează cu rețelele edilitare subterane, aspect semnalat de societățile comerciale care le exploatează;
  - g) arbori aparent sunt sănătoși dar care prezintă defecte de conformație a lemnului (bifurcați cu scoarța captivă, trunchiuri îngemănate, crăpături longitudinale în trunchi) ce pot cauza ruperea unor părți din coroană;
- Tăierile de arbori și arbuști necesare pentru amenajarea căilor de acces în locuințele colective, amenajarea de parcuri, amplasarea echipamentelor / construcțiilor pe zona verde, săpăturile executate pentru înlocuirea sau repararea de conducte, refacerea străzilor, diversele reparații și intervenții la rețelele edilitare subterane, se vor executa numai după obținerea avizului de tăiere emis de Serviciul pentru Administrare Parcuri și Zone verzi. În cazul stipulat la art. 18 se va proceda și la obținerea avizului Agenției pentru Protecția Mediului. Executantul lucrării are obligația să refacă suprafețele afectate și să replanteze arborii conform prevederilor regulamentului local de urbanism al municipiului Sibiu.
- Schimbarea destinației terenurilor încadrate ca spații verzi, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora, cu excepțiile prevăzute de art. 18 din Legea nr. 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.
- Construcțiile neautorizate pe spațiile verzi se demolează și terenul se aduce la starea inițială, cheltuielile pentru efectuarea acestor lucrări fiind suportate în totalitate de deținătorul construcției.

## 2.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

### 2.3.1. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului

Se va păstra CUT-ul din situația existentă în teren.

Se admit modificări ale CUT-ului doar prin reducerea celui existent la un CUT mai mic, prin demolarea clădirilor parazitare, cu condiția ca acestea să nu fie înlocuite cu alte clădiri.

### 2.3.2. Condiții de depășire CUT

Se admit depășiri prin includerea spațiilor de locuit, servicii, turism / cazare în volumul acoperișului / șarpantei existente.

Se recomandă ca șarpantele de factură gotică sau barocă, valoroase și relativ rare, să fie consolidate, restaurate și puse în valoare fără modificări structurale sau de compartimentare. Pentru celelalte clădiri, mansarda se va putea realiza în volumul podului, cu condiția mansardării întregului imobil / corp de clădire.

Întocmit,

urb. peis. Iulia – Nicoleta Sabău

urb. Vlad – Andrei Nour



Verificat,

arh. Cătălina – Dana Preda –

expert atestat MCC



## ANEXE

### ANEXA 1 – Lista amplasamentelor rezervate pentru obiective de utilitate publică

Pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publică se instituie interdicție temporară de construire, până la autorizarea obiectivului respectiv. Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se face pe baza avizelor eliberate de autoritățile administrației componente și a avizelor necesare.

#### Instituții de interes general

- Primăria Sibiu, str. Samuel Von Brukenthal, nr. 2;
- Biserica Romano-Catolică "Sfânta Treime";
- Muzeul Național Brukenthal;
- Muzeul de Istorie a Farmaciei;
- Muzeul de Etnografie Universală și Artă Populară "Franz Binder";
- Casa Artelor;
- Galeria de Artă Națională;
- Turnul Sfatului;
- Direcția Județeană a Arhivelor Naționale Sibiu;
- Biblioteca Brukenthal;
- Turnul Scării Aurarilor;
- Casa Albastră;
- Palatul Filek;
- Casa Generalilor;
- Casa Lutsch, Piața Mare, nr. 13;
- Pasajul Pielarilor;
- Prima Primărie a Orașului (1324);
- Pasajul Generalilor, Piața Mare, nr. 7;
- Astra Film, Piața Mică, nr. 11;
- Catedrala Evanghelică "Sfânta Maria";
- Colegiul Național Samuel von Brukenthal;
- Colegiul Național "Gheorghe Lazăr";

#### Echipamente publice

- Secția 2 de Poliție Centrul Istoric;
- Hotel Casa Petra, Strada Mitropoliei, nr. 1;
- La Arhive Restaurant, Strada Arhivelor, nr. 1;
- Ma'damme magazin de haine, Strada Arhivelor, nr. 1;
- Grădinița 28 creșă, Strada Arhivelor, nr. 4;
- Arhivelor Apartament, Strada Arhivelor, nr. 2;
- Am Ring Hotel, Piața Mare, nr. 14;
- Restaurant "La Turn", Piața Mare, nr. 1;
- Zestrea Restaurant Românesc, Piața Mare, nr. 8;
- Meron Sibiu, Piața Mare, nr. 7;
- La Pizza Napoletană Sibiu, Piața Mare, nr. 6;
- Monsieur Joben, Piața Mare, nr. 9;

- Cucina di Paolo, Piața Mare, nr. 10;
- TheRefresh Sibiu, Strada General Magheru, nr. 2;
- Casa Weidner, Piața Mare, nr. 16;
- Starbucks, Piața Mare, nr. 16;
- Old Lisbon Sibiu, Piața Mică, nr. 6;
- Insieme Ristorante, Piața Mică, nr. 7;
- JAP Restaurant, Piața Mică nr. 9;
- Clinica Triquetra, Piața Mică, nr. 10;
- Kulinarium, Piața Mică, nr. 12;
- Cafe Einstein, Piața Mică, nr. 13;
- Music Pub, Piața Mică, nr. 23;
- Sia Restaurant, Piața Mică, nr. 30;
- Farmacia Dr. Max, Strada Nicolae Bălcescu, nr. 2-4;

