

## PLAN URBANISTIC ZONAL

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

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

#### VOLUMUL II

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

*Variantă finală*

**BENEFICIAR**  
MUNICIPIUL SIBIU

Proiect Nr.: 3/U/ 2024  
Cod proiect: SB\_ZCP  
Faza de proiectare: P.U.Z.

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

2024 - 2026

## CUPRINS

CUPRINS .....	2
CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE .....	3
1.1. ARIA DE APLICARE A REGULAMENTULUI .....	3
1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI .....	6
1.3. DOMENIU DE APLICARE .....	9
1.4. DIVIZAREA ÎN SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (ZIR/UTR) .....	10
1.5. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE) .....	12
Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural .....	12
Reguli și recomandări pentru protecția patrimoniului .....	13
Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public .....	21
Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii .....	24
Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și a locurilor de parcare necesare .....	25
Reguli cu privire la echiparea edilitară .....	26
Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții .....	28
Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri .....	28
Reguli cu privire la amplasarea teraselor comerciale în zona centrului istoric Sibiu .....	30
Reguli cu privire la intervențiile pe domeniul public .....	36
Reguli generale – Ghid ilustrativ pentru explicare unor principii și prevederi ale RLU .....	38
1.6. DEFINIRE POT ȘI CUT .....	39
CAPITOLUL II – DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ .....	43
SIR 1 – Zona spațiului urban central, spațiu reprezentativ din cele 3 piețe, articulate, cu fronturile lor istorice .....	44
2.1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI .....	45
2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului .....	45
2.1.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare .....	45
2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare .....	47
2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri .....	49
2.2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI .....	54
2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități) .....	54
2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație .....	55
2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor .....	55
2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă .....	55
2.2.5. POT – Procent maxim de ocupare a terenului .....	55
2.2.6. Înălțimea construcțiilor .....	56
2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor .....	56
2.2.8. Accese și circulații .....	60
2.2.9. Staționări și pavaje .....	62
2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare .....	62
2.2.11. Spații libere și spații plantate .....	63
2.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI .....	64
2.3.1. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului .....	64
2.3.2. Condiții de depășire CUT .....	64
PREVEDERI ORIENTATIVE GENERALE PENTRU VECINĂȚĂȚI ȘI PENTRU RELAȚIONAREA ÎN CONTEXT .....	65
ANEXE .....	69

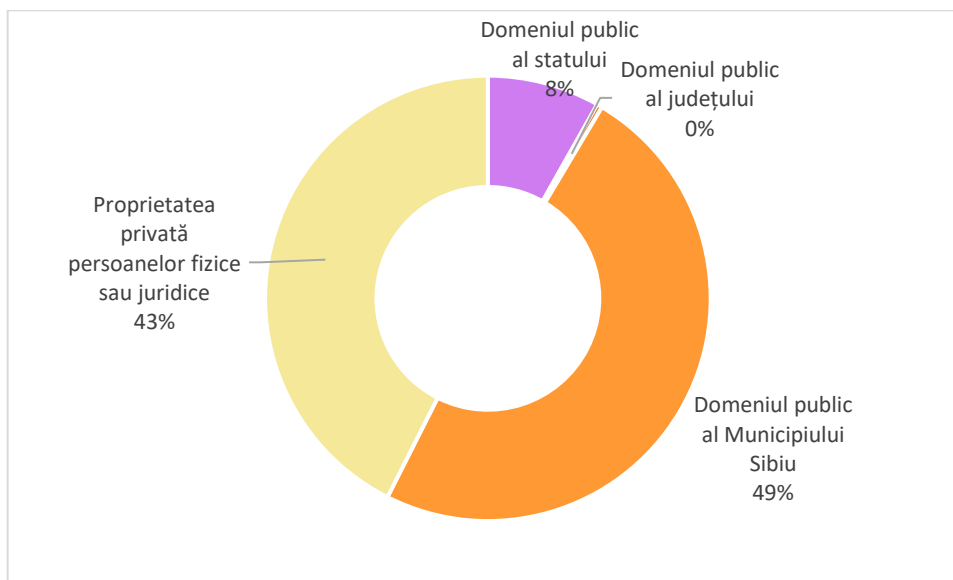
## CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

### 1.1. ARIA DE APLICARE A REGULAMENTULUI

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

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

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



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

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

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

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

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

Principalele tipuri de intervenții posibile sunt:

ID	Descriere tip intervenție
In	<b>Intervențiile de întreținere</b> sunt în principal lucrări de mică amploare constând în refacerea periodică sau menținerea unor elemente componente ale activului fix corporal în stare de funcționare până la efectuarea intervențiilor de natura investițiilor sau reparațiilor capitale. Având în vedere caracterul de mică amploare al acestor lucrări nu este necesară pentru punerea lor în operă eliberarea unei autorizații de construire.
Cn	<b>Intervenții de conservare</b> constau dintr-un ansamblu organizat de lucrări care presupun respectarea elementelor tipologice, formale și structurale ale imobilului și conduc la conservarea și punerea în valoare a caracterului său, astfel încât să permită utilizarea adecvată a caracteristicilor sale intrinseci și ale zonei din care aceasta face parte.
Rp	<b>Intervenții de reparații</b> sunt parte a urmăririi în timp asupra construcțiilor fundamentate pe baza datelor furnizate de activitatea de urmărire a comportării în exploatare a construcțiilor, fiind determinate de uzura sau de degradarea normală, și au drept scop menținerea fondului construit la nivelul necesar al cerințelor și asigurarea funcțiunilor acestuia. Reparații la imprejmuiiri, acoperișuri, învelitori sau terase, trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate.
Rs	<b>Intervențiile de restaurare și de îmbunătățire a stării de conservare</b> sunt admise pentru fiecare corp de clădire care deține un grad de protecție mare și se află într-o stare bună sau mediocră de conservare, și constau într-un ansamblu organizat de lucrări care presupun respectarea elementelor tipologice, formale și structurale ale imobilului și conduc la conservarea și punerea în valoare a caracterului său, astfel încât să permită utilizarea adecvată a caracteristicilor sale intrinseci. Mai vizează, atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de locuire, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea aspectului lor și restituirea echilibrului alterat prin modificări ca: supraetajări, demolări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modelelor existente.
Rb	<b>Intervenții de reabilitare</b> vizează îmbunătățirea structurală și funcțională a fondului construit dar și a spațiului printr-o serie de reparații, intervenții, ajustări, etc.
Rm	<b>Intervenții de reamenajare</b> vizează modificarea fondului construit și a spațiului prin aducerea într-o formă nouă și îmbunătățită fără a modifica structura sau calitatea acestora.
As	<b>Intervențiile de asanare</b> presupun o conservare preponderentă și un grad de protecție mediu al fondului construit sunt admise pentru fiecare imobil înscris în această categorie de valori culturale și constau dintr-un ansamblu organizat de lucrări care urmăresc atât protecția, punerea în valoare și conservarea caracterului pe care acestea îl dețin, cât și dezvoltarea fondului construit în limitele permise de reglementările corespunzătoare ale subzonei istorice de referință din care face parte, astfel încât să permită utilizarea adecvată a caracteristicilor intrinseci ale sale și ale zonei, prin una sau mai multe operațiuni.

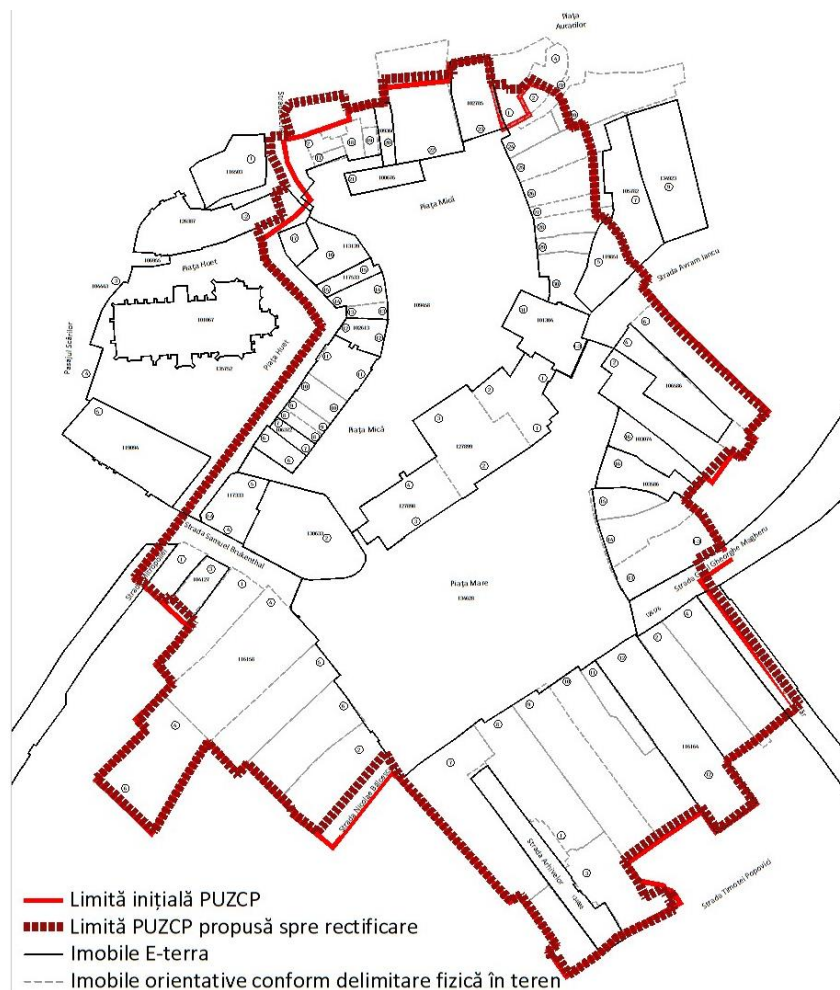
<b>Rc</b>	<b>Intervențiile de restructurarea a fondului construit</b> presupune condiționări de conservare generală și un grad de protecție ridicat al valorilor culturale identificate prin studiile preliminare avizate și aprobate în conformitate cu legislația în vigoare, pentru zona învecinată imobilului pentru care se solicită restructurarea fondului construit și care nu deține condiționări proprii de conservare.
<b>Ru</b>	<b>Intervențiile de reconstruire urbană</b> presupune condiționări de conservare generală și un grad de protecție ridicat al valorilor culturale identificate prin studiile preliminare avizate și aprobate în conformitate cu legislația în vigoare, pentru zona învecinată imobilului sau grupului de imobile care participă la reconstruirea urbană și care deține condiționări proprii de conservare.

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

Nr. crt.	Adresă: Stradă / Piață	Nr. poștal și cadastral	Nr. crt.	Adresă: Stradă / Piață	Nr. poștal și cadastral
1	Str. Mitropoliei	1	33	Piața Mică	29
2	Str. Brukenthal Samuel	3 - NC 104127	34	Piața Mică	30
3	Str. Brukenthal Samuel	1	35	Piața Mică 2, Piața Mare 1	-
4	Piața Mare	4 - NC 116158	36	Piața Mare 2, Piața Mică 3	NC 127899
5	Piața Mare	5	37	Piața Mare 3, Piața Mică 4	NC 127898
6	Piața Mare	6	38	Str. Brukenthal Samuel (Piața Mică 5)	2 - NC 130633
7	Str. Bălcescu Nicolae	2	39	Str. Brukenthal Samuel	4 - NC 117333
8	Piața Mare	7	40	Piața Mică 6, Piața Huet 6	-
9	Piața Mare	8	41	Piața Mică 7, Piața Huet 7	NC 106372
10	Str. Arhivelor	3	42	Piața Mică 8, Piața Huet 8	-
11	Piața Mare	9	43	Piața Mică 9, Piața Huet 9	-
12	Piața Mare	10	44	Piața Mică 10, Piața Huet 10	-
13	Piața Mare	11	45	Piața Mică 11, Piața Huet 11	-
14	Piața Mare	12 - NC 116164	46	Piața Mică 12, Piața Huet 12	NC 102613
15	Str. Magheru Gheorghe, general	2	47	Piața Mică 13, Piața Huet 13	-
16	Str. Magheru Gheorghe, general	4	48	Piața Mică 14, Piața Huet 14	-
17	Piața Mare (o aripă în Str. G-ral Gh. Magheru 3)	13	49	Piața Mică 15, Piața Huet 15	NC 117533
18	Piața Mare	14	50	Piața Mică	16 - NC 113139
19	Piața Mare	15	51	Piața Huet	17
20	Piața Mare	16 - NC 103586	52	Piața Mică	23 - NC 102785
21		16 - NC 103074	53	Piața Mică	22
22	Piața Aurarilor	2	54	Piața Mică	21 - NC 100676
23	Str. Avram Iancu (acces și prin Piața Mică 31)	1-3 - NC 101304	55	Piața Mică	20 - NC 109366
24	Str. Avram Iancu	2	56	Piața Mică	19
25	Str. Avram Iancu	4 - NC 106586	57	Piața Mică	18
26	Str. Avram Iancu	5 - NC 119851	58	Strada Ocnei	2
27	Str. Avram Iancu	6	59	Piața Huet	4
28	Piața Mică	24	60	Piața Mică	18
29	Piața Mică	25	61	Piața Mică	19
30	Piața Mică	26	62	Str. Ocnei	2
31	Piața Mică	27	63	Str. Ocnei	4
32	Piața Mică	28			

Reglementările urbanistice se aplică și pe imobilele celor două Piețe (Piața Mare și Piața Mică):

- NC 134628, Suprafața = 14.525,00 mp (Piața Mare);
- NC 109458, Suprafața = 10.695,00 mp (Piața Mică).



## 1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI

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

Întreaga documentație de urbanism PUZ este întocmită în conformitate cu **«Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)»** aprobat cu *Ordinul MTCT nr. 562/2003, publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 125bis din 11 februarie 2004.*

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

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

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;

- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- OUG 31 / 2025 privind unele măsuri pentru simplificarea procedurilor în domeniul urbanismului și construcțiilor și accelerarea investițiilor;
- Normele tehnice privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul MDLPA nr. 904/2023;
  
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/18.01.1995 privind calitatea în construcții;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Hotărârea de Guvern nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 1184/2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de urbanism”;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
- Ordonanța Guvernului României nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobat prin Legea nr. 82/1998;
- Legea nr. 114/1996 a locuinței;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
- Ordonanța de urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- Codul administrativ din 2019;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică;
- Codul Civil din 2009;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea monumentelor de for public nr. 120/2006;
- Anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015;

- Ordinul Ministerul Mediului și Dezvoltării Durabile 1964 / 2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrată a rețelei ecologice europene Natura 200 în România;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența - 20 octombrie 2000;
- Ordinul Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Hotărârea Consiliul Superior al Registrului Urbaniștilor din România nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din Romania;
- Hotărârea Guvernului nr. 382/2003, pentru aprobarea Normelor Metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Hotărârea nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului privind verificarea și expertizarea tehnică a proiectelor, expertizarea tehnică a execuției lucrărilor și a construcțiilor, precum și verificarea calității lucrărilor executate;
  
- HCL Sibiu nr. 57/ 28.02.2007 privind reglementarea circulației în Centrul Istoric al Municipiului Sibiu;
- HCL Sibiu nr. 137/ 28.04.2011 privind Regulamentul Local pentru informarea și consultarea publicului la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- HCL nr. 446/ 20.12.2021 privind actualizarea Registrului local al spațiilor verzi aparținând Municipiului Sibiu, aprobat prin anexa 1 la HCL nr. 445/2017, modificată prin HCL nr. 397/ 2018 și HCL nr. 341/ 2020;
- HCL Sibiu nr. 50/ 24.02.2022 pentru aprobarea Planului de Renovare pe termen lung al stocului de clădiri publice din Municipiul Sibiu 2021-2050;
- HCL Sibiu nr. 150/ 28.04.2022 pentru aprobarea Regulamentului privind protecția, conservarea, dezvoltarea și întreținerea spațiilor verzi din Municipiul Sibiu.

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

- PUG Municipiul Sibiu aprobat prin HCL nr. 165/28.04.2011;
- Regulament de organizare și funcționare a sistemului de administrare a parcurilor publice pe domeniul public și privat al Municipiului Sibiu, documentație în curs de aprobare;
- Actualizarea Planului de acțiune pentru prevenirea și reducerea zgomotului ambiental în Municipiul Sibiu;
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană în cadrul proiectului “Strategie Inteligentă bazată pe Integrare și Urbanizare” Sibiu 2021-2030;
- Strategia și Planul de atenuare și adaptare la schimbările climatice în Municipiul Sibiu;
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană Durabilă a Municipiului Sibiu 2021-2027;
- Plan de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Sibiu;
- Planul de Menținere a Calității Aerului în Județul Sibiu, perioada 2024-2028;

- Planul Local de Acțiune pentru Mediu, Județul Sibiu, 2014;

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

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

Ghiduri locale / internaționale:

- Nomination for inscription on the World Heritage List, **Sibiu, The historic centre, 2005**;
- Guidance on developing and revising World Heritage Tentative Lists, UNESCO.

### 1.3. DOMENIU DE APLICARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor, normelor, actelor normative aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.

