

Memoriu General

Nr. Proiect 682/02.2022
Data curentă 18.02.2025
Amplasament Str. Ocnei, nr. 33, Sibiu

Beneficiar **S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.**
Reprezentant beneficiar Lucian Muntean
adresă Str. Ocnei 33, 550188 Sibiu, jud. Sibiu, România
telefon +40 728 855 600
e-mail lucian.muntean@cains.ro
Cod de Identificare Fiscală J32/ 48/ 2008
Cod Unic de Înregistrare RO 23058338

Proiectant urbanism **S.C. A.PLAN S.R.L.**
Reprezentant proiectant Lucian Alexandru GĂVOZDEA
adresă Str. Al. D. Xenopol 17, ap.8, 550159 Sibiu, România
telefon +40 751 252 006
e-mail office@apunktplan.ro
adresă web www.apunktplan.ro
Cod de Identificare Fiscală RO 23058338
Cod Unic de Înregistrare J32/ 48/ 2008

Cuprins

1. Introducere.....	4
1.1. Date de recunoaștere a investiției	4
1.2. Scopul și obiectivele PUZCP	4
2. Delimitarea zonei construite protejate	5
2.1. Justificarea inițierii demersului de instituire a ZCP.....	5
2.2. Studiul istoric general.....	5
2.3. Definirea și delimitarea zonei construite protejate.....	5
2.4. Studiul istoric zonal	7
2.5. Sinteza.....	10
3. Studiu urbanistic	10
3.1. Studii și avize anterioare PUZCP.....	11
3.2. Analiza încadrării zonei în intravilanul localității, conform PUG.....	12
3.2.1. Încadrare în planul unității administrativ-teritoriale, respectiv al intravilanului existent .	12
3.2.2. Elemente caracteristice rezultate din PUG	12
3.2.3. Propuneri de organizare funcțională a zonei conform PUG.....	12
3.2.4. Evidențierea obiectivelor de interes public prevăzute conform PUG	13
3.3. Disfuncționalități și constrângeri existente	14
3.4. Sinteza ierarhizării valorice a fondului arhitectural-urbanistic.....	15
3.5. Precizarea limitei zonei construite protejate	15
4. Alte studii de fundamentare.....	16
4.1. Probleme de trafic și aspecte conexe	16
4.2. Probleme de echipări edilitare	18
4.3. Date demografice și socio-economice	18
4.4. Probleme de marketing urban	18
4.5. Probleme de management urban	18
5. Propuneri de dezvoltare zonală	18
5.1. Propuneri privind atitudinea față de țesutul urban.....	18
5.2. Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor și staționărilor	19
5.3. Propuneri de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare	19

5.4.	Propuneri privind prevederile din regulament.....	20
5.5.	Bilanț teritorial existent.....	20
5.6.	Analize costuri-beneficii	20
5.7.	Propuneri de inițiere a unor PUD, programe și proiecte derivate.....	20
6.	Anexe	21
6.1.	Tema program.....	21
6.2.	Avize și acorduri obținute pe parcurs.....	22
6.3.	Lista certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire eliberate până la data începerii elaborării PUZCP.....	22
6.3.1.	Lista certificatelor de urbanism eliberate în perioada ianuarie 2018 – mai 2020.....	22
6.3.2.	Lista autorizațiilor de construire eliberate în perioada ianuarie 2018 – mai 2020	22
6.4.	Actul oficial de stabilire a concluziilor consultării populației și anexele justificative	22

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a investiției

- denumirea lucrării: PUZCP Construire ansamblu funcțiuni centrale și mixte, inclusiv circulații
SZCP Cibin Centru_a, SZCP Cibin Centru_e, SZCP Cibin Centru_f
- beneficiar: S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
adresa: str. Ocnei nr. 33, 550188 Sibiu, jud. Sibiu, România
telefon: +40 728 855 600
e-mail: lucian.muntean@cains.ro
cod fiscal: RO 23058338
- proiectant general: S.C. A.PLAN S.R.L.
adresa: str. Al. Xenopol nr.17, ap 8, 550159 Sibiu, jud. Sibiu, România
telefon: +40 751 252 006
e-mail: office@apunktplan.ro
web: www.apunktplan.ro
cod fiscal: RO 19135726
- subproiectanți:
 - ridicare topografică
P.F.A. Mateiu Adrian Ioan
adresa: str. Morii nr. 23, Șelimbăr, jud. Sibiu, România
telefon: +40 752 080 750
e-mail: adrianmateiu@gmail.com
cod fiscal: 25617401
 - studiu geotehnic
S.C. Geoproconsult S.R.L.
adresa: str. Maramureșului nr. 2, bl.33, sc.A, ap.1, Sibiu, jud. Sibiu, România
telefon: +40 757 461 904
e-mail: geoproconsultsibiu@gmail.com
cod fiscal: 38674999
 - proiectare rețele edilitare
S.C. Progir Proiectare Construcții S.R.L.
adresa: str. Emil Racoviță nr.46-48, ap.3, Cluj-Napoca
telefon: +40 744 531 377
e-mail: officeprogir@gmail.com
cod fiscal: RO 4924659
- data elaborării: 18.02.2025

1.2. Scopul și obiectivele PUZCP

- scop: Construire ansamblu funcțiuni centrale și mixte, inclusiv circulații
- obiective:
 - reglementarea funcțiunii imobilelor;
 - utilizarea funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă;

- modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- trasarea și profilarea viitoarelor drumuri în corelare cu cele existente sau prevăzute prin planurile de urbanism;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate noilor funcțiuni

2. Delimitarea zonei construite protejate

2.1. Justificarea inițierii demersului de instituire a ZCP

Zona construită protejată de importanță locală “Cibin Centru” este propusă în cadrul PUG Sibiu 2009, aprobat prin HCL 165/28.04.2011, în baza concluziilor și recomandărilor “*Studiului de fundamentare pentru determinarea zonelor protejate cu materializare semnificativă a valorii culturale*”, conform legislației în vigoare și a directivelor PATJ Sibiu și PATZ Sibiu.