#### Spații verzi publice

- Spațiul verde din fața locuințelor colective situate pe str. Arhivelor;
- Spațiul verde aferent Statuiei Episcopului Georg Daniel Teutsch din Piața Huet;
- Spațiul verde din Piața Huet;
- Spații verzi aferente Catedralei Evanghelice "Sfânta Maria";

#### Străzi și zone pietonale

- Piața Mare;
- Piața Mică;
- Piața Albert Huet;
- Podul Minciunilor;
- Strada Samuel Brukenthal;
- Strada Nicolae Bălcescu;
- Strada Arhivelor;
- Strada Gheorghe Lazăr;
- Strada Avram Iancu;
- Strada Ocnei;
- Strada G-ral Gheorghe Magheru;
- Strada Timotei Popovici.

## ANEXA 2 – Lista servituților

### Monumente istorice și prezențe arheologice

În limita PUZCP s-au identificat următoarele monumente istorice clasate conform listei monumentelor istorice LMI 2015 și RAN:

| Nr. crt. | Nr. LMI | Cod LMI/RAN                      | Denumire                                                   | Adresă                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Datare                                          |
|----------|---------|----------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 0.       | 169     | SB-II-s-A-12011                  | Centrul istoric                                            | SE: Piața Unirii, B-dul Coposu Corneliu<br>E: Str. Constituției, Str. Pescarilor, Piața Gării (latura vestică)<br>N: Str. Teclu Nicolae, Str. Pulberăriei (porțiunea de zid de pe Str. Pulberăriei afectată de demolări în anul 1985 – 1988)<br>NV: Piața Căminului<br>V: Str. Dârștelor, Aleea Filosofilor, Șos. Alba Iulia<br>SV: Str. Șaguna Andrei, Piața Unirii | Sec. XIII – XX                                  |
| 1.       | 165     | SB-II-m-A-12010.02/<br>143469.85 | Turnul Sfântului de la Sibiu                               | Piața Mică, nr. 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | sec. XIII; sec. XIV; 1586, 1824, sec. XIV-XVIII |
| 2.       | 185     | SB-II-m-B-12024                  | Casă                                                       | Str. Arhivelor, nr. 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1450-1475, sec. XVII, 1750-1850                 |
| 3.       | 188     | SB-II-m-B-12027                  | Casă                                                       | Piața Aurarilor, nr. 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | sec. XV, 1567, 1875 – 1900                      |
| 4.       | 197     | SB-II-m-A-12036/<br>143469.164   | Casă (în corpul B fragmente din prima Primărie a orașului) | Str. Avram Iancu 1-3, Acces și prin Piața Mică 31                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | sec. XIV, sf. XV – înc. Sec. XVI, 1742          |
| 5.       | 198     | SB-II-m-B-12037                  | Casă                                                       | Str. Avram Iancu 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | sec. XV, cca. 1885 – 1900                       |
| 6.       | 199     | SB-II-m-B-12038                  | Casă                                                       | Str. Avram Iancu 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | sec. XV – XVII, sec. XVIII, cca. 1885 – 1900    |
| 7.       | 200     | SB-II-m-A-12039                  | Casă                                                       | Str. Avram Iancu 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | sec. XV – XVI, sf. sec. XVIII                   |
| 8.       | 201     | SB-II-m-B-12040                  | Casă                                                       | Str. Avram Iancu 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | sec. XV, sec. XVII – XVIII                      |
| 9.       | 213     | SB-II-m-B-12050                  | Casă                                                       | Str. Bălcescu Nicolae 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | sec. XV – XVI, sec. XVII, 1800 – 1825, 1936     |
| 10.      | 232     | SB-II-m-A-12066                  | Casa Mover                                                 | Str. Brukenthal Samuel 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | sec. XV, sec. XVI, sec. XVIII                   |
| 11.      | 233     | SB-II-m-A-12067                  | Fosta Bancă de Credit Funciar, azi Primăria                | Str. Brukenthal Samuel 2, Piața Mică 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1906                                            |
| 12.      | 234     | SB-II-m-B-12068                  | Casa Gollner                                               | Str. Brukenthal Samuel 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | sec. XVI – XVII, mijl. sec. XIX                 |
| 13.      | 235     | SB-II-m-B-12069                  | Casă (locuință de raport)                                  | Str. Brukenthal Samuel 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1901 – 1910                                     |
| 14.      | 265     | SB-II-m-B-12083                  | Casă                                                       | Piața Huet 16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | sf. sec. XVIII – înc. sec. XIX                  |
| 15.      | 266     | SB-II-m-A-12084/<br>143469.57    | Casă, cu fragment din capela gotică "Sf. Ștefan"           | Piața Huet 17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | sec. XIV – XV, 1550 – 1600, 1831                |
| 16.      | 273     | SB-II-m-B-12089                  | Casă                                                       | Str. Magheru Gheorghe, general 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | sec. XVIII, 1885 – 1899                         |
| 17.      | 274     | SB-II-m-A-12090                  | Casa Filek, azi sediul Consistoriului Superior al          | Str. Magheru Gheorghe, general 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1802                                            |