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

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

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

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

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

Prezenta documentație se elaborează pentru o subzonă (SZCP) cuprinsă în Zona Istorică de Referință (ZIR) / Zona Construită Protejată (ZCP) instituită în conformitate cu **PUG Mun. Sibiu aprobat prin HCL nr. 165 / 2011** după cum urmează:

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

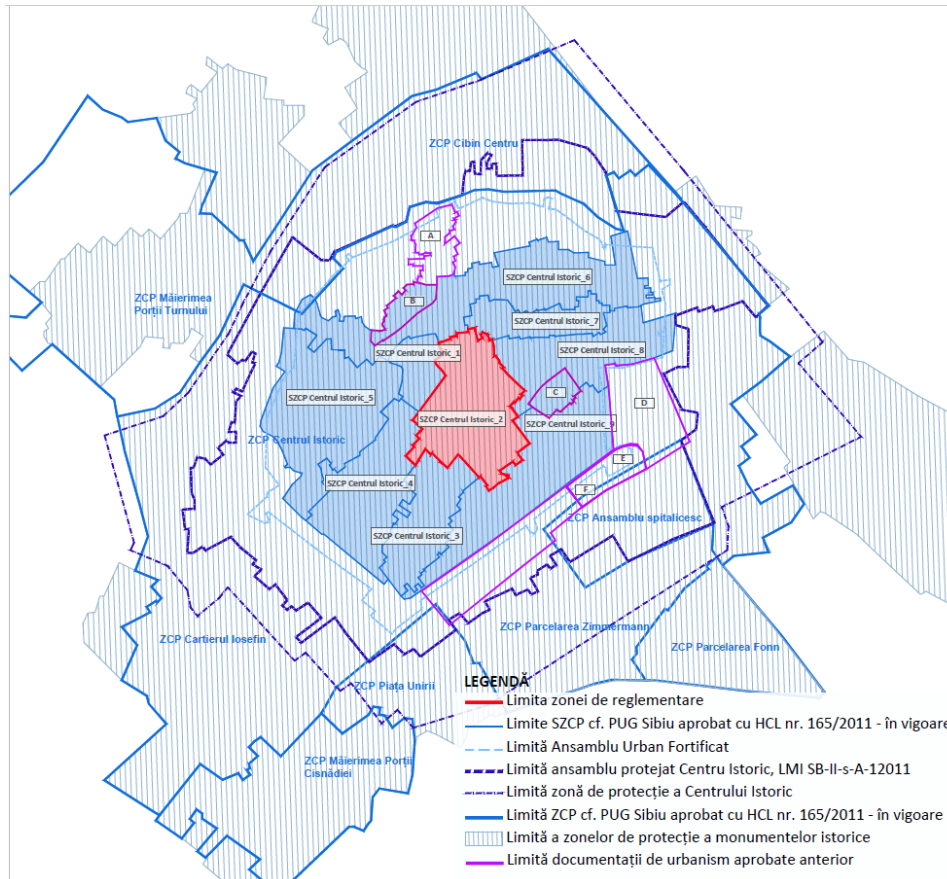
ZCP-01 dispune de 25 de subzone, prezenta documentație fiind elaborată pentru **SZCP Centrul Istoric 2 (Zona Piața Mare și Piața Mică)** – funcțiuni de centru istoric comercial și de reprezentare, combinate cu locuire de tip urban și cu funcțiuni publice de tip central, administrație publică, servicii.

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

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

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

- Zona Construită Protejată Centrul Istoric, respectiv Subzona Centrul Istoric 2 stabilite conform PUG 2011;
- Situl urban Centrul Istoric, având cod LMI 2015: SB-II-s-A-12011;
- Ansamblul Urban fortificat, având cod identificare E33 001 conform PUG 1999;
- Zona de protecție a monumentelor istorice.



Determinarea perimetrului zonelor construite protejate a avut în vedere:

- Valoarea istorică (vechime) a fragmentului urban, fără ca acest criteriu să fie exclusiv;
- Tipul țesutului urban (construit sau neconstruit – spații publice, străzi, piețe, spații verzi amenajate);
- Calitatea urbanistică a ansamblului, zonei sau amenajării;
- Calitatea fondului construit și gradul de conservare;
- Gradul de reprezentativitate a țesutului urban la nivelul orașului;
- Prezența unor repere istorice și memorial – simbolice;
- Perspective și zone de vizibilitate reprezentative pentru imaginea orașului;
- Prezența patrimoniului arheologic.

De asemenea **Centrul Istoric din care face parte și subzona studiată** a fost nominalizat pentru includerea în Lista siturilor UNESCO încă din anul 2005: *“Centrul istoric al Sibiului și ansamblul său de piețe”*. De atunci Centrul Istoric al Sibiu, inclusiv ansamblul de piețe a rămas pe **Listele indicative UNESCO** (Tentative Lists) de situri culturale sau naturale propuse de țări pentru a fi incluse în Patrimoniul Mondial. Așadar este esențială conservarea și protejarea zonei și a valorilor acesteia.

Se recomandă realizarea unui departament distinct, specializat, în cadrul Primăriei Mun. Sibiu, cu capacitate de gestiune și rol de urmărire și planificare a Centrului Istoric Sibiu (Listă indicativă UNESCO), în vederea conservării și păstrării autenticității zonei.



Limită sit nominalizat (stânga) / Limită zonă buffer (dreapta) conform document Nominalizare UNESCO 2005

**Atât în limita PUZCP, cât și parțial în zona de studiu s-a propus următoarea subzonă istorică de referință, Subzona Centrului Istoric 2 fiind reglementată ca SIR 1, alături de Piața Huet (orientativ pentru aceasta):**

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

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

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

## 1.5. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)

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

Se vor respecta prevederile acordului / avizului Agenției pentru Protecția Mediului (Decizia Etapei de Încadrare nr. SB 80 / 15.12.2025). În plus se vor urmări:

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

### Reguli și recomandări pentru protecția patrimoniului

Construcțiile cu valoare *istorică și arhitecturală excepțională, valoare mare și medie* desemnate prin fișe și planșele aferente prezentei documentații P.U.Z.C.P. nu vor putea fi desființate, cu respectarea următoarelor prevederi:

- intervențiile asupra parcelelor istorice va fi limitată la remodelări interioare, respectiv la realizarea unor corpuri de construcții noi independente pe lot, în limitele indicatorilor urbanistici propuși; Se vor conserva și **se va păstra autenticitatea fondului construit (inclusiv a tuturor componentelor artistice)**;
- imobilele identificate a fi purtătoare de valori cultural-identitare pentru zonă, dacă prezintă anumite elemente/ calități, la o viitoare analiză detaliată punctuală, să poată fi propuse pentru clasare în Lista Monumentelor Istorice;
- stabilirea configurațiilor/detațiilor ce trebuie conservate/ restaurate în cazul construcțiilor cu valoare medie, rămâne a fi definită în baza unei evaluări printr-un Studiu istoric arhitectural (conform legislației în vigoare) - avizat de către Ministerul Culturii;
- construcțiile cu valoare culturală mică/ lipsite de valoare, așa cum au fost ele identificate prin planșele aferente documentației PUZCP, vor putea suferi intervenții ce pot presupune desființări parțiale sau totale, în funcție de situația particulară a amplasamentului:
  - Acest tip de construcții (deși unele participă în mod neutru sau nu participă la definirea caracterului general - istoric al zonei), sunt fie alterate ireversibil în structura lor originală ce ar fi putut prezenta interes cultural, fie nu au niciun fel de relevanță/ valoare culturală, intervențiile vor fi condiționate de obținerea unui aviz favorabil al DJC Sibiu.
- spațiile/ amenajările publice sau private care contribuie la constituirea specificului zonei construite protejate dar și elementele noi ce pot altera acest specific (ex.: panouri publicitare,

- elemente de signaletică, firme amplasate pe clădiri, mobilier urban), amplasarea de monumente de for public, ș.a. - vor face obiectul avizării de către DJC - CZMI / MC în situația intervențiilor având acest obiect din cadrul zonei studiate în cadrul PUZ;
- spațiile verzi/elementele de vegetație singulare (aflate în spații publice, semipublice, private) vor fi conservate/amenajate în conformitate cu specificul original al amplasamentului (studiu peisagistic necesar sau de evaluare a stării elementului/elementelor de vegetație existente, în vederea stabilirii măsurilor/atitudinii față de aceste elemente).

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

- modul de amplasare și perceperea amplasamentului în relațiile tradiționale constituite între spațiul public, fondul construit și amenajările acestora ;
  - configurații volumetrice caracteristice fondului construit în conformitate cu perioada de construire și contextul original;
  - elemente de detaliu caracteristice care țin de materiale, texturi, culori și tehnici de punere în operă și care concură la definirea caracterului zonei construite protejate- ZIR / SIR;
  - elemente pentru amenajare ale spațiului public, semi-privat/privat (piațete, curți, ganguri) împrejmuiți, pavaje, sisteme de iluminat, etc.
- a. Intervențiile în zonele de protecție a monumentelor și în zona analizată vor fi realizate în asemenea fel încât să nu obtureze vizibilitatea monumentelor;
  - b. Este interzisă desființarea imobilelor monument istoric, a celor propuse spre clasare și a celor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită;
  - c. Promovarea cromaticii neutre în toată zona analizată, evitându-se culori stridente (cu excepția imobilelor care din punct de vedere istoric dispuneau de o cromatică accent pe fațadă); sunt recomandate culori neutre, identificate prin studii de parament, a materialelor naturale;
  - d. Interzicerea folosirii la clădirile noi sau existente, a unor forme, volumetrii și culori ce împrumută trăsături ne-definitorii pentru zona geografică de care aparține;
  - e. Crearea unor trasee coerente de vizitare a monumentelor istorice și a spațiilor publice identitare ale Municipiului Sibiu; Pe traseele pietonale create se vor amplasa panouri informative privind monumentele istorice din zonă și modul în care se ajunge la ele; panourile informative vor fi integrate din punct de vedere estetic în amenajarea propusă și nu vor stânjeni circulațiile auto sau pietonii;
  - f. Favorizarea lizibilității și a acceselor către monumentele istorice (de preferat și în curțile interioare) din cadrul ZCP, având în vedere concentrarea acestora în teritoriu;
  - g. Valorificarea patrimoniului arhitectural al ZCP și punerea în scenă a elementelor remarcabile: capete de perspectivă, elemente dominante (repere de înălțime, de volum, repere funcționale) prin iluminat decorativ, protejarea culoarelor de percepție din spațiul public;
  - h. Montarea și întreținerea semnelor și a siglei de "Monument istoric" pe toate clădirile de patrimoniu construit clasat din Municipiul Sibiu;
  - i. Crearea premiselor activităților comerciale și instalarea de activități temporare în cele mai bune condiții;
  - j. Dezvoltarea vocației culturale a spațiului care să permită o programare deschisă la evenimente publice (forumuri, festivaluri) sau comerciale (piețe tematice).

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

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

Elementele de patrimoniu care necesită protecție se pot împărți în următoarele categorii structurale în conformitate cu Legea 422 / 2001 cu completările și modificările ulterioare:

- **Patrimoniu arheologic** (categoria I);
- **Patrimoniu arhitectural construit** (categoria II);
- **Monumente de for public;**
- **Spații publice și amenajări cu valoare culturală mare** prin amenajare, istoric, configurație urbanistică sau alte elemente memorial simbolice. Aceste elemente înglobează atât imagini ale patrimoniului construit, dar și elemente de amenajare a spațiilor publice.

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

Nr. crt.	Nr. LMI	Cod LMI/RAN	Denumire	Adresă	Datare
0.	169	SB-II-s-A-12011	Centrul istoric	SE: Piața Unirii, B-dul Coposu Corneliu E: Str. Constituției, Str. Pescarilor, Piața Gării (latura vestică) N: Str. Teclu Nicolae, Str. Pulberăriei (porțiunea de zid de pe Str. Pulberăriei afectată de demolări în anul 1985 – 1988) NV: Piața Cibinului V: Str. Dârstelor, Aleea Filosofilor, Șos. Alba Iulia SV: Str. Șaguna Andrei, Piața Unirii	Sec. XIII - XX
1.	165	SB-II-m-A-12010.02/ <b>143469.85 (RAN)</b>	Turnul Sfatului de la Sibiu	Piața Mică, nr. 1	sec. XIII; sec XIV; 1586, 1824, sec. XIV-XVIII
2.	185	SB-II-m-B-12024	Casă	Str. Arhivelor, nr. 2	1450-1475, sec. XVII, 1750-1850
3.	188	SB-II-m-B-12027	Casă	Piața Aurarilor, nr. 2	sec. XV, 1567, 1875 - 1900
4.	197	SB-II-m-A-12036/ <b>143469.164 (RAN)</b>	Casă (în corpul B fragmente din prima Primărie a orașului)	Str. Avram Iancu 1-3, Acces și prin Piața Mică 31	sec. XIV, sf. XV - inc. Sec. XVI, 1742

5.	198	SB-II-m-B-12037	Casă	Str. Avram Iancu 2	sec. XV, cca. 1885 - 1900
6.	199	SB-II-m-B-12038	Casă	Str. Avram Iancu 4	sec. XV - XVII, sec. XVIII, cca. 1885 - 1900
7.	200	SB-II-m-A-12039	Casă	Str. Avram Iancu 5	sec. XV - XVI, sf. sec. XVIII
8.	201	SB-II-m-B-12040	Casă	Str. Avram Iancu 6	sec. XV, sec. XVII - XVIII
9.	213	SB-II-m-B-12050	Casă	Str. Bălcescu Nicolae 2	sec. XV - XVI, sec. XVII, 1800 - 1825, 1936
10.	232	SB-II-m-A-12066	Casa Mover	Str. Brukenthal Samuel 1	sec. XV, sec. XVI, sec. XVIII
11.	233	SB-II-m-A-12067	Fosta Bancă de Credit Funciar, azi Primăria	Str. Brukenthal Samuel 2, Piața Mică 5	1906
12.	234	SB-II-m-B-12068	Casa Gollner	Str. Brukenthal Samuel 3	sec. XVI - XVII, mijl. sec. XIX
13.	235	SB-II-m-B-12069	Casă (locuință de raport)	Str. Brukenthal Samuel 4	1901 - 1910
14.	265	SB-II-m-B-12083	Casă	Piața Huet 16	sf. sec. XVIII - înc. sec. XIX
15.	266	SB-II-m-A-12084/ <b>143469.57</b>	Casă, cu fragment din capela gotică "Sf. Ștefan"	Piața Huet 17	sec. XIV - XV, 1550 - 1600, 1831
16.	273	SB-II-m-B-12089	Casă	Str. Magheru Gheorghe, general 2	sec. XVIII, 1885 - 1899
17.	274	SB-II-m-A-12090	Casa Filek, azi sediul Consistoriului Superior al Bisericii Evanghelice C.A. din România	Str. Magheru Gheorghe, general 4	1802
18.	278	SB-II-m-A-12092/ <b>143469.12 (RAN)</b>	Fostul Seminar lezuit, azi Casa Parohială romano-catolică (înglobează fragmente ale Halei Cojocarilor)	Piața Mare 2, Piața Mică 3	sec. XVI, 1726 - 1739
19.	279	SB-II-m-A-12093/ <b>143469.56</b>	Biserica parohială romano-catolică „Sf. Treime”, fosta biserică iezuită	Piața Mare 3, Piața Mică 4  <b>Mențiuni:</b> Biserica catolică Sf treime, amplasată pe fosta casa de breaslă a cojocarilor își are adresa în Piața Mare nr. 2. Amplasarea în RAN pentru Piața Mică creează foarte multă confuzie. Chiar dacă în cripta bisericii, actualmente transformată în hub cultural se intră din Piața Mică, este foarte importantă corectarea adresei și corelarea ei cu realitatea.	1726 - 1733, 1738
20.	280	SB-II-m-A-12094/ <b>143469.89 (RAN)</b>	Palatul Brukenthal, azi Muzeul Brukenthal	Piața Mare 4  <b>Mențiuni:</b> Dintr-o regretabilă eroare adresa este scrisă greșit, palatul se află în Piața Mare nr. 4-5	1778 - 1788
21.	281	SB-II-m-A-12095	Casa Albastră, azi birouri și ateliere	Piața Mare 5	sf. sec. XV - înc. sec. XVI, cca. 1783, sec. XX

			ale Muzeului Brukenthal		
22.	282	SB-II-m-A-12096	Casă	Piața Mare 6	sec. XVIII - XIX, cu vestigii sec. XIV - XV
23.	283	SB-II-m-A-12097	Casă	Piața Mare 7	sec. XV - XVIII, sec. XX
24.	284	SB-II-m-A-12098	Casa Hecht (Casa Comesului), azi locuințe și spații comerciale	Piața Mare 8	sec. XV, 1821
25.	285	SB-II-m-A-12099	Casă	Piața Mare 9	sec. XV, transformări post 1828
26.	286	SB-II-m-A-12100	Casa Haller, azi locuințe și spațiu comercial	Piața Mare 10	sec. XV - XVI, sec. XX
27.	287	SB-II-m-B-12101	Casă	Piața Mare 11	sec. XV - XIX
28.	288	SB-II-m-A-12102	Casă	Piața Mare 12	sec. XV - primul sfert al sec. XIX
29.	289	SB-II-m-B-12103	Casa Lutsch, azi Banca București - Frankfurt și sediul F.D.G.R	Piața Mare 13 o aripă în Str. G-ral Gh. Magheru 3	sec. XV, transf. 1830
30.	290	SB-II-m-A-12104	Casă	Piața Mare 14	sec. XV - XVIII, transf. sec. XIX
31.	291	SB-II-m-B-12105	Casă	Piața Mare 15	sec. XV - XIX
32.	292	SB-II-m-A-12106	Casa Weidner-Reussner-Czekelius	Piața Mare 16	sec. XV - XVIII, (1582, 1652); transf. sec. XX
33.	293	SB-II-m-A-12107	Pod metalic - Podul Minciunilor	Piața Mare, nr. 2	1859
34.	294	SB-II-m-A-12108	Casă, la parter restaurantul „La Turn”	Piața Mică 2, Piața Mare 1	sec. XV - XVI, 1652, sec. XX
35.	295	SB-II-m-B-12109	Casă	Piața Mică 6, Piața Huet 6	sf. sec. XV, sf. sec. XVIII, transf. sec. XX
36.	296	SB-II-m-A-12110	Casă	Piața Mică 7, Piața Huet 7	sec. XV - XVI, sf. sec. XVIII
37.	297	SB-II-m-A-12111	Casă	Piața Mică 8, Piața Huet 8	sec. XV - XVI, sf. sec. XVIII
38.	298	SB-II-m-A-12112	Casă	Piața Mică 9, Piața Huet 9	sec. XV - XVI, sf. sec. XVIII
39.	299	SB-II-m-B-12113	Casă	Piața Mică 10, Piața Huet 10	sec. XV - XVI, 1930 - 1940
40.	300	SB-II-m-B-12114	Fosta Casă a Asociației Meseriașilor (Casa Hermes), azi Muzeul Franz Binder	Piața Mică 11, Piața Huet 11	1867
41.	301	SB-II-m-A-12115	Casă, azi Studioul „Astra Film”	Piața Mică 12, Piața Huet 12	sec. XV - XVI, sec. XIX
42.	302	SB-II-m-A-12116	Casă (înglobează fragment incinta I)	Piața Mică 13, Piața Huet 13	sec. XV - XVI, sf. sec. XVIII
43.	303	SB-II-m-A-12117	Casă	Piața Mică 14, Piața Huet 14	sec. XV - XVI, sf. sec. XVIII

