

Plan Urbanistic de Zonă Construită Protejată  
Construire ansamblu funcțiuni centrale și mixte, inclusiv circulații  
SZCP Cibin Centru\_a, SZCP Cibin Centru\_e, SZCP Cibin Centru\_f



## Regulament local de urbanism

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Nr. Proiect                 | 682/02.2022  |
| Data curentă                | 16.01.2024   |
| Amplasament                 | Str. Ocnei, nr. 33, Sibiu                                |
| <b>Beneficiar</b>           | <b>S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.</b>                  |
| Reprezentant beneficiar     | Radu Marcovici   |
| adresă                      | Str. Ocnei 33, 550188 Sibiu, jud. Sibiu, România         |
| telefon                     |  |
| e-mail                      |  |
| Cod de Identificare Fiscală | J32/ 48/ 2008  |
| Cod Unic de Înregistrare    | RO 23058338  |
| <b>Proiectant urbanism</b>  | <b>S.C. A.PLAN S.R.L.</b>                                |
| Reprezentant proiectant     | Lucian Alexandru GĂVOZDEA                                |
| adresă                      |  |
| telefon                     |  |
| e-mail                      |  |
| adresă web                  | <a href="http://www.apunktplan.ro">www.apunktplan.ro</a> |
| Cod de Identificare Fiscală | RO 23058338  |
| Cod Unic de Înregistrare    | J32/ 48/ 2008  |

## Cuprins

|         |   |    |
|---------|---|----|
| 1.      | Dispoziții generale   | 4  |
| 1.1.    | Aria de aplicare a regulamentului   | 4  |
| 1.2.    | Alte prescripții complementare care pot acționa simultan cu regulamentul  | 4  |
| 1.3.    | Divizarea în unități teritoriale de referință (UTR) și alte subunități  | 4  |
| 1.4.    | Obligativitate elaborare PUD  | 4  |
| 1.5.    | Alte condiționări (avize suplimentare)  | 5  |
| 1.6.    | Definire POT și CUT   | 5  |
| 2.      | Dispoziții aplicabile în zonă   | 5  |
| 2.1.    | Natura ocupării și utilizării terenului   | 7  |
| 2.1.1.  | Ocuparea și utilizarea terenului  | 7  |
| 2.1.2.  | Tipuri de ocupare și utilizare admise   | 7  |
| 2.1.3.  | Tipuri de ocupare și utilizare admise cu condiționări   | 8  |
| 2.1.4.  | Tipuri de ocupare și utilizare interzise  | 9  |
| 2.1.5.  | Condiționări diverse  | 9  |
| 2.2.    | Condiții de ocupare a terenului   | 9  |
| 2.2.1.  | Caracteristici ale parcelelor   | 9  |
| 2.2.2.  | Amplasarea construcțiilor în raport cu căile de circulație  | 10 |
| 2.2.3.  | Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele laterale și posterioare ale parcelelor  | 11 |
| 2.2.4.  | Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă  | 11 |
| 2.2.5.  | POT   | 12 |
| 2.2.6.  | Înălțimea construcțiilor  | 13 |
| 2.2.7.  | Aspectul exterior al clădirilor și împrejurimi  | 14 |
| 2.2.8.  | Accesuri și circulații  | 14 |
| 2.2.9.  | Staționări și pavaje  | 15 |
| 2.2.10. | Echipare cu rețele tehnico-edilitare  | 15 |
| 2.2.11. | Spații libere și spații plantate  | 15 |
| 2.2.12. | Spații amenajate cu rolul de a proteja, a securiza, a izola sau a racorda zona sau subzona PUZ-ului față de vecinătăți agresive   | 17 |
| 2.3.    | Posibilități maxime de utilizare a terenului  | 17 |
| 2.3.1.  | CUT admis   | 17 |
| 2.3.2.  | Condiții de neconformare cu valorile indicatorilor urbanistici POT și CUT, locuri de parcare necesare, suprafețe libere și verzi. | 17 |
| 3.      | Anexe   | 18 |

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 3.1.   | Lista amplasamentelor rezervate pentru obiective de utilitate publică  | 18 |
| 3.2.   | Lista servituțiilor  | 18 |
| 3.3.   | Lista certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire eliberate până la data începerii elaborării PUZCP | 19 |
| 6.2.1. | Lista certificatelor de urbanism eliberate în perioada ianuarie 2020 – mai 2022                                      | 19 |
| 6.2.2. | Lista autorizațiilor de construire eliberate în perioada ianuarie 2020 – mai 2020                                    | 21 |
| 3.4.   | Glosar   | 22 |

## 1. Dispoziții generale

### 1.1. Aria de aplicare a regulamentului

Limitele de reglementare ale PUZCP sunt definite conform avizului de oportunitate nr. 19 din data 05/09/2022, astfel:

la est de str. Târgu Fânului,  
la sud de str. Nicolae Teclu și str. Zidului,  
la vest de SZCP Cibin Centru\_d – Pim-Siemens,  
la nord de str. Cibirului.

### 1.2. Alte prescripții complementare care pot acționa simultan cu regulamentul

Regulamentul de față detaliază și completează prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Sibiu.

### 1.3. Divizarea în unități teritoriale de referință (UTR) și alte subunități

Conform *Studiului istoric privind evaluarea resursei culturale a țesutului urban în vederea fundamentării reglementărilor PUZCP – CIBIN CENTRU – SZCP CIBIN CENTRU\_a – f*, suprafața reglementată este divizată în:

UTR Cibin Centru\_a - Atelierele Rieger și ansamblul industrial "Independența"  
UTR Cibin Centru\_e – parcele rezidențiale str. Cibirului  
UTR Cibin Centru\_f – Zidului.

Subdiviziunile 1/2/3 sunt utilizate pentru a identifica mai ușor proprietățile ori părțile de proprietăți (poziționare) care se diferențiază prin aspecte privind regimul de construire și tipuri de ocupare și utilizare a terenului. Indicii urbanistici vor fi calculați la nivelul întregii incinte Independența, respectiv la nivelul UTR Cibin Centru\_a. Astfel:

- Cibin Centru\_a1 – zona cuprinsă între str. Ocnei și Tg. Fânului
- Cibin Centru\_a2 – zona ansamblului monumentelor istorice – patrimoniu industrial din cadrul incintei Independența, situat la vest de strada Ocnei
- Cibin Centru\_a3 – zona cuprinsă între SZCP Cibin Centru\_e, SZCP Cibin Centru\_d și SZCP Cibin Centru\_f

### 1.4. Obligatorietate elaborare PUD

Nu este cazul.

## 1.5. Alte condiționări (avize suplimentare)

Autorizarea lucrărilor de construire în cadrul UTR Cibin Centru\_a este condiționată de comasarea tuturor imobilelor componente, cel puțin la nivelul subdiviziunilor Cibin Centru\_a1, Cibin Centru\_a2 și Cibin Centru\_a3. Eventuale dezmembrări ulterioare vor putea fi efectuate doar după constituirea spațiilor publice (libere, plantate și căi de circulație) conform prezentei documentații PUZCP, respectând prevederile legale.

## 1.6. Definiere POT și CUT

Conform Legii nr. 350 / 2001 pentru amenajarea teritoriului și urbanism, indicatorii urbanistici sunt instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

– *coeficient de utilizare a terenului (CUT)* – 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;

– *procent de ocupare a terenului (POT)* – 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.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

– dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

– dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

## 2. Dispoziții aplicabile în zonă

Suprafața reglementată va fi divizată în UTR Cibin centru\_a cu subdiviziunile 1/2/3, UTR Cibin Centru\_e și UTR Cibin Centru\_f. Acestea vor fi aplicate conform planșei *Reglementări urbanistice U-03-02 – Edificabil, regim de înălțime, circulații, plantații*.

Spațiile verzi și de folosință comună vor fi asigurate în faza de autorizare a construcțiilor. Zona permite o dezvoltare relativ liberă din punct de vedere al mobilării urbanistice și al mixității funcționale, aspecte de care depinde definirea unui necesar de spații verzi și de folosință comună și determinarea acestora în plan.

Studiul istoric zonal prevede următoarele elemente de gestiune și reglementare:

#### **Trama stradală și spații publice**

- Traseul circulației care se dezvoltase de-a lungul zidului de apărare, în zona intra muros, legând spațiul din vecinătatea Porții Ocnei de cel din vecinătatea Porții Turnului, astăzi strada Pulberăriei (fostă Pulver Gasse), întreruptă de includerea segmentului sud-vestic în incinta fostului ansamblu industrial 13 Decembrie (astăzi Pim-Siemens) va fi redeschis circulației prin reincluderea în domeniul public.
- În mod similar, circulația istorică care mărginea fortificațiile medievale înspre exterior, fostă Aleea Școlărilor (Schülerschanz Gasse) este recomandat să fie redeschisă. Redarea acestui traseu circulației deschide posibilitatea irigării în profunzime a insulei urbane ocupate de construcțiile industriale parte a fostului ansamblu industrial Independența și crearea legăturii cu piațeta de la intersecția străzilor Ocnei Târgul Fânului și Nicolae Teclu.
- Redeschiderea prin transferul în domeniul public a circulației care lega strada Ocnei de strada Cibirului (fostă Durchbruch Gasse), în dreptul Podului de Piatră ca legătură predominant pietonală, cu acces carosabil rezervat exclusiv aprovizionării și intervențiilor.
- Reorganizarea și amenajarea spațiului liber din fața accesului în fostul ansamblu industrial Independența la intersecția străzilor Nicolae Teclu, Ocnei și Târgu Fânului, cu caracter și rol de piață publică, pietonală. Spațiul în cauză reprezintă capăt de perspectivă pentru traseele străzilor Ocnei și Nicolae Teclu, având un important potențial de punere în valoare. Arealul pus în discuție se suprapune parțial pe locul vechiului bastion al Porții Ocnei, respectiv pe locul fostei Piețe a Cetății / *Bastai Platz*.

#### **Fondul construit**

- Pentru intervențiile care privesc imobilele clasate monument istoric se va întocmi studiu istoric / studiu de evaluare a resursei culturale, însoțite de concluzii operaționale privitoare la restricții și permisivități.
- Pentru intervențiile care privesc imobilele aflate în zonele (razele) de protecție ale monumentelor istorice, așa cum au fost acestea instituite prin ordinele de clasare și/sau prin PUG municipiu Sibiu, 2011, se vor întocmi documentații specifice pentru obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Sibiu.
- Pentru intervenții care privesc imobilele cu adresele poștale pe: str. Nicolae Teclu, nr. 29, str. Râului, nr. 23, str. Rimski Korsakov, nr. 6, str. Rimski Korsakov, nr. 7, str. Rimski Korsakov, nr. 9, str. Pielarilor, nr. 9, str. Pielarilor, nr. 11, str. Pielarilor, nr. 13 se vor întocmi studii istorice de evaluare a resursei culturale, însoțite de concluzii operaționale privitoare la restricții și permisivități. Acestea sunt propuse de Studiul Istoric Zonal pentru includerea în Lista Monumentelor Istorice.
- În ceea ce privește componentele construite ale fostului ansamblu industrial Independența / Prima fabrică de mașini agricole și turnătorie de „fer” „Andreas Rieger”, în baza regimului de protecție juridică instituit prin nominalizarea în Lista Monumentelor Istorice a județului Sibiu (2015), respectiv a analizei întreprinse prin prezentul studiu se impune realizarea de studii

istorico- arhitecturale la scara obiectului de arhitectură în vederea evaluării în detaliu a resursei culturale în vederea fundamentării nuanțate și particularizate a restricțiilor și permisivităților de intervenție. Cu toate acestea, în cazul unor corpuri de clădire existente, corpuri lipsite de regim juridic de protecție a valorii culturale dată fiind lipsa valorii culturale, pe baza analizei din prezentul studiu și a concluziilor studiilor precedente, se poate conchide prin formularea unor potențiale direcții de dezvoltare prin desființarea acestora și, după caz, înlocuirea lor cu construcții noi sau amenajări care să contribuie la potențarea compoziției urbane.