|     |     |                               |                                                                                                                          |                                                      |                                                    |
|-----|-----|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|     |     |                               | Bisericii<br>Evangelice C.A.<br>din România                                                                              |                                                      |                                                    |
| 18. | 278 | SB-II-m-A-12092/<br>143469.12 | Fostul Seminar<br>Iezuit, azi Casa<br>Parohială<br>romano-catolică<br>(înglobează<br>fragmente ale<br>Halei Cojocarilor) | Piața Mare 2, Piața Mică 3                           | sec. XVI, 1726 - 1739                              |
| 19. | 279 | SB-II-m-A-12093/<br>143469.56 | Biserica parohială<br>romano-catolică<br>„Sf. Treime”, fosta<br>biserica iezuită                                         | Piața Mare 3, Piața Mică 4                           | 1726 - 1733, 1738                                  |
| 20. | 280 | SB-II-m-A-12094/<br>143469.89 | Palatul<br>Brukenthal, azi<br>Muzeul<br>Brukenthal                                                                       | Piața Mare 4                                         | 1778 - 1788                                        |
| 21. | 281 | SB-II-m-A-12095               | Casa Albastră, azi<br>birouri și ateliere<br>ale Muzeului<br>Brukenthal                                                  | Piața Mare 5                                         | sf. sec. XV - înc. sec.<br>XVI, cca. 1783, sec. XX |
| 22. | 282 | SB-II-m-A-12096               | Casă                                                                                                                     | Piața Mare 6                                         | sec. XVIII - XIX, cu<br>vestigii sec. XIV - XV     |
| 23. | 283 | SB-II-m-A-12097               | Casă                                                                                                                     | Piața Mare 7                                         | sec. XV - XVIII, sec. XX                           |
| 24. | 284 | SB-II-m-A-12098               | Casa Hecht (Casa<br>Comesului), azi<br>locuințe și spații<br>comerciale                                                  | Piața Mare 8                                         | sec. XV, 1821                                      |
| 25. | 285 | SB-II-m-A-12099               | Casă                                                                                                                     | Piața Mare 9                                         | sec. XV, transformări<br>post 1828                 |
| 26. | 286 | SB-II-m-A-12100               | Casa Haller, azi<br>locuințe și spațiu<br>comercial                                                                      | Piața Mare 10                                        | sec. XV - XVI, sec. XX                             |
| 27. | 287 | SB-II-m-B-12101               | Casă                                                                                                                     | Piața Mare 11                                        | sec. XV - XIX                                      |
| 28. | 288 | SB-II-m-A-12102               | Casă                                                                                                                     | Piața Mare 12                                        | sec. XV - primul sfert al<br>sec. XIX              |
| 29. | 289 | SB-II-m-B-12103               | Casa Lutsch, azi<br>Banca București -<br>Frankfurt și sediul<br>F.D.G.R                                                  | Piața Mare 13 o aripă în Str. G-ral Gh.<br>Magheru 3 | sec. XV, transf. 1830                              |
| 30. | 290 | SB-II-m-A-12104               | Casă                                                                                                                     | Piața Mare 14                                        | sec. XV - XVIII, transf.<br>sec. XIX               |
| 31. | 291 | SB-II-m-B-12105               | Casă                                                                                                                     | Piața Mare 15                                        | sec. XV - XIX                                      |
| 32. | 292 | SB-II-m-A-12106               | Casa Weidner-<br>Reussner-<br>Czekelius                                                                                  | Piața Mare 16                                        | sec. XV - XVIII, (1582,<br>1652); transf. sec. XX  |
| 33. | 293 | SB-II-m-A-12107               | Pod metalic -<br>Podul Minciunilor                                                                                       | Piața Mare, nr. 2                                    | 1859                                               |
| 34. | 294 | SB-II-m-A-12108               | Casă, la parter<br>restaurantul „La<br>Turn”                                                                             | Piața Mică 2, Piața Mare 1                           | sec. XV - XVI, 1652,<br>sec. XX                    |
| 35. | 295 | SB-II-m-B-12109               | Casă                                                                                                                     | Piața Mică 6, Piața Huet 6                           | sf. sec. XV, sf. sec.<br>XVIII, transf. sec. XX    |