44.	304	SB-II-m-A-12118	Casă	Piața Mică 15, Piața Huet 15	sec. XV - XVI, sec. XVIII - înc. sec. XIX
45.	305	SB-II-m-A-12119	Casă, azi Centrul Cultural al Luxemburgului	Piața Mică 16	sec. XV - XVI, sec. XVIII
46.	306	SB-II-m-B-12120	Casă	Piața Mică 18	sf. sec. XV
47.	307	SB-II-m-B-12121	Casă	Piața Mică 19	sf. sec. XV, înc. sec. XVI; sec. XX
48.	308	SB-II-m-B-12122	Casă	Piața Mică 20	sec. XV - XVIII, sec. XX
49.	309	SB-II-m-A-12123	Fosta Hală a Măcelarilor, azi Casa Artelor	Piața Mică 21	sec. XIV, 1787
50.	310	SB-II-m-A-12124	Casă (în curte fragmente ale incintelor I și II)	Piața Mică 22	sec. XV - XVI, 1631, 1694, sec. XVIII
51.	311	SB-II-m-A-12125	Casă (înglobează turn de apărare - incinta III)	Piața Mică 23	sec. XV - XVI, 1750 - 1800
52.	312	SB-II-m-A-12126	Casă (înglobează turn de apărare - incinta II)	Piața Mică 24	sec. XV - XVI, sec. XVIII; înc. sec. XX
53.	313	SB-II-m-A-12127	Casa Breslei Aurarilor, azi locuință	Piața Mică 25	sec. XV - XVI, sec. XVIII (1745)
54.	314	SB-II-m-A-12128	Casă și farmacia "La Ursul Negru", azi locuințe și Muzeul de Istoria Farmaciei	Piața Mică 26	sec. XV - XVI, sec. XVIII
55.	315	SB-II-m-A-12129	Casă	Piața Mică 27	sec. XVIII
56.	316	SB-II-m-A-12130	Casă	Piața Mică 28	sec. XV - XVI, sec. XVIII
57.	317	SB-II-m-B-12131	Casă (în curte fragment din incinta II)	Piața Mică 29	sec. XV - XVI, 1901 (restructurări)
58.	318	SB-II-m-A-12132	Casă (în curte fragment din incinta II)	Piața Mică 30	sec. XV - XVI, sf. sec. XVIII
59.	347	SB-II-m-B-12154	Casă	Strada Ocnei 2	Sec. XVIII
60.	349	SB-II-m-B-12156	Casă	Strada Ocnei 4	1890 - 1905
61.		<b>143469.09 (RAN)</b>	Situl Medieval de la Sibiu	Piața Mică	sec. X-XIII
62.		<b>143469.06 (RAN)</b>	Ansamblul clădirilor medievale din Piața Mică de la Sibiu	Piața Mică	Epoca Medievală – Sec. XIII-XVI
63.		<b>143469.60 (RAN)</b>	Turn de apărare – Incinta II de la Sibiu. Acces și prin Piața Aurarilor 5		Epoca Medievală – Sec. XIII-XVI
64.		<b>143469.55 (RAN)</b>	Fostul Seminar al lezuiților de la Sibiu	<b>Mențiuni:</b> aceste părți din clădire fac parte din ceea ce se numește actualmente Casa Parohială Romano-	Epoca Modernă – 1726-1739, urne Sec. XVI

				Catolică și care are adresa Piața Mare nr. 2. Administrativ clădirea este arondată nr. 2 din Piața Mică și această <b>corecție trebuie operată în RAN</b>	
65.		<b>143469.219 (RAN)</b>	Centrul Istoric Sibiu – Piața Mică – Turnul bisericii catolice	Piața Mică	Epoca Medievală
66.		<b>143469.58 (RAN)</b>	Turn de apărare - Incinta II. Acces la parterul turnului, Piața Mică 23.	Piața Mică	Epoca medievală / înc. sec. XIII; sec. XIV - XV - XVI; XVII - XVIII
	166	SB-II-m-A-12010.03	<i>Incinta III: Turnuri de apărare, Turnul Dulgherilor, Turnul Olarilor, Turnul Archebuzierilor, Turn de Poartă, cortine</i>	<i>Turnuri de apărare: P-ța Aurarilor 10, str. Iancu Avram 9, 19-21, 31; Turnul Dulgherilor, Turnul Olarilor, Turnul Archebuzierilor: str. Cetății, Bastionul Gros, azi teatru: între str. Cetății nr. 5 și bd. Spitalelor; Turnul de Poartă: Str. Odobescu Alexandru 1, lângă Muzeul de Istorie; turn de apărare: Piața Mică 23. Cortine: P-ța Aurarilor 4; str. Avram Iancu 7-11, 19-31; str. Manejului, lângă latura estică a mănăstirii Ursulinelor; str. Cetății, între Piața Unirii și Turnul Dulgherilor; str. Bastionului 2-8 (până la bastionul Soldisch); între Bastionul Soldisch și str. Mitropoliei; str. Centumvirilor pe frontul de NV, între str. Tribunei și str. Odobescu Alexandru; str. Odobescu Alexandru, la limita grădinii Primăriei vechi; Pasajul Scărilor, lângă incinta bisericii evanghelice</i>	1357 - 1366

**Situri arheologice ce nu sunt înscrise în RAN, dar sunt în LMI:**

1.	<b>Piața Mică</b>	<i>Punct: Piața Mică nr. 24</i>
2.		<i>Punct: Piața Mică nr. 23</i>
3.		<i>Punct: Podul Minciunilor</i>
4.		<i>Punct: Casa Artelor</i>
5.	<b>Piața Mare</b>	<i>Punct: Mobilier urban al Pieței Mari</i>

(1) Siturile arheologice clasate în Repertoriul Arheologic Național (RAN) și Lista Monumentelor Istorice (LMI), precum și și zonele cu potențial arheologic evidențiat întâmplător, sunt menționate sub denumirea de **Zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic (în continuare ZPCPA)** și se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii 422/2001 (republicată), a O.G. 43/2000 (republicată) și a prezentului regulament.

*În Anexa 5 la prezentul RLU se pot consulta Lista imobilelor propuse spre clasare, Lista siturilor arheologice propuse spre clasare și imobile cu valoare istorico – arhitecturală.*

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

- a. Documentațiile de autorizare a construirii privind intervențiile asupra imobilelor monument istoric trebuie elaborate de specialiști și/sau experți atestați de Ministerul Culturii și în conformitate cu legislația în vigoare;

Etape în obținerea autorizației de construire:

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

- b. Orice lucrare de construire/ desființare asupra unui imobil situat în zona de protecție a unui monument istoric se va face cu avizul DJC Sibiu (dacă monumentul istoric este încadrat în grupa valorică B – C.Z.M.I. / CTATU- **Secțiunea Tehnică Arhitectură și Inginerie MC** (dacă monumentul istoric este încadrat în grupa valorică A, cu punctul de vedere al C.Z.M.I. nr. 9 sau Comisiei tehnice a Ministerului Culturii).

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

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

- a. Conținutul documentațiilor de autorizare a construirii privind intervenții asupra imobilelor propuse pentru clasare în LMI trebuie să cuprindă referiri complete și propuneri privind componentele tehnice și științifice (ex.: Studiu istoric și de arhitectură, expertiză tehnică, informații privind regimul arheologic al amplasamentului, starea de conservare ș.a. – documentații întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii);
- b. Autorizarea construirii pentru imobilele propuse pentru clasarea în L.M.I. este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului R.L.U. care are la bază studiul istoric și ale R.L.U. și este în competența Primăriei Municipiului Sibiu.

Etape în obținerea autorizației de construire:

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

- c. Autorizarea desființării construcțiilor anexe din imobilele propuse pentru clasarea în LMI se face conform aceluiași flux administrativ;
- d. Orice lucrare de construire/ desființare asupra unui imobil situat în zona de protecție a imobilelor propuse pentru clasarea în LMI se va face cu avizul DJC Sibiu – CZMI nr. 9 sau MC – CNMI;

De la data comunicării către proprietar sau către titularul altor drepturi reale a declanșării procedurii de clasare și până la publicarea ordinului de clasare sau până la comunicarea neclasării, după caz, dar nu mai mult de 12 luni, bunului imobil în cauză i se aplică regimul juridic al monumentelor istorice. (Art. 14, Legea 422 / 2001)

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

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

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

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

(1) Construcțiile vor respecta exigențele de calitate prevăzute de Legea calității în construcții nr. 10/1995 cu modificările ulterioare. **În cazul în care nu se pot asigura exigențele de calitate, sunt admise măsuri compensatorii propuse conform legii pentru fiecare imobil, în baza unor expertize tehnice:**

- Rezistența și stabilitatea la sarcini statice și seismice: structura de rezistență a clădirii propuse va corespunde normelor de stabilitate statică, dinamică și seismică în conformitate cu normativele de proiectare a construcțiilor la acțiuni seismice în vigoare;
- Siguranța la foc: asigurarea cerințelor esențiale de protecție la foc se va face conform normativelor în vigoare P118/1-2025 și Ordinul MAI nr. 163 / 2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor cu modificări ulterioare;
- Siguranța în exploatare: măsurile de siguranță în exploatare vor avea în vedere respectarea legislației în construcții, a tuturor standardelor și normativelor specifice funcțiunii rezidențiale. Se vor prevedea măsuri de siguranță în utilizare, iluminare naturală și artificială, ventilație corespunzătoare, separarea circulației pe funcțiuni. Securitatea utilizatorilor este asigurată atât prin folosirea și punerea în operă a materialelor de calitate adecvată funcțiunilor cât și prin respectarea strictă a normelor și normativelor în vigoare în ceea ce privește proiectarea instalațiilor aferente construcției;
- Calitatea materialelor folosite pentru finisarea pardoselilor va asigura circulația utilizatorilor în siguranță atât la interior, cât și la exterior. Scările care fac legătura între nivelurile construcției vor răspunde normelor de calcul. Parapetele și/sau balustradele vor avea o înălțime și o configurație adecvate;
- Prin proiectarea instalațiilor aferente se vor specifica normele pe care trebuie să le îndeplinească utilajele, aparatele și traseele care fac parte integrantă din fiecare sistem.

#### (2) Expunerea la riscuri naturale:

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

- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

- b. În sensul RGU, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, [...].
- c. **Nu este cazul. Zona ce face obiectul P.U.Z.C.P. nu este supusă riscurilor naturale.**

(3) **Expunerea la riscuri tehnologice:**

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

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

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

(5) **Servituțiile de utilitate publică:**

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

(6) **Asigurarea echipării edilitare<sup>1</sup>:**

- a. Construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare din zonă, prin grija investitorilor (publici sau privați);
- b. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a rețelelor de utilități care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații și altele de această natură;

---

<sup>1</sup> Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriu funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, cu respectarea protecției mediului ambient.

- c. Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorității administrației publice, aprobate în condițiile legii;
- d. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel;
- e. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea statului, dacă legea nu dispune altfel.
- f. Gaze și energie electrică – Montarea echipamentelor aferente se va face cu avizul MC în vederea evitării vizibilității din spațiile publice.

**(7) Asigurarea compatibilității funcțiunilor:**

- a. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunile dominante ale zonei;
- b. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi POT și CUT stabiliți prin prezenta documentație de urbanism;
- c. Asigurarea coabitării diferitelor utilizări (locuire, comerț, servicii, instituții etc.) și luarea în considerare a intensității practicilor preconizate pe sit, în special a celor comerciale și de servicii din domeniul HORECA;
- d. Compatibilitatea cu statutul de monument. Se va asigura compatibilitatea utilizării prin adaptarea funcțiunii la exigențele conservării. Sunt agreeate intervențiile care asigură:
  - Desfășurarea activităților tradiționale și promovarea activităților contemporane compatibile cu clădirile;
  - Valorificarea clădirilor monument istoric din punct de vedere al potențialului spațial (spații pod, spații pivnițe) și al potențialului cultural (valori istorice și estetice);
  - Se vor menține neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea. Se admit conversii ale funcțiunilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor din zona centrală se avizează conform legii;
  - Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție a clădirilor. Se admite, în cazul conversiei funcțiunilor din clădirile actuale care nu sunt monumente și în cazul reconstrucției unor clădiri fără valoare, introducerea unor funcțiuni publice și funcțiuni de interes general care să permită și accesul liber al locuitorilor și turiștilor la parterul clădirilor având preponderent caracter de comerț și servicii cu standard ridicat: magazine de lux, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, agenții, birouri diverse, servicii colective și personale, servicii pentru recreere, ateliere manufacturiere, locuințe cu partiu adecvat profesiunilor liberale etc.;
  - Se recomandă o notă de specializare a străzilor, mai ales a celor pietonale, prin predominanța fie a unui comerț de artă, de bijuterii, fie a unor cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații, etc.;
  - Se admite utilizarea de funcțiuni atractive pentru turism în curțile, subsolurile și mansardele clădirilor din zona centrală. Se încurajează deschiderea și includerea curților interioare într-un circuit turistic și realizarea unor parteneriate public – privat pentru valorificarea acestora;
  - Se vor menține activitățile productive compatibile cu statutul de zonă centrală și se va încerca desfășurarea în paralel de activități care să atragă turismul cultural.
- e. Activități interzise:

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

### Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

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

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

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

#### (4) Orientarea față de puncte cardinale

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

#### (5) Amplasarea față de aliniament

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

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

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

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

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

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

- respectarea specificului zonei funcționale din care imobilul face parte;
- respectarea normelor de însorire;
- asigurarea confortului urban;
- oferirea unui potențial echivalent de dezvoltare pentru vecini.

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

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

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

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

(3) Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor;

(4) Se recomandă ca la proiectarea de drumuri să se acorde o deosebită atenție problemelor de protecție a mediului privind poluarea fonică și chimică. În acest sens se vor lua măsuri de amplasarea spațiilor de parcare în afara zonei centrului istoric (Park&Ride / Park&Walk), precum și completarea necesarului de spații verzi, adoptarea unor soluții de îmbrăcămînți permeabile în Centru;

(5) Circulația auto va avea în general un caracter ocazional fiind limitată la accesul pentru întreținere, intervenții, situații de urgență, aprovizionare sau destinat servirii riveranilor (acces în curți). Ea va fi corelată cu circulația pietonală și cu transportul în comun (care va compensa limitările de circulație auto impusă);

## (6) Accesuri carosabile

- a. Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice<sup>2</sup>, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesurile pentru intervenții în caz de incendiu vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- b. Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitoarele imobile la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestuia;
- c. Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, stâlpi, panouri sau alte obstacole care pot împiedica sau limita circulația autovehiculelor; În fața gangurilor de acces auto în curți sau pasaje, se va respecta o lățime liberă de minimum 3,00 metri sau lățimea totală a porții;
- d. Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZCP.

## (7) Accesuri pietonale

- a. Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale<sup>3</sup> potrivit importanței și destinației construcției. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu mobilitate redusă și care folosesc mijloace specifice de deplasare;
- b. Se va avea în vedere dezvoltarea infrastructurii dedicate transportului activ (mersul pe jos / cu bicicleta, etc.), astfel încât să răspundă cerințelor tuturor participanților la trafic, cu preluarea amenajărilor specifice diferitelor categorii vulnerabile de pietoni (ex. persoane cu dizabilități), bicicliști, etc;
- c. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități și/sau cu dificultăți de deplasare. În zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate să permită circulația persoanelor cu dizabilități;
- d. În zona centrală este obligatorie folosirea pietrei naturale (dale, calupuri de granit, piatră cubică) cu condiția ca trotuarele să aibă proprietăți antiderapante;
- e. Se va studia aspectul tratării diferențiate a trotuarelor în funcție de gradul de reprezentabilitate al zonei, confortul pietonilor, frecvența circulației sau pentru marcarea diferitelor funcțiuni (ex. stații pentru transportul în comun, locuri de odihnă etc.).

## Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

*Conform RGU. Art. 28, alin. (3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele*

<sup>2</sup> Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 25)

<sup>3</sup> Accesurile pietonale reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenuri (conform RGU, Art. 26).

*de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.*

- a. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor din avize;
- b. Autorizarea executării construcțiilor se va realiza doar dacă este asigurată infrastructura edilitară;
- c. Pentru faza de Autorizație de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al HG nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- d. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar. Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică vor respecta legislația în vigoare;
- e. Branșarea viitoarelor clădiri la rețelele publice se va realiza în condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține la faza de autorizație de construire;
- f. Dezvoltarea va dispune de platforme sau de spații interioare destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

## (2) Realizarea de rețele edilitare:

- a. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Primăria Municipiului Sibiu și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin legislația de specialitate;
- b. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar;
- c. Rețelele tehnico-edilitare existente vor fi reamplasate subteran.<sup>4</sup>
- d. Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- e. Rețelele de distribuție a gazului și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran. excepție o face iluminatul public unde, în baza concluziilor și recomandărilor studiului de fundamentare (istoric) ale documentațiilor de proiect se prevede alt tip de montaj sau suspendare ale acestora.