### **Patrimoniul arheologic**

- În conformitate cu concluziile Studiului de fundamentare pentru definirea, instituirea și delimitarea zonelor protejate care cuprind patrimoniul arheologic<sup>212</sup> se instituie o serie de obligativități în ceea ce privește arealul fostului ansamblu industrial Independența, declanșator al prezentului studiu. Astfel se propune ca parcela să fie împărțită în trei zone
  - A – zona în care se pot afla sub construcții ale Bastionului și Turnului Porții, precum și urme ale șanțului de apărare al centurii a IV-a de fortificații. În această zonă se impune ca în cazul intervențiilor să fie întreprinsă cercetare arheologică preventivă;
  - B – zonă în care nu au fost edificate construcții, dar au existat iazuri cf. hărților istorice. În această zonă se impune ca în cazul intervențiilor să fie întreprinsă supraveghere arheologică;
  - C – zonă unde au existat iazuri și construcții ușoare (cf. hărților istorice). În această zonă se impune ca în cazul intervențiilor să fie întreprins diagnostic arheologic.

## **2.1. Natura ocupării și utilizării terenului**

### **2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului**

SZCP Cibin Centru\_a prezintă imobile construite fără valori culturale semnificative, dar și construcții clasate ca monument istoric individual și în ansamblu. Construcțiile fără valoare patrimonială semnificative pot fi menținute, consolidate și convertite pentru adăpostirea unor funcțiuni compatibile. Se recomandă regenerarea sitului industrial păstrând caracterul de ansamblu.

Situarea zonei în raport cu teritoriul orașului Sibiu impune conferirea unui caracter central și mixt.

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

Se admit următoarele tipuri de ocupare și utilizare:

#### **UTR Cibin Centru\_a1, UTR Cibin Centru\_a2**

#### **UTR Cibin Centru\_f**

- administrative
- financiar-bancare
- comerciale cu caracter intraurban
- cultură
- turism cu caracter intraurban
- locuințe
- servicii aferente zonelor de locuire (servicii de proximitate)

- învățământ
- parcaje publice multietajate
- sănătate
- subterane

Clădirile orientate spre spațiul public vor avea la parter funcțiuni de interes public, cu acces direct, pe cel puțin 3/4 din lungimea fațadelor de contact cu spațiul public

Pentru spațiile libere și verzi incluse, se admit amenajări ale spațiului public, alei pietonale și cicliste, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir.

### **UTR Cibin Centru\_a3**

#### **Cibin Centru\_e**

- locuire

#### **2.1.3. Tipuri de ocupare și utilizare admise cu condiționări**

Pentru oricare dintre subzone, vor fi respectate normele și reglementările specifice funcțiunilor incluse, care vor fi în vigoare la data autorizării construcțiilor.

### **UTR Cibin Centru\_a1**

Suprafețele de tip scuar public în interiorul cărora se admit funcțiuni de loisir public, cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească 5%. Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea lor inițială. Construcțiile și instalațiile temporare vor fi demontate și îndepărtate în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

Spațiile libere acoperite parțial sau total funcționează în regim de piațetă publică și admit aceleași utilizări, în aceleași condiții, cu suprafețele de tip scuar. Excepție fac elementele structurale ale acoperirii, care vor putea avea un caracter permanent.

### **UTR Cibin Centru\_a2**

#### **UTR Cibin Centru\_f**

Nu sunt condiționări suplimentare.

### **UTR Cibin Centru\_a3**

#### **UTR Cibin Centru\_e**

Cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) în proporție minimă de 40% din suprafața construită desfășurată la nivel de parcelă, se admit următoarele funcțiuni:

- servicii aferente zonelor de locuințe
- administrative
- financiar-bancare
- comerciale cu caracter intraurban
- cultură
- învățământ
- sănătate
- turism cu caracter intraurban
- infrastructură transport public

Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.

#### 2.1.4. Tipuri de ocupare și utilizare interzise

Sunt interzise orice utilizări altele decât cele de la punctele 2.1.2. și 2.1.3.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

#### 2.1.5. Condiționări diverse

Situarea pe limita nordică a zonei protejate a Centrului Istoric impune un regim de înălțime care să nu afecteze percepția din depărtare a siluetei specifice orașului.

Poziția centrală și proximitatea râului impun desfășurarea unor activități nepoluante în zonă.

## 2.2. Condiții de ocupare a terenului

### 2.2.1. Caracteristici ale parcelelor

Terenul este relativ plat, iar parcelele au forme relativ regulate.

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor cu condiția ca parcelele să facă parte din același UTR, iar parcelele rezultate să aibă front la stradă.

Se admit operațiuni de dezmembrare a parcelelor cu condiția ca fiecare dintre parcelele rezultate să respecte reglementările urbanistice, respectiv să se încadreze în POT și CUT maxim admise, să asigure suprafețele libere și verzi minime, locuri de parcare auto și biciclete conform funcțiunilor conținute.

Parcelele rezultate și destinate realiniilor cuprinse între vechiul aliniament și cel retras, vor fi grevate de o interdicție definitivă de construire cu excepția lucrărilor de interes și/sau utilitate publică.

### **UTR Cibin Centru\_a**

Prima înstrăinare a unei părți din cadrul ansamblului Independența este condiționată de întocmirea unui Regulament de condominiu. Înstrăinarea întregului ansamblu către o singură entitate nu atrage această obligație.

Autorizarea lucrărilor de construire în cadrul UTR Cibin Centru\_a este condiționată de comasarea tuturor imobilelor componente, cel puțin la nivelul subdiviziunilor Cibin Centru\_a1, Cibin Centru\_a2 și Cibin Centru\_a3. Eventuale dezmembrări ulterioare vor putea fi efectuate doar după constituirea spațiilor publice (libere, plantate și căi de circulație) conform prezentei documentații PUZCP, respectând prevederile legale.

### **UTR Cibin Centru\_e**

### **UTR Cibin Centru\_f**

Cu excepția măsurilor de realiniere la str. Cibinului, se admit modificări doar în sensul refacerii unor parcele istorice, conform studiilor de fundamentare de specialitate.

#### **2.2.2. Amplasarea construcțiilor în raport cu căile de circulație**

La clădirile care au la parter funcțiuni cu acces public, accesul se va face la nivelul spațiului public, nu se admite ca nivelurile subterane să depășească în zona fațadei cota de călcare a spațiului public.

Conform PUG, pentru toate parcelele riverane străzii Cibinului, pentru extinderea amprizei stradale în vederea fluidizării relațiilor de trafic, se recomandă realinierea fronturilor prin PUZCP. Prin realiniere, aliniamentul se va retrage cu distanța necesară completării profilului stradal prevăzut în PUG, măsurat de la poziția inițială, în vederea modernizării și extinderii amprizei stradale.

În lungul străzilor Cibinului și Târgu Fânului, construcțiile din cadrul fostei incinte Independența vor include un portic de minim 3m lățime, respectiv un spațiu acoperit la nivelul parterului.

### **UTR Cibin Centru\_a1, UTR Cibin Centru\_a2**

### **UTR Cibin Centru\_f**

Construcțiile vor fi amplasate obligatoriu pe aliniament, respectiv pe limitele laterale ale căilor de circulație în cadrul proprietății private, pe segmentele indicate în planșa U-03-02. Excepție vor face acele construcții care se vor retrage de la căile de circulație pentru a genera suprafețe de folosință comună – spații publice.

Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament sau limita edificabilului, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament / edificabilului cu maxim 1,20m, asigurând o înălțime liberă minimă de 3,5m deasupra căilor de circulație;
- b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;
- c) bovindourile, respectiv balcoanele închise, vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei;
- d) nu vor afecta vizibilitatea accentelor verticale de tip reper urban istoric.

Se admite acoperirea totală sau parțială a spațiilor publice cu soluții permanente în limitele edificabile indicate în planșa *Reglementări urbanistice U-03-02 – Edificabil, regim de înălțime, circulații, plantații* și cu soluții mobile / retractabile / demontabile în limita a 3 m pentru restul fronturilor construite.

### **UTR Cibin Centru\_a3**

Construcțiile vor fi amplasate pe aliniamentul Aleii Școlarii.

### **UTR Cibin Centru\_e**

Prin realiniere, aliniamentul existent se retrage cu distanța necesară completării profilului stradal recomandat prin PUG, la toate parcelele cuprinse în SZCP Cibin Centru\_e. Clădirile se vor amplasa pe noul aliniament.

#### **2.2.3. Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

##### **UTR Cibin Centru\_a1**

Nu este cazul.

##### **UTR Cibin Centru\_a2**

Construcțiile vor fi amplasate pe limita laterală vestică (comună cu imobilul din str. Cibinului nr. 11) pe o adâncime maximă de 15m de la aliniament. După depășirea adâncimii de 15m, clădirile se vor retrage de la limita laterală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3m. Alipirea la limita laterală în adâncimea parcelei va fi posibilă conform planșei U0302 Reglementări.

##### **UTR Cibin Centru\_a3**

Construcțiile vor fi retrase de la limita laterală sud-vestică (SZCP Cibin Centru\_d) cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3m.

Construcțiile vor fi retrase de la limita nord-vestică comună cu SZCP Cibin Centru\_e cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m.

##### **UTR Cibin Centru\_e**

Construcțiile vor fi amplasate pe limitele laterale pe o adâncime maximă de 15m de la aliniament. După depășirea adâncimii de 15m, clădirile se vor retrage de la limita laterală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3m.

Construcțiile vor fi retrase de la limita posterioară cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m.

##### **UTR Cibin Centru\_f**

Construcțiile vor fi amplasate pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor, generând curți interioare. Excepție face imobilul din strada Pulberăriei nr. 9 (la limita cu SZCP Cibin Centru\_d).

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

##### **UTR Cibin Centru\_a1**

Construcțiile din interiorul scuarului public vor fi amplasate la o distanță de minim 10m față de limitele sale, cu excepția limitei din lungul străzii Ocnei, unde vor putea fi amplasate fără retrageri (pe limită).

Volumele etajelor retrase vor avea o lungime maximă de 60m.

### **UTR Cibin Centru\_a2**

Clădirile care vor fi menținute vor putea fi extinse pe orizontală sau verticală cu condiția menținerii tramei de circulații uzinale, cel puțin la nivelul solului.

Unele dintre aceste circulații vor putea fi acoperite sau transformate în spații interioare cu rol de circulații interioare, lobby etc. pentru noile funcțiuni adăpostite de clădirile menținute. Se recomandă aplicarea acestei soluții pe traseele fostelor poduri rulante (ex: la NE de corpul C, între corpurile D și E, între corpurile F și G).

### **UTR Cibin Centru\_a3**

### **UTR Cibin Centru\_e**

### **UTR Cibin Centru\_f**

Construcțiile vor fi amplasate unele față de altele la o distanță minimă egală cu înălțimea măsurată la cornișă sau la atic a celei mai înalte clădiri.

Excepții:

- a) Poate fi luată ca referință înălțimea clădirii celei mai mici exclusiv în cazul amplasării acesteia în sectorul cardinal sudic față de cealaltă clădire.
- b) Distanța se poate înjumătăți ( $H/2$ ) în cazul fațadelor fără ferestre sau cu ferestre ale funcțiunilor auxiliare (ex.: case de scări, holuri, spații de depozitare, grupuri sanitare / băi etc.)

#### 2.2.5. POT

### **UTR Cibin Centru\_a1, UTR Cibin Centru\_a2, UTR Cibin Centru\_a3**

### **UTR Cibin Centru\_f**

Se admite un POT maxim de 70%. Procentul de utilizare a terenului se va calcula raportat la nivelul întregului ansamblu Independența, indiferent de soluțiile de parcelare.

În cadrul scuarului public și a piațetei parțial sau total acoperite, incluse în UTR Cibin Centru\_a1, se admite o suprafață construită de maxim 5% din suprafața totală a scuarului, respectiv a piațetei.

|                                       | Procent de Ocupare a Terenului (POT) |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| PUG                                   | Conform PUZCP                        |
| Propunere documentație prezentă PUZCP | 70%                                  |

### **UTR Cibin Centru\_e**

Se admite un POT maxim de 40%.

|     | Procent de Ocupare a Terenului (POT)   |
|-----|--|
| PUG | 60% pentru parcele cu adâncime sub 25m<br>40% pentru parcele cu adâncime sub 25m |

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| Propunere documentație prezentă PUZCP | 40% |
|---------------------------------------|-----|

## 2.2.6. Înălțimea construcțiilor

### UTR Cibin Centru\_a1

Regimul de înălțime al volumelor construite pe aliniamentul străzii Tg. Fânului va fi de maxim S+P+2+5R, fără a depăși 12m la nivelul aticului nivelului neretras și 29m la nivelul aticului retras. Volumele cu regim de înălțime S+P+1 vor avea înălțime maximă 12m la nivelul aticului, cele cu regim de înălțime S+P+2 – maxim 15m înălțime, S+P+3 – maxim 18m înălțime.