|     |     |                 |                                                                                |                              |                                           |
|-----|-----|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------|
| 36. | 296 | SB-II-m-A-12110 | Casă                                                                           | Piața Mică 7, Piața Huet 7   | sec. XV - XVI, sf. sec. XVIII             |
| 37. | 297 | SB-II-m-A-12111 | Casă                                                                           | Piața Mică 8, Piața Huet 8   | sec. XV - XVI, sf. sec. XVIII             |
| 38. | 298 | SB-II-m-A-12112 | Casă                                                                           | Piața Mică 9, Piața Huet 9   | sec. XV - XVI, sf. sec. XVIII             |
| 39. | 299 | SB-II-m-B-12113 | Casă                                                                           | Piața Mică 10, Piața Huet 10 | sec. XV - XVI, 1930 - 1940                |
| 40. | 300 | SB-II-m-B-12114 | Fosta Casă a Asociației Meseriașilor (Casa Hermes), azi Muzeul Franz Binder    | Piața Mică 11, Piața Huet 11 | 1867                                      |
| 41. | 301 | SB-II-m-A-12115 | Casă, azi Studioul "Astra Film"                                                | Piața Mică 12, Piața Huet 12 | sec. XV - XVI, sec. XIX                   |
| 42. | 302 | SB-II-m-A-12116 | Casă (înglobează fragment incinta I)                                           | Piața Mică 13, Piața Huet 13 | sec. XV - XVI, sf. sec. XVIII             |
| 43. | 303 | SB-II-m-A-12117 | Casă                                                                           | Piața Mică 14, Piața Huet 14 | sec. XV - XVI, sf. sec. XVIII             |
| 44. | 304 | SB-II-m-A-12118 | Casă                                                                           | Piața Mică 15, Piața Huet 15 | sec. XV - XVI, sec. XVIII - înc. sec. XIX |
| 45. | 305 | SB-II-m-A-12119 | Casă, azi Centrul Cultural al Luxemburgului                                    | Piața Mică 16                | sec. XV - XVI, sec. XVIII                 |
| 46. | 306 | SB-II-m-B-12120 | Casă                                                                           | Piața Mică 18                | sf. sec. XV                               |
| 47. | 307 | SB-II-m-B-12121 | Casă                                                                           | Piața Mică 19                | sf. sec. XV, înc. sec. XVI; sec. XX       |
| 48. | 308 | SB-II-m-B-12122 | Casă                                                                           | Piața Mică 20                | sec. XV - XVIII, sec. XX                  |
| 49. | 309 | SB-II-m-A-12123 | Fosta Hală a Măcelarilor, azi Casa Artelor                                     | Piața Mică 21                | sec. XIV, 1787                            |
| 50. | 310 | SB-II-m-A-12124 | Casă (în curte fragmente ale incintelor I și II)                               | Piața Mică 22                | sec. XV - XVI, 1631, 1694, sec. XVIII     |
| 51. | 311 | SB-II-m-A-12125 | Casă (înglobează turn de apărare - incinta III)                                | Piața Mică 23                | sec. XV - XVI, 1750 - 1800                |
| 52. | 312 | SB-II-m-A-12126 | Casă (înglobează turn de apărare - incinta II)                                 | Piața Mică 24                | sec. XV - XVI, sec. XVIII; înc. sec. XX   |
| 53. | 313 | SB-II-m-A-12127 | Casa Breslei Aurarilor, azi locuință                                           | Piața Mică 25                | sec. XV - XVI, sec. XVIII (1745)          |
| 54. | 314 | SB-II-m-A-12128 | Casă și farmacia "La Ursul Negru", azi locuințe și Muzeul de Istoria Farmaciei | Piața Mică 26                | sec. XV - XVI, sec. XVIII                 |
| 55. | 315 | SB-II-m-A-12129 | Casă                                                                           | Piața Mică 27                | sec. XVIII                                |
| 56. | 316 | SB-II-m-A-12130 | Casă                                                                           | Piața Mică 28                | sec. XV - XVI, sec. XVIII                 |

|     |     |                 |                                                                           |                |                                                                     |
|-----|-----|-----------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------|
| 57. | 317 | SB-II-m-B-12131 | Casă (în curte fragment din incinta II)                                   | Piața Mică 29  | sec. XV - XVI, 1901 (restructurări)                                 |
| 58. | 318 | SB-II-m-A-12132 | Casă (în curte fragment din incinta II)                                   | Piața Mică 30  | sec. XV - XVI, sf. sec. XVIII                                       |
| 59. | 347 | SB-II-m-B-12154 | Casă                                                                      | Strada Ocnei 2 | Sec. XVIII                                                          |
| 60. | 349 | SB-II-m-B-12156 | Casă                                                                      | Strada Ocnei 4 | 1890 - 1905                                                         |
| 61. |     | 143469.09       | Situl Medieval de la Sibiu                                                | Piața Mică     | sec. X-XIII                                                         |
| 62. |     | 143469.06       | Ansamblul clădirilor medievale din Piața Mică de la Sibiu                 | Piața Mică     | Epoca Medievală – Sec. XIII-XVI                                     |
| 63. |     | 143469.60       | Turn de apărare – Incinta II de la Sibiu. Acces și prin Piața Aurarilor 5 |                | Epoca Medievală – Sec. XIII-XVI                                     |
| 64. |     | 143469.55       | Fostul Seminar al Iezuiților de la Sibiu                                  |                | Epoca Modernă – 1726-1739, urne Sec. XVI                            |
| 65. |     | 143469.219      | Centrul Istoric Sibiu – Piața Mică – Turnul bisericii catolice            | Piața Mică     | Epoca Medievală                                                     |
| 66. |     | 143469.58       | Turn de apărare - Incinta II. Acces la parterul turnului, Piața Mică 23.  | Piața Mică     | Epoca medievală / înc. sec. XIII; sec. XIV - XV - XVI; XVII - XVIII |

#### Interdicții diverse (de acces, de rețele, etc.)

- Zona de protecție a monumentelor istorice, conform planșei 04.01 *Reglementări urbanistice*;
- Zona de protecție și servitute acces pentru punctul de racordare electrică menținut – Piața Mică, în spatele Bisericii Romano – Catolice Sfânta Treime.

### ANEXA 3 – Plan de măsuri privind conservarea și reabilitarea ZCP

În curs de realizare.