PUG Sibiu 2009 impune elaborarea unui PUZCP pentru întreaga „ZCP Cibin Centru” ori, etapizat, pentru fiecare dintre subzonele sale, dintre care „SZCP Cibin Centru_a – Atelierele Rieger”, „SZCP Cibin Centru_e – parcele rezidențiale str. Cibirului” și „SZCP Cibin Centru_f – scuar public”.

2.2. Studiul istoric general

Prin *Studiul de fundamentare pentru determinarea zonelor protejate cu materializare semnificativă a valorii culturale*, elaborat și avizat în 2009, profilul funcțional al zonei analizate variază de-a lungul timpului, atât relativ la spectrul de funcțiuni prezent cât și prin alternarea temporală a unor funcțiuni pe aceleași porțiuni de țesut. În cadrul concluziilor studiului de fundamentare în ceea ce privește zona construită protejată în cauză erau prevăzute următoarele obligativități și recomandări:

- Reglementarea funcțională trebuie să prevadă restructurarea urbană a întregii zone construite protejate, cu introducerea de funcțiuni socio-culturale în combinație cu locuire semi-colectivă sau colectivă de standard ridicat, în conformitate cu poziția privilegiată în cadrul orașului.
- Trama circulațiilor existente se păstrează, cu obligativitatea redeschiderii străzii Ocnei până la Podul de Piatra și a străzii Pulberăriei până în strada Turnului, precum și completarea rețelei de străzi cu drumurile uzinale de incintă ale complexului industrial Rieger (inclusiv pavajele istorice se vor conserva).
- Intersecțiile majore se vor reconfigura pentru a deservi adecvat traficul pietonal și ciclistic. Parcelarul din interiorul zonei construite protejate poate fi modificat prin operațiuni funciare curente pentru satisfacerea necesităților derivate din intervenția de restructurare.
- Modul de ocupare a terenului pentru zona construită protejată va respecta dispunerea istorică a corpurilor de clădire, permițând în mod obligatoriu interferarea spațiului public cu cel semipublic.
- Amplasarea pe aliniament pentru zona construită protejată va fi obligatorie până la elaborarea PUZCP, totodată se prevăd retrageri laterale cel puțin echivalente cu 1/2 din înălțimea clădirii la cornișa superioară sau atic dar nu mai puțin de 3 m. Se prevede păstrarea unei distanțe față de limita posterioară a parcelei cel puțin egală cu 1/2 din înălțimea clădirii la cornișa superioară sau atic, dar nu mai puțin de 5m. Excepție fac fronturile nordice ale străzilor Teclu și Cibirului, unde construcțiile se vor alipi limitelor laterale ale parcelei, dar pe o adâncime maximă de 15 m măsurată de la aliniament, după care se vor retrage cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa

sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m în cazul limitelor laterale și nu mai puțin decât 5 m în cazul limitelor posterioare.

- Înălțimea la cornișa superioară a clădirilor sau atic se definește la max. 16 m cu un regim de înălțime maxim de P+3+etaj retras. Se admite ca nivel subteran doar subsolul, nu se admite demisol. Pentru clădirile cu spații publice la parter, cota parterului va fi la același nivel cu cel al spațiului public.
- Procentul de ocupare a terenului se limitează la max. 70% până la elaborarea PUZCP (cf. acestuia poate fi doar redus), coeficientul de utilizare a terenului fiind de max. 2 până la elaborarea PUZCP (cf. acestuia poate fi crescut în situații justificate temeinic până la 2,5). Valorile de mai sus nu se aplică pentru SZCP Cibin centru_a – Atelierele Rieger, pentru care se va institui interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZCP.
- Sunt excluse operațiunile funciare de parcelare sau dezmembrare pentru modificarea artificială a indicilor.
- Aspectul clădirilor va fi astfel controlat, încât să fie subordonat compozițional proximității centrului istoric. Tipul acoperirilor poate varia de la șarpante cu panta de 50° până la șarpante cu pantă mică, ascunse după atic sau chiar acoperiri în terasă, cromatică și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat, reabilitarea clădirilor existente fiind necesar a fi executată urmărind principiile specifice restaurării componentelor de patrimoniu cultural. Orientarea clădirilor se va face obligatoriu cu o fațadă principală spre stradă, prin configurarea spațiilor publice și semipublice se va evita realizarea de împrejmuiri, unde acest lucru nu este posibil, acestea vor fi transparente și de max. 2,2 m înălțime.
- Plantația de aliniament în lungul tuturor străzilor din zona construită protejată va fi păstrată și completată prin replantarea vegetației îmbătrânite sau tăiate cu aceleași specii. Amenajarea spațiilor publice se va realiza într-o manieră contemporană, inclusiv cu plantații de arbuști în sensul dezvoltării rețelei de piețe publice.

2.3. Definirea și delimitarea zonei construite protejate

În conformitate cu RLU¹ aferent PUG mun. Sibiu, 2011, pe baza concluziilor *Studiului de fundamentare pentru determinarea zonelor protejate cu materializare semnificativ a valorii culturale* în conformitate cu legislația în vigoare și cu directivele PATJ Sibiu și PATZ Sibiu, unitatea teritorială de referință identificată a fost propusă și instituită *zonă construită protejată*, caracterizată prin următoarele considerații generale:

- Zona istorică de referință care stă la baza delimitării ZCP este constituită din teritoriul ocupat de funcțiunile istorice manufacturiere, pre și proto-industriale, ulterior atelierele fabricii de mașini Rieger, abatorul, fabrica de postavuri, fabrica de spirt, fabrica de cazane de aburi, inclusiv fosta cazarmă a Honvezilor.
- ZCP include platformele industriale cuprinse între Centrul Istoric și Cibin, între Piața Cibin și zona Gării. Cele mai importante unități economice locuate în zonă dau numele subzonelor, care devin unități de referință în regulamentul local de urbanism.