Volumele cu regim de înălțime peste S+P+2 vor fi amplasate la vest de limita conului de vizibilitate a turnului Bisericii Evanghelice, indicat în planșa U0302 *Reglementări* prin linie întreruptă neagră.

Volumele cu regim de înălțime peste S+P+3 vor avea o lungime maximă de 60m și o lățime maximă de 20m.

*Excepții:*

*Parcări multietajate pot avea un număr superior de niveluri, cu condiția de a se încadra în înălțimea maximă definită pentru volumul în care se încadrează.*

Regimul de înălțime al volumelor construite în cadrul scuarului va fi parter și vor avea o înălțime maximă de 5m. Excepție fac construcțiile temporare destinate evenimentelor.

### UTR Cibin Centru\_a2

Regimul de înălțime maxim admis pentru construcțiile amplasate pe aliniamentul străzii Cibinului este de S+P+3+R sau S+P+2+2R, fără a depăși 16m la nivelul aticului nivelului neretras și 20m la nivelul aticului retras.

Regimul de înălțime al construcțiilor menținute va putea fi modificat doar în urma unui studiu istoric-arhitectural de evaluare, prin extindere pe orizontală și/sau verticală, fie prin adăugare de niveluri în interiorul volumului existent, fie deasupra.

Corpul H nu va depăși înălțimea de 29m.

### UTR Cibin Centru\_a3

Regimul de înălțime maxim admis este de S+P+3+R/M sau S+P+2+2R/M, fără a depăși 16m la nivelul aticului nivelului neretras și 20m la nivelul aticului retras.

### UTR Cibin Centru\_e

Regimul de înălțime nu va putea depăși nici una din următoarele configurații: S+P+2+R/M, S+D+P+1+R/M (semnificațiile prescurtărilor: (S-subsol,) D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă la cornișă sau a aticului nivelului neretras va fi de 12m, iar cea a coamei sau aticului nivelului retras va fi de 16m.

### UTR Cibin Centru\_f

Regimul de înălțime maxim admis este de S+P+1+R/M, fără a depăși 9m la nivelul cornișei sau aticului nivelului neretras și 13m la nivelul coamei sau aticului retras.

Excepție fac corpurile de clădire clasate în LMI din str. Ocnei 31-33 (Liceul Independența), care își vor păstra regimul de înălțime actual.

### 2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor și împrejurimi

Regimul de construire va fi în front continuu de factură urbană, întrerupt ocazional de portice și traversări spre interiorul insulei construite.

În cadrul **UTR Cibin Centru\_a1**, pasajele ciclo-pietonale deschise publicului la nivelul parterului, vor avea o lățime minimă de 7m și o înălțime minimă de 5m. Lungimea maximă a frontului continuu la nivelul parterului va fi de maxim 80m (între pasaje, respectiv între pasaje și căi de circulație sau spații libere deschise utilizării publice).

Arhitectura clădirilor și amenajarea spațiilor publice vor fi de factură contemporană și vor exprima caracterul programului. Vor reflecta poziția și rolul central al zonei și, prin calitatea lor, vor fi în acord cu proximitatea patrimoniului construit al Centrului Istoric. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor, respectiv cu materialele predominante în Centrul Istoric. Se recomandă folosirea tencuielilor, a pietrei naturale mate, a placajelor ceramice mate cu montaj uscat și a sticlei cu transparență maximă.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

Ansamblul Independența nu va fi împrejmuit spre spațiul public.

Se recomandă ca limita de proprietate dintre incinta Pim-Siemens și Independența să nu fie marcată prin împrejmuire, ci să permită folosirea liberă comună a spațiului.

### 2.2.8. Accesuri și circulații

Se impune deschiderea străzii Ocnei pentru circulație publică ciclo-pietonală. Se va urmări permeabilizarea ansamblului industrial Independența pentru deplasări ciclo-pietonale către spațiile publice perimetrare. Se recomandă reconectarea acestuia cu țesutul urban adiacent.

Se propune redeschiderea Aleii Școlărilor, cu o lățime de minim 10m și crearea unui acces pietonal între aceasta și str. Rimski-Korsakov, pe lângă turnul Pulberăriei.

Este recomandată deschiderea străzii Pulberăriei pentru circulație publică spre Piața Cibin.

De asemenea, este recomandată deschiderea unui pasaj pietonal între Aleea Școlărilor și str. Zidului, în proximitatea pasajului pietonal existent între str. Zidului și str. Vopsitorilor. Această succesiune de pasaje facilitează și încurajează deplasările pietonale, fiind scurtături.

Aleile uzinale vor fi pietonale. Amenajarea acestora va include obligatoriu un culoar liber de obstacole de minim 4m lățime și 3,5m înălțime pentru accesul autospecialelor (pompieri, ambulanță, salubritate etc.)

Aprovizionarea clădirii propuse pe str. Tg Fânului și str. Cibinului va putea fi efectuată prin locuri de parcare în lungul celor 2 străzi, rezervate pentru aprovizionare, salubritate și vehicule de intervenție.

### 2.2.9. Staționări și pavaje

Pentru creșterea calității vieții în această zonă se recomandă amenajarea spațiului public preponderent pentru utilizarea de către pietoni (și bicicliști), cu asigurarea unui minim necesar de spații de parcare supraterane.

Staționarea autovehiculelor va fi posibilă în lungul străzilor perimetrare.

Se recomandă utilizarea pavajelor permeabile, în special pe suprafețele de teren natural (fără subsol).

Ținând cont de modificarea din ultimii ani a modului de abordare a mobilității urbane în general, de planurile strategice la nivel local și proiectele demarate de Primăria Municipiului Sibiu în sensul reducerii traficului auto în favoarea deplasărilor pietonale, cu bicicleta și cu mijloace de transport în comun eficiente energetic, studiul de circulație recomandă reducerea necesarului de locuri de parcare pentru locuințe astfel:

- 1 loc de parcare pentru rezidenți per apartament cu SCD sub 100mp
- 1,2 locuri de parcare pentru rezidenți/apartament cu SCD peste 100mp
- 0,2 locuri de parcare pentru vizitatori per apartament, indiferent de dimensiune.

Pentru **servicii aferente zonelor de locuințe**, cu excepția profesiilor liberale sau manufacturiere: 1 loc de parcare (suplimentar față de cele necesare pentru locuință)

Pentru **grădinițe**: câte 1 loc de parcare la 5 angajați, dar nu mai puțin de 2 locuri.

Se vor asigura locuri de parcare subterane sau în garaje în proporție minimă de 60% din totalul de locuri de parcare necesare.

Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu acoperit și ușor accesibil destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 2 biciclete/apartament.

Pentru toate celelalte tipuri de funcțiuni, va fi asigurat numărul de parcaje stabilit în Anexa 2 a RLU aferent PUG Sibiu.

### 2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Rețelele edilitare existente (alimentare cu apă, canalizare menajeră, gaz natural, electricitate, telefonie, fibră optică) vor fi extinse în lungul căilor de circulație pentru o racordare / branșare corespunzătoare.

Apele pluviale vor fi preluate într-o rețea distinctă de rețeaua de canalizare menajeră. Se recomandă integrarea principiilor de oraș-burete (sponge city).

### 2.2.11. Spații libere și spații plantate

Amenajarea spațiilor verzi se va face pe baza unor documentații tehnice de specialitate.

Scuarul public prevăzut în PUG Sibiu 2009 va fi integrat în UTR Cibin Centru\_a1, păstrând suprafața măsurată în planșa de reglementări PUG, de 8.500mp. Acesta va fi inclus în necesarul de spații libere și verzi de folosință comună la nivelul ansamblului Independența.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, sau în care împiedică realizarea construcției. Se vor păstra și proteja arborii maturi de pe latura de sud-est a SZCP Cibin Centru\_a, care mărginesc drumul uzinal între Turnul cu Pulbere și Turnul Pielarilor.

Pentru fiecare arbore tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minim trei arbori. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Spațiile verzi și de folosință comună vor fi asigurate în faza de autorizare a construcțiilor.

Autorizația de construire va conține obligația de a menține sau crea spații libere și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor de mai jos. Calculul necesarului de spații libere și verzi se va raporta la ansamblul industrial Independența, respectiv la fiecare dintre celelalte imobile incluse în zona de reglementare a prezentului PUZCP, ori a celor rezultate în urma comasării acestora. În cazul imobilelor dezmembrate, raportarea se va face la imobilul dinaintea dezmembrării inițiale.

#### **UTR Cibin Centru\_a**

#### **UTR Cibin Centru\_f**

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane) în proporție minimă de (cf. HG 525/1996, anexa 6 și RLU aferent PUG, cap.10):

Funcțiuni administrative:

- sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc., sedii de birouri: **10% din suprafața parcelei**
- toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: **15% din suprafața parcelei**

Funcțiuni financiar-bancare: **10% din suprafața parcelei.**

Funcțiuni comerciale: **15% din suprafața parcelei.**

Funcțiuni de cult: **50% din suprafața parcelei.**

Funcțiuni de cultură: **20% din suprafața parcelei.**

Funcțiuni de sănătate:

- creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: **10-15mp/copil**
- toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: **10-15mp/bolnav**

Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: **25% din suprafața parcelei.**

Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de **15% din suprafața parcelei.**

Pentru locuințe se vor asigura, suplimentar față de spațiile verzi generate de celelalte funcțiuni, spații verzi și plantate pe o suprafață minimă de **5,5% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor.**

#### **UTR Cibin Centru\_e**

Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața

construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, acceselor carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești.

Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.

### 2.2.12. Spații amenajate cu rolul de a proteja, a securiza, a izola sau a racorda zona sau subzona PUZ-ului față de vecinătăți agresive

Scuarul public este reconfigurat și poziționat în interiorul cordonului de protecție constituit din construcții perimetrare ansamblului Independența, pentru a beneficia de un nivel crescut de siguranță pentru utilizatori de toate vârstele și un nivel redus de zgomot și poluare generate de traficul auto în lungul străzilor Cibin și Tg. Fânului. Suprafața măsurată în planșa de reglementări PUG este menținută.

## 2.3. Posibilități maxime de utilizare a terenului

### 2.3.1. CUT admis

#### UTR Cibin Centru\_a

#### UTR Cibin Centru\_f

Se admite un CUT maxim de 2, calculat la nivelul ansamblului fabricii Independența, respectiv a celorlalte imobile incluse în UTR. În cadrul scuarului public inclus în UTR Cibin Centru\_a1 se admite o suprafață construită desfășurată de maxim 5% din suprafața totală a scuarului.

|                                       | Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) |
|---------------------------------------|---|
| PUG                                   | Conform PUZCP                             |
| Propunere documentație prezentă PUZCP | 2   |

#### UTR Cibin Centru\_e

Se admite un CUT maxim de 1,44.

|                                       | Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT)  |
|---------------------------------------|--|
| PUG                                   | 1,8 pentru parcele cu adâncime sub 25m<br>1,2 pentru parcele cu adâncime sub 25m |
| Propunere documentație prezentă PUZCP | 1,44   |

### 2.3.2. Condiții de neconformare cu valorile indicatorilor urbanistici POT și CUT, locuri de parcare necesare, suprafețe libere și verzi.

Pentru situațiile în care ar deveni necesară dezmembrarea unor părți componente ale unei parcele, acestea vor putea fi dezmembrate chiar dacă vor depăși individual valorile stabilite pentru reglementările stabilite prin prezentul RLU, cu condiția ca POT, CUT, numărul de parcaje și suprafața

de spații libere și verzi aferente să fie asigurate conform prezentului regulament pentru calculul global la nivelul parcelei originare, înainte de dezmembrare.

Aceste condiții care sunt transmise restului ansamblului vor fi obligatoriu notate în cărțile funciare ale imobilelor rezultate din dezmembrare, ca sarcini în partea C a cărții funciare.

În eventualitatea parcelării pentru construire, autorizarea construirii de clădiri se permite doar după definirea de UTR-uri distincte pentru zonele verzi. Prin contrast, parcelarea pentru satisfacerea obiectivelor de utilitate publică (de ex. lărgiri de străzi etc.) nu generează această obligativitate.

### 3. Anexe

#### 3.1. Lista amplasamentelor rezervate pentru obiective de utilitate publică

Suprafețele de teren ce vor fi alocate circulației publice sunt figurate în planșa U04 – „Obiective de utilitate publică. Proprietate și circulație juridică a terenurilor”.