### ANEXA 4 – Ghid privind ilustrarea și explicarea grafică a unor principii și prevederi enunțate în Regulamentul Local de Urbanism

În curs de realizare.

### ANEXA 5 – Listă imobile propuse spre clasare și Fișe imobile propuse spre clasare, Lista siturilor arheologice propuse spre clasare și imobile cu valoare istorico – arhitecturală.

#### Lista imobilelor propuse spre clasare:

| Nr. crt. | Adresă           | Nr. Poștal | Denumire | Datare                                                                      | Gr. val. propusă / Categorie |
|----------|------------------|------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 1.       | Str. Mitropoliei | 1          |          | 1898, Sf.Sec.XIX                                                            | B                            |
| 2.       | Str. Arhivelor   | 1 - 3      |          | 1914 (Pivnița prezintă urme ale unei case din sec. XV),<br>Sec. XV - Sec.XX | B                            |

#### Fișe imobile propuse spre clasare:

##### 1. Str. Mitropoliei 1



## A. LOCALIZARE



|      |                                       |                                                                                                      |
|------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1. | Unitatea administrativ – teritorială  | Municipiul Sibiu                                                                                     |
| 1.2. | Strada, număr                         | Strada Mitropoliei, nr. 1                                                                            |
| 1.3. | Denumiri vechi ale străzii/ nr. vechi | 1751 Fleischergasse<br>1915 – 1919 Gewehrgasse<br>1919 Mitropoliei<br>1948 1 Mai<br>1990 Mitropoliei |

## B. REGIM DE PROPRIETATE

|      |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1. | Proprietate actuală | Proprietate publică a statului<br>Proprietate privată a statului<br>și organizațiilor administrativ teritoriale<br>Proprietate publică a județului<br>Proprietate privată a județului<br>Proprietate publică a municipiului<br>Proprietate privată a mun., Mixt ,<br>Proprietatea persoanelor fizice /juridice de drept privat |
| 2.2. | Proprietar actual   | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## C. REGIM JURIDIC DE PROTECȚIE

|      |                                           |      |
|------|-------------------------------------------|------|
| 3.1. | Monument istoric (monument, ansamblu)     | NU   |
| 3.2. | Clădire cu valoare culturală mare / medie | DA   |
| 3.2. | Datare                                    | 1898 |

\*Imobilul este monument istoric dacă: (a) este înscris în L.M.I. la categoria „monument” sau (b) face parte din componența unui „ansamblu” sau „sit” înscrise în L.M.I.2015

## D. DATArea CLĂDIRILOR

|      |                               |                                                       |
|------|-------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 4.1. | Datare prin perioade/ secole  | Sf. Sec. XIX                                          |
| 4.2. | Datare prin intervale de date | Conf OMC 3195/31 iulie2023,( Art.8),Criteriul vechime |

|  |           |
|--|-----------|
|  | 1871-1945 |
|--|-----------|

### E. DESCRIEREA PARCELEI

|      |                                         |                                                            |
|------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 5.1. | Suprafața și dimensiunile parcelei (mp) | Cca. 339                                                   |
| 5.2. | Numărul de clădiri pe parcelă           | 1                                                          |
| 5.3. | Amplasarea clădirilor pe parcelă        | Pe aliniamentul str. Mitropoliei și str. Samuel Brukenthal |

### F. ANALIZA FORMAL – VOLUMETRICĂ

|      |                       |                                                             |
|------|-----------------------|-------------------------------------------------------------|
| 6.1. | Regimul de înălțime   | P+2, cca. 14.19 m cornișă                                   |
| 6.2. | Tipologia clădirilor  | Clădiri cu forme neprecizate (L,U,F etc.) - clădire de colț |
| 6.3. | Structura fronturilor | Front continuu                                              |

### G. ANALIZA TEHNICĂ A FONDULUI CONSTRUIT

|      |                           |                  |
|------|---------------------------|------------------|
| 7.1. | Starea fondului construit | Bună             |
| 7.2. | Durabilitatea             | Medie (cărămidă) |

### H. DESCRIEREA CLĂDIRILOR

|      |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.1. | Accesul în clădire/ acces secundar | Direct de pe stradă prin gangul central, prin cursive la etajul I și II, din curtea interioară                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 8.2. | Finisaje exterioare                | Tencuieli colorate în masă                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 8.3. | Decorații exterioare/ interioare   | Fațada principală organizată pe 7 travei, are accesul în curtea interioară prin portalul în arc de cerc al gangului. Decorația de factură neoclasică constă în bosaje din tencuială la parter, unde vitrinele înalte se termină în semicerc, encadramente cu colțuri evazate și fronton triunghiular la etajul I și cu cornișe decorate cu baluștri, susținute de pilaștri cu capiteli corintice cu o mască în centru la etajul II, cornișă profilată pe console în formă de volute. |

### I. ANALIZA CLĂDIRILOR

|      |                                      |                                                                      |
|------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 9.1. | Ctitor/ finanțator                   | Adolf Reissenberger , pe locul a doua proprietăți care îi aparțineau |
| 9.2. | Programul arhitectural al clădirilor | MIXT: Hotel cu spații comerciale                                     |
| 9.3. | Stilul clădirilor                    | Neoclasic                                                            |
| 9.4. | Personalități asociate cu imobilul   | -                                                                    |