¹ Ibidem, „Sibiu, loc de întâlnire. Plan urbanistic general al Municipiului Sibiu. Regulament local de urbanism”, 2011, p. 339.

- În interiorul zonei, studiile de fundamentare au identificat existența unui important patrimoniu construit de factură industrială, aparținând fostelor ateliere Rieger, parțial inclus pe lista monumentelor istorice.
- Întreaga zonă este prevăzută să asigure extinderea funcțiilor tipice zonei centrale spre nord și să impulsioneze dezvoltarea socio-economică a Orașului de Jos și a cartierului Terezian.
- Zona este supusă unui regim de restructurare, urmărindu-se înlocuirea activităților industriale cu utilizări cu caracter central și mixt, optimizarea legăturilor de circulație auto și pietonale între Centrul Istoric și cartierul Terezian și asigurarea suprafețelor necesare unor obiective și funcțiuni necesare în zona centrală a orașului.
- Se urmărește, de asemenea, preservarea și valorificarea, în cât mai mare măsură, a patrimoniului industrial concentrat în zona fostelor ateliere Rieger.

Conform avizului de oportunitate nr. 19/09.05.2023, zona de reglementare a prezentului PUZCP se constituie din SZCP Cibin Centru_a, Cibin Centru_e și Cibin Centru_f :

- SZCP Cibin Centru_a este definită la est de axul străzii Târgu Fânului, la nord de axul str. Cibinului și limita posterioară a parcelelor rezidențiale de pe str. Cibinului, la vest de SZCP Cibin Centru_d, iar la sud de axul străzii Zidului.
- SZCP Cibin Centru_e este delimitată la nord de str. Cibinului, la est și la sud de SZCP Cibin Centru_a, la vest de SZCP Cibin Centru_d.
- SZCP Cibin Centru_f este definită în cadrul incintei industriale Independența, între str. Ocnei, str. Cibinului și str. Tg. Fânului.

Prin urmare, limitele de reglementare PUZCP sunt definite la est de axul străzii Târgu Fânului, la nord de axul str. Cibinului, la vest de SZCP Cibin Centru_d, iar la sud de axul străzii Zidului, conform avizului de oportunitate nr. 19 din data 05/09/2022.

Conform studiilor realizate cu ocazia prezentului demers de reglementare nu au fost identificate necesități de alterare a limitei definite în PUG.

2.4. Studiul istoric zonal

Elemente de gestiune și reglementare care decurg din SIZ (condiții generale care trebuie preluate în PUZ+RLU, obligativitatea elaborării de studii istorice prealabile construirii / desființării pentru anumite imobile; propuneri de punere în valoare a teritoriului pentru uzul administrației publice locale):

Trama stradală și spații publice

- Traseul circulației care se dezvoltase de-a lungul zidului de apărare, în zona *intra muros*, legând spațiul din vecinătatea Porții Ocnei de cel din vecinătatea Porții Turnului, astăzi strada Pulberăriei (fostă *Pulver Gasse*), întreruptă de includerea segmentului sud-vestic în incinta fostului ansamblu industrial 13 Decembrie (astăzi Pim-Siemens) va fi redeschis circulației publice.
- În mod similar, circulația istorică care mărginea fortificațiile medievale înspre exterior, fostă Aleea Școlarilor (*Schülerschanz Gasse*) este recomandat să fie redeschisă. Redarea acestui traseu

circulației publice deschide posibilitatea irigării în profunzime a insulei urbane ocupate de construcțiile industriale parte a fostului ansamblu industrial Independența și crearea legăturii cu piațeta de la intersecția străzilor Ocnei Târgul Fânului și Nicolae Teclu.

- Redeschiderea circulației care lega strada Ocnei de strada Cibirului (fostă *Dürchbruch Gasse*), în dreptul Podului de Piatră ca legătură predominant pietonală, cu acces carosabil rezervat exclusiv aprovizionării și intervențiilor.
- Reorganizarea și amenajarea spațiului liber din fața accesului în fostul ansamblu industrial Independența la intersecția străzilor Nicolae Teclu, Ocnei și Târgu Fânului, cu caracter și rol de piață publică, pietonală. Spațiul în cauză reprezintă capăt de perspectivă pentru traseele străzilor Ocnei și Nicolae Teclu, având un important potențial de punere în valoare. Arealul pus în discuție se suprapune parțial pe locul vechiului bastion al Porții Ocnei, respectiv pe locul fostei Piețe a Cetății / *Bastai Platz* (vezi anexele 1.6 și 1.7).

Fondul construit

- Pentru intervențiile care privesc imobilele clasate monument istoric se va întocmi studiu istoric / studiu de evaluare a resursei culturale, însoțite de concluzii operaționale privitoare la restricții și permisivități.
- Pentru intervențiile care privesc imobilele aflate în zonele (razele) de protecție ale monumentelor istorice, așa cum au fost acestea instituite prin ordinele de clasare și/sau prin PUG municipiu Sibiu, 2011, se vor întocmi documentații specifice pentru obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Sibiu.
- Pentru intervenții care privesc imobilele cu adresele poștale pe: str. Nicolae Teclu, nr. 29, str. Râului, nr. 23, str. Rimski Korsakov, nr. 6, str. Rimski Korsakov, nr. 7, str. Rimski Korsakov, nr. 9, str. Pielarilor, nr. 9, str. Pielarilor, nr. 11, str. Pielarilor, nr. 13 se vor întocmi studii istorice de evaluare a resursei culturale, însoțite de concluzii operaționale privitoare la restricții și permisivități.
- În ceea ce privește componentele construite ale fostului ansamblu industrial Independența / Prima fabrică de mașini agricole și turnătorie de „fer” „Andreas Rieger”, în baza regimului de protecție juridică instituit prin nominalizarea în Lisata Monumentelor Istorice a județului Sibiu (2015), respectiv a analizei întreprinse prin prezentul studiu se impune realizarea de studii istorico-arhitecturale la scara obiectului de arhitectură în vederea evaluării în detaliu a resursei culturale în vederea fundamentării nuanțate și particularizate a restricțiilor și permisivităților de intervenție. Cu toate acestea, în cazul unor corpuri de clădire existente, corpuri lipsite de regim juridic de protecție a valorii culturale dată fiind lipsa valorii culturale, pe baza analizei din prezentul studiu și a concluziilor studiilor precedente, se poate conchide prin formularea unor potențiale direcții de dezvoltare prin desființarea acestora și, după caz, înlocuirea lor cu construcții noi sau amenajări care să contribuie la potențarea compoziției urbane.