Suprafețe de teren destinate spațiilor libere și verzi vor rămâne în proprietate privată. Cele adiacente circulațiilor vor fi deschise publicului, iar cele aflate în interiorul unor incinte vor putea fi utilizate în regim semiprivat.

#### 3.2. Lista servituților

Volumele propuse în cadrul UTR Cibin Centru\_a vor respecta concluziile și recomandările studiului de vizibilitate, pentru a nu afecta percepția siluetei orașului, respectiv a accentelor verticale de tip reper din piețele centrale ale orașului.

În conformitate cu concluziile *Studiului de fundamentare pentru definirea, instituirea și delimitarea zonelor protejate care cuprind patrimoniu arheologic*<sup>1</sup> se instituie o serie de obligativități în ceea ce privește arealul fostului ansamblu industrial Independența, declanșator al prezentului studiu. Astfel se propune ca parcela să fie împărțită în trei zone

- A – zona în care se pot afla substrucții ale Bastionului și Turnului Porții, precum și urme ale șanțului de apărare al centurii a IV-a de fortificații. În această zonă se impune ca în cazul intervențiilor să fie întreprinsă cercetare arheologică preventivă;
- B – zonă în care nu au fost edificate construcții, dar au existat iazuri cf. hărților istorice. În această zonă se impune ca în cazul intervențiilor să fie întreprinsă supraveghere arheologică;
- C – zonă unde au existat iazuri și construcții ușoare (cf. hărților istorice). În această zonă se impune ca în cazul intervențiilor să fie întreprins diagnostic arheologic.

---

<sup>1</sup> Dr. Ioan Marian Țiplic (Arheolog expert AM-E-408), *Studiului de fundamentare pentru definirea, instituirea și delimitarea zonelor protejate care cuprind patrimoniu arheologic*, întocmire documentație PUZCP Uzina Independența, Sibiu, iulie, 2021, p. 31 și planșa 1.

### 3.3. Lista certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire eliberate până la data începerii elaborării PUZCP

#### 6.2.1. Lista certificatelor de urbanism eliberate în perioada ianuarie 2020 – mai 2022

| Adresă           | Date de identificare imobil   |  | Certificat de urbanism |            | Scop  |
|------------------|---|--|------------------------|------------|---|
|                  | nr.   | nr. CF   | nr. Topo               | nr. CU     |   |
| str. Cîbinului   |   |  |                        |            |   |
| nr. 10A          | 105732<br>(Nr. CF Vechi: 13871)   | 3079/1/1/1/1/1   | 145                    | 03.02.2022 | Extindere și mansardare construcții existente, cu respectarea cumulativă a reglementărilor urbanistice menționate la pct. 3 – regimul tehnic – al prezentului certificat.   |
| Zona Cîbin       |   |  |                        |            |   |
|                  | 126004; 128709; 129703; 128708  | 126004; 128709; 129703; 128708   | 633                    | 02.05.2022 | Amenajare maluri râul Cîbin, tronsoanele II și III, cu respectarea cumulativă a reglementărilor prevăzute la pct. 3 – regimul tehnic – din prezentul certificat.  |
| str. Gladiolelor |   |  |                        |            |   |
| fn               |   |  | 143                    | 02.02.2022 | Reparație capitală pod strada Gladiolelor cu păstrarea avizelor obținute cu certificatul de urbanism nr. 472/22.02.2019.  |
| str. Ocnei       |   |  |                        |            |   |
| nr. 31-33        | 123633  | 3101, 3102/1, 3103/1, 1210/2   | 1969                   | 05.10.2020 | Reabilitare fațadă la corpul de clădire str. Ocnei nr. 33 la Liceul Tehnologic cu respectarea cumulativă a reglementărilor urbanistice menționate la pct. 3 – regimul tehnic – al prezentului certificat.   |
|                  | 123633  | 3101,3102/1, 3103/1,1210 /2  | 2008                   | 08.10.2020 | Proiectare reabilitare etaj 2 la Liceul Tehnologic Independența, str. Ocnei nr.31-33, cu respectarea cumulativă a reglementărilor urbanistice prevăzute la pct. 3 – regimul tehnic – din prezentul certificat.  |
|                  | 123633<br>(Nr CF vechi: 3818)   | 3101, 3102/1, 3103/1, 1210/2   | 5                      | 06.01.2021 | Schimbarea tâmplăriei existente la corpul de clădire str. Ocnei nr. 33 la Liceul Tehnologic Independența cu materiale admise zonei , cu păstrarea formei, dimensiunilor golurilor și tâmplăriei conform Art. 11, Alin.(2) Lit. A, (IV), din Legea 50/1991 actualizată privind autorizarea executării lucrărilor de construcție. |
|                  | 123633<br>(Nr. CF Vechi: 3818)  | 3101, 3102/1, 3103/1, 1210/2   | 939                    | 19.05.2021 | Modernizarea și adaptarea infrastructurii învățământului profesional și tehnic în municipiul Sibiu – Liceul Tehnologic Independența, str. Ocnei 31-33, cu respectarea cumulativă a reglementărilor prevăzute la pct. 3 – regimul tehnic – din prezentul certificat.   |
|                  | 110436; 110437; 110439; 110440; 110447; 110448; 110449; 110451; 110452; 110454; 110456; 110457; 110458; 110459; 110461; 110463; 110465; 110466; | 3060/21; 3060/12; 3060/28; 3060/38; 3060/23; 3060/19; 3060/13; 3060/8; 3060/1; 3060/41; 3060/2; 3060/36; | 821                    | 24.05.2022 | Întocmire documentație PUZCP în baza avizului de oportunitate pentru construire ansamblu funcțiuni centrale și mixte, inclusiv circulații, bransamente și racorduri.  |

|   |   |   |      |            |   |
|---|---|---|------|------------|---|
|   | 110467; 110468;<br>110469; 110470;<br>110471; 110472;<br>110473; 110476;<br>110477; 110478;<br>110479; 110480;<br>110481; 110483;<br>110485; 110488;<br>110490; 110491;<br>110492; 110493;<br>110494; 110505;<br>110507; 110508 | 3060/33;<br>3060/30; 3060/6;<br>3060/7; 3060/11;<br>3060/22;<br>3060/34;<br>3060/42;<br>3060/29;<br>3060/25;<br>3060/15; 3060/9;<br>3060/3; 3060/5;<br>3060/16;<br>3060/40; 360/32;<br>3060/26;<br>3060/20; 3060/17<br>; 3060/10;<br>3060/4; 3060/14;<br>3060/24;<br>3060/31;<br>3060/35;<br>3060/39;<br>3060/18;<br>3060/27; 3060/37 |      |            |   |
| <b>str. Târgul Fânului</b>  |   |   |      |            |   |
| nr. 12  | 113060  | 3045  | 1323 | 14.07.2020 | Întocmire documentație PUZ în baza avizului de oportunitate Nr. 9/30.04.2020 pentru schimbare funcțiuni din clădiri industriale în zonă de locuire cu servicii aferente.  |
| nr. 4   | 103880-C1-U3<br>(NR. CF VECHI:<br>45490)  |   | 1045 | 07.07.2022 | Schimbare de destinație din locuință în servicii aferente zonelor de locuințe, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale în proporție de minim 40% din suprafața construită desfășurată la nivel de parcelă și creare acces din stradă pentru spațiul de servicii aferente zonelor de locuințe, conform PUZCP aprobat cu HCL nr. 450/2021. |
| <b>Zona str. Rusciorului/ str. Râului/ str. Cibinului/ str. Viitorului/ str. Târgul Fânului</b> |   |   |      |            |   |
|   | Identificat prin plan de situație vizat de direcția tehnică a Primăriei Municipiului Sibiu  |   | 762  | 04.05.2021 | Reconfigurare intersecție str. Rusciorului, Râului, Cibinului, Viitorului, Târgul Fânului.  |
| <b>Str. Abatorului, str. Târgul Fânului, str. Nicolae Teclu</b>                                 |   |   |      |            |   |
| fn  |   |   | 557  | 18.04.2022 | Modernizarea și eficientizarea sistemului de iluminat public în Mun. Sibiu pe străzile Maramureșului, Cristian, Avrig, Argeșului, Nicolaus Olahus, Octavian Goga, Calea Cisnădiei, Gheorghe Dima, Abatorului, Târgul Fânului, Nicolae Teclu.  |
| <b>Str. Zidului</b>   |   |   |      |            |   |
| nr. 3   | 114821  | 1271/1/1/1/2  | 1644 | 17.08.2021 | Reabilitare interioară imobil și aducerea la starea inițială a fațadelor prin desfacerea ferestrelor oarbe în baza unui studiu istoric local, cu respectarea cumulativă a reglementărilor urbanistice prevăzute la pct. 3 – regimul tehnic – al prezentului certificat.   |
| nr. 7   | 103334-C1   | 103334  | 1613 | 17.10.2022 | Accesare fonduri IMM – Eficiență energetică și utilizarea energiei din surse regenerabile pentru consumul propriu la nivelul IMM-urilor, cu respectarea cumulativă a reglementărilor urbanistice  |

|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  | prevăzute la pct. 3 – regim tehnic – din prezentul certificat. |
|--|--|--|--|--|--|

### 6.2.2. Lista autorizațiilor de construire eliberate în perioada ianuarie 2020 – mai 2020

| Adresă         | Date de identificare imobil  | Autorizație de construire |            | Scop   |
|----------------|--|---------------------------|------------|--|
|                |  | nr. Autorizație           | data       |  |
| Str. Cîbinului |  |                           |            |  |
| Fn             | CONFORM PLANURI DE SITUAȚIE VIZATE DE DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU A PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI SIBIU | 126                       | 07.04.2022 | Înlocuire conducte și branșamente gaze naturale presiune redusă în varianta subterană aferente străzilor: Albert Eduard Bielz, Malului, Cîbinului, Râului, Andrei Șaguna, Diaconul Coresi, Constantin Noica, Revoluției, General Vasile Milea, Piața Sadu. |
| Str. Ocnei     |  |                           |            |  |
| nr. 33         | 110439; TOP: 3060/28   | 277                       | 15.06.2020 | Racord energie electrică și instalație electrică (post TRAFU) cu respectarea avizului emis Direcției Județene pentru Cultură Sibiu Nr. 23/Z/13.05.2020.  |