## (3) Alte condiționări:

- a. Pe spațiile publice importante și valoroase (zona centrală a municipiului și cele cu trafic auto sau pietonal intens) elemente nodale ale rețelelor (puncte de racord și distribuție, de transformare etc) vor fi introduse în subteran sau vor fi înglobate în clădirile pe care le deservește, fără vizibilitate din spațiul public;
- b. Stâlpii de iluminat, cei aferenți transportului public, de semnalizare rutieră, nu vor putea fi utilizați pentru alte scopuri, precum: suspendarea de cabluri, dispunerea de elemente publicitare de tip comercial etc.;
- c. Stațiile de transport public se vor amplasa, de regulă, în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice. Acestea pot fi amplasate și prin autorizare directă, pe baza unor studii locale de impact și amenajare, cu condiția să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară

<sup>4</sup> Conform HG 525/1996

siguranței traficului. Amplasarea de noi stații de transport public se va face cu Avizul operatorului, al Primăriei Municipiului Sibiu și cu obținerea în prealabil a Punctului de vedere / Acordului Direcției pentru Cultură Sibiu;

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

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

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

(1) Parcelarul din interiorul orașului era bine reprezentat, cu parcele lungi și înguste care determină un fond construit continuu. Trama stradală sinuoasă a condus la apariția unor insule neregulate de forme și dimensiuni variate. Evoluția parcelarului a fost influențată și de existența fortificațiilor.

(2) Forma și dimensiunile parcelelor sunt variabile, în funcție de destinația parcelei și de poziționarea în relație cu Piața Mică / Mare. De asemenea, în urma analizelor s-au delimitat insulele urbane în funcție de particularitățile parcelelor și implicit suprafețele acestora:



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

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

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

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

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

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

(5) **Spații verzi:**

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

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

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

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

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

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

(6) **Împrejmuiri**

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

b. Conformarea și paletarul pentru împrejmuiri se vor realiza în cadrul unui proiect tehnic și se vor aviza în CZMI / MC. *(în conformitate cu Studiul privind resistemizarea și optimizarea utilizării spațiului public în centrul istoric al Municipiului Sibiu – în curs de elaborare concomitent cu prezentul PUZCP);*

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

### Introducere

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

Reglementările prevăzute în prezentul capitol stabilesc cadrul general pentru amplasarea și organizarea teraselor sezoniere în centrul istoric, ca parte a Regulamentului Local de Urbanism. Detalierea tehnică a soluțiilor, materialelor, paletelor cromatice și condițiilor de funcționare va fi realizată în cadrul *Studiului privind resistemizarea și optimizarea utilizării spațiului public în centrul istoric al Municipiului Sibiu – în curs de elaborare concomitent cu prezentul PUZCP și avizată printr-o documentație distinctă, un Regulament specific ce se va supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Sibiu conform solicitărilor Primăriei Sibiu.*

Obiectivele urmărite sunt:

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

Principiile ce trebuie respectate sunt:

- **Integrarea armonioasă** a teraselor în țesutul construit existent;
- **Respectarea caracterului urban** și a contextului arhitectural al fiecărei zone;
- **Compatibilitate urbană și arhitecturală** – Terasa trebuie să se integreze vizual și funcțional în ansamblul construit, fără a afecta valorile arhitecturale, imaginea urbană a spațiului istoric și vegetația valoroasă (arbori existenți marcați pe planșa de Reglementări).
- **Reversibilitate**– Amenajările teraselor nu vor face intervenții definitive asupra pavajului, fațadelor sau infrastructurii.
- **Evacuabilitate, fluentă pietonală** și protejarea acceselor publice și private– Amplasarea teraselor trebuie să mențină libere fluxurile de circulație și accesul la clădiri, fără obstacole sau blocaje funcționale;
- **Respectarea unor distanțe de siguranță și confort între zonele de terase**, asigurând permeabilitatea piețelor și a zonelor în care se amplasează;
- **Amplasarea acestora cu respectarea accesurilor în ganguri, curți interioare, etc.**
- **Excluderea oricăror elemente vizuale sau constructive** care pot afecta imaginea coerentă a centrului istoric.
- **Asigurarea neobturată a percepției perspectivelor valoroase marcate pe planșa de Reglementări**, în special punctele cheie de intrare în piețe;
- **Principiul proporționalității** - Dimensionarea acestora în raport cu suprafața utilă închiriată / deținută în spațiul interior al construcțiilor (respectarea proporțiilor funcționale în ceea ce privește ocuparea domeniului public raportat la suprafața închiriată / deținută în spațiul interior al construcțiilor), cât și raportarea la amplasamentele existente – Dimensiunea teraselor exterioare trebuie să reflecte capacitatea spațiului interior destinat activității de servire.
- **Modularitatea teraselor cu dimensiuni standard pentru spații de luat masa**;

- **Alinierea teraselor pentru controlul elementelor de perspectivă în spațiu cât și o fluentă pietonală a parcurgerii spațiului adiacent atât în zona fațadelor, cât și în spațiul pieței.**
- **Transparență și echitate** – Accesul la autorizarea unei terase este condiționat de îndeplinirea obiectivă a criteriilor tehnice, fără derogări arbitrare.

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

### Reguli generale privind amplasarea teraselor:

- (1) Amplasarea teraselor sezoniere pe domeniul public în zona protejată a centrului istoric al municipiului Sibiu se va realiza cu respectarea strictă a următoarelor condiții tehnice și urbanistice, în vederea menținerii unei relații echilibrate între funcțiunile comerciale, caracterul arhitectural al zonei și circulațiile publice.
- (2) Amplasarea pe domeniul public sau privat al Municipiului Sibiu, în zona P.U.Z. se va realiza pe o anumită perioadă de timp, în urma obținerii aprobării Primăriei Municipiului Sibiu, respectiv a Avizului de ocupare a domeniului public, emis de Serviciul Public de Administrare a Domeniului Public și Privat Sibiu.
- (3) Teraselor sezoniere pot fi amplasate în condițiile în care există o relație funcțională clară și directă cu un spațiu interior comercial destinat alimentației publice. Nu se admite amplasarea de terase sezoniere în dreptul unor spații nefuncționale, închise, aflate în renovare sau utilizate pentru alte destinații decât cele prevăzute în codul CAEN corespunzător activităților de alimentație publică (ex. restaurante, cafenele, braserii etc.).
- (4) Teraselor comerciale amplasate pe proprietățile private (ex. în curțile interioare) vor respecta principiile enunțate la prezentul capitol și *în conformitate cu Studiul privind resistemizarea și optimizarea utilizării spațiului public în centrul istoric al Municipiului Sibiu – în curs de elaborare concomitent cu prezentul PUZCP.*
- (5) Toate solicitările referitoare la activitatea de comercializare, vor fi analizate în funcție de amplasament, culoare de vizibilitate către monumente sau elemente valoroase, perioadă solicitată, aspect propus, evenimente desfășurate sau alte situații, în baza cărora vor putea fi aprobate, respinse sau condiționate atât pentru avizare, funcționare și încetare. Astfel, în *Studiul privind resistemizarea și optimizarea utilizării spațiului public în centrul istoric al Municipiului Sibiu*, ce va face obiectul unei documentații distincte (un Regulament specific ce se va supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Sibiu), la autorizarea teraselor pe domeniul public se va introduce obligativitatea de solicitare a Punctului de vedere al Direcției pentru Cultură Sibiu.
- (6) În cazul locațiilor din limita P.U.Z. sunt prioritari comercianții care dețin spațiu autorizat situat la parterul imobilelor, cu front comercial.
- (7) Amplasarea se face **în imediata vecinătate a spațiului comercial**, cu asigurarea continuității vizuale și funcționale între interior și exterior.
- (8) Se vor respecta și prevederile detaliate conform HCL nr. 66 / 23.02.2023 privind aprobarea Regulamentului privind modul de autorizare și desfășurare a activității de comerț stradal alimentar pe domeniul public sau privat al Mun. Sibiu pe Str. Nicolae Bălcescu și HCL nr. 110 / 30.04.2009 privind

aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare al teraselor sezoniere pe domeniul public sau privat al Mun. Sibiu.

- (9) În cazul aprobării unui nou Regulament privind modul de autorizare, organizare, funcționare, desfășurare a activității teraselor comerciale, acesta se va aplica concomitent cu prevederile prezentului Regulament, cu respectarea principiilor enunțate în prezentul P.U.Z.C.P și în *Studiul privind resistematizarea și optimizarea utilizării spațiului public în centrul istoric al Municipiului Sibiu – în curs de elaborare concomitent cu prezentul PUZCP.*

#### CADRU GENERAL:

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

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

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

##### Poziționare și aliniere

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

Se va păstra un **aliniere clară și coerentă** față de frontul construit și fațadele clădirilor, fără elemente în consolă sau ieșite în afara perimetrului alocat.

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

Nu este permisă amplasarea teraselor în următoarele situații:

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

##### **Accesibilitate și siguranță pietonală:**

Toate terasele trebuie să permită **libera circulație a pietonilor**, indiferent de categoria de mobilitate (persoane valide, vârstnici, persoane cu dizabilități, părinți cu cărucioare etc.). De aceea, între terasa amplasată și zona de circulație publică trebuie păstrat un spațiu de **minimum 2,00 metri lățime** liber de orice obstacol, mobilier, jardiniere sau alte echipamente.

În cazul în care terasa este flancată de alte terase, este obligatorie păstrarea unei distanțe de **minimum 2,00 metri** între ele (*câte 1 m rezervat de la fiecare terasă*), în scopul separării funcționale și al posibilității de evacuare de urgență.

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

#### Distanțe minime față de fațade și accese

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

În dreptul **gangurilor de acces auto în curți interioare**, se va lăsa un **spațiu liber cu o lățime echivalentă cu lățimea completă a porții**.

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

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

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

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

#### Alte condiții de amplasare

Terasele nu vor depăși limitele stabilite de municipalitate pentru fiecare zonă în parte (vor fi indicate și identificate prin coordonate Stereo70 *în conformitate cu Studiul privind resistemizarea și optimizarea utilizării spațiului public în centrul istoric al Municipiului Sibiu – în curs de elaborare concomitent cu prezentul PUZCP*).

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

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

#### Principiul modularității

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

#### Lungimea maximă a teraselor

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

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

Elementele de umbrire (pergole, copertine, vele etc.) pot atinge o **înălțime maximă de 3,50 metri la coamă**, măsurată din punctul cel mai înalt al structurii.

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

#### Lățime liberă pentru circulație pietonală

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

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

#### Dimensiuni admise ale teraselor

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

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

**Înălțimea maximă a elementelor de umbră (pergole, copertine): max. 3,50 m** la coamă.

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

#### **Raportul dintre suprafața terasei și spațiul interior**

##### Principiu general de corelare spațială

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

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

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

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

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

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

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

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

## b) Raportul maxim admis:

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

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

### Interdicția teraselor fără spațiu interior

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

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

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

### **Interdicții generale**

Pentru menținerea coerenței vizuale, funcționale și arhitecturale a Pieței Mari și Pieței Mici, ca parte a zonei construite protejate a centrului istoric al municipiului Sibiu, prezentul regulament stabilește o serie de **interdicții explicite**, care vizează materialele, echipamentele, configurațiile și comportamentele neconforme.

Nerespectarea acestor prevederi atrage **revocarea imediată** a autorizației de amplasare a terasei, fără drept la despăgubiri sau contestație ulterioară.

### Interdicții privind echipamente și dotări tehnice

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

- **Frigidere, vitrine frigorifice, lăzi frigorifice vizibile** dinspre domeniul public;
- **Televizoare, ecrane LED, proiectoare, panouri video** sau alte dispozitive media;
- **Sisteme de sunet**, difuzoare exterioare, amplificatoare, boxe montate pe fațade, mobilier sau structuri de umbrire (se admite muzica ambientală, cu condiția respectării limitelor de confort rezonabile pentru locuitorii zonei);
- **Corpuri de iluminat agresive**: leduri colorate, lumini intermitente, neoane, spoturi direcționale cu efect orbitor.

### Interdicții vizuale și estetice

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

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

### Interdicții funcționale și de comportament

Sunt interzise următoarele practici în exploatarea teraselor:

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

### **Verificarea și autorizarea teraselor sezoniere**

#### Obligația de autorizare prealabilă

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

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

### **Reguli cu privire la intervențiile pe domeniul public**

Principiile ce trebuie respectate sunt:

- Domeniul public aferent Pieței Mari și Pieței Mici face parte din ansamblul urban istoric protejat al Municipiului Sibiu și este supus unor reguli speciale de intervenție, menite să asigure:
  - coerența imaginii urbane;
  - respectarea caracterului istoric al spațiului public;
  - compatibilitatea intervențiilor contemporane cu valorile de patrimoniu;
  - reversibilitatea intervențiilor, acolo unde este posibil.
- Intervențiile asupra pavimentelor, mobilierului urban, elementelor de artă monumentală sau instalațiilor aferente domeniului public vor fi tratate unitar, ca parte integrantă a amenajării spațiului public, și vor face obiectul unor documentații de specialitate avizate conform legislației în vigoare.
- Mobilierul urban amplasat pe domeniul public (bănci, coșuri de gunoi, jardiniere, bolarzi, rastele pentru biciclete) va forma un ansamblu unitar, coerent stilistic și cromatic. Se va urmări integrarea discretă în contextul istorico-arhitectural, evitându-se obiectele cu design strident, culori saturate sau forme care intră în competiție cu monumentele istorice. Amplasarea se va face astfel încât să nu obtureze accesul în clădiri, circulația pietonală majoră sau percepția perspectivelor valoroase protejate.

### **Reguli generale privind pavimentele și pavajele:**

- Se instituie un regim diferențiat de intervenție, bazat pe:

- conservarea și întreținerea pavimentelor existente, acolo unde acestea sunt funcționale și integrate coerent;
- posibilitatea reconfigurării sau înlocuirii pavimentelor, cu respectarea unor criterii stricte de materialitate, cromatică, expresie și substanță istorică.
- Sunt permise intervenții în pavimente pentru:
  - rețele edilitare;
  - infrastructuri temporare pentru evenimente;
  - integrarea sistemelor de iluminat, drenaj, semnalistică discretă.
- Condiții obligatorii:
  - refacerea pavimentului la starea inițială sau într-o formă avizată;
  - asigurarea continuității materialelor și desenului;
  - evitarea fragmentării excesive a suprafețelor pavate.
- Finisajele (îmbrăcămintea) străzii și a trotuarului vor fi abordate și tratate cu un nivel de exigență echivalent celui aplicat fațadelor clădirilor. Ele vor fi tratate, în măsura posibilităților, cu soluții și tehnologii reversibile (desfacere fără distrugerea materialelor), respectiv care să permită intervenții ulterioare fără afectarea fondului construit sau a structurii istorice a spațiului public (ex. intervenții la rețele edilitare);
- Proiectele de drumuri, parcări, îmbrăcăminți ale drumurilor și a trotuarelor vor fi realizate de ateliere de specialitate (ce dispun de un colectiv interdisciplinar: arhitecți, specialist drum, urbaniști, etc.) și vor fi avizate de organismele de specialitate (Administrator drum și DJC / MC).
- Străzile pietonale vor face parte dintr-un sistem coerent împreună cu piețele pietonale și anumite spații publice interioare reprezentative (ex. Piața Huet, Piața Aurarilor, Str. Nicolae Bălcescu, Piața Coroana, Piața Dragoner, malul râului Cibin, etc.). Ele vor fi tratate ca atare și vor fi diferențiate de la caz la caz pentru a le păstra identitatea. Toate străzile pietonale vor avea infrastructuri dimensionate și pentru circulație auto de serviciu;
- Se încurajează folosirea pietrei naturale pentru pavarea străzilor pietonale (conform unui Studiu Istoric de specialitate).
- Montarea finisajului va fi corelat cu punctele de scurgere a apelor pluviale și, acolo unde este cazul, va fi condiționat de rațiuni compozițional – urbanistice (marcarea unor elemente de reper reprezentative, a unor locuri de staționare, odihnă, fântâni etc.).

### **Piața Mare – reguli specifice**

1. Pavimentul existent din Piața Mare:
  - poate face obiectul unor intervenții de reamenajare, refacere sau înlocuire parțială ori totală, în baza unei documentații de specialitate avizate de DJC / MC.
  - se recomandă organizarea de concursuri de soluții pentru reamenajarea Pieței Mari.
2. Sunt admise următoarele categorii de intervenții:
  - lucrări de întreținere și reparații locale;
  - reconfigurarea desenului pavajului;
  - înlocuirea materialului de pavaj, cu condiția păstrării caracterului istoric și unitar al pieței;
  - intervenții punctuale pentru integrarea de instalații tehnice, evenimente temporare sau elemente de mobilier urban.
3. Materiale admisibile:

- piatră naturală (andezit, granit, bazalt, calcar dur) cu finisaje mate, antiderapante, cu aspect antichizat, piatră cubică, piatră de râu;
  - piatră refolosită sau materiale contemporane cu aspect mineral, de calitate echivalentă;
  - sunt interzise materiale cu aspect lucios, culori stridente sau finisaje industriale evidente.
4. Aspect și tratament:
- cromatica va fi neutră, în tonuri naturale de gri, bej, brun;
  - desenul pavajului va evita motivele decorative excesive și va privilegia geometrii simple;
  - se vor evita diferențele de nivel sau textură care afectează lizibilitatea spațiului și accesibilitatea.

#### **Piața Mică – reguli specifice**

1. Pavimentul din Piața Mică, prin relația sa mai strânsă cu fronturile construite istorice, este supus unui regim mai restrictiv.
2. Se admit:
  - lucrări de conservare, reparații și completări locale;
  - reconfigurări limitate, justificate prin studii istorice și de imagine urbană.
3. Materialele utilizate vor fi exclusiv:
  - piatră naturală sau materiale cu aspect și comportament similar;
  - se recomandă utilizarea de pavaje cu dimensiuni și texturi care evocă caracterul istoric al spațiului.