Patrimoniu arheologic

În conformitate cu Repertoriul Arheologic Național (RAN²), în perimetrul arealului analizat sunt listate un număr de 3 de situri arheologice cercetate sau în curs de cercetare, acestea având impact asupra restricțiilor impuse la nivelul vecinătăților imediate sau asupra potențialului de dezvoltare din anumite zone.

Cod RAN	Denumire amplasament	Categoria	Tip	Datare / Cronologie
143469.230	Poarta Bürger (Ocnei). Substrucțiunile Porții Ocnei au fost descoperite pe strada Ocnei, în dreptul Colegiului Tehnic Independența.	fortificație	poartă	Epoca medievală / secolul al XVI-lea
143469.46	Turnul Pulberăriei (Fierarilor) - Incinta IV. Turnul se află în incinta Colegiului Tehnic Independența.	fortificație	turn	Epoca medievală / mijlocul secolului al XVI-lea
143469.62	Turnul Pielarilor. Turnul Pielarilor este situat la intersecția cu Str. Rimski Korsakov.	fortificație	turn	Epoca medievală / secolul al XIV-lea, cu etape de intervenție în anii 1457-1570-1638

În conformitate cu concluziile *Studiului de fundamentare pentru definirea, instituirea și delimitarea zonelor protejate care cuprind patrimoniu arheologic*³ se instituie o serie de obligativități în ceea ce privește arealul fostului ansamblu industrial Independența, declanșator al prezentului studiu. Astfel se propune ca parcela să fie împărțită în trei zone:

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

² Repertoriul Arheologic Național (*cimec.ro*), accesat 02.2023.

³ Dr. Ioan Marian Țiplic (Arheolog expert AM-E-408), *Studiului de fundamentare pentru definirea, instituirea și delimitarea zonelor protejate care cuprind patrimoniu arheologic, întocmire documentație PUZCP Uzina Independența, Sibiu, iulie, 2021, p. 31 și planșa 1.*

- C. zonă unde au existat iazuri și construcții ușoare (cf. hărților istorice). În această zonă se impune ca în cazul intervențiilor să fie întreprins diagnostic arheologic;

2.5. Sinteza

În privința circulațiilor și acceselor se recomandă:

- Crearea unei zone de acces înspre interiorul insulei urbane (respectiv arealul ocupat de fostul ansamblu industrial Independența) dinspre strada Cibinului, la limita dintre **SZCP Cibin Centru_a - Atelierele Rieger și SZCP Cibin Centru_e - parcele rezidențiale str. Cibinului**. Zona de acces ar avea rolul de a crea o breșă între țesutul urban rezidențial dinspre sud-vest și intervențiile noi de pe parcela fostului ansamblu industrial Independența. Totodată se va avea în vedere posibilitatea creării unei traversări pietonale a Cibinului în dreptul acestui acces, în vederea stabilirii unei legături directe cu intervențiile de conversie avute în vedere spre nord, în cadrul fostului ansamblu industrial Flaro.
- Se recomandă de asemenea crearea de accese atât dinspre strada Cibinului cât și dinspre strada Târgu Fânului astfel încât lungimea frontului închis dinspre stradă să nu depășească 80 m;
- Reorganizarea și amenajarea spațiului liber din fața accesului în fostul ansamblu industrial Independența la intersecția străzilor Nicolae Teclu, Ocnei și Târgu Fânului, sub forma unui spațiu public cu caracter și rol de piață pietonală. Spațiul va reprezenta un reper important al zonei, pe de o parte capăt de perspectivă pentru străzile Ocnei și Nicolae Teclu și, pe de altă parte, zonă de acces ramificat în interiorul insulei ocupate de fostul ansamblu industrial Independența.

Se propune împărțirea SZCP Cibin Centru_a în două sectoare:

- sectorul A, corespunzător construcțiilor / halelor industriale menținute și zonei foste industriale din vecinătatea străzii Târgul Fânului;
- sectorul B, corespunzător spațiului liber din partea de sud-vest a arealului, în dreptul SZCP Cibin centru_e (zonă ocupată de imobile cu funcțiunea de locuire).

În cadrul sectorului A, se propune admiterea de funcțiuni de tip central, mixte, în construcții noi sau prin conversia acelor construcții inițial ocupate de funcțiuni industriale, construcții care prin resursa culturală relevantă, vor fi menținute, consolidate și restaurate. Pentru construcțiile menținute, decizia dezvoltării peste înălțimea existentă și/sau a împărțirii pe orizontală în mai multe niveluri, va fi luată numai în urma unui studiu istoric-arhitectural de evaluare. Construcțiile noi vor putea avea o înălțime maximă de 29m (echivalentul a maxim opt niveluri supraterane), configurate și amplasate conform concluziilor studiului de vizibilitate, analizând relația cu frontul la apă și premisivitatea vizibilității dinspre râu spre centrul istoric.