### 3.4. Glosar

#### Tipuri de lucrări

- **Asanare** – acțiunea de a curăța un loc, de a înlătura sursele de poluare, de insalubritate sau lipsite de valoare.
- **Conservare-restaurare și punere în valoare** - ansamblu de lucrări specializate, proiectate, avizate, autorizate și executate în condițiile legii și a doctrinei de specialitate, care au drept scop principal menținerea, reinstituirea, creșterea sau punerea în evidență a valorii culturale a construcției, și care pot include, după caz, pe baza și cu respectarea concluziilor studiilor istorice de fundamentare, lucrări de eliberare, reîntregire, reconstituire, modificare sau desființare a unor volume, spații, părți de construcție, elemente constructive și de finisaj, precum și realizarea de elemente constructive noi; în cazul lucrărilor de conservare-restaurare și punere în valoare, concluziile studiilor istorice de fundamentare elaborate conform legii, precum și ale avizelor specifice (MC/DJC) primează în fața reglementărilor urbanistice cuprinse în prezentul RLU cu privire la admisibilitatea / inadmisibilitatea unor categorii de lucrări de intervenție asupra clădirilor existente, în măsura în care nu conduc la extinderea gabaritului volumelor construite atât în plan, cât și în elevație. Restaurarea se oprește acolo unde începe ipoteza; dincolo de aceasta, orice lucrare de completare considerată indispensabilă va fi înțeleasă ca o compoziție arhitecturală și va trebui să poarte pecetea epocii noastre.
- **Lucrări exterioare curente:** lucrări de construire care se desfășoară la exteriorul clădirii (fațade și învelitoare), pe baza și cu respectarea concluziilor studiilor istorice de fundamentare elaborate și avizate conform legii, prevederilor generale ale RLU și, după caz, ale expertizelor tehnice și cercetărilor de parament, fără modificarea configurației și elementelor definitorii majore ale anvelopantei (forma, dimensiunile și volumul învelitorii, respectiv compoziția și limbajul arhitectural al fațadei, poziția, forma și dimensiunile golurilor, modenatura, profilatura, bosajele, materialele și tehnicile constructive utilizate la fațadă): modificări de culoare și textură ale fațadei, înlocuiri de tâmplării exterioare, elemente de signalitică, refaceri și modificări ale învelitorii). În cazul construcțiilor clasate sau propuse spre clasare, lucrările exterioare curente sunt considerate numai lucrările temporare / provizorii / reversibile, celelalte lucrări exterioare fiind asimilate lucrărilor de conservare, restaurare și punere în valoare.
- **Întreținere curentă** - lucrări de construire care se desfășoară la interiorul și/sau la nivelul anvelopantei clădirii, care vizează îmbunătățirea stării de conservare a clădirii sau a elementelor ei componente, fără modificarea destinației, conformării sau configurației acestora (formă, sistem constructiv, dimensiuni, materiale și tehnici constructive, culori, textură): lucrări de reparare sau renovare a anvelopantei (fațade / învelitoare) prin refacerea integrității finisajelor degradate, refacerea etanșeității, înnoirea straturilor superficiale și finisajelor îmbătrânite natural, reparații sau înlocuiri ale instalațiilor, reparații la tencuieli, vopsitorii, placaje și tâmplării interioare, reparații și înlocuiri la pardoseli.
- **Reabilitare** – reunește diverse comportamente operative, denumite curent întreținere, asanare, conservare, restaurare, reconversie, reutilizare; Lucrări care vizează ameliorarea nivelului de performanță al construcțiilor și a componentelor lor din punctul de vedere al siguranței și accesibilității în exploatare, securității la incendiu, igienei, economiei de energie, izolării, protecției împotriva zgomotului sau utilizării sustenabile a resurselor naturale.
- **Remodelare interioară** - lucrări de construire care se desfășoară la interiorul clădirii, pe baza și cu respectarea concluziilor expertizelor tehnice, cu sau fără modificarea destinației acestor spații, dar fără modificarea volumului sau aspectului exterior al clădirii (volum general, forma, configurația, materialitatea, culoarea, textura fațadelor, învelitorii și componentelor sale): lucrări de compartimentare / recompartimentare, inclusiv transformarea podurilor în spații utile, introducerea, modificarea sau

eliminarea unor elemente constructive structurale sau nestructurale, lucrări de consolidare a clădirilor existente. În cazul construcțiilor clasate sau propuse spre clasare, lucrările de remodelare interioară sunt considerate numai lucrările temporare / provizorii / reversibile și care nu afectează substanța constructivă a clădirii, celelalte lucrări interioare fiind asimilate lucrărilor de conservare, restaurare și punere în valoare.

- **Remodelare exterioară** - lucrări de construire care se desfășoară la exteriorul clădirii (fațade), pe baza și cu respectarea concluziilor studiilor istorice de fundamentare elaborate și avizate conform legii, prevederilor generale ale RLU și, după caz, ale expertizelor tehnice și cercetărilor de parament, care includ modificarea configurației și elementelor definitorii majore ale fațadelor (compoziția și limbajul arhitectural al fațadei, poziția, forma și dimensiunile golurilor, modenatura, profilatura, bosajele, materialele și tehnicile constructive utilizate la fațadă).
- **Restaurare** – vezi *conservare-restaurare și punere în valoare*

#### Termeni generali în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

- **Aliniament** – linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul “de fund” care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai buna posibilitate de utilizare a interiorului insulei (RLU al Municipiului București).
- **Arie construită** (*suprafață construită - SC*)– reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota 0.00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților. În aria construită nu intră rezaliturile cu aria mai mică de 0,4mp și nisele cu aria mai mare de 0,4mp precum și treptele și terasele neacoperite (cf. GM-007-2000).
- **Aria desfasurata** (*suprafață construită desfășurată – SCD*) – este suma ariilor tuturor nivelurilor unor clădiri. În calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu excepția mansardelor, unde se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent) și a subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,80m). (cf. GM-007-2000 și RLU al Municipiului București)
- **Avizare** – procedura de analiză și de exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, a administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism sau prin Documentatia tehnică - D.T. pentru autorizarea execuției lucrărilor de construcții și proiectul tehnic (P.Th.) pe baza căruia se vor executa lucrările. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) care are caracter tehnic de obligativitate (cf. OUG 214/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).
- **Aviz prealabil** – actul prin care un avizator exprimă, înaintea elaborării unei documentații, anumite condiții pe care această documentație trebuie să le îndeplinească (cf. GM-007-2000).
- **Aviz conform sau obligatoriu** – Aviz care cuprinde opiniile pe care organul care adoptă sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, să le ceara unui anumit organ al administrației publice specializate, iar la emiterea actului trebuie să se conformeze acestuia (cf. GM-007-2000).
- **Bilanț teritorial** – evaluare cantitativa prin care se insumeaza valorile absolute si procentuale ale suprafetelor de teren cu diverse destinatii aferente unui teritoriu prestabilit (cf. GM-007-2000)
- **Conservare** – semnifica suma actiunilor de ocrotire a *locului* pentru a-i pastra semnificatia culturala. Conservarea unui loc trebuie să identifice și să ia în considerare toate aspectele privind semnificatia culturala și naturala. (Raportul Comisiei Prezidentiale pentru Patrimoniul Construit, Siturile Istorice și Naturale, septembrie 2009)

- **Conservarea patrimoniului construit** – disciplina care face apel la toate stiintele si la toate mijloacele tehnice putand contribui la studiul si salvarea patrimoniului monumental. Conservarea si restaurarea are ca scop atat salvarea operei de arta cat si aceea a marturiei istorice. [...] Conservarea monumentelor este totdeauna favorizata de afectarea unei functii utile societatii; o astfel de folosinta este deci de dorit, cu conditia insa de a nu schimba ordonanta sau decoratia edificiilor. Deci, in aceste limite trebuie sa concepem si sa autorizam amenajarile impuse de evolutia cerintelor vietii de toate zilele. Conservarea unui monument implica si pe aceea a cadrului corespunzator. Cand cadrul traditional mai exista, acela trebuie conservat si orice constructie noua, orice amenajare ce ar putea altera raporturile de volum si culoare trebuie interzise. (Carta internationala de la Venetia asupra conservarii si restaurarii monumentelor, 1964)
- **Conversie** – actiunea prin care o clădire sau un ansamblu de clădiri primește o nouă funcțiune, diferită de cea pentru care a fost construit(ă)
- **Dezvoltare/Proces de dezvoltare** – actiune constienta creatoare si organizata de transformare si amplificare a unor procese in scopul obtinerii unei evolutii calitative (Urbanproiect – Materiale documentare).
- **Dezvoltare durabila** – satisfacerea nevoilor prezentului fara a se compromite dreptul generatiilor viitoare la existenta si dezvoltare (Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, si Raportul Brundtland al CMMD din 1997)
- **Domeniu public** – apartin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate constructii de interes public, pietele, cai de comunicatii, retele stradale si parcuri publice, porturi si aeroporturi, terenurile cu destinatie forestiera, albiile raurilor si fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare si al marii teritoriale, tarmurile Marii Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervatii naturale si parcuri nationale, monumentele, ansamblurile si siturile arheologice si istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apararii sau pentru alte folosinte care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public. Domeniul public poate fi de interes national, caz in care proprietatea, in regim de drept public, apartine statului, sau de interes local, caz in care proprietatea, de asemenea in regim de drept public, apartine unitatilor administrativ-teritoriale.
- **Imobil** – elementul component al teritoriului, format din parcela de teren inclusiv constructiile existente pe aceasta, la un moment dat.
- **Indicator** – expresie cu ajutorul careia pot fi caracterizate laturile cantitative si calitative ale diferitelor fenomene sau procese economice, sociale, tehnice, la nivelul unor teritorii si perioade de timp determinate. Fiecare indicator are o anumita forma de exprimare, in functie de procesele pe care le ilustreaza: in marimi absolute, in marimi relative, sub forma de marimi medii sau indici (Mic lexicon ilustrat a notiunilor de sistematizare, Ed. Tehnica, Bucuresti 1983). Indicatori urbani extensivi cuprind informatii referitoare la relatiile intersectoriale (materiale documentare Urbanproiect).
- **Indice** – marimea rezultata din raportarea a doua niveluri diferite ale unui indicator, reflectand variatia acestuia in timp sau in spatiu. Se exprima de regula in procente, dar poate fi determinat si ca marime medie sau in valori absolute. In raport cu baza de raportare, indicele poate fi: cu baza fixa – raportarea tuturor valorilor intervenite in evolutia unui proces la o perioada de baza sau de referinta – si in lant – raportarea succesiva a fiecarei valori intervenite in dinamica unui proces la valoarea din perioada anterioara (Mic lexicon ilustrat al notiunilor de sistematizare, Ed. Tehnica, Bucuresti 1983)
- **Monumente istorice** – bunuri imobile sau ansambluri de bunuri imobile care prezinta valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, artistic, peisagistic sau tehnic (cf. legii nr. 5 /2000 privind aprobarea PATN – Sectiunea a III a – Zone protejate). Bunuri imobile, constructii si terenuri situate pe teritoriul Romaniei sau in afara granitelor, proprietati ale statului roman, semnificative pentru

istoria, cultura si civilizatia nationala si universala. Monumentele istorice fac parte integranta din patrimoniul cultural national si sunt protejate prin lege. Monumentele istorice sunt bunuri imobile situate suprateran, subteran sau subacvatic (cf. legii nr. 422 /2001 privind protejarea monumentelor istorice).

Conform legii 422 /2001 monumentele istorice se claseaza in urmatoarele grupe:

- grupa A - "monumentele istorice de valoare nationala si universala";
- grupa B – "monumentele istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local".
- Legea 422 /2001 stabileste urmatoarele categorii de monumente istorice:
  - monumente (constructie sau parte de constructie [...] impreuna cu terenul delimitat topografic [...])
  - ansambluri (grup coerent [...] care impreuna cu terenul aferent formeaza o unitate delimitata topografic [...]),
- **Parcelare** – operațiunea de proiectare urbanistica prin care se determina divizarea uneia sau mai multor proprietati funciare distincte, destinate construirii, in scopul atribuirii, concesiunii sau vanzarii loturilor rezultate (cf Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii). Este o operatiune urbanistica bazata pe o documentatie de urbanism, aprobata in conditiile legii, prin care un teren situat pe o singura parte a unui drum public si aflat in proprietatea unei singure persoane (fizice sau juridice) urmeaza a fi impartit in mai multe parcele distincte. Parcelele rezultate sunt destinate unor constructii (de locuinte, social-culturale, cu functiuni economice, etc.) sau pot fi amenajate ca strazi, parcaje, spatii plantate, lucrari edilitare de folosinta comuna (Urbanproiect – Ghid privind reglementarea dezvoltarii urbane prin operatiuni de parcelare si reparcelare a terenurilor introduse in intravilan - 2002).
- **Peisajul cultural** – desemneaza o parte a teritoriului asa cum este perceput de populatie, ale carui caracteristici sunt rezultatul actiunii si interactiunii factorilor naturali si umani / culturali (CEPF 2000 art.1, a); peisajul cultural este considerat expresia formala a multitudinii de relatii existente intr-o epoca data, intre individ, o societate si un teritoriu definit topografic, ale cărui aspecte sunt rezultatul unei activitati sau actiuni speciale a factorilor naturali si umani si a unei interactiuni a acestor factori. (Raportul Comisiei Prezidentiale pentru Patrimoniul Construit, Siturile Istorice si Naturale, septembrie 2009)
- **Peisaj istoric** – notiune complementara patrimoniului pentru a descrie si a favoriza o acceptiune ecologica, care cuprinde ansamblul elementelor culturii si naturii si nu numai o referinta la obiect. (Raportul Comisiei Prezidentiale pentru Patrimoniul Construit, Siturile Istorice si Naturale, septembrie 2009)
- **Politica** – folosit in general la forma plural, "politicile au o conotatie mai degraba pragmatica, operativa, definind seturi de masuri si activitati, coerent structurate in raport cu realizarea unor obiective, prin care statul sau guvernele locale intervin intr-un anumit domeniu" (Pop, L., - Curs de politici sociale, 2004)
- **Prescriptie** – dispozitie continuta in regulamentele de urbanism sau in autorizatia de construire prin care se impune realizarea constructiilor sau amenajarilor, cu respectarea unor conditii ce deriva din prevederile legale ori din normele tehnice (cf. GM-007-2000).
- **Protectia mediului** – ansamblu de actiuni si masuri privind protejarea fondului natural si construit in localitati si in teritoriul inconjurator (Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul).
- **Rază de deservire** – distanta exprimata in m sau timp de acces intre amplasamentul institutiilor publice sau serviciilor si cel al locuintelor, servite de acestea (cf. GM-007-2000).
- **Regim de construire** – reglementare cuprinsa in proiectare si in regulamente de urbanism care impune modul de amplasare si conformare a constructiilor pe terenurile aferente acestora. Componentele determinate ale regimului de construire sunt: alinierea fata de limitele terenului, inaltimea constructiilor si procentul de ocupare a terenului aferent acestor constructii (cf. GM-007-2000).