#### **Reguli privind amplasarea elementelor de echipare și artă urbană :**

- Se vor respecta prevederile Legii 120 / 2006 privind monumenele de for public.
- Amplasarea de fântâni, statui, monumente, instalații artistice sau alte elemente permanente este permisă doar în baza:
  - unui studiu de amplasament;
  - unui concept urbanistic unitar pentru întreaga piață.
- Se interzice:
  - amplasarea aleatorie sau punctuală fără corelare cu ansamblul;
  - afectarea perspectivelor majore și a relației cu clădirile istorice.
- Sunt admise:
  - intervenții reversibile;
  - elemente temporare sau sezoniere, cu caracter cultural sau urbanistic, care nu afectează definitiv pavimentul (evenimente, târguri, etc.).

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

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

## 1.6. DEFINIRE POT ȘI CUT

(1) Procentul de ocupare a terenului<sup>5</sup> (**POT**) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită;

(2) Coeficientul de utilizare a terenului<sup>6</sup> (**CUT**) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

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

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

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

Adresă: Stradă / Piață	Nr. poștal și cadastral	Funcțiune existentă dominantă	RH existent și menținut*** (3)	H max. existent și menținut coamă	H max. existent și menținut cornișă	POT existent și menținut ****	CUT existent și menținut ****	Intervenții admise
Str. Mitropoliei	1		P+2	-	14.19	84.4%	2.97	Cn, In, Rp, Rb, Rs
Str. Brukenthal Samuel	3 - NC 104127		S+P+1+M	13.25	8.18	86.7%	2.25	Cn, Rs, As
Str. Brukenthal Samuel	1		P+1+Pod	19.22	9.28	81.8%	1.64	Cn, Rs, As
Piața Mare	4		P+2+M	26.28	13.51	69.7%	2.49	Cn, Rs
Piața Mare	5		S+P+2+M	17.74	15.6	81.5%	2.93	Cn, Rs
Piața Mare	6		S+P+1+Pod	18.51	10	86.8%	1.70	Cn, Rs, Rb

<sup>5</sup> Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legea 190/2013, Anexa 2.

<sup>6</sup> Idem 1.

Str. Bălcescu Nicolae	2		S+P+1+Pod	19.33	10.05	81.6%	1.21	Cn, Rs, Rb, As
Piața Mare	7		S+P+1+M	20.42	10	69.7%	1.74	Cn, Rb, Rs, As
Piața Mare	8		P+2+Pod	21.76	12.64	70.0%	1.79	Cn, Rs, Rb, As
Str. Arhivelor	3		P+2+M	17.72	10.8	60.2%	1.95	Cn, In, Rp, Rb, Rs
Piața Mare	9		S+P+1+Pod	18.86	9.53	79.7%	1.59	Cn, Rs
Piața Mare	10		P+1+Pod	20.63	8.79	69.3%	1.39	Cn, Rs
Piața Mare	11		S+P+2+Pod	21.5	10.5	91.5%	2.75	Cn, Rs
Piața Mare	12 - NC 116164		S+P+1+Pod	18.05	9.56	65.0%	1.30	Cn, Rs, Rb
Str. Magheru Gheorghe, general	2		S+P+1+Pod	20	9.54	75.3%	1.51	Cn, In, Rp, Rb, Rs
Str. Magheru Gheorghe, general	4		S+P+2+M	26.5	13.53	81.8%	2.45	Cn, In, Rp, Rb, Rs
Piața Mare (o aripă în Str. G-ral Gh. Magheru 3)	13		S+P+1+M	12.42	8.48	91.3%	2.37	Cn, Rs
Piața Mare	14		S+P+1+M	15.5	8.2	92.0%	2.39	Cn, Rs, Rb, As
Piața Mare	15		S+P+1+Pod	14.23	8.07	79.5%	1.59	Cn, Rb
Piața Mare	16 - NC 103586		P+1+Pod	16.23	9.07	78.0%	1.56	Cn, Rs
	16 - NC 103074		P+1+Pod			76.4%	1.53	Cn, Rs
Piața Aurarilor	2		S+P+M			100.0%	2.60	Cn, Rs
Str. Avram Iancu (acces și prin Piața Mică 31)	1-3 - NC 101304		S+P+1+M	14.92	8.48	98.6%	2.56	Cn, Rs
Str. Avram Iancu	2		S+P+1+M	18	9.39	83.3%	2.17	Cn, Rs
Str. Avram Iancu	4 - NC 106586		S+P+1+M	14.88	7.98	79.0%	2.05	Cn, Rs, Rb

Str. Avram Iancu	5 - NC 119851		P+1+M	12.25	6.94	79.5%	2.38	Cn, Rs
Str. Avram Iancu	6		S+P+1+Pod	14.64	7.54	63.0%	1.26	Cn, Rs
Piața Mică	24		S+P+2+Pod	15.5	15.01	88.5%	2.56	Cn, Rb, Rs
Piața Mică	25		P+2+Pod	15.3	8.71	60.7%	1.82	Cn, Rs
Piața Mică	26		S+P+1+Pod	15.28	8	67.7%	1.35	Cn, Rs
Piața Mică	27		P+1+Pod	15.28	8.57	88.6%	1.77	Cn, Rs
Piața Mică	28		S+P+1+Pod	14.73	7.84	77.4%	1.55	Cn, Rs
Piața Mică	29		S+P+1+M	12.17	8.88	75.1%	2.30	Cn, Rs, Rb, As
Piața Mică	30		S+P+2+Pod	15.18	11.18	77.1%	2.10	Cn, Rs
Piața Mică 2, Piața Mare 1	-		P+1+Pod cu accent turn - 7 nivele	16.6 cu accent turn	7.5	71.0%	1.60	Cn, Rs
Piața Mare 2, Piața Mică 3	NC 127899		S+P+2+Pod	21	13	83.2%	2.50	Cn, Rs
Piața Mare 3, Piața Mică 4	NC 127898		D+P	24.96 cu accent turn	15.45	99.7%	1.62	Cn, Rs
Str. Brukenthal Samuel (Piața Mică 5)	2 - NC 130633		S+P+2+M	22.46	17.44	96.8%	3.49	Cn, Rs
Str. Brukenthal Samuel	2-4 - NC 117333		S+P+2	20.1	15.61	87.9%	2.64	Cn, Rs
Piața Mică 6, Piața Huet 6	-		S+P+2+Pod	18.23	11.5	90.7%	2.01	Cn, Rs
Piața Mică 7, Piața Huet 7	NC 106372		S+P+2+M	18.63	11.42	100.0%	5.06	Cn, Rs
Piața Mică 8, Piața Huet 8	-		S+P+2+Pod	18.63	10.25	100.0%	3.15	Cn, Rs
Piața Mică 9, Piața Huet 9	-		S+P+2+M	18.63	11.06	100.0%	3.81	Cn, Rs
Piața Mică 10, Piața Huet 10	-		S+P+2+M	17.45	11.11	100.0%	3.60	Cn, Rs

Piața Mică 11, Piața Huet 11	-		S+P+1+Pod	15.97	14.63	93.7%	1.87	Cn, Rs
Piața Mică 12, Piața Huet 12	NC 102613		S+P+1+Pod	19	9.81	100.0%	3.00	Cn, Rs
Piața Mică 13, Piața Huet 13	-		S+P+1+Pod	15.3	6.97	100.0%	3.00	Cn, Rs
Piața Mică 14, Piața Huet 14	-		S+P+1+Pod	14.92	7.68	79.4%	1.59	Cn, Rs
Piața Mică 15, Piața Huet 15	NC 117533		S+P+2+Pod	15.08	10.5	71.1%	3.17	Cn, Rb, Rs
Piața Mică	16 - NC 113139		P+2+M	17.38	10.5	83.7%	2.32	Cn, Rs
Piața Huet	17		S+P+M	9.87	5.55	68.4%	1.01	Cn, Rs
Piața Mică	23 - NC 102785		S+P+1+M	14.35	7.83	64.3%	2.16	Cn, Rs
Piața Mică	22		S+P+1+M	15.81	7.8	38.9%	1.01	Cn, Rs
Piața Mică	21 - NC 100676		P+1+Pod	14.93	8.54	95.9%	1.92	Cn, Rs
Piața Mică	20 - NC 109366		S+P+1+Pod	14.5	8.54	57.2%	1.14	Cn, Rs
Piața Mică	19		S+P+1+M	10.71	6.35	95.7%	3.02	Cn, Rs, Rb
Piața Mică	18		S+P+Pod	7.19	4.39	100.0%	2.26	Cn, Rs, Rb
Str. Ocnei	2		P+1+M	14	7.83	85.6%	1.92	Cn, Rs
Str. Ocnei	4		P+1+M	13.19	10.38	64.3%	1.20	Cn, Rs

## Legendă funcțiuni:

locuire	mixt - locuire și servicii parter	cultura	educație
instituții	servicii	culte	

**Note:**

- Funcțiunile admise pe fiecare parcelă sunt conforme cu Regulamentul Local de Urbanism, Cap. II, 2.1. - 2.1.2 Tipuri admise de ocupare și utilizare.
- RH se menține, este admisă transformarea podurilor în mansarde, fără modificarea volumetriei acoperișului spre spațiul public, a șarpantei și a tipologiei de învelitori.
- Se admit modificări ale POT-ului/ CUT-ului doar prin reducerea celui existent, prin demolarea clădirilor identificate ca parazitare adosate imobilelor monument, cu condiția ca acestea să nu fie înlocuite cu alte clădiri.  
Se admit modificări ale POT cu mărirea acestuia doar prin acoperirea parțială sau totală a curților interioare. (conform proiect avizat MC).

## CAPITOLUL II – DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ

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

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

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

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

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

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

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

Utilizarea Terenurilor	Suprafață (mp)	Procent
<b>Zonficare funcțională</b>		
Zonă centrală	48296.29	63.61%
Zonă verde cu rol de protecție, agrement, sport sau cu caracter tematic	730.00	0.96%
<b>Circulații</b>		
Zonă circulație rutieră/pietonală/velo și amenajări aferente (inclusiv Piețele Mare și Mică)	26899.81	35.43%
<b>TOTAL</b>	<b>75926.10</b>	<b>100.00%</b>

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

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

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

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

### Caracteristici și evoluție:

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

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

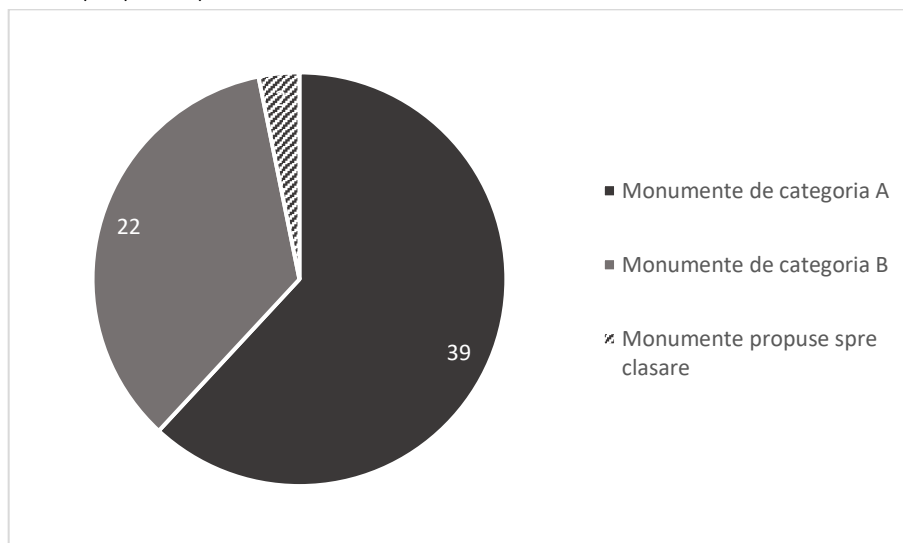
De asemenea, în Piața Mare, pentru construirea Palatului baronului Samuel von Brukenthal, au fost demolate două clădiri, a căror amprentă este marcată în pavajul actual iar imaginea desenului în acuarelă (autor anonim, Cabinetul de Stampe, Bibl. Bruk, cota XIII-11). Deși în linii mari, perimetrul Pieței Mari se va păstra, se schimbă însă linia fronturilor - construcția Palatului Brukenthal, la Nord cu construcția Bisericii iezuite din sec. XVIII, cu palatală băncii (la înc. sec. XX), la SE cu transformarea Casei Lutsch.

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

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

Construcțiile valoroase configurează de fapt fronturile celor două spații publice principale ale Centrului istoric - Piața Mică și Piața Mare, alături de Piața Huet. Practic toate clădirile sunt înscrise ca monumente istorice, atât de valoare națională (categoria valorică A) cât și de valoare locală (categoria valorică B), cu mici

excepție. În zona reglementată, cu valoare de Zonă construită protejată ce face obiectul studiului, se regăsesc un număr de 38 clădiri monument istoric de valoare A și 22 clădiri monument istoric de valoare B. În limita de reglementare, au fost propuse spre clasare ca monument istoric 2 imobile.



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

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

## 2.1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

### 2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului

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

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

### 2.1.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

**SZCP Centrul Istoric 2** (Zona Piața Mare și Piața Mică) - funcțiuni de centru istoric comercial și de reprezentare, combinate cu locuire de tip urban și cu funcțiuni publice de tip central, administrație publică, servicii.

Funcțiuni admise:

- Administrație, finanțe, bănci, media;
- Comerț, alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.):
  - o Suprafața destinată serviciilor de tip alimentație publică, va fi de minim 50 mp și va dispune de utilitățile, spațiile și anexele minimale necesare funcționării, conform prevederilor

- legale (grup sanitar cu apă caldă și rece, bucătăria echipată și compartimentată în funcție de specificul preparatelor calde sau reci realizate și a structurii materiilor prime cu respectarea normelor sanitar-veterinare, spălător de veselă / vase, depozit pentru alimente / băuturi, spațiu pentru depozitarea ambalajelor / resturilor menajere, grup social pentru personal cu vestiar);
- Se vor sigura izolarea totală a aburului, mirosului și zgomotului față de locuințele învecinate;
  - Se vor respecta orele de liniște definite conform regulamentelor locale aprobate;
  - Suprafața destinată serviciilor va fi amplasată cel puțin la nivelul parterului imobilului, atunci când acesta conține și alte tipuri de funcțiuni și nu vor produce poluare fonică, chimică sau vizuală;
- Birouri, servicii (sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale), servicii sociale, librării, anticariat, magazin suveniruri;
  - Instituții publice și echipamente publice;
  - Activități culturale (expoziții, spectacole, biblioteci, pavilioane cu utilizare flexibilă cu diferite tematici, ateliere, etc.);
  - Spații pentru târguri și expoziții;
  - Culte;
  - Sănătate, Cabinet medical;
  - Învățământ;
  - Turism (hoteluri, pensiuni, agenții de turism);
  - În cazul transformării unor construcții cu alte funcțiuni în Locuire (individuală și colectivă) *aceasta se va realiza în limita a max. 75% din CUT, restul de 25% fiind obligatoriu a se rezerva pentru activități de servicii, comerciale, alimentație publică la parterul imobilului;*
  - În cazul clădirilor construite inițial pentru funcțiuni de locuire, se va menține funcțiunea rezidențială într-o proporție minimă de 40% din suprafața desfășurată construită la nivel de parcelă;
  - Circulații carosabile publice;
  - Circulații pietonale publice;
  - Piață urbană publică;
  - Piață de vechituri, cu condiția de a avea caracter ocazional și cu asigurarea colectării corespunzătoare a deșeurilor;
  - Circulații carosabile ce pot fi închise ocazional pentru mărirea zonelor pietonale;
  - Stații de transport public;
  - Spații plantate, scuaruri, grădini publice, parcuri, grădini tematice, fâșii plantate;
  - Locuri de joacă de mici dimensiuni;
  - Amenajări urbane – mobilier urban (bănci, coșuri de gunoi, corpuri de iluminat etc), fântâni, cișmele, statui, elemente de arta urbană și obiecte decorative, pergole;
  - Grupuri sanitare;
  - Activitățile comerciale (terțiare):
    - Supermagazin (supermarket, hipermarket, minimarket);

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

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

Funcțiuni dominante în cele două piețe:

- Clădirile monument istoric din Piața Mare sunt clădiri cu comerț la Parter și locuire la Etaj sau funcțiuni publice în întreaga clădire (administrative, bancare, sociale, ecleziastică);
- Clădirile din Piața Mică sunt cu funcțiuni predominant comerciale la Parter și funcțiuni publice la Etaje (culturale, turism) dar sunt ocupate parțial și de locuire.