În cadrul sectorului B, se propune admiterea combinarea funcțiunii de locuire cu serviciile în special zonele de la parter. Similar, clădirile orientate spre spațiul public (în acest caz, importante fiind circulațiile noi propuse, vezi supra) vor avea la parter funcțiuni de interes public, cu acces direct, pe cel puțin $\frac{3}{4}$ din lungimea fațadelor de contact cu spațiul public. Pentru construcțiile noi regimul de înălțime maxim este de cinci niveluri supraterane – maxim 16m.

Dată fiind propunerea de comasare a SZCP Cibin Centru_a - Atelierele Rieger cu SZCP Cibin Centru_f - scuar public (a cărui delimitare nu se justifică nici pe baza evoluției istorice, nici pe baza unei analize

aprofundate a necesității creării unui spațiu verde cu caracter public, vezi supra), se va avea în vedere cuprinderea unui / unor spații verzi publice, cu funcțiunea principală de *loisir*, echivalente ca suprafață cu cea prevăzută prin PUG 2011 pentru SZCP Cibin Centru_f.

Intervențiile noi de arhitectură și amenajarea spațiilor publice vor fi de factură contemporană și vor reflecta poziția și rolul central al zonei și, prin calitatea lor, vor fi în acord cu proximitatea patrimoniului construit al Centrului Istoric. Nu este admisă imitarea stilurilor arhitecturale istorice, în sensul realizării de pastişe arhitecturale. Materialele folosite vor fi în acord cu cele predominante în Centrul Istoric, nefiind admise pentru fațade panouri din sticlă cu efect de oglindire, placaje din materiale plastice, placaje ceramice și din piatră artificială pozate cu mortar, panouri compozite din foi de aluminiu cu miez de mase plastice sau panouri cu imitații de materiale naturale. Se recomandă folosirea tencuielilor, a pietrei naturale mate, a placajelor ceramice mate cu montaj uscat și a sticlei cu transparență maximă.

Se interzice efectuarea de săpături la/și pentru amplasarea de construcții de orice fel fără descărcarea de sarcină arheologică sau aviz de continuare a lucrărilor obținute în urma unei cercetări arheologice preventive pentru suprafețele de teren cuprinse în perimetrul zonei A a ZPCPA Independența.

3. Studiu urbanistic

ZCP Cibin Centru este constituită din zona de dezvoltare industrială situată la marginea orașului vechi, în lungul râului Cibin. Dezvoltarea ulterioară a orașului a făcut ca această zonă să devină centrală, iar desființarea întreprinderilor care au funcționat aici a determinat degradarea a numeroase clădiri părăsite și a incintelor acestora. Este o situație tipică de terenuri industriale dezafectate, cu mare potențial de regenerare datorită poziției lor centrale în cadrul actualei localități.

3.1. Studii și avize anterioare PUZCP

- Studiul de fundamentare pentru definirea, instituirea și delimitarea zonelor protejate care cuprind patrimoniu arheologic, pentru fundamentarea întocmirii documentației PUZCP Uzina Independența, Sibiu, iulie, 2021,
- Raport de cercetare arheologică preventivă pentru obiectivul „Construire supermarket LIDL, amenajări accese și locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare și totem, racorduri la utilități, împrejmuire și organizare de șantier”, strada Rusciorului, nr. 2, Sibiu (raport depus la CNA, Ministerul Culturii)
- Raport de cercetare arheologică preventivă pentru obiectivul „Construire ansamblu funcțiuni mixte, inclusiv circulații, bransamente și racorduri”, pe str. Abatorului FN.
- Aviz MCC PUZCP Centrul Istoric_19 (Ocnei)
- *Historic Centre. Nomination for inscription on the World Heritage List*, Sibiu, 2005;
- S.C. Bucur Proiect S.N.C, *PUZ-Rezervație de arhitectură medievală, proiect nr. 083/2001*;
- Alexandru AVRAM și Ioan BUCUR, *Topografia monumentelor din Transilvania. Municipiul Sibiu 5.1.1.*, Köln, editura Rheinland Köln, 1999;
- Hermann FABINI, *Un monument medieval din Sibiu, astăzi dispărut*, în RMI, 1991;
- Lucian Alexandru GĂVOZDEA și Carmen ȘANDRU, *Studiu de fundamentare pentru determinarea zonelor protejate cu materializare semnificativă a valorii culturale*, elaborat pentru „Sibiu, loc de întâlnire - Plan urbanistic general al Municipiului Sibiu Regulament local de urbanism”, Sibiu 2008;

- Horia MOLDOVAN, *Studiu general privind evoluția istorică a țesutului urban al orașului Sibiu*, parte a Studiului de Fundamentare P.U.G. Sibiu, 2009 pentru determinarea zonelor protejate cu materializare semnificativă a valorii culturale, Sibiu, 2008;
- Petre BEȘLIU MUNTEANU
 - *Cronica cercetărilor arheologice din România*, Campania 2006, CIMEC-Institutul de Memorie Culturală, București, 2007;
 - *Biserici dispărute – biserici regăsite*, Sibiu, editura Universității „Lucian Blaga”, 2001;
 - Cercetări de arheologie medievală în perimetrul orașului Sibiu efectuate în ultimul deceniu, în *Arheologia medievală*, II, 1998;
 - *Rescue Archaeological Excavations in Sibiu, Constituției Street, 2000*, în Brukenthal. Acta Musei, IX.1, 2014;
 - *Le batiment - monument historique de Sibiu, Rue d’Ocnei, 22. Etude archéologique*, în Brukenthal. Acta Musei, II. 1, 2007;
 - Cercetări arheologice din Sibiu, strada Turnului nr. 7, în Brukenthal. Acta Musei, III.1, 2008
- Paul NIEDERMAIER, *Städte, Dörfer, Baudenkmäler. Studien zur Siedlungs- und Baugeschichte Siebenbürgens. Als Festgabe zum 70. Geburtstag, herausgegeben vom Vorstand des Arbeitskreises für Siebenbürgische Landeskunde*, Studia Transylvanica, Band 36;
- Mihaela Sanda SALONTAI, *Mănăstiri dominicane din Transilvania*, editura Nereamia Napocae, Cluj-Napoca, 2002;
- Maria Crîngaci ȚIPLIC și Ioan Marian ȚIPLIC, *Hermannstadt und die Stadtarchäologie*, Acta Archaeologica Academiae Scientiarum Hungarica;

3.2. Analiza încadrării zonei în intravilanul localității, conform PUG

3.2.1. Încadrare în planul unității administrativ-teritoriale, respectiv al intravilanului existent

Conform documentației urbanistice PUG al Municipiului Sibiu aprobat prin HCL nr.