- **Regulament general de urbanism** – document aprobat de Guvernul Romaniei prin HG nr 525/1996 (publicat in MO nr 149/1996) care reglementeaza activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si unitatile teritorial-administrative (cf. GM-007-2000).
- **Regulament local de urbanism** – Documentatie aferenta Planului urbanistic general (PUG) si Planului urbanistic zonal (PUZ), care explica si detaliaza continutul acestor planuri, sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor (cf. GM-007-2000).
- **Reparcelare** – actiunea de unificare a doua sau mai multor proprietati ori portiuni de proprietate cuprinse intr-un perimetru determinat intr-o documentatie de urbanism, avand drept scop o mai buna adecvare a parcelarului la utilizarea terenului, prin asigurarea utilitatilor comune, divizarea parcelarului in loturi construibile si redistribuirea acestora intre proprietari (Urbanproiect - Ghid privind reglementarea dezvoltarii urbane prin operatiuni de parcelare si reparcelare a terenurilor introduse in intravilan - 2002).
- **Restrictie** – conditie obligatorie de interzicere sau limitare a unor drepturi sau activitati, impusa prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative (cf. GM-007-2000).
- **Reutilizare adaptivă** – procesul de adaptare a structurilor existente la noi moduri de utilizare pentru a prelungi perioada de exploatare a constructiilor respective, păstrând elementele structurale și cât mai mult din celelalte elemente componente.
- **Risc** – estimare matematica a probabilitatii producerii de pierderi umane si materiale pe o perioada de referinta viitoare si intr-o zona data pentru un anumit tip de dezastru (Legea nr. 575/2001 privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a V-a – Zone de risc natural)
- **Semnificatie culturala** – desemneaza valoarea estetica, istorica, stiintifica, sociala, spirituala pentru generatiile trecute, prezente si viitoare. Este incorporată în locul insusi, in structura, contextul, asocierile si in semnificatiile locului. Locurile pot avea valori diferite pentru grupuri distincte de oameni / diverse comunitati. (Raportul Comisiei Prezidentiale pentru Patrimoniul Construit, Siturile Istorice si Naturale, septembrie 2009.
- **Servitute** – sarcina impusa asupra unui imobil (teren, constructie, spatiu amenajat) pentru uzul si utilitatea altui imobil cu alt proprietar (cf. GM-007-2000).
- **Servituti de utilitate publica** – masura de protectie a bunurilor imobile publice nu poate fi opusa cererilor de autorizare decat daca este continuta in documentatiile de urbanism aprobate (avand drept consecinta o limitare administrativa a dreptului de proprietate) (Legea nr. 350 /2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul).
- **Servituti de interes privat** – obligatii reciproce legiferate in Codul civil pentru raporturile ce decurg din relatiile de vecinatate, in scopul impiedicarii litigiilor intre proprietari. Sunt inscrite in registrele cadastrale si fac obiectul dreptului civil (cf. GM-007-2000).
- **Servituti de urbanism** – obligatii impuse unui bun funciar, in conformitate cu prevederile legale, limitand dreptul de proprietate intr-un scop de interes public sau privat, continute in documentatiile de urbanism (cf. GM-007-2000).
- **Sistem** – Ansamblu complex de elemente care sunt in interdependenta, constituind un intreg organizat dupa anumite criterii. Exista doua clase fundamentale de sisteme: naturale (sistemul solar, sistemele biologice, geologice, etc) si create de om (sisteme economico-sociale, matematice, tehnice, filozofice, de referinta, etc.) (Mic lexicon ilustrat al notiunilor de sistematizare – Ed. Tehnica, Bucuresti 1983).
- **Sit** – Totalitatea elementelor naturale sau/si amenajate care se impun printr-o perceptie unitara. Situl subordoneaza peisajul si se caracterizeaza printr-o dominanta configurativa (cf. GM-007-2000).
- **Strategie de dezvoltare** – directionarea globala sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu si lung, a actiunilor menite sa determine dezvoltare urbana (Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul).

- **Structura** – alcatuirea internă a unui scop, sistem fizic, biologic, social, etc., caracterizată prin natură și dispoziția elementelor componente, prin legăturile și interacțiunile lor reciproce; mod de dispunere a elementelor componente ale unui ansamblu; alcatuire a societății din punct de vedere social, politic, economic sau cultural (Dictionarul explicativ al limbii române, Ed. Stiintifică și Enciclopedică, București 1987).
- **Subzona** – Parte dintr-o zonă, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiași regulament (cf. GM-007-2000).
- **Unitate teritorială de referință (UTR)** – suprafața convențională de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate (cf. GM-007-2000).
- **Urbanism** – ansamblul regulilor care guvernează nașterea, dezvoltarea și amenajarea rațională a aglomerărilor urbane. (ADEF: 40 ans de politique foncière en France, Paris, 1986 și Legea locuinței nr. 114 /1996)
- **Zonare** – împărțirea unui teritoriu în raport cu anumite elemente naturale caracteristice. În cazul în care zonarea are la bază, pe lângă elementele naturale, unele considerente economice, sociale, tehnice, etc. se definește ca zonare funcțională. Zonarea funcțională aplicată teritoriului unei localități este sinonimă cu termenul zonificare (Mic lexicon ilustrat al notiunilor de sistematizare – Ed. Tehnică, București 1983)
- **Zona centrală** – teritoriu delimitat prin documentații de urbanism după criteriile privind concentrarea instituțiilor și serviciilor publice (utile localității și teritoriului sau de influență) și a infrastructurii tehnico-edilitare, precum și după criteriile privind densitatea și calitatea construcțiilor (cf. GM-007-2000).
- **Zona construibilă** – teritoriu al localității care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisă realizarea de noi construcții după constatarea îndeplinirii condițiilor de construibilitate precizate în Regulamentul general de urbanism și în documentațiile de urbanism aprobate (cf. GM-007-2000).
- **Zona de dezvoltare** – perimetru delimitat în cadrul teritoriului administrativ al unui municipiu sau în cadrul unei zone metropolitane în care se propun unele facilități de natură fiscală, în scopul favorizării dezvoltării economice prin atragerea de investiții de capital străin sau autohton (Legea nr. 351 /2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități).
- **Zona funcțională** – zonă având determinate prin documentații de urbanism și amenajarea teritoriului care stabilesc funcțiunea sa dominantă și celelalte funcțiuni permise, și reglementează unele elemente privind modul de exercitare a acestora (cf. GM-007-2000). Porțiuni limitate în cadrul unui teritoriu, având funcțiuni bine precizate și condiții reglementate de dezvoltare (Raportul planificării spațiale – Germania 2000).
- **Zona de protecție a monumentelor istorice** – zonă delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice și a cadrului sau construit sau natural. (Legea nr. 422 /2001 privind protejarea monumentelor istorice). Zona de protecție a monumentului istoric se stabilește, până la elaborarea studiilor de specialitate, “[...] de 100 metri în municipii și orase, de 200 metri în comune și de 500 metri în afara localităților. (2) Distanțele sunt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]” (cf. legii 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a III-a – zone protejate)
- **Zona protejată** – teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul căruia se află elemente sau ansambluri ale patrimoniului natural sau cultural cu valoare deosebită. În raport cu natura elementelor de patrimoniu, zonele protejate sunt:
  - zone naturale protejate, instituite pentru protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural cu valoare deosebită;

- o zone construite protejate, instituite pentru salvarea, protejarea si punerea in valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorica, culturala sau memorialistica deosebita (cf Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii).

Suprafata delimitata in jurul unor bunuri de patrimoniu, construit sau natural, a unor resurse ale subsolului, in jurul sau in lungul unor oglinzi de apa etc. si in care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se impun masuri restrictive de protectie a acestora prin distanta, functionalitate, inaltime si volumetrie (Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul).

Zone naturale sau construite, delimitate geografic si/sau topografic, care cuprind valori de patrimoniu natural si/sau cultural si sunt declarate ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare a valorilor de patrimoniu (Legea nr.5 /2000 privind aprobarea PATN – “Sectiunea a III a – Zone protejate”)

- **Zona naturala protejata** – zona cu valori de patrimoniu natural (specii rare de flora sau fauna, formațiuni geologice rare, forme de relief deosebite). (Raportul Comisiei Prezidentiale pentru Patrimoniul Construit, Siturile Istorice si Naturale, septembrie 2009)<sup>2</sup>
- **Zona construita protejata** – zonă cu caracter istoric, estetic sau de natura sa justifice conservarea, restaurarea si punerea in valoare a unei parti dintr-un edificiu sau edificiul in totalitatea sa. Se refera la patrimoniul arhitectural, urban si peisager, la situri istorice/ monumente arheologice si la situri / monumente arheologice. (Raportul Comisiei Prezidentiale pentru Patrimoniul Construit, Siturile Istorice si Naturale, septembrie 2009)<sup>3</sup>
- **Delimitarea zonei protejate** – actiune care urmareste pastrarea in conditii optime a zonei protejate prin metode specifice: controlul interventiilor de orice natura (defrisari, distrugeri, reparatii, modificari, demolari, constructii noi, sapaturi care sa afecteze subsolul etc.) si punerea in valoare a zonei protejate pentru imbunatatirea calitatii mediului si a vietii locuitorilor. (Raportul Comisiei Prezidentiale pentru Patrimoniul Construit, Siturile Istorice si Naturale, septembrie 2009)

Întocmit,

m.arh. Lucian Alexandru GĂVOZDEA

arh.urb. Maria Cristina GĂVOZDEA



<sup>2</sup> Definițiile sunt preluate după modele franceze. Franța, Legea 83-8/ 7 ian. 1983, cu privire la descentralizarea competențelor în domeniul urbanismului; în Franța Zonele protejate au fost introduse în mod special pentru salvarea centrelor urbane istorice și în general a ansamblurilor urbane de interes patrimonial (legea Malraux, din 4 august 1962). Ulterior, pentru întărirea protecției, a fost introdusă o nouă categorie, zona de protecție a patrimoniului arhitectural, urban și peisager.

<sup>3</sup> Definițiile sunt preluate după modele franceze. Franța, Legea 83-8/ 7 ian. 1983, cu privire la descentralizarea competențelor în domeniul urbanismului; în Franța Zonele protejate au fost introduse în mod special pentru salvarea centrelor urbane istorice și în general a ansamblurilor urbane de interes patrimonial (legea Malraux, din 4 august 1962). Ulterior, pentru întărirea protecției, a fost introdusă o nouă categorie, zona de protecție a patrimoniului arhitectural, urban și peisager.