### 2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

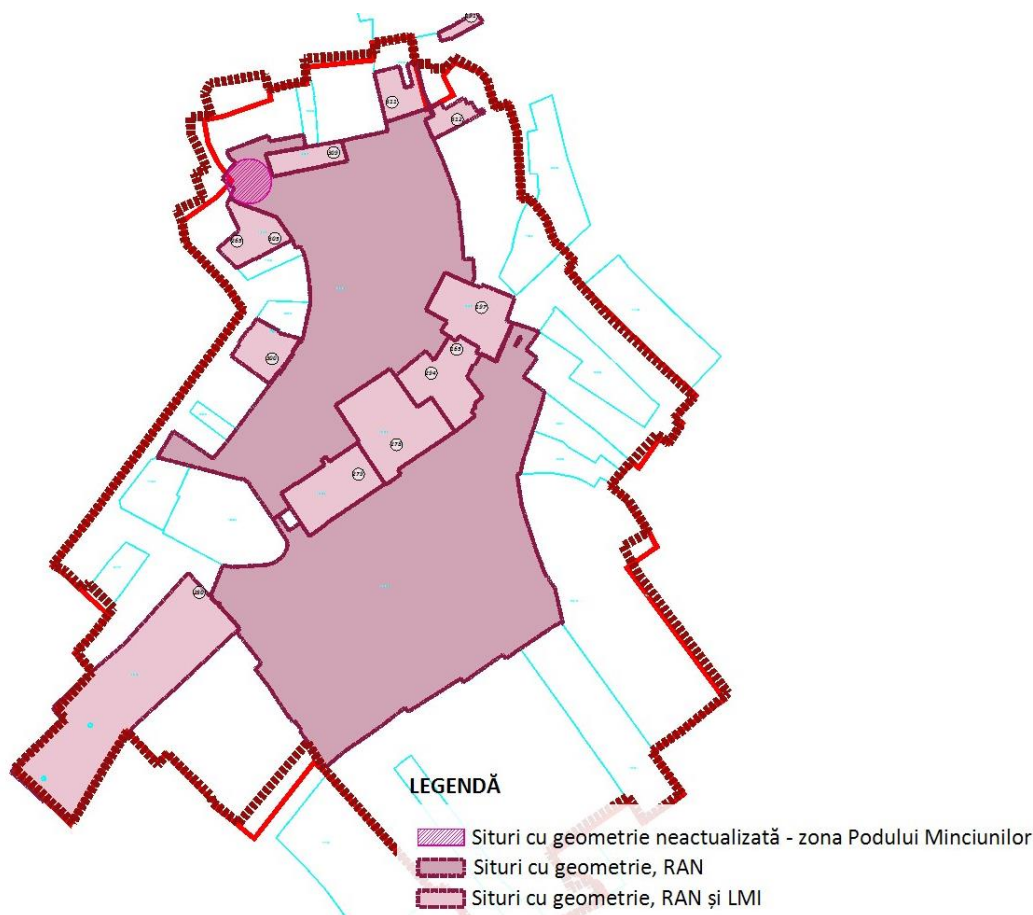
- Activitățile comerciale (terțiare) cu caracter extraurban cu o suprafață construită desfășurată mai mare de 600 mp:
  - Supermagazin (supermarket, hipermarket);
  - Mall, Centru comercial;
  - Depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale;
  - Comerț en-gros;
  - Showroom auto, moto, alte produse;
  - Autoservice, spălătorie auto;
  - Stație de combustibili.
- Activități care pot provoca degradarea clădirilor propuse a fi protejate sau care sunt incompatibile cu statutul de zonă centrală;
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea cu depășirea volumului existent și înălțimii maxime admise, etajarea / supraetajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Activități care prezintă risc tehnologic, care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; Depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului);
- Activitățile de depozitare (inclusiv materiale refolosibile) și comerț en-gros, indiferent de anvergura acestora;
- Depozitare en-gros;
- Activitățile de creștere comercială a animalelor; Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- Spălătorii chimice;
- Orice construcții în zona de siguranță și protecție a rețelelor tehnico-edilitare;
- Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeuri produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- Orice activități care pot provoca degradarea construcțiilor protejate, propuse a fi protejate, a siturilor arheologice și care sunt incompatibile cu statutul de ZCP. Sunt interzise funcțiunile care generează trafic suplimentar în centrul istoric;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură cu condiția să nu afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament și sistematizare verticală care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Depozitarea de deșeuri tehnologice în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare; platforme de precolectare a deșeurilor urbane, cu excepția incintelor de colectare a deșeurilor menajere, care deserveșc funcțiunile ansamblului;
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor; Dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Elemente supraterește independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, terase – sau pe împrejmuiuri, altele decât cele sugerate în *Anexa 4 la prezentul Regulament – Ghid privind ilustrarea unor prevederi ale RLU*; Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Conversia funcțională a imobilelor monument sau cu valoare arhitecturală sau peisagistică în alte utilizări, în afara celor existente sau menționate la art. 2.1.2.
- Depozitare de deșeuri tehnologice etc în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.;
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor;
- Elemente supraterește independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- Orice activități pentru care sunt necesare reconfigurări ale planimetriei construcțiilor monument;
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 2.1.2.

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

- Autorizarea lucrărilor de construire sau desființare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii.
- Realizarea de **cercetări arheologice preventive** înaintea executării lucrărilor de intervenție este **solicitată prin prezentul RLU** în toate cazurile când aceste lucrări urmează a se efectua în perimetrele siturilor arheologice și în zonele de patrimoniu cunoscut și reperat, așa cum au fost acestea delimitate prin prezenta documentație și prin documentațiile anterioare. De asemenea se solicită cercetarea arheologică preventivă în cazul lucrărilor de restaurare parțială sau totală a monumentelor istorice și pentru orice intervenție în subsol, în perimetrul Monumentului Centru Istoric al Mun. Sibiu (cod LMI SB-II-s-A-12011) și în cazul imobilelor monument istoric, indiferent de natura și inițiatorul investiției și de proprietatea asupra terenurilor, așa cum au fost acestea delimitate prin prezenta documentație. Cercetarea arheologică preventivă se va realiza pe întreaga suprafață afectată de proiectul investițional, iar în urma rezultatelor înregistrate se va propune, după caz **Avizarea favorabilă a lucrărilor** prevăzute în proiectul tehnic sau descărcarea de sarcină arheologică.
- Pentru toate tipurile de lucrări care se vor efectua **în perimetrul reglementat prin actualul PUZCP, se impune după caz realizarea de cercetare arheologică preventivă sau supraveghere arheologică – în cazul lucrărilor la rețelele utilitare sau unde cercetarea arheologică s-a desfășurat anterior.**
- Referitor la permisivitățile din perimetrul siturilor arheologice, a zonelor de protecții ale acestora, precum și în zonele cu patrimoniu arheologic cunoscut și reperat, acestea se pot referi la o gamă variată de activități și lucrări care nu pun în pericol patrimoniul arheologic vizibil, dar și patrimoniul arheologic nerelavat prin săpătură de specialitate. În acest sens, ne referim la diverse lucrări edilitare sau private pentru care nu este necesară efectuarea de săpături la o adâncime mai mare de 0,30 m (reamenajarea unor alei pietonale sau a unor spații pavate, montarea unor pavilioane temporare, panouri informative și a elementelor de mobilier stradal etc).

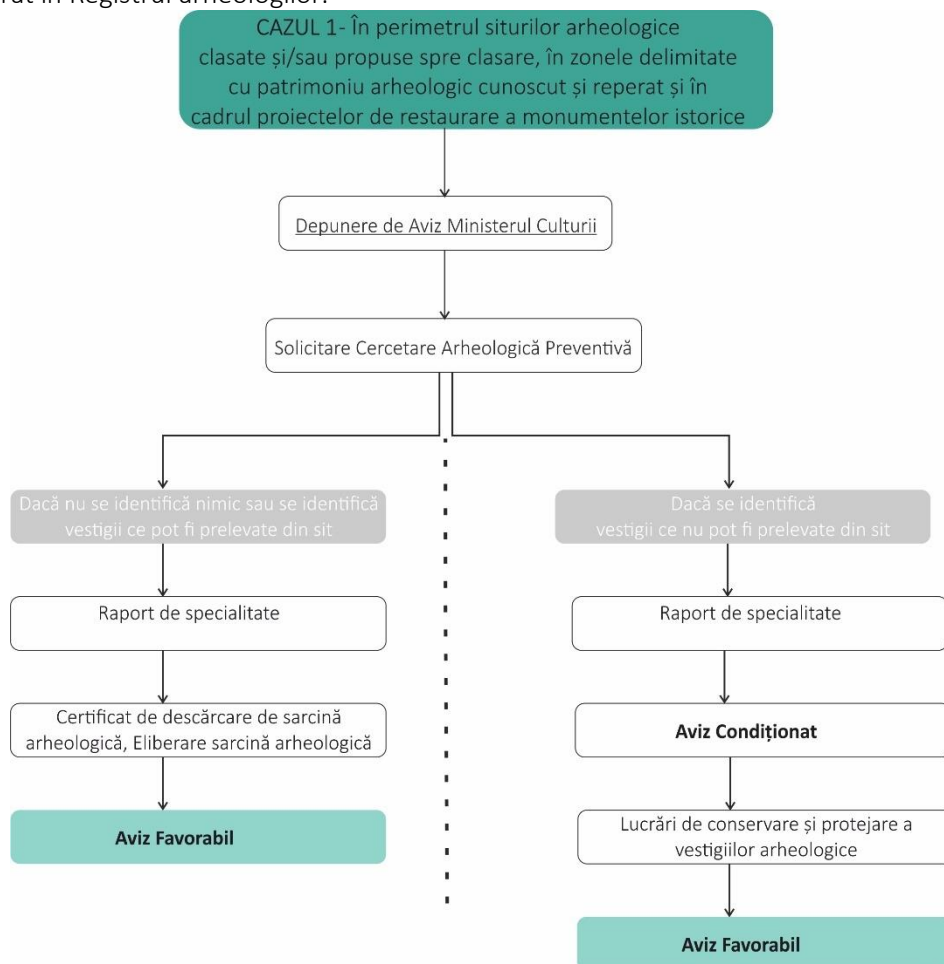




#### Conform restricțiilor și permisivităților Studiului Arheologic:

- (1) Siturile arheologice clasate în Repertoriul Arheologic Național (RAN) și Lista Monumentelor Istorice (LMI), precum și și zonele cu potențial arheologic evidențiat întâmplător, sunt adunate de prezentul studiu sub denumirea de **Zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic** (în continuare ZPCPA) și se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii 422/2001 (republicată), a O.G. 43/2000 (republicată) și a prezentului regulament.
- (2) **În zonele delimitate ca ZPCPA**, emiterea autorizației de construcție pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatarea de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum și alte lucrări ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protecție, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localității și indiferent de forma de proprietate a terenului, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciului deconcentrat al acestuia (Direcția pentru Cultură Sibiu).
- (3) Intervențiile de construire de tipul celor enumerate mai sus, efectuate în suprafețele de teren delimitate ca situri arheologice, se vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.
- (4) Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafața afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descărcare de sarcină

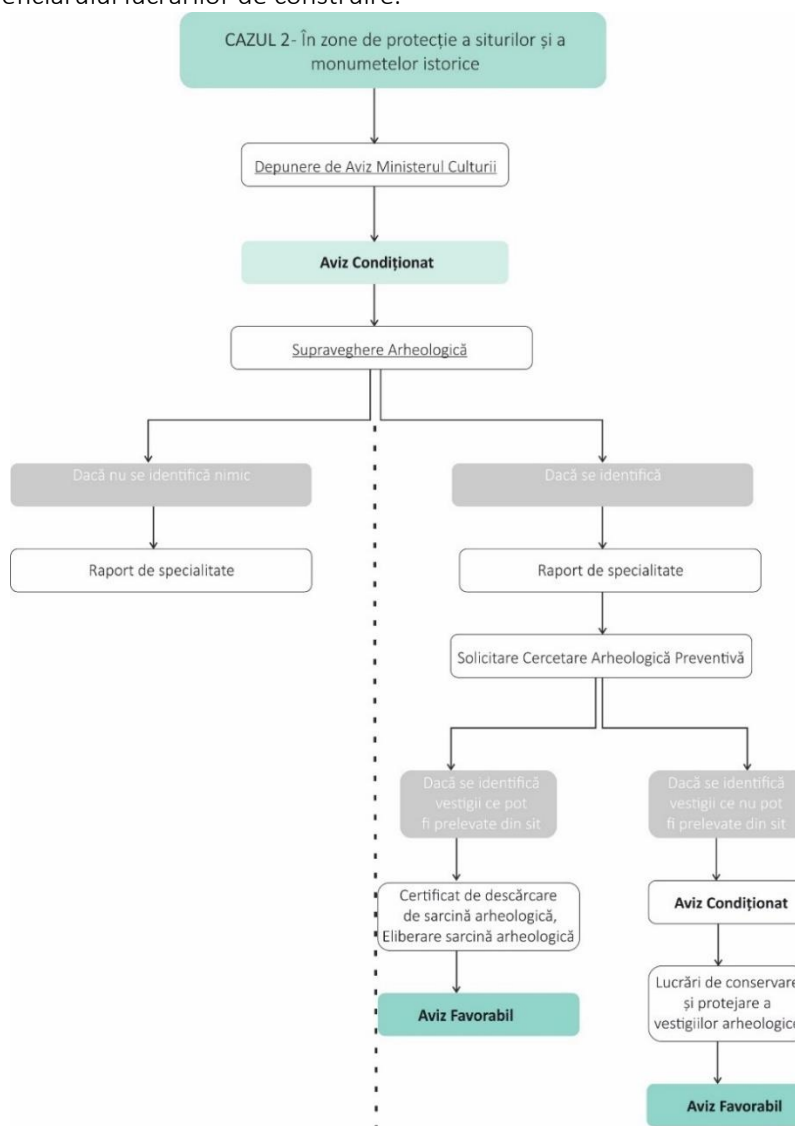
- arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție *in situ*). Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire ( cf. Art. 7, lit. A) din OG 43/2000 republicată.
- (5) În perimetrul ZPCPA săpăturile arheologice întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.
  - (6) Cercetarea arheologică se realizează numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii și înregistrat în Registrul arheologilor.



Flux procedură – Cazul 1 (Notă: În cazul unor modificări legislative ulterioare, acestea se vor aplica conform noului flux procedural stabilit)

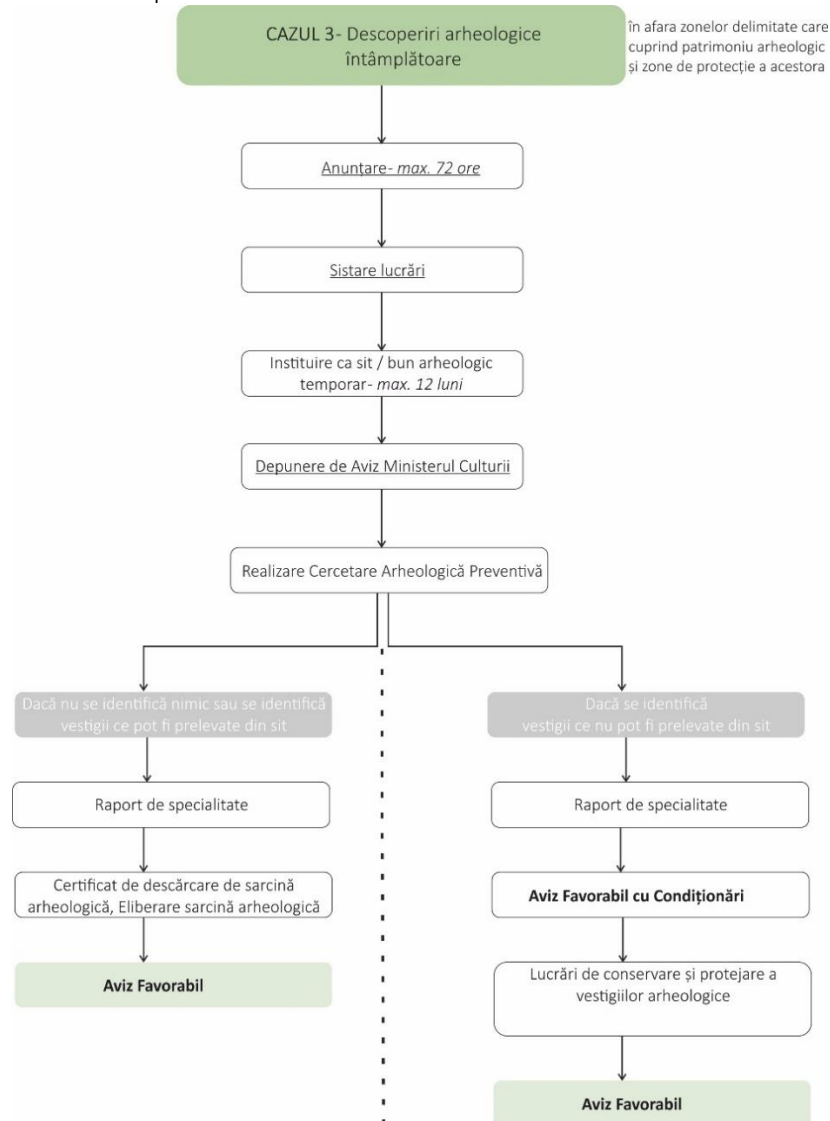
- (7) Intervențiile efectuate în **zonele de protecție ale siturilor arheologice**, determinate de construirea de drumuri, hale industriale, depozite, exploatarea de cariere, rețele edilitare magistrale, amenajări de îmbunătățiri funciare, cartiere cu locuințe colective etc., dată fiind amploarea unor astfel de proiecte și suprafața mare de teren ce urmează a fi afectată, vor putea demara numai după efectuarea unui diagnostic arheologic intruziv (sondaje arheologice) și întocmirea unui raport de specialitate.
- (8) Diagnosticul arheologic intruziv are drept scop determinarea prezenței sau absenței materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, evaluarea de teren va urmări distribuția lor spațială, caracterul și starea lor de conservare, iar concluziile acestui raport vor fi cuprinse în proiectul tehnic al investiției conform Art. 7 din Ordonanța Guvernului Nr. 43/2000 republicată.
- (9) Diagnosticul arheologic intruziv va avea rolul de a delimita clar, atât în teren, cât și pe planurile topografice anexate la documentația beneficiarului, toate vestigiile aflate pe întreg perimetrul afectat de obiectivele de investiție și de a propune, prin Raportul de diagnostic arheologic, soluțiile tehnice

- necesare protejării acestora (cercetare arheologică preventivă, supraveghere etc.). Costurile necesare lucrărilor de Diagnostic arheologic intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.
- (10) Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea căilor de comunicație, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată a săpăturilor de orice fel și întocmirea unui raport de specialitate. Cercetarea arheologică se realizează numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii și înregistrat în Registrul arheologilor.
- (11) Supravegherea arheologică va avea rolul de a determina prezența sau absența materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va dispune sistarea temporară a lucrărilor de construire și demararea unor cercetări arheologice preventive. Costurile aferente supravegherii arheologice intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.