### J. STAREA DE CONSERVARE

|       |                                                                              |               |      |       |       |
|-------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|------|-------|-------|
| 10.1. | Starea generală de conservare                                                | Foarte bună   | Bună | Medie | Slabă |
| 10.2. | Starea decorațiilor fațadelor/ finisajelor exterioare                        | Foarte bună   | Bună | Medie | Slabă |
| 10.3. | Lucrări de restaurare/ reparații majore recente                              | Nu se cunosc. |      |       |       |
| 10.4. | Modificări vizibile ale materialelor, finisajelor, elementelor arhitecturale | Nu e cazul.   |      |       |       |
| 10.5. | Elemente parazitare: conducte gaz, unități A.C., firme etc.                  | Nu e cazul.   |      |       |       |

## K. VALOARE CULTURALĂ. PROTECȚIE PROPUȘĂ ȘI INTERVENȚII ADMISE

|       |                                                                                                              |                                                                                              |                              |                                    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| 11.1. | Valoare culturală complexă –<br>Observații referitoare la valoarea<br>istorică și arhitecturală a clădirilor | <b>CORP A:</b><br>Fără valoare / Mică /<br>Medie / <b>Mare</b> /<br>Excepțională             | <b>CORP B:</b><br>Nu e cazul | <b>ALTE CORPURI:</b><br>Nu e cazul |
| 11.2. | Valoarea fondului construit                                                                                  | Arhitecturală<br><b>Arhitectural-<br/>urbanistică</b><br>Ambientală<br><b>Memorialistică</b> | -                            | -                                  |
| 11.3. | Observații referitoare la gradul de<br>protecție necesar                                                     | REDUS/MEDIU/MARE                                                                             |                              |                                    |
| 11.4. | Observații referitoare la intervențiile<br>admise                                                            | Conform Studiu istorico – științific + prezentul R.L.U.                                      |                              |                                    |

## L. INVENTARIERE

|       |                                                                |                                                                                            |
|-------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12.1. | Instituția/ documentația în cadrul căreia s-a<br>redactat fișa | PUZCP – Zona Construită Protejată pentru Subzona<br>Centrul Istoric 2 din Municipiul Sibiu |
| 12.2. | Autorul fișei                                                  | Arh. Catalina Dana Preda, Specialist MC, nr. 176 S                                         |
| 12.3. | Semnătura autografă a specialistului care a<br>întocmit fișa   |                                                                                            |
| 12.4. | Data redactării fișei                                          | Iunie 2024                                                                                 |

### 2. Str. Arhivelor 1





#### A. LOCALIZARE



|      |                                       |                                                                                    |
|------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1. | Unitatea administrativ – teritorială  | Municipiul Sibiu                                                                   |
| 1.2. | Strada, număr                         | Strada Arhivelor, nr. 1                                                            |
| 1.3. | Denumiri vechi ale străzii/ nr. vechi | Generalkommandogasse (denumire inițială)<br>1872 Armbruster<br>1947 F.D. Roosevelt |

#### B. REGIM DE PROPRIETATE

|      |                     |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1. | Proprietate actuală | Proprietate publică a statului<br>Proprietate privată a statului<br>și organizațiilor administrativ teritoriale<br>Proprietate publică a județului<br>Proprietate privată a județului<br>Proprietate publică a municipiului<br>,Proprietate privată a |
|------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|      |                   |                                                                        |
|------|-------------------|------------------------------------------------------------------------|
|      |                   | mun., Mixt , Proprietatea persoanelor fizice /juridice de drept privat |
| 2.2. | Proprietar actual | -                                                                      |

### C. REGIM JURIDIC DE PROTECȚIE

|      |                                                  |                                                        |
|------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 3.1. | Monument istoric (monument, ansamblu)            | NU                                                     |
| 3.2. | Clădire cu <b>valoare culturală mare</b> / medie | DA                                                     |
| 3.2. | Date                                             | 1914 (Pivnița prezintă urme ale unei case din sec. XV) |

\*Imobilul este monument istoric dacă: (a) este înscris în L.M.I. la categoria „monument” sau (b) face parte din componența unui „ansamblu” sau „sit” înscrise în L.M.I.2015

### D. DATAREA CLĂDIRILOR

|      |                             |                                                                 |
|------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 4.1. | Date prin perioade/ secole  | Sec. XV – Sec. XX                                               |
| 4.2. | Date prin intervale de date | Conf OMC 3195/31 iulie2023,( Art.8),Criteriul vechime 1871-1945 |

### E. DESCRIEREA PARCELEI

|      |                                         |                                                                                                                                                                                          |
|------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.1. | Suprafața și dimensiunile parcelei (mp) | nedeterminată                                                                                                                                                                            |
| 5.2. | Numărul de clădiri pe parcelă           | Clădirea a fost ridicată în continuarea casei din Piața Mare nr. 7 și se întinde până la un corp de clădire care aparține de casa din Piața Mare nr. 8, corp ridicat în aceeași perioadă |
| 5.3. | Amplasarea clădirilor pe parcelă        | Pe aliniamentul str. Arhivelor                                                                                                                                                           |

### F. ANALIZA FORMAL – VOLUMETRICĂ

|      |                       |                                                                     |
|------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 6.1. | Regimul de înălțime   | P+1+M, cca. 9.38 m la cornișă / cca. 13.69 m la coamă               |
| 6.2. | Tipologia clădirilor  | Clădiri izolate (masive)/dominante orizontale ; Clădiri bară(lungi) |
| 6.3. | Structura fronturilor | Front continuu                                                      |