## Regulament local de urbanism

Plan Urbanistic de Zonă Construită Protejată

Construire ansamblu funcțiuni centrale și mixte, inclusiv circulații

SZCP Cibin Centru\_a, SZCP Cibin Centru\_e, SZCP Cibin Centru\_f



### Anexa 1 – potențialul de conservare / dezvoltare

#### Ansamblul Independența

|   | ID imobil           | ID corp | valoare  | Potențial de conservare/dezvoltare   | Observații   |
|---|---------------------|---------|--|--|--|
| 1 | CF<br>110491-<br>C1 | A       | Cod LMI:<br>SB-II-m-B-21085.01<br><br>SIZ:<br><br>A1-A3 – categoria B<br><br>A4 – fără valoare culturală | A1-A3 – intervenții de conservare-restaurare, cu posibilitatea de conversie funcțională;<br><br>A4 – reabilitare/remodelare sau, după caz, desființare și, după caz, înlocuire cu construcție / amenajare a cărei tratare să contribuie la potențarea calităților corpurilor/subcorpurilor cu resursă culturală relevantă. | Orice intervenție asupra acestui corp va fi fundamentată printr-un studiu istorico-arhitectural și urbanistic la scară de obiect, corelat cu reglementările PUZCP și aprobat în condițiile legii |
| 2 | CF<br>110470-<br>C1 | B       | Cod LMI:<br>SB-II-m-B-21085.02<br><br>SIZ:<br><br>B1 – categoria B<br><br>B2 – fără valoare culturală    | B1 – intervenții de conservare-restaurare, cu posibilitatea de conversie funcțională;<br><br>B2 – reabilitare/remodelare sau, după caz, desființare și, după caz, înlocuire cu construcție / amenajare a cărei tratare să contribuie la potențarea calităților corpurilor/subcorpurilor cu resursă culturală relevantă.    | Orice intervenție asupra acestui corp va fi fundamentată printr-un studiu istorico-arhitectural și urbanistic la scară de obiect, corelat cu reglementările PUZCP și aprobat în condițiile legii |
| 3 | CF<br>110466-<br>C1 | C       | Cod LMI:<br>SB-II-m-B-21085.03<br><br>SIZ:   | Conservare-restaurare și remodelare sau, după caz, asanare (prin demolarea corpului parazit C4) cu posibilitate de conversie funcțională (respectiv funcțiuni cu caracter mixt propuse prin PUZCP)   | Orice intervenție asupra acestui corp va fi fundamentată printr-un studiu istorico-arhitectural și urbanistic la scară de obiect, corelat cu   |

|   |                     |   |   |  |  |
|---|---------------------|---|---|--|--|
|   |                     |   | C1, C2 – val. Cult. Medie<br>C2 – val. Cult. mică<br>C4 - fără valoare culturală, parazită                        |  | reglementările PUZCP și aprobat în condițiile legii  |
| 4 | CF<br>110448-<br>C1 | D | Cod LMI:<br>SB-II-m-B-21085.04<br>SIZ:<br>D1, D2 – categoria B<br>D3, D4 – fără valoare culturală                 | D1, D2 - conservare-restaurare și remodelare interioară cu păstrarea caracteristicilor inițiale, cu posibilitate de conversie funcțională (respectiv funcțiuni cu caracter mixt propuse prin PUZCP)<br>D3, D4 - reabilitare/remodelare sau desființare și, după caz, înlocuire cu construcție/ amenajare a cărei tratare să contribuie la potențarea calităților corpurilor / subcorpurilor cu resursă culturală relevantă                         | Orice intervenție asupra acestui corp va fi fundamentată printr-un studiu istorico-arhitectural și urbanistic la scară de obiect, corelat cu reglementările PUZCP și aprobat în condițiile legii |
| 5 | CF<br>110505-<br>C1 | E | Cod LMI:<br>SB-II-m-B-21085.05<br>SIZ:<br>E1 – categoria B<br>E2 – val. Cult. mică<br>E3 – fără valoare culturală | E1 - conservare-restaurare și remodelare interioară cu păstrarea caracteristicilor inițiale, cu posibilitatea de conversie funcțională (respectiv funcțiuni cu caracter mixt propuse prin PUZCP)<br>E2 - reabilitare/remodelare<br>E3 - reabilitare/remodelare sau, după caz, desființare și înlocuire cu construcție / amenajare a cărei tratare să contribuie la potențarea calităților corpurilor/subcorpurilor cu resursă culturală relevantă. | Orice intervenție asupra acestui corp va fi fundamentată printr-un studiu istorico-arhitectural și urbanistic la scară de obiect, corelat cu reglementările PUZCP și aprobat în condițiile legii |
| 6 | CF<br>110471-<br>C1 | F | Cod LMI:<br>SB-II-m-B-21085.06<br>SIZ:  | F1 - conservare-restaurare și remodelare interioară cu păstrarea caracteristicilor inițiale, cu posibilitatea de conversie funcțională (respectiv funcțiuni cu caracter mixt propuse prin PUZCP)   | Orice intervenție asupra acestui corp va fi fundamentată printr-un studiu istorico-arhitectural și urbanistic la scară de obiect, corelat cu   |

|    |                     |   |  |   |   |
|----|---------------------|---|--|---|---|
|    |                     |   | F1 – categoria B<br>F2, F3, F4, F5 – val. Cult. mică   | F2-5 - reabilitare/remodelare cu posibilitatea de conversie funcțională (respectiv funcțiuni cu caracter mixt propuse prin PUZCP) și cu păstrarea unității de ansamblu.   | reglementările PUZCP și aprobat în condițiile legii   |
| 7  | CF<br>110490-<br>C1 | G | Cod LMI:<br>SB-II-m-B-21085.07<br>SIZ: valoare globală medie                                     | dat fiind statutul de monument istoric al corpului G, se impun intervenții de conservare-restaurare și remodelare interioară cu păstrarea caracteristicilor arhitecturale generale, cu posibilitatea de conversie funcțională (respectiv funcțiuni cu caracter mixt propuse prin PUZCP) | Intervențiile asupra acestui corp va fi fundamentată printr-un studiu istorico-arhitectural și urbanistic la scară de obiect, corelat cu reglementările PUZCP și aprobat în condițiile legii  |
| 8  | CF<br>110449-<br>C1 | H | Cod LMI (componente ale ansamblului):<br>SB-II-a-B-21085<br>SIZ: valoare culturală mică sau nulă |   | În cazul viitoarelor intervenții se impune evaluarea individuală prin elaborarea de studii istorico-arhitecturale și urbanistice în vederea fundamentării lucrărilor de intervenție în vederea conservării- restaurării / desființării / dezvoltării. |
| 9  | CF<br>110468-<br>C1 | I | Cod LMI:<br>SB-II-m-B-21085.08<br>SIZ: categoria B   | conservare-restaurare și caracteristicilor arhitecturale, cu posibilitatea de conversie funcțională (respectiv funcțiuni cu caracter mixt propuse prin PUZCP)   | Intervențiile asupra acestui corp va fi fundamentată printr-un studiu istorico-arhitectural și urbanistic la scară de obiect, corelat cu reglementările PUZCP și aprobat în condițiile legii  |
| 10 | CF<br>110485-<br>C1 | J | Cod LMI:<br>SB-II-m-B-21085.09   | dat fiind statutul de monument istoric al corpului J, se impun intervenții de conservare-restaurare și remodelare interioară cu păstrarea caracteristicilor arhitecturale generale, cu posibilitatea de conversie funcțională (respectiv funcțiuni cu caracter mixt propuse prin PUZCP) | Intervențiile asupra corpului J vor fi fundamentate printr-un studiu istorico-arhitectural și urbanistic la scară de obiect, corelat cu reglementările PUZCP și aprobat în condițiile legii   |

|          |   |          |  |  |   |
|----------|---|----------|--|--|---|
| 11<br>12 | CF<br>110437-<br>C1 (K)<br><br>CF<br>110465-<br>C1 (L)  | K, L     | Cod LMI (componente ale ansamblului):<br><br>SB-II-a-B-21085<br><br>SIZ: valoare culturală mică sau nulă |  | În cazul viitoarelor intervenții se impune evaluarea individuală prin elaborarea de studii istorico-arhitecturale și urbanistice în vederea fundamentării lucrărilor de intervenție în vederea conservării- restaurării / desființării / dezvoltării. |
| 13       | CF<br>110451-<br>C1                                     | M        | Cod LMI:<br><br>SB-II-m-B-21085.10<br><br>SIZ: valoare culturală mică                                    | M1 - dat fiind statutul de monument istoric al corpului M1, se impun intervenții de conservare-restaurare și remodelare interioară cu păstrarea caracteristicilor arhitecturale generale, cu posibilitatea de conversie funcțională (respectiv funcțiuni cu caracter mixt propuse prin PUZCP)<br><br>M2, M3 - reabilitare/remodelare sau desființare și, după caz, înlocuire cu construcție / amenajare a cărei tratare să contribuie la potențarea calităților corpurilor / subcorpurilor cu resursă culturală relevantă. | Intervențiile asupra corpului M vor fi fundamentate printr-un studiu istorico-arhitectural și urbanistic la scară de obiect, corelat cu reglementările PUZCP și aprobat în condițiile legii   |
| 14       | CF<br>110483-<br>C1 (N)<br><br>CF<br>110477-<br>C1 (Nn) | N,<br>Nn | Cod LMI (componentă a ansamblului):<br><br>SB-II-a-B-21085<br><br>SIZ: valoare culturală mică sau nulă   |  | În cazul viitoarelor intervenții se impune evaluarea individuală prin elaborarea de studii istorico-arhitecturale și urbanistice în vederea fundamentării lucrărilor de intervenție în vederea conservării- restaurării / desființării / dezvoltării. |
| 15       | CF<br>110481-<br>C1                                     | O        | Cod LMI:<br><br>SB-II-m-B-21085.11<br><br>SIZ:   | O1 - dat fiind statutul de monument istoric al corpului O1, se impun intervenții de conservare-restaurare și remodelare interioară cu păstrarea caracteristicilor arhitecturale generale,  | Intervențiile asupra corpului M vor fi fundamentate printr-un studiu istorico-arhitectural și urbanistic la scară de  |

|               |  |                                 |  |  |   |
|---------------|--|---------------------------------|--|--|---|
|               |  |                                 | O1 – val. Cult. Mică<br>O2, O3 – fără valoare culturală  | cu posibilitatea de conversie funcțională (respectiv funcțiuni cu caracter mixt propuse prin PUZCP)<br><br>O2, O3 - desființare și, după caz, înlocuire cu construcție / amenajare a cărei tratare să contribuie la potențarea calităților corpurilor / subcorpurilor cu resursă culturală relevantă | obiect, corelat cu reglementările PUZCP și aprobat în condițiile legii  |
| 16<br>-<br>23 |  | P, R,<br>S,Ss,<br>T, U,<br>V, X | Cod LMI (componentă a ansamblului):<br>SB-II-a-B-21085<br><br>SIZ: valoare culturală mică sau nulă |  | În cazul viitoarelor intervenții se impune evaluarea individuală prin elaborarea de studii istorico-arhitecturale și urbanistice în vederea fundamentării lucrărilor de intervenție în vederea conservării- restaurării / desființării / dezvoltării. |

**Alte componente ale fondului construit cu resursă culturală semnificativă, incluse în zona de reglementare a P.U.Z.C.P.**

|   | ID imobil    | valoare                  | Descriere  | Observații  |
|---|--------------|--------------------------|--|---|
| 1 |              | Cod LMI: SB-II-a-A-12010 | Ansamblul fortificațiilor orașului medieval  | În cazul viitoarelor intervenții se impune evaluarea individuală prin elaborarea de studii istorico-arhitecturale și urbanistice în vederea fundamentării lucrărilor de intervenție în vederea conservării-restaurării / punerii în valoare / dezvoltării |
| 2 | CF<br>123633 | Cod LMI: SB-II-a-B-20972 | Ansamblul Grupul Școlar Independența, fosta fabrică de pantofi „Herma” , datat în secolul al XIX-lea, în componența acestuia | În cazul viitoarelor intervenții se impune evaluarea individuală prin elaborarea de studii istorico-  |

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>intrând următoarele monumente istorice nominalizate individual, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poziția 360, cod LMI – SB-II-m-B-20972.01, corpul A,</li> <li>- Poziția 361, cod LMI – SB-II-m-B-20972.02, corpul B,</li> </ul> | <p>arhitecturale și urbanistice în vederea fundamentării lucrărilor de intervenție în vederea conservării-restaurării / punerii în valoare / dezvoltării</p> |
|--|--|--|--|--|