Flux procedură – Cazul II (Notă: În cazul unor modificări legislative ulterioare, acestea se vor aplica conform noului flux procedural stabilit)

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



Flux procedură – Cazul III (Notă: În cazul unor modificări legislative ulterioare, acestea se vor aplica conform noului flux procedural stabilit)

(14) **Corecții și clarificări:**

- Se impune clarificarea situației referitoare la dublarea unor situri în acest repertoriul (RAN) (ex. Turn de apărare - Incinta II de la Sibiu RAN 143469.60; Turn de apărare - Incinta II143469.58 ) care au coduri RAN diferite, respectiv atribuirea unui singur cod RAN;
- Corectarea situațiilor în care săpături care se regăsesc în locații total diferite: Ansamblul clădirilor medievale din Piața Mică de la Sibiu cod RAN 143469.06 unde la reper se spune așa Ansamblu se află aproape de autogară, intersecția cu str. Blănarilor (sursa:

<https://ran.cimec.ro/sel.asp?descript=sibiumunicipiul-sibiu-sibiu-ansamblul-cladirilor-medievale-din-piata-mica-de-lasibiu-cod-sit-ran-143469.06>

- c. Corelarea codurilor RAN pentru cercetările arheologice ale unui ansablu de clădiri: Casa parohială romano-catolică (fostul colegiu iezuit) care apare cu mai multe coduri deși este vorba despre o singură entitate.
- d. Introducerea în Repertoriul arheologic național (RAN) al cercetărilor arheologice desfășurate în mai multe locații după cum urmează:
  - Piața Mică nr. 24 – propunere
  - Podul Minciunilor – propunere
  - Casa Artelor – propunere
  - Fosta Casă a Asociației Meseriașilor (Casa Hermes), azi Muzeul Franz Binder – propunere
  - Situl medieval de la Sibiu - Piața Mare – propunere
  - Situl medieval Casa Haller, Piața Mare nr. 10 – propunere.
- e. Actualizarea datelor referitoare la amplasamentul obiectivelor arheologice cu datele din ridicările stereo 70 aferente prezentei documentații, respectiv a studiului din cadrul acesteia;
- f. Introducerea în LMI a sitului medieval de la Sibiu - Piața Mare, respectiv mobilierul urban din centrul Sibiului la categoria I – monumente de arheologie.

## 2.2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

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

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

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

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

**Este interzisă modificarea parcelarului** (deschiderea parcelei, raportului lungime/adâncime, suprafață) în cazul imobilelor protejate: monument istoric și cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, cu excepția situațiilor în care se reîntregește parcela istorică, intervenție fundamentată printr-un studiu de urbanism

istoric elaborat de un specialist/expert MC. Se va reveni la forma originală a parcelei dacă aceasta a fost modificată în timp, în cazul unor intervenții punctuale și dacă există oportunitate în acest sens.

În zona intra-muros, corpurile principale se amplasează la stradă, iar corpurile secundare se amplasează pe celelalte laturi ale parcelei, ocupând astfel două / trei sau patru laturi ale parcelei. La parcelele cu ieșire la două străzi este obligatorie construirea pe ambele fronturi de stradă.

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

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

Disponerea clădirilor se face conform regulilor și tendințelor deja existente în teren. (pentru extinderi sau construcții anexă care vor fi avizate de către MC / CZMI). Porțile de acces în curțile interioare se vor conserva, astfel încât se va alcătui un front continuu.

- Pe aliniament, în cazul în care fronturile construcțiilor existente învecinate sunt realizate direct pe aliniament (înscrisura în regimul de aliniere existent);
- În zona *intra-muros*, corpurile principale se amplasează la stradă, iar corpurile secundare se amplasează pe celelalte laturi ale parcelei, mobilând astfel două, trei sau patru laturi ale parcelei.

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

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

**Disponerea clădirilor pe parcelă nu va fi modificată.** Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, cu frontul continuu la stradă/piață urbană. În zona *intra-muros*, corpurile principale se amplasează la stradă, iar corpurile secundare se amplasează pe celelalte laturi ale parcelei, mobilând astfel două, trei sau patru laturi ale parcelei.

Este permisă **demolarea** clădirilor parazitare adosate imobilelor monument istoric, așa cum au fost ele identificate în planșa de Reglementări urbanistice, înlocuirea lor se va face în conformitate cu necesitățile funcționale de acces (acces pivnițe) prin proiecte avizate MC.

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

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

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

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

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

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

Se admit modificări ale POT cu mărirea acestuia doar prin acoperirea parțială sau totală a curților interioare. (conform proiect avizat MC).

### 2.2.6. Înălțimea construcțiilor

- Nu este permisă supraetajarea construcțiilor existente. Se va menține înălțimea actuală și conformarea volumetrică a clădirilor și șarpantelor istorice pentru conservarea perspectivelor existente importante. Se **impune** introducerea solicitării în procesul de avizare la următoarele faze de dezvoltare a **studiului de imagine, perspectivă și altimetrie**.
- Se interzice construirea de clădiri noi, care afectează iremediabil imaginea, perspectiva și silueta existentă, din punct de vedere vizual, estetic și/ sau altimetric.
- Sunt permise mansardări, acolo unde înălțimea podului permite, în volumul existent, fără a modifica înălțimea clădirii și forma acoperișului. Amenajarea podurilor este admisă fără afectarea structurii șarpantei istorice și doar în cazul în care soluția de luminare a spațiilor interioare mansardate nu implică alterarea imaginii de ansamblu a fațadelor relevante. Nu se admite realizarea de lucarne, ferestre și ferestre în planul acoperișului, vizibile din spațiul public (la nivelul acoperișului orientat către spațiul public).
- Se vor putea autoriza lucrări ce vizează amenajări de funcționalizare a podurilor existente, cu păstrarea volumului exterior existent și fără modificarea structurii sau aspectului exterior al imobilului, chiar dacă aceasta conduce la modificarea coeficientului de utilizare a terenului (CUT), în baza prevederilor Art. 11<sup>1</sup>, din Legea 50/1991, actualizată; pentru aceste situații se va obține în mod obligatoriu avizul MC / CZMI, în baza studiilor de specialitate elaborate conform prevederilor legale.
- În sensul prezentelor reglementări, regimul de înălțime a clădirii reprezintă numărul de niveluri supraterane. Sunt considerate niveluri supraterane următoarele: demisol, parter, etaje curente și mansarde.
- RH, H max cornișă / coamă= conform situației existente, fără modificarea acestora.

### 2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Se vor respecta prevederile *Anexei 4 la prezentul RLU – Ghid privind ilustrarea unor prevederi ale RLU*.

- **Se vor conserva obligatoriu forma și aspectul clădirilor** (interioară și exterioară) definite de evoluția lor istorică (structura, volumul, stilul, modul de construire, materialele, culoarea și decorațiuni) în cazul imobilelor monument istoric, a celor propuse spre clasare și a celor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită. Ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei protejate. Se va păstra specificul local al acoperișurilor prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă.
- **Se impune conservarea materialelor originare**. Acolo unde nu este posibilă păstrarea materialelor originare, în procesul de restaurare acestea se vor înlocui cu același tip de materiale, culoare, textură.

Se interzic imitații stilistice după arhitecturi diferite față de cea a zonei centrale, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

- În cazul tuturor imobilelor protejate se impune revenirea la imaginea și tipul de materiale originare, acolo unde s-au realizat intervenții care au alterat arhitectura clădirii / construcției / monumentelor memoriale / funerare / amenajărilor.
- La intervențiile de reabilitare se va avea în vedere refacerea tuturor fațadelor, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente.
- La clădirile cu statut de monument, fațadele spre curțile interioare vor face obiectul unui proiect de restaurare, împreună cu amenajarea terenului aferent și a pavajului acestuia.
- Construcțiile noi sau care înlocuiesc alte construcții anexă existente în imobile protejate vor pune în valoare construcțiile principale protejate.
- **Învelitorile** din materiale nepotrivite se vor înlocui cu materialele similare celor originale (ceramică – țiglă, solzi, etc. / tablă). **Învelitoarea lucarnelor** va fi realizată obligatoriu din același material ca și acoperișul principal.
- Amplasarea panourilor generatoare de energie nu este admisă (panouri fotovoltaice, etc.). **Se vor păstra acoperișurile istorice neocupate de panouri fotovoltaice.**
- Se acceptă prezența lucarnelor / iluminatoarelor pe fațada secundară, cu condiția să nu acopere mai mult de 20% din suprafața acoperișului (ce nu sunt vizibile din spațiul public). Lucarnele vor avea același tip de învelitoare, material și culoare.
- **Lucarnele** se vor conserva în forma în care există și se vor restaura, fără a fi înlocuite cu lucarne nespecifice și netradiționale. Lucarnele „cu ochi” (caracteristice Sibiului) trebuie păstrate obligatoriu în forma lor istorică. Forma, proporțiile și detaliile lucarnelor vor respecta tipologia istorică a clădirii pe care sunt amplasate.
- Pentru clădirile reprezentative (ex. palate urbane), se admite restaurarea sau refacerea lucarnelor bogat decorate, cu frontoane, volute sau elemente decorative (în maniera celor de la Palatul Brukenthal), cu condiția realizării unui studiu istoric și a iconografiei de epocă care să ateste prezența lor inițială.
- Se interzice realizarea lucarnelor supradimensionate, a lucarnelor continui (tip bandă) sau a teraselor decupate în planul acoperișului.
- Nu sunt admise ferestre de mansardă tip velux (ferestre moderne de acoperiș) vizibile din spațiul public.
- **Soclurile** clădirilor vor fi pe aliniere, iar dacă construcția are risalături, atunci soclul risalitului va fi pe aliniere.
- **Porțile (ușile exterioare)** de lemn vor trebui să fie compatibile cu specificul clădirii, respectând atât compoziția celor originale (proporții, model al elementelor componente, feronerie), cât și tratarea lemnului din care acestea vor fi realizate (vopsire, tratare);
- La parter, coloanele izolate, coloanele angajate, pilaștrii, burlanele de scurgere, devanturi de magazine cu orice fel de ornamente nu pot ieși din aliniere cu mai mult de 0.15 m.
- Pentru păstrarea unei imagini unitare, se va menține un **raport plin/gol** pe fațadele principale (de la stradă); Golurile de la parter vor fi corelate cu cele ale etajelor superioare.
- **Ferestrele** vor respecta proporțiile tradiționale dintre lungime și lățime.

- Este obligatorie menținerea, restaurarea sau refacerea sistemului tradițional de „**fereastră dublă**” (cu toc tip căptușeală / toc cu lăcrimar). Se interzice înlocuirea acestui sistem cu tâmplării simple, cu un singur rând de cercevele.
- Se va respecta direcția de deschidere documentată istoric pentru fiecare clădire. În mod curent, pentru a păstra autenticitatea zonei, se recomandă sistemul cu cercevelele exterioare cu **deschidere spre exterior** (sau spre interior, dacă arhiva o atestă) și cercevelele interioare cu **deschidere spre interior**.
- Se va respecta cu strictețe diviziunea istorică a **ochiurilor de geam** (de exemplu, sistemul tradițional cu geamuri împărțite tip 2+2, ferestre cu traverse și luminator etc.).
- Se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe sau mobile la exteriorul golurilor cu excepția celor istorice-artistice.
- **Obloanele exterioare** tradiționale din lemn, prelucrate conform tehnicilor tradiționale, tratate corespunzător împotriva factorilor de mediu se vor executa asemănător cu cele originale sau cu modele comparabile. Obloanele trebuie să fie pe deplin funcționale, cu sistem de deschidere batantă. Este strict interzisă montarea obloanelor fixe (false), cu rol pur decorativ. Pentru a asigura microclimatul optim al încăperilor și pentru a respecta specificul local, obloanele vor dispune de lamele din lemn, înclinate sau vor fi prevăzute cu guri de ventilație (fante/decupaje tradiționale. Acestea trebuie să permită circulația naturală a aerului chiar și atunci când obloanele sunt închise.
- **Feronerie:** Se va utiliza feronerie de tip tradițional (balamale, opritoare, zăvoare) din oțel sau fier forjat, vopsită mat (de regulă negru sau în nuanța oblonului).
- Se interzice modificarea golurilor istorice pentru a acomoda **sisteme de umbrire neconforme**.
- Fațadele ce prezintă **rezalite și cele cu portic** se vor conserva obligatoriu. Este interzisă sub orice formă închiderea porticelor.
- **Nu sunt admise balcoane.** În curțile interioare **se vor conserva cursivele** existente sau reconstitui pe baza imaginilor istorice cele dispărute.
- **Coșurile de fum** originale se vor restaura și se vor realiza după modelele existente. Sunt interzise coșurile de fum din beton aparent sau din metal strălucitor (inox) sau diverse sisteme de ventilație aparente. Coșurile originare din cărămidă aparentă se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fațadelor de același tip. Coronamentele și capacele se vor realiza în acord cu vechile modele.
- Se admite realizarea / refacerea acoperirilor pentru intrările în pivnițe cu următoarele condiții:
  - intrarea în pivniță este situată **în curți interioare, grădini sau spații necirculate public**, fără vizibilitate din spațiul public;
  - acoperirea este **necesară din motive funcționale sau de siguranță** (protecția accesului, evitarea infiltrațiilor, prevenirea accidentelor, etc.)
  - soluția propusă **nu afectează caracterul istoric, arhitectural și volumetric** al ansamblului construit;
  - vor avea caracter **demontabil, ușor și reversibil**;
  - vor fi realizate din materiale discrete, tradiționale sau neutre, în corelare cu fațadele adiacente, fiind **interzise materialele plastice, policarbonatul colorat sau soluțiile stridente**;
  - nu vor depăși gabaritul strict necesar protejării accesului;
  - nu vor genera volumetrie sau elemente care pot fi interpretate ca anexe permanente;
  - propunerile vor fi avizate de DJC / MC.

## Materiale

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

Materiale:

- **Acoperișurile** vor trebui să conserve materialele și forma originală. Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilii țigla solzi de formă, culoarea și dimensiunile celor existente. Coamele se vor realiza cu țigle speciale prinse cu mortar de var.
- **Învelitoare:** țigla - ceramică, tradițională (de preferat în stil solzi), în culori naturale (se interzic culorile verde, albastru, roșu, culori saturate etc. pentru țigla);
- **Tâmplărie:** de lemn; acolo unde este posibil, se recomandă apelarea la tehnici și meșteșugari tradiționali pentru realizarea tâmplăriei interioare și exterioare, cât și pentru realizarea feronierilor și/sau a diverselor elemente decorative de mascare, care pot fi bătute sau turnate.
- **Ferestrele și ușile** vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluții naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esență tare. În realizarea acestora se vor respecta tehnicile tradiționale și se vor activa, pe cât posibil, meșterii din zonă. Tâmplăria se recomandă a fi dublă, în funcție de necesarul de izolare termică corelat cu climatul și factorii de mediu din zona în care se inserează construcția.
- Pentru îndeplinirea cerințelor actuale privitoare la eficiența energetică, se poate folosi vitrajul termoizolant (cu două sau trei foi). Pentru a asigura un grad sporit de izolare fonică (pentru construcțiile situate pe lângă drumurile cu circulație intensă sau dacă funcția o impune), atât pentru vitrajul termoizolant, cât și pentru vitrajul simplu de la geamurile duble, se pot folosi foi de sticlă de grosimi diferite, care „rup” vibrația sunetului. Geamul folosit va fi cu preponderență transparent, poate fi acoperit cu diverse folii care să realizeze controlul solar, fără a modifica culoarea și textura acestuia. Nu se vor folosi: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă. În mod excepțional și justificat, atunci când contextul și funcția o impun, se pot folosi și alte tipuri de prelucrări/acoperiri ale sticlei (de exemplu: folii speciale necesare măsurilor antiefracție sau anti vandalism);
- Ferestrele vor fi în patru sau șase ochiuri, simple sau duble.
- Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale între lungime și lățime în special la fațada principală, pentru a da o unitate stilistică desfășuratei. Ferestrele sunt mai mult înalte decât late, având un raport de 2/3.
- **Vitrinele** trebuie integrate contextului general al fațadelor, cu respectarea tuturor elementelor istorice ale acestora. Tâmplăria se va executa din lemn, iar coloritul se va adapta contextului cromatic general al întregii fațade.
- **Soclu:** Se vor respecta prevederile *Ghidului privind ilustrarea unor prevederi ale RLU anexat la prezenta documentație – Anexa 4.*
- **Fațade:** Nu se vor utiliza tencuieli tip strop, calcio vechio și cu conținut de ciment precum și placajele, atât la interior cât și la exterior. Se vor respecta prevederile – *Ghid privind ilustrarea unor prevederi ale RLU – Anexa 4.*
- Este interzisă eliminarea decorațiilor clădirilor cu valoare mare și medie și a monumentelor.