### G. ANALIZA TEHNICĂ A FONDULUI CONSTRUIT

|      |                           |                  |
|------|---------------------------|------------------|
| 7.1. | Starea fondului construit | Foarte Bună      |
| 7.2. | Durabilitatea             | Medie (cărămidă) |

### H. DESCRIEREA CLĂDIRILOR

|      |                                    |                                                                                                                                                                |
|------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.1. | Accesul în clădire/ acces secundar | Direct de pe stradă                                                                                                                                            |
| 8.2. | Finisaje exterioare                | Tencuieli colorate în masă                                                                                                                                     |
| 8.3. | Decorații exterioare/ interioare   | Patru coloane de sprijin al rezaltului ( intrarea principală) și decorațiunile de la etaje, cu cele trei steme ale Sibului și decorațiunile florale( exterior) |

### I. ANALIZA CLĂDIRILOR

|      |                                      |                                                |
|------|--------------------------------------|------------------------------------------------|
| 9.1. | Ctitor/ finanțator                   | Nu se cunoaște                                 |
| 9.2. | Programul arhitectural al clădirilor | ALTE TIPURI: Arhive                            |
| 9.3. | Stilul clădirilor                    | 1900                                           |
| 9.4. | Personalități asociate cu imobilul   | Planuri întocmite de arhitectul W.Josef Bedeus |

## J. STAREA DE CONSERVARE

|       |                                                                              |               |      |       |       |
|-------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|------|-------|-------|
| 10.1. | Starea generală de conservare                                                | Foarte bună   | Bună | Medie | Slabă |
| 10.2. | Starea decorațiilor fațadelor/ finisajelor exterioare                        | Foarte bună   | Bună | Medie | Slabă |
| 10.3. | Lucrări de restaurare/ reparații majore recente                              | Nu se cunosc. |      |       |       |
| 10.4. | Modificări vizibile ale materialelor, finisajelor, elementelor arhitecturale | Nu e cazul.   |      |       |       |
| 10.5. | Elemente parazitare: conducte gaz, unități A.C., firme etc.                  | Nu e cazul.   |      |       |       |

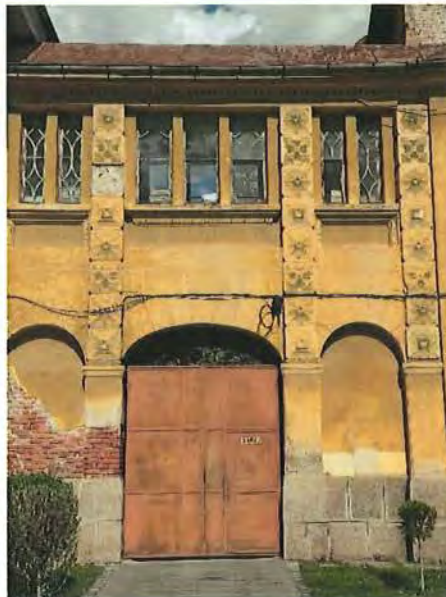
## K. VALOARE CULTURALĂ, PROTECȚIE PROPUȘĂ ȘI INTERVENȚII ADMISE

|       |                                                                                                        |                                                                                                     |                       |                             |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| 11.1. | Valoare culturală complexă – Observații referitoare la valoarea istorică și arhitecturală a clădirilor | CORP A:<br>Fără valoare / Mică /<br><b>Medie / Mare /</b><br>Excepțională                           | CORP B:<br>Nu e cazul | ALTE CORPURI:<br>Nu e cazul |
| 11.2. | Valoarea fondului construit                                                                            | Arhitecturală<br><b>Architectural-</b><br><b>urbanistică</b><br>Ambientală<br><b>Memorialistică</b> | -                     | -                           |
| 11.3. | Observații referitoare la gradul de protecție necesar                                                  | REDUS/MEDIU/MARE                                                                                    | -                     | -                           |
| 11.4. | Observații referitoare la intervențiile admise                                                         | Conform Studiu istorico – științific + prezentul R.L.U.                                             |                       |                             |

## L. INVENTARIERE

|       |                                                             |                                                                                         |
|-------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 12.1. | Instituția/ documentația în cadrul căreia s-a redactat fișa | PUZCP – Zona Construită Protejată pentru Subzona Centrul Istoric 2 din Municipiul Sibiu |
| 12.2. | Autorul fișei                                               | Arh. Catalina Dana Preda, Specialist MC, nr. 176 S                                      |
| 12.3. | Semnătura autografă a specialistului care a întocmit fișa   |                                                                                         |
| 12.4. | Data redactării fișei                                       | Iunie 2024                                                                              |

### 3. Str. Arhivelor 3





### E. DESCRIEREA PARCELEI

|      |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.1. | Suprafața și dimensiunile parcelei (mp) | Cca. 1130 mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 5.2. | Numărul de clădiri pe parcelă           | Imobilul are un număr de 6 corpuri de clădire, Caracteristica construcției fiind separarea funcțională a administrației de depozite în 2 clădiri diferite legate între ele printr-un coridon lung, măsura luată pentru cazul izbucnirii unui incendiu. Clădirea administrativă, de pe str Arhivelor, se deosebește prin fațada decorată cu pilaștrii colosali și portalul cu coloane. Corpul de clădire din dreapta este un coridor de legătură cu corpul care adăpostește depozitele. Depozitele se află de-a lungul străzii T. Popovici. |
| 5.3. | Amplasarea clădirilor pe parcelă        | Pe aliniamentul str. Arhivelor și str. Timotei Popovici                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