165/28.04.2011, terenul cuprinde trei subzone construite protejate:

- SZCP Cibin Centru_a – Atelierele Rieger
- SZCP Cibin Centru_e – parcele rezidențiale pe str. Cibinului
- SZCP Cibin Centru_f – scuar public.

3.2.2. Elemente caracteristice rezultate din PUG

Zona este supusă unui regim de restructurare, urmărindu-se înlocuirea activităților industriale cu utilizări cu caracter central și mixt, optimizarea legăturilor de circulație auto și pietonale între cele două maluri ale Cibinului și asigurarea suprafețelor necesare unor obiective și funcțiuni necesare în zona centrală a orașului, pentru impulsivarea dezvoltării socio-economice a Orașului de Jos și a cartierului Terezian.

3.2.3. Propuneri de organizare funcțională a zonei conform PUG

SZCP Cibin Centru_a – Atelierele Rieger

Utilizări admise: funcțiuni administrative, financiar-bancare, comerciale cu caracter intraurban, culturală, învățământ, sănătate, turism cu caracter intraurban, locuințe, servicii aferente zonelor de locuire, parcaje publice multietajate subterane. Clădirile orientate spre spațiul public vor

avea la parter funcțiuni de interes public, cu acces direct, pe cel puțin $\frac{1}{4}$ din lungimea fațadelor de contact cu spațiul public. Spații verzi, conform PUG și PUZCP.

Utilizări admise cu condiționări: -

Utilizări interzise: orice utilizări în afara celor menționate anterior. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SZCP Cibin Centru_e – parcele rezidențiale str. Cibinului

Utilizări admise: locuințe

Utilizări admise cu condiționări: servicii aferente zonelor de locuințe, funcțiuni administrative, financiar-bancare, comerciale cu caracter intraurban, cultură, învățământ, sănătate, turism cu caracter intraurban, în toate cazurile cu condiția asigurării funcțiunii de locuire pe fiecare parcelă în proporție minimă de 40% din suprafața construită desfășurată. Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.

Utilizări interzise: sunt interzise orice utilizări altele decât cele admise (menționate mai sus). Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SZCP Cibin Centru_f – scuar public.

Utilizări admise: spații verzi și plantate de folosință generală. Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir.

Utilizări admise cu condiționări: se admit funcțiuni de loisir public, cu condiția ca procentul de ocupare a terenului la nivelul întregului UTR să nu depășească 10%. Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea lor inițială. Construcțiile și instalațiile temporare vor fi demontate și îndepărtate în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

Utilizări interzise: sunt interzise orice utilizări altele decât cele admise (menționate mai sus). Această reglementare este definitivă, fără posibilitate de modificare prin PUZ.

3.2.4. Evidențierea obiectivelor de interes public prevăzute conform PUG

Prin RLU sunt identificate următoarele obiective de utilitate publică aflate în zonă:

- Segmentul străzii Ocnei aflat în incinta industrială va reîntra în domeniul public și va fi deschis circulației exclusiv pietonale.
- Segmentul străzii Pulberăriei aflat în incinta industrială va reîntra în domeniul public și va fi deschis circulației.
- Modernizarea rețelei stradale existente, respectiv realizarea străzilor conform PUG și PUZCP.

- Realizarea unui pod suplimentar peste râul Cibin (2 benzi) în zona Piața Cibin și reabilitarea sau înlocuirea celui existent (2 benzi), în vederea reconfigurării nodului str. Lungă – str. Reconstrucției – str. Râului – str. Malului – str. Cibinului sub forma unei girații, cf. PUG.
- Reabilitarea clădirilor cu valoare de patrimoniu existente în zonă.
- Reorganizarea și reamenajarea intersecției străzilor Nicolae Teclu - Ocnei - Târgu Fânului, cu caracter și rol de piață publică și având o importantă componentă pietonală.
- Realizarea unui spațiu verde public la intersecția străzilor Târgu Fânului și Cibinului.

De asemenea, prin RLU sunt consemnate următoarele măsuri și recomandări privind dezvoltarea viitoare a zonei:

- Utilizarea segmentului străzii Ocnei cuprins între str. Zidului și str. Cibinului ca legătură predominant pietonală, cu acces carosabil rezervat exclusiv riveranilor, necesităților de aprovizionare și pentru vehiculele de intervenție.
- Realizarea unui parcaj public multietajat subteran, pentru stocarea vehiculelor la intrarea în Centrul Istoric dinspre Mediaș, respectiv nodul de autostradă Calea Șurii Mari.
- Introducerea priorității de piste pentru bicicliști pe străzile Cibinului, Ocnei, Zidului, Pulberăriei, Nicolae Teclu.
- Păstrarea tramei stradale uzinale și unei cât mai mari părți a patrimoniului industrial construit în subzona SZCP Cibin Centru_a - Atelierele Rieger și reutilizarea lor pentru activități culturale și din domeniul terțiar: comerț, servicii, unități de cazare. Se vor avea în vedere spre conservare și reutilizare toate clădirile industriale construite anterior anului 1970.
- Amenajarea malurilor Cibinului sub forma unei promenade pietonale cu caracter verde.
- Amenajarea unui Muzeu al Industriilor în incinta fostelor Ateliere Rieger.