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

### Publicitate stradală

- Zona celor două Piețe se încadrează în Centrul Istoric, prin urmare într-o zonă cu publicitate restrânsă, astfel în această zonă este interzisă amplasarea mijloacelor de publicitate, cu excepția firmelor, publicității temporare, steagurilor publicitare pe catargele existente și a totemurilor proprietatea Mun. Sibiu;
- se recomandă realizarea / actualizarea Regulamentului local privind publicitatea stradală pentru asigurarea unei unități a spațiului public;
- se recomandă materiale de calitate;
- se recomandă dimensiuni mici, discrete. Compoziția fațadei precum și elementele de decor nu trebuie afectate prin modul de amplasare a firmei.
- se interzic: dispozitive sclipitoare, stridente sau cu iluminat agresiv; inscripții pe cornișe sau acoperișuri;
- se interzice acoperirea cu orice mijloc de publicitate a suprafețelor vitrate ale clădirilor;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore;
- se interzice amplasarea oricăror elemente de publicitate (plante, etc.) pe trunchiurile arborilor, pe stâlpii de iluminat / electricitate, pe elementele de mobilier, etc.
- se interzice amplasarea mijloacelor de publicitate are prin formă, conținut, dimensiuni și culorii pot fi confundate cu mijloace de semnalizare rutieră sau împiedică vizibilitatea acestora, precum și a indicatoarelor de orientare și informare;
- în situația în cadrul unei clădiri sunt amplasate mai multe firme, elementele de publicitate vor fi realizate în mod unitare, fiind obligatoriu același tip și aceeași dimensiune, fiind încadrate simetric pe fațadă;
- mobilierul urban, standurile comerciale, reclamele, semnalele, se execută din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează; volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal și nu va obstrucționa imaginea unor elemente arhitecturale sau peisagistice valoroase.
- Se vor respecta prevederile *Ghidului privind ilustrarea unor prevederi ale RLU anexat la prezenta documentație – Anexa 4.*
- Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore, șantiere pe parcela respectivă).
- Nu se admite publicitatea comercială de produs sau de brand, precum și mijloacele publicitare de tip mesh, backlit montate pe clădiri în zonă. Firmele anunță o activitate comercială și nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.
- Documentatiile pentru autorizarea acestor lucrări vor fi însoțite de documentele solicitate conform legii, cât și de plan de situație, relevu al fațadei care se modifică și fotografiile ale fațadelor învecinate.

### **2.2.8. Accese și circulații**

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

### Accesuri carosabile și pietonale

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Suplimentar:**

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

### 2.2.9. Staționări și pavaje

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

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

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

Ulterior realizării parcarilor perimetrale Centrului Istoric se va încuraja folosirea acestora astfel încât spațiile publice și private din zonele protejate să fie folosite cât mai puțin pentru staționarea autovehiculelor.

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

### 2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

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

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

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

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

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

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

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

Zona este echipată edilitar complet.

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

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

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

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

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

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

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

### 2.2.11. Spații libere și spații plantate

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

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

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

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

Suplimentar:

- La nivelul spațiilor plantate se impune păstrarea masivului vegetal valoros actual, fiind admise lucrări de întreținere, rărire în zonele unde este necesar, toaletare, precum și completare a zonelor destructurate prin utilizarea unor specii și compoziții similare cu concepția generală a masivului verde;
- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- Este necesară, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice; Se recomandă utilizarea speciilor ce prezintă caracter local pentru a menține imaginea identitară la nivelul zonei;
- Posibilitatea inserării de specii ce corespund imaginii actuale pentru completarea palierului mediu de vegetație;
- Este permisă amplasarea de jardiniere mobile cu vegetație pe timpul sezonului cald (de preferat arbori pentru crearea unor zone umbrite) în piețe cu respectarea *Anexei 4 a prezentului RLU – Ghid privind ilustrarea unor prevederi ale RLU*, cu condiția respectării zonelor de trecere și acces către elemente valoroase și cu condiția de a fi puse la adăpost în sezonul rece (noiembrie – februarie). De asemenea se admit sisteme de umbrire integrate cromatic și stilistic, care să nu agreseze vizual fondul construit.
- Se interzice plantarea arborilor cu fructe ce pot dăuna spațiului pietonal;
- Se interzice mineralizarea unor suprafețe întinse fără a li se atribui o funcțiune ce necesită acest tip de mineralizare în mod obligatoriu.

- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.
- Curțile interioare reprezintă elemente valoroase și identitare. Acoperirea curților interioare este admisă pe baza unui studiu de soluție (imagine, funcțional, drenajul apelor, etc.), luând în calcul problematica întregii clădiri și numai cu obținerea în prealabil a Avizului Direcției pentru Cultură Sibiu și a Primăriei Mun. Sibiu - CTATU. Este admisă acoperirea pentru curțile interioare ce îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - sunt închise sau în formă de U;
  - au o distanță mai mică sau egală de 8 m între fronturi;
  - adăpostesc funcțiuni precum instituții publice, spații culturale, spații comerciale și birouri, unități de cazare și recreere.
- Acoperirea se poate realiza total sau parțial, din sticlă transparentă, pe structură metalică, cu posibilitatea asigurării ventilării naturale, pentru a permite pătrunderea luminii și dezvoltarea suprafețelor vegetale și creșterea vegetației în curți.
- În cazul în care, nu este posibilă asigurarea unui minim procent de spații verzi în incintă (la nivel de parcelă) – fiind cazul unor parcele într-un țesut istoric central, cu densitate mare – este admisă asigurarea unor zone permeabile în incintă ce pot primi amenajări cu pietriș, dale înierbate, piatră cubică, spații înierbate. În curțile interioare se vor menține materialele tradiționale, iar în cazul în care nu este posibil, materiale cât mai naturale precum piatră de râu, lespezi de piatră, pietriș ciuruit, etc. Se recomandă alternarea și diversificarea materialelor în curțile interioare, pentru sporirea atractivității întregii zone și încurajarea vizitării tuturor acestor curți valoroase (specificul local este reprezentat de combinații de piatră cubică cu piatră de râu / piatră de râu cu pietriș / pavaje și piatră cubică de diferite dimensiuni, etc.). În ganguri se vor menține și restaura obligatoriu pavimentele istorice din lemn, acolo unde acestea s-au păstrat.
- Schimbarea destinației terenurilor încadrate ca spații verzi, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora, cu excepțiile prevăzute de art. 18 din Legea nr. 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.
- Construcțiile neautorizate pe spațiile verzi se demolează și terenul se aduce la starea inițială, cheltuielile pentru efectuarea acestor lucrări fiind suportate în totalitate de deținătorul construcției.

## 2.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

### 2.3.2. Condiții de depășire CUT

Se admit depășiri prin includerea spațiilor de locuit, servicii, turism / cazare în volumul acoperișului / șarpantei existente. *(Se recomandă realizarea acestora doar în următoarele cazuri: optimizarea funcțiunilor existente sau încurajarea unui alt profil funcțional compatibil centrului istoric al Municipiului, fără a supraîncărca infrastructura urbană; cu asigurarea accesului corespunzător și fără afectarea structurii existente etc.).*

Se admite autorizarea fără elaborarea de documentații de urbanism, a lucrărilor ce vizează amenajări de funcționalizare a podurilor existente, fără modificarea structurii, chiar dacă aceasta conduce la modificarea coeficientului de utilizare a terenului (CUT), în baza prevederilor Art. 11.1, din Legea 50/1991, actualizată; pentru aceste situații se va obține în mod obligatoriu avizul DJC Sibiu / MC, în baza studiilor de specialitate elaborate conform prevederilor legale.

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

## **PREVEDERI ORIENTATIVE GENERALE PENTRU VECINĂȚĂȚI ȘI PENTRU RELAȚIONAREA ÎN CONTEXT**

Prevederile prezentului capitol au caracter orientativ și urmăresc asigurarea unei relaționări coerente între Piața Mare – Piața Mică și spațiile publice adiacente, în special Piața Huet, Piața Aurarilor și B-dul Nicolae Bălcescu, ca parte a aceluiași sistem urban istoric.

### Principii generale de relaționare urbană:

- Piețele centrale istorice vor fi tratate ca un ansamblu unitar de spații publice, caracterizat prin:
  - scara pietonală;
  - caracter predominant civic, cultural și turistic;
  - continuitate vizuală și materială între pavimente, mobilier urban și iluminat și menținerea nealterată a perspectivelor către turnuri și elemente de identitate.
- Relaționarea dintre piețe se va realiza prin:
  - menținerea axelor vizuale istorice și marcarea prin elemente de signalistică discrete a traseelor și conexiunilor între piețe;
  - evitarea barierelor fizice sau vizuale și promovarea traseelor pietonale culturale;
  - utilizarea unor soluții de tranziție gradată între spațiile cu caracter diferit.

### **Relaționarea cu Piața Huet**

- Piața Huet, având un caracter preponderent monumental și simbolic, centrat pe Catedrala Evanghelică, va fi tratată ca spațiu de referință în relația cu Piața Mică.
- Prevederi orientative:
  - intervențiile din Piața Mică vor respecta și vor pune în valoare perspectivele către Piața Huet și Catedrala Evanghelică;
  - se recomandă păstrarea unei tranziții discrete între materialele pavimentelor, fără rupturi cromatice sau de formă majore;
  - mobilierul urban, iluminatul și semnalistica din zonele de legătură vor avea un caracter sobru și unitar.
- Sunt descurajate:
  - elementele cu caracter decorativ excesiv;
  - amplasarea excesivă de terase comerciale spre Piața Huet;
  - amplasările care concurează vizual sau simbolic cu edificiul monumental.

### **Relaționarea cu Piața Aurarilor**

- Piața Aurarilor este definită ca spațiu de tranziție cu caracter urban mai intim, cu funcțiune predominant pietonală și de legătură între Piața Mică și traseele secundare din centrul istoric.
- Prevederi orientative:
  - intervențiile vor respecta scara redusă a spațiului și caracterul său de piațetă;
  - se recomandă utilizarea unor pavimente și finisaje compatibile cu cele din Piața Mică, fără a le replica;
  - se vor favoriza soluții care accentuează caracterul de spațiu de întâlnire și traversare lentă.
- Sunt admise:
  - intervenții punctuale, cu caracter contemporan discret;
  - elemente temporare sau sezoniere, cu condiția neafectării caracterului istoric.

### Relaționarea cu B-dul Nicolae Bălcescu – arteră pietonală principală

- B-dul Nicolae Bălcescu este definit ca ax pietonal principal al centrului istoric, cu rol major de legătură între Piața Mare, Piața Mică și celelalte spații publice centrale.
- Prevederi orientative generale:
  - relaționarea dintre Piața Mare și B-dul Nicolae Bălcescu se va realiza prin soluții de amenajare care să asigure continuitatea fluxurilor pietonale și a percepției spațiului public;
  - tranziția dintre piață și bulevard va evita delimitările rigide sau elementele de separare vizuală pronunțate.
- Pavimente și materiale:
  - este permisă diferențierea subtilă a desenului pavajului, pentru marcarea caracterului linear al bulevardului, fără a genera discontinuități perceptibile.
- Mobilier urban și echipare:
  - mobilierul urban va fi integrat într-un concept unitar la nivelul axei pietonale;
  - se recomandă amplasarea elementelor de ședere, iluminat și semnalistică astfel încât să nu obstrucționeze fluxurile pietonale principale.
- Fronturi construite și funcțiuni:
  - intervențiile asupra domeniului public vor fi corelate cu dinamica funcțională a parterelor comerciale;
  - se recomandă menținerea unei relații directe și lizibile între spațiul pietonal și accesul la clădiri.
- Se descurajează:
  - amplasarea de elemente temporare sau permanente care fragmentează excesiv spațiul pietonal;
  - soluțiile de amenajare care induc efecte de „coridor” rigid sau de scenografie urbană excesivă.

### Continuitatea traseelor și accesibilitatea

- Se va asigura continuitatea traseelor pietonale între Piața Mare, Piața Mică, Piața Huet și Piața Aurarilor. De asemenea, se vor avea în vedere trasee tematice în întreg Centrul Istoric al Mun. Sibiu.
- Se recomandă:
  - soluții de pavare care să asigure accesibilitatea universală;
  - eliminarea diferențelor de nivel nejustificate;
  - integrarea discretă a elementelor de ghidaj și orientare.

### Corelarea intervențiilor viitoare

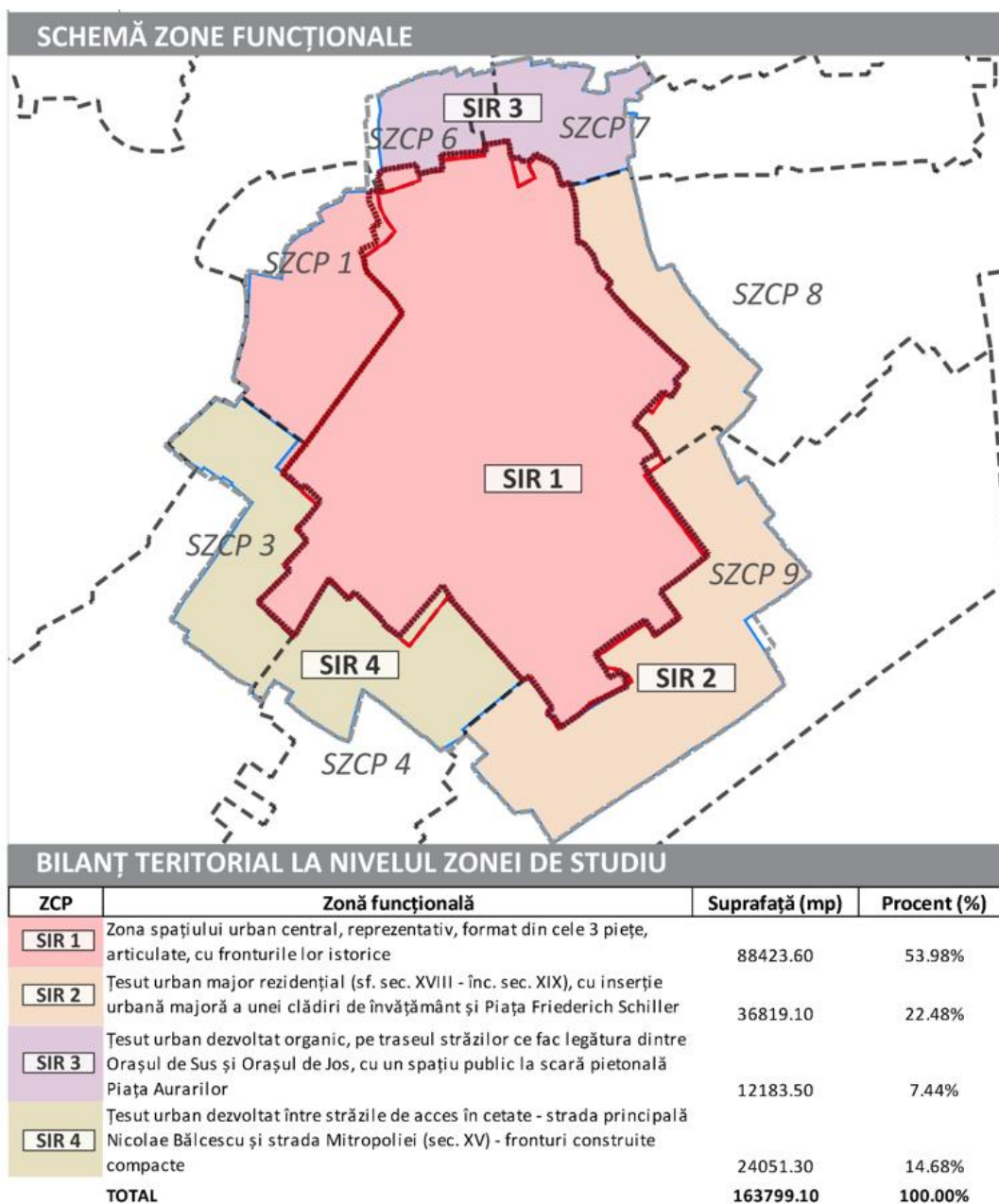
- Intervențiile viitoare asupra domeniului public din piețele analizate se vor baza pe:
  - concepte unitare de amenajare;
  - studii de relaționare urbană și de impact vizual.
- Se recomandă elaborarea unui **ghid de amenajare a spațiilor publice din întreg centrul istoric**, ca document de referință pentru intervențiile ulterioare.

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

Subzonă funcțională
<b>SIR 1</b> – Zona spațiului urban central, spațiu reprezentativ, format din cele 3 piețe, articulate, cu fronturile lor istorice – <b>SIR reglementat prin prezentul PUZCP</b>
<b>SIR 2</b> – Țesut urban majoritar rezidențial, constituit la sfârșitul sec. XVIII – înc. sec. XIX, cu o inserție urbană majoră a unei clădiri de învățământ (Liceul Gh. Lazăr) și un spațiu amenajat/ tip piațetă – Piața Friederich Schiller – <b>SIR propus orientativ în vecinătate prin prezentul PUZCP, dar unde este necesară corelarea unor reguli cu SIR 1 în vederea nealterării acestuia</b>
<b>SIR 3</b> – Țesut urban dezvoltat organic, pe traseul străzilor ce fac legătura dintre Orașul de Sus și Orașul de Jos – str. Ocnei și str. Argintarilor, str. Movilei – cu un spațiu public la scară pietonală Piața Aurarilor – <b>SIR propus orientativ în vecinătate prin prezentul PUZCP, dar unde este necesară corelarea unor reguli cu SIR 1 în vederea nealterării acestuia</b>
<b>SIR 4</b> – Țesut urban dezvoltat între străzile de acces în cetate – strada principală Nicolae Bălcescu și strada Mitropoliei (una dintre cele mai vechi străzi – sec. XV) – fronturi construite compacte – <b>SIR propus orientativ în vecinătate prin prezentul PUZCP, dar unde este necesară corelarea unor reguli cu SIR 1 în vederea nealterării acestuia</b>

În prezentul P.U.Z.C.P sunt enunțate două tipuri de reglementări:

- **Imperative/obligatorii** – măsuri de respectat în mod obligatoriu atât ca principiu, cât și ca detaliu – **se aplică pentru SIR 1, doar în limita PUZCP, restul suprafeței SIR-ului 1 urmând a fi detaliate prin PUZCP Centrul Istoric 1;**
- **Directive** – măsuri la care trebuie respectat principiul dar ale cărei detalii pot diferi ca mod de rezolvare la faza P.U.Z.C.P. - **se aplică pentru SIR 2, SIR 3 și SIR 4;**



În zona de studiu, **au fost propuse de principiu următoarele imobile spre clasare:**

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

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

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

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

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

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

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

**Întocmit,**

urb. peis. Iulia – Nicoleta Sabău

urb. Vlad – Andrei Nour

**Verificat,**

arh. Cătălina – Dana Preda –

expert atestat MCC

## ANEXE