### F. ANALIZA FORMAL – VOLUMETRICĂ

|      |                       |                                                                               |
|------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 6.1. | Regimul de înălțime   | P+1 și P+3 +M, între 9.07 – 10.8 m la cornișă, între 17.21 – 17.72 m la coamă |
| 6.2. | Tipologia clădirilor  | Clădiri izolate (masive)/dominante orizontale ; Clădiri bară(lungi)           |
| 6.3. | Structura fronturilor | Fronturi mixte (continuu + alternant)                                         |

### G. ANALIZA TEHNICĂ A FONDULUI CONSTRUIT

|      |                           | CORP A (Administrație) | CORP B (Depozite) | CORP C (de legătură) |
|------|---------------------------|------------------------|-------------------|----------------------|
| 7.1. | Starea fondului construit | Medie                  | Medie             | Medie                |
| 7.2. | Durabilitatea             | Medie (cărămidă)       | Medie             | Medie                |

### H. DESCRIEREA CLĂDIRILOR

|      |                                    |                            |
|------|------------------------------------|----------------------------|
| 8.1. | Accesul în clădire/ acces secundar | Direct de pe stradă        |
| 8.2. | Finisaje exterioare                | Tencuieli colorate în masă |
| 8.3. | Decorații exterioare/ interioare   |                            |

### I. ANALIZA CLĂDIRILOR

|      |                                      |                                                |
|------|--------------------------------------|------------------------------------------------|
| 9.1. | Ctitor/ finanțator                   | Nu se cunoaște                                 |
| 9.2. | Programul arhitectural al clădirilor | ALTE TIPURI: Arhivele statului                 |
| 9.3. | Stilul clădirilor                    | 1900, cu elemente eclectice                    |
| 9.4. | Personalități asociate cu imobilul   | Planuri întocmite de arhitectul W.Josef Bedeus |

### J. STAREA DE CONSERVARE

|       |                                                                              |               |      |       |       |
|-------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|------|-------|-------|
| 10.1. | Starea generală de conservare                                                | Foarte bună   | Bună | Medie | Slabă |
| 10.2. | Starea decorațiilor fațadelor/ finisajelor exterioare                        | Foarte bună   | Bună | Medie | Slabă |
| 10.3. | Lucrări de restaurare/ reparații majore recente                              | Nu se cunosc. |      |       |       |
| 10.4. | Modificări vizibile ale materialelor, finisajelor, elementelor arhitecturale | Nu e cazul.   |      |       |       |
| 10.5. | Elemente parazitare: conducte gaz, unități A.C., firme etc.                  | Nu e cazul.   |      |       |       |

## K. VALOARE CULTURALĂ, PROTECȚIE PROPUȘĂ ȘI INTERVENȚII ADMISE

|       |                                                                                                              |                                                                                               |                                       |                                       |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 11.1. | Valoare culturală complexă –<br>Observații referitoare la valoarea<br>istorică și arhitecturală a clădirilor | CORP A:<br>Fără valoare / Mică /<br><b>Medie</b> / Mare /<br>Excepțională                     | CORP B:<br><b>Medie</b>               | ALTE CORPURI:<br><b>Medie</b>         |
| 11.2. | Valoarea fondului construit                                                                                  | Arhitecturală<br><b>Architectural-<br/>urbanistică</b><br>Ambientală<br><b>Memorialistică</b> | <b>Architectural-<br/>urbanistică</b> | <b>Architectural-<br/>urbanistică</b> |
| 11.3. | Observații referitoare la gradul de<br>protecție necesar                                                     | REDUS/MEDIU/MARE                                                                              | <b>MARE</b>                           | <b>MARE</b>                           |
| 11.4. | Observații referitoare la intervențiile<br>admise                                                            | Conform Studiu istorico – științific + prezentul R.L.U.                                       |                                       |                                       |

## L. INVENTARIERE

|       |                                                                |                                                                                            |
|-------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12.1. | Instituția/ documentația în cadrul căreia s-a<br>redactat fișa | PUZCP – Zona Construită Protejată pentru Subzona<br>Centrul Istoric 2 din Municipiul Sibiu |
| 12.2. | Autorul fișei                                                  | Arh. Catalina Dana Preda, Specialist MC, nr. 176 S                                         |
| 12.3. | Semnătura autografă a specialistului care a<br>întocmit fișa   |                                                                                            |
| 12.4. | Data redactării fișei                                          | Iunie 2024                                                                                 |

## Lista siturilor propuse spre clasare în LMI:

| Nr.<br>crt. | Denumire sit<br>arheologic | Cod RAU | Cod LMI | Alte informații | Descriere |
|-------------|----------------------------|---------|---------|-----------------|-----------|
|-------------|----------------------------|---------|---------|-----------------|-----------|

În curs de realizare.

## Coordonate STEREO70 ale siturilor arheologice și zona de protecție:

În curs de realizare.