Prevederile referitoare la regimul urbanistic și tehnic al arealului supus analizei sunt reluate, detaliate și, după caz, nuanțate și / sau amendate în cadrul cap. III - ZONE ȘI SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ al studiului istoric de fundamentare al prezentei documentații PUZCP.

Măsuri și recomandări:

- Aplicarea unui strat vegetal (iarbă, gazon, flori și arbuști, cu stratificația de protecție necesară) pe terasele clădirilor, având în vedere beneficiile economice (izolare termică cu până la 60% mai bună a teraselor) ecologice (creșterea procentului de suprafețe înverzite în cartiere) și de confort (izolare fonică a locuințelor de la ultimul etaj). Se recomandă includerea acestei măsuri în programul de reabilitare termică a clădirilor, cu facilitățile aferente.
- Realizarea, amenajarea și plantarea de spații verzi, locuri de joacă și terenuri de sport suplimentare.
- Amenajarea malurilor Cibinului sub forma unei promenade pietonale cu caracter verde.

3.3. Disfuncționalități și constrângeri existente

Disfuncționalități:

- Ansamblul industrial Independența se constituie într-o incintă amplă închisă circulației publice, împrejmuit de ziduri înalte, opace. Incinta întrerupe traseul direct de legătură între strada Ocnei și str. Gladiolelor, iar traseul de ocolire este dezagreabil;

- Incinta industrială prezintă preponderent corpuri de clădire și circulații în stare avansată de degradare, necesitând cel puțin intervenții de punere în siguranță;
- legătura deficitară între zona intra muros și cartierul Terezian, cel puțin la nivel ciclo-pietonal, respectiv între țesutul urban intra muros și piața agro-alimentară Cibin.

Constrângeri:

- clasarea ca monumente istorice a mai multe corpuri de clădire, atât individual cât și ca ansamblu, în cadrul incintei industriale;
- statutul de monument istoric al celor două turnuri din incinta a IV-a de fortificații și a două corpuri de clădire aparținând Colegiului Tehnic Independența;
- păstrarea conurilor de vizibilitate asupra turnurilor identitate din piețele centrale ale orașului;
- reglementarea PUG cf. căreia incinta industrială va face loc unui scuar public cu o suprafață de aproximativ 8.500mp;
- realizarea unei legături ciclo-pietonale între cele două maluri prin construirea unui pod peste Cibin.

3.4. Sinteza ierarhizării valorice a fondului arhitectural-urbanistic

Componentele clasate în LMI 2015 incluse în zona de reglementare și tangențiale cu aceasta:

Nr. crt. (cf. LMI)	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
167	SB-II-m-A-12010.04	Incinta IV: Turn de apărare, Turnul Pielarilor, Turnul Fierarilor	Turn de apărare: P-ța Armelor 10; Turnul Pielarilor: str. Pulberăriei, la intersecția cu str. Rimski-Korsakov și Zidului; Turnul Fierarilor: str. Ocnei 33	1357 - 1366
169	SB-II-s-A-12011	Centrul istoric	SE: Piața Unirii, Bd. 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 anii 1985-1988); NV: Piața Cibinului; V: Str. Dârstelor, Aleea Filozofilor, șos. Alba Iulia; SV: str. Șaguna Andrei, Piața Unirii	sec. XIII - XX
174	SB-II-m-B-20966	Pod de piatră	Între Str. Cibinului și Str. Râului	1908
359	SB-II-a-B-20972	Ansamblul Grupul Școlar Independența, fosta fabrică de pantofi „Herma”	Str. Ocnei 31	sec. XIX
360	SB-II-m-B-20972.01	Corp A	Str. Ocnei 31	1894
361	SB-II-m-B-20972.02	Corp B	Str. Ocnei 31	1889
362	SB-II-a-B-21085	Ansamblul primei fabrici ardelenesti de mașini agricole și turnătorie de fer Andreas Rieger	Str. Ocnei 33	
363	SB-II-m-B-21085.01	Corpul A*	Str. Ocnei 33	
364	SB-II-m-B-21085.02	Corpul B*	Str. Ocnei 33	
365	SB-II-m-B-21085.03	Corpul C*	Str. Ocnei 33	

366	SB-II-m-B-21085.04	Corpul D*	Str. Ocnei 33	
367	SB-II-m-B-21085.05	Corpul E	Str. Ocnei 33	
368	SB-II-m-B-21085.06	Corpul F*	Str. Ocnei 33	
369	SB-II-m-B-21085.07	Corpul G*	Str. Ocnei 33	
370	SB-II-m-B-21085.08	Corpul I*	Str. Ocnei 33	
371	SB-II-m-B-21085.09	Corpul J*	Str. Ocnei 33	
372	SB-II-m-B-21085.10	Corpul M*	Str. Ocnei 33	
373	SB-II-m-B-21085.11	Corpul O*	Str. Ocnei 33	

*Raportul de expertiză tehnică extrajudiciară pentru Dosarul nr. 3458/2/2014 – Curtea de Apel București, Secția a VIII-a, Contencios Administrativ și Fiscal și Dosar 486/85/2018 – Tribunalul Sibiu, Secția a II-a Civilă, Contencios Administrativ și Fiscal, martie 2021, confirmă valoarea de monument istoric total sau parțial pentru următoarele corpuri de clădire: A, B, C, D, F, G, I, J, M, O. Vezi plansa 5.3 în anexă.

3.5. Precizarea limitei zonei construite protejate

Conform PUG limita SZCP Cibin Centru_a este definită la est de axul străzii Târgu Fânului, la nord de axul str. Cibinului și limita posterioară a parcelelor rezidențiale de pe str. Cibinului, la vest de SZCP Cibin Centru_d, iar la sud de axul străzii Zidului.

SZCP Cibin Centru_e este delimitată la nord de str. Cibinului, la est și la sud de SZCP Cibin Centru_a, la vest de SZCP Cibin Centru_d.

SZCP Cibin Centru_f este definită în cadrul incintei industriale Independența, între str. Ocnei, str. Cibinului și str. Tg. Fânului.