**Componente ale fondului construit cu resursă culturală semnificativă, aflate în proximitatea zonei de reglementare a P.U.Z.C.P.**

|   | ID imobil              | valoare                               | Descriere  | Observații   |
|---|------------------------|---------------------------------------|--|--|
| 1 | -                      | Cod LMI: SB-II-m-B-20966              | pod de piatră între Str. Cibirului și Str. Râului, datat în anul 1908  | <p>în cazul viitoarelor intervenții se impune evaluarea individuală prin elaborarea de studii istorico-arhitecturale și urbanistice în vederea fundamentării lucrărilor de intervenție în vederea conservării- restaurării / desființării / dezvoltării.</p> |
| 2 | CF 106638              | cod LMI: SB-II-m-B-12161              | Casă, cu adresa poștală în str. Ocnei nr. 17   |  |
| 3 | CF 118413              | cod LMI: SB-II-m-B-12162              | Casă, cu adresa poștală în str. Ocnei nr. 19   |  |
| 4 |                        | cod LMI: SB-II-m-A-12163              | Casă, cu adresa poștală în str. Ocnei nr. 22   |  |
| 5 | CF 111800              | cod LMI: SB-II-m-B-12164              | Casă, cu adresa poștală în str. Ocnei nr. 24   |  |
| 6 | CF 128066              | cod LMI: SB-II-m-B-12165              | Casă, cu adresa poștală în str. Ocnei nr. 30   |  |
| 7 |                        | cod LMI: SB-II-m-A-12186              | Casă cu adresa poștală în str. Vopsitorilor nr. 13   |  |
| 8 | CF 119127<br>CF 122117 | cod LMI: SB-II-m-B-12187              | Casă cu adresa poștală în str. Vopsitorilor nr. 21   |  |
| 9 |                        | SZI:<br>propunere de includere în LMI | Str. Nicolae Teclu, nr. 29, casă datată la începutul secolului al XX-lea. Imobilul este compus dintr-un singur corp de clădire, cu planul în formă de „L” cu cele două laturi articulate printr-o zonă cu tratament arhitectural aparte (logie suprapusă), dispusă pe direcție diagonală. Din punct de vedere arhitectural elevația principală este de factură istoristă târzie, înglobând o serie de elemente de ornament |  |

|    |  |                                    |   |
|----|--|------------------------------------|---|
|    |  |                                    | împrumutate sau interpretate după stiluri istorice diverse. În prezent partea posterioară a construcției se găsește într-o stare avansată de degradare fizică (parțial colaps).   |
| 10 |  | SZI: propunere de includere în LMI | Str. Râului, nr. 23, clădire administrativă (actualmente sediu al Universității Romano-germane), databilă în perioada interbelică, în intervalul cuprins între 1926-1934. Imobilul reprezintă un exemplu ilustrativ de interpretare locală a limbajului modernist din perioada interbelică.   |
| 11 |  | SZI: propunere de includere în LMI | Str. Rimski Korsakov / Mariagasse, nr. 6, casă construită în etape în intervalul cuprins între secolele al XVIII-lea și al XIX-lea. Imobilul se compune din șapte corpuri de clădire, rezultat al unor etape distincte de edificare. Corpul principal de clădire, dispus spre stradă, are o rezolvare de factură rurală, specifică arhitecturii din Orașul de Jos, cu golul porții monumentale cuprins în volum. Maniera de tratare estetică a fațadei se subordonează modalităților locale de interpretare (modestă, de altfel) a elementelor de inspirație barocă.  |
| 12 |  | SZI: propunere de includere în LMI | Str. Rimski Korsakov / Mariagasse nr. 7, casă cu componente de secol XVII, construită în etape în intervalul secolelor al XVIII-lea și al XIX-lea. Imobilul se compune din două corpuri de clădire, pe un plan în formă de „L” . Corpul principal, dinspre stradă, se compune din trei travee, una dintre acestea fiind ocupată în zona parterului de gangul de acces exprimat în fațadă printrun amplu gol încheiat la partea superioară cu un arc ușor aplatizat („mâner de coș” ). Bosajele păstrate la nivelul registrului parterului, precum și sprâncenele cu profilatură clasică de deasupra ferestrelor din registrul superior trădează intervenții influențate de evoluțiile barocului sibian, desigur preluate modest în această compoziție care se suprapune unei construcții care, în esență, conservă până în prezent aerul încă puternic rural al țesutului dezvoltat în Orașul de Jos. |
| 13 |  | SZI: propunere de includere în LMI | Str. Rimski Korsakov / Mariagasse, nr. 9, casă construită în etape cuprinse în intervalul sfârșitului secolului al XVIII-lea și începutul secolului al XIX-lea. Imobilul se compune din trei corpuri de clădire, pe un plan în formă de „L” . Corpul principal, dinspre stradă, este ușor frânt, inflexiunea fațadei fiind determinată de traseul străzii. Elevația principală are o rezolvare de factură   |
| 14 |  | SZI: propunere de includere în LMI | Str. Pielarilor / Lederergasse, nr. 9, casă realizată în etape cuprinse în intervalul dintre sfârșitul secolului al XVIII-lea și începutul secolului al XIX-lea, cu intervenții în secolul al XX-lea. Imobilul este dezvoltat cu corpurile de clădire înșiruite, în adâncimea parcelei. Corpul de clădire din partea anterioară a parcelei are elevația principală compusă din fațada corpului de clădire și poarta monumentală, ambele influențate de evoluțiile barocului sibian (elementul caracteristic care atrage atenția este frontonul trapezoidal și modul de rezolvare a șarpantei), firește, în cazul de față regăsite într-o interpretare modestă, vernaculară.   |
| 15 |  | SZI: propunere de includere în LMI | Str. Pielarilor / Lederergasse, nr. 11, casă construită în etape cuprinse în intervalul dintre sfârșitul secolului al XVIII-lea și începutul secolului al XIX-lea, cu intervenții în secolul al XX-lea. Imobilul se păstrează într-o formulă alterată de intervențiile recente de desființare a vechilor construcții de pe parcelă. Construcțiile   |

|    |  |                                    |  |
|----|--|------------------------------------|--|
|    |  |                                    | păstrate cu dezvoltare în adâncimea parcelei, alipite limitei de proprietate se caracterizează printr-o arhitectură de factură rurală, cu elevația principală compusă din fațada corpului de clădire și poarta monumentală, ambele influențate de evoluțiile barocului sibian, firește, în cazul de față regăsite într-o interpretare modestă, vernaculară.  |
| 16 |  | SZI: propunere de includere în LMI | Str. Pielarilor / Lederergasse, nr. 13, casă construită în etape cuprinse în intervalul dintre sfârșitul secolului al XVIII-lea și începutul secolului al XIX-lea, cu intervenții în secolul al XX-lea. Imobilul se păstrează într-o formulă alterată de intervențiile recente din imediata vecinătate. Construcțiile cu dezvoltare în adâncimea parcelei, alipite limitei de proprietate se caracterizează printr-o arhitectură de factură rurală, cu elevația principală compusă din fațada corpului de clădire și poarta monumentală, ambele influențate de evoluțiile barocului sibian (frontonul trapezoidal, pantele acoperișului, bosajele de fațadă), firește, în cazul de față regăsite într-o interpretare modestă, vernaculară. |

Întocmit,

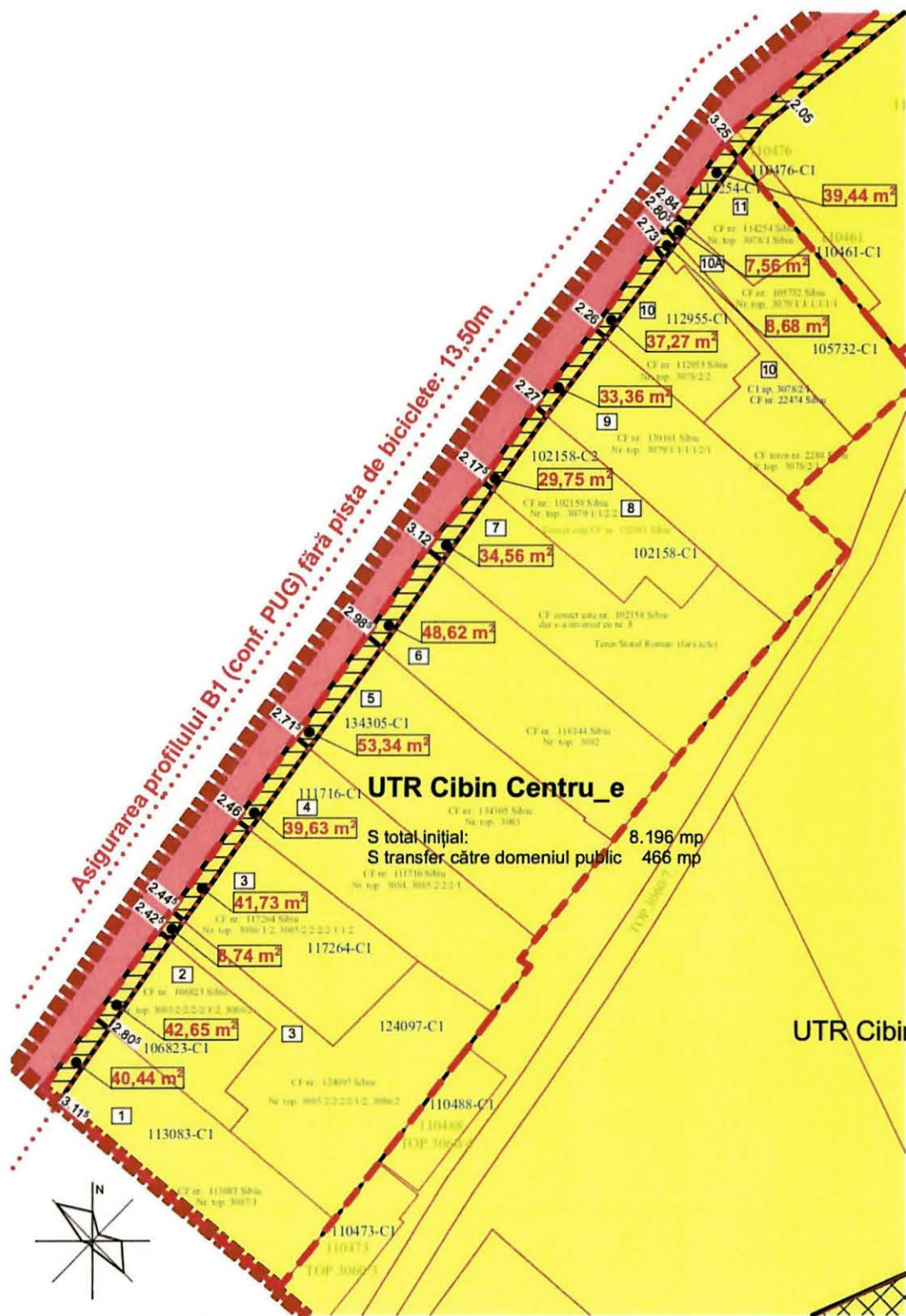
m.arh. Lucian Alexandru GĂVOZDEA

arh.urb. Maria Cristina GAVOZDEA





**Anexa 2 – suprafețe de teren propuse transferului către domeniul public**  
 – Cibin Centru\_e



**Suprafețe de teren destinate transferului în domeniul public pentru extinderea amprizei stradale**

| imobile - adresă             | CF                | S teren (mp) din acte | S teren propus spre cedare (recomandare PUZCP) (mp) | S teren propus spre cedare (recomandare PUG) (mp) |
|------------------------------|-------------------|-----------------------|---|---|
| <b>str. Cibirului</b>        |                   | <b>7645</b>           | <b>470</b>  | <b>882</b>  |
| str. Cibirului, nr. 1        | CF 113083         | 504                   | 44  | 68  |
| str. Cibirului, nr. 2        | CF 106823         | 389                   | 43  | 82  |
| str. Cibirului, nr. 3        | CF 124097         | 846                   | 9   | 18  |
| str. Cibirului, nr. 3        | CF 117264         | 296                   | 42  | 86  |
| str. Cibirului, nr. 4        | CF 111716         | 656                   | 40  | 77  |
| str. Cibirului, nr. 5        | CF 134305         | 894                   | 53  | 94  |
| str. Cibirului, nr. 6        | CF 116144         | 720                   | 49  | 80  |
| str. Cibirului, nr. 7        | corect: CF 102158 | 853                   | 35  | 65  |
| str. Cibirului, nr. 8        | corect: CF 132951 | 447                   | 30  | 69  |
| str. Cibirului, nr. 9        | CF 130161         | 740                   | 33  | 74  |
| str. Cibirului, nr. 10       | CF 112955         | 329                   | 37  | 75  |
| str. Cibirului, nr. 10       | CF 2288           | 311                   | 9   | 16  |
| str. Cibirului, nr. 10a      | CF 105732         | 445                   | 8   | 14  |
| str. Cibirului, nr. 11       | CF 114254         | 215                   | 39  | 65  |
| <b>Ansamblu Independența</b> |                   | <b>87353</b>          | <b>5021</b>   | <b>2122</b>                                       |
| str. Cibirului               |                   |                       | 770   | 2122  |
| str. Fânului                 |                   |                       | 266   |   |
| str. Ocnei                   |                   |                       | 3985  |   |

Întocmit,

m.arh. Lucian Alexandru GĂVOZDEA

arh.urb. Maria Cristina GĂVOZDEA

arh. stag. Răzvan MUNTEAN