Conform studiilor realizate cu ocazia prezentului demers de reglementare nu au fost identificate necesități de alterare a limitei definite în PUG.

4. Alte studii de fundamentare

Studiu geotehnic

Terenul cercetat răspunde exigențelor geotehnice pentru proiectul propus. Adâncimea de îngheț este de 0,9m. Adâncimea pânzei freatice este stabilă la 2,7m față de c.t.n., ceea ce impune lucrări de epuismen pentru construirea de subsoluri.

Studiu topografic

Terenul este predominant plat, cu variații minime de relief (+/-2m pe o distanță de 120m).

Studiul de vizibilitate

Dezvoltarea propusă are potențialul de a deveni un important conector al zonei centrale cu restul orașului, un centru în afara centrului, în complementaritate cu cel vechi. Caracterul central indică un grad crescut de mixitate funcțională și o densitate construită superioară altor zone ale orașului.

Recomandări

- segmentul străzii Ocnei din cadrul incintei este marcat la capătul sudic de clădirea de birouri de tip lamă, percepută ca accent de înălțime (corp T) și capăt de perspectivă pentru străzile Nicolae Teclu și Ocnei; se recomandă marcarea volumetrică a intersecției străzii Ocnei cu str. Cibirului, pentru a genera un capăt de perspectivă de tip reper în lungul podului de piatră;
- pentru o imagine urbană echilibrată, se recomandă ca volumele propuse în lungul străzilor Tg. Fânului și Cibirului (la est de str. Ocnei) să aibă o înălțime similară vis-a-vis-ului, iar cele cu înălțimi superioare să fie retrase de la aliniament; astfel, vor fi menținute conurile de vizibilitate ale turnurilor-reper ale centrului istoric.
- se recomandă fragmentarea fronturilor din lungul străzilor Ocnei, Cibirului și Tg. Fânului, astfel încât circulațiile din cadrul sitului să se reconecteze cu țesutul urban adiacent, să ofere noi capete de perspectivă și să permeabilizeze situl pentru mobilitate blândă;
- Înălțimea maximă a noilor clădiri nu va depăși 30m, pentru a se încadra în silueta orașului în masa construită aflată la o cotă inferioară bazei Turnului Bisericii Evanghelice;
- În lungul străzii Cibirului, la vest de str. Ocnei, se recomandă, de asemenea, un grad superior de permeabilitate a sitului, clădirile industriale monument-istoric fiind pretabile îndeosebi unor funcțiuni cu caracter public;
- Conectarea circulațiilor din cadrul sitului cu circulațiile din cadrul sitului Pim-Siemens (circulații interioare și continuarea străzii Zidului) și a celor din cadrul centrului istoric la sud (str. Rimski Korsakov și pasajul pietonal spre str. Vopsitorilor), ar fi benefice atât funcțiunilor din cadrul sitului, cât și utilizatorilor vecinătăților;
- Se va avea în vedere generarea de foyere urbane (spații exterioare, eventual acoperite) pentru clădirile care vor fi convertite în spații cu funcțiuni de tip eveniment;
- Se recomandă limitarea traversărilor auto ale sitului și realizarea de zone ample pietonale și înverzite pentru a facilita o experiență urbană coerentă, sigură și potrivită pentru standardele unei astfel de dezvoltări;

Sunt interzise butaforiile, culorile stridente și materialele de calitate inferioară care sunt incompatibile cu standardul unei astfel de dezvoltări.

4.1. Probleme de trafic și aspecte conexe

Circulația auto pe strada Ocnei se face într-un singur sens, dinspre Piața Mică spre nord, având capăt de perspectivă corpul T din cadrul incintei Independența (corp de birouri, actual Tribunal). Este una dintre puținele străzi care degajează circulația auto dinspre centrul istoric înspre restul orașului. Deplasarea pe această stradă în sens invers oferă capăt de perspectivă turnul Bisericii Evanghelice, un element identitar de tip reper pentru peisajul urban al orașului Sibiu.

Pe strada Târgu Fânului se circulă pe ambele sensuri, dar legătura cu estul și sudul orașului se face în unic sens pe str. Nicolae Teclu înspre str. Constituției și pe str. Abatorului dinspre str. Constituției. Circulația în intersecțiile cu aceste străzi este rezolvată prin sensuri giratorii. Cele două străzi (Abatorului și Nicolae Teclu) sunt relativ înguste, cu foarte puține sau fără locuri de parcare. Sunt lipsite de vegetație, foarte circulat de vehicule și neprietenoase pietonilor.

Străzile din zona intra muros sunt în general unic sens: str. Ocnei, str. Zidului, str. Pielarilor, str. Rimski-Korsakov etc. Circulația auto și prezența autoturismelor staționate pe aceste străzi domină peisajul urban, alături de multitudinea de indicatoare rutiere. Circulația pietonală este stingerită de trotuare înguste, care prezintă deseori obstacole precum indicatoare rutiere, coșuri de gunoi, stâlpi de iluminat stradal și alte asemenea

PUG Sibiu 2009 propune pietonalizarea zonei intra muros, deschiderea circulației publice a segmentului străzii Ocnei din cadrul incintei industriale Independența, precum și construirea unui pod ciclo-pietonal în continuarea străzii Popa Șapcă, care s-ar opri în dreptul parcelor rezidențiale de pe str. Cibinului. PUZCP Măierimea Porții Ocnei_c propune o altă poziționare a acestui pod – în continuarea unei alei nou create în cadrul acestui PUZCP, care ar conecta cartierul la nivel ciclo-pietonal cu promenada din lungul râului Cibin și cu vis-a-vis-ul.

Căile publice de circulație existente sunt asfaltate. Aleile uzinale din cadrul ansamblului Independența sunt parțial pavate cu piatră cubică, parțial cu plăci de beton.

4.2. Probleme de echipări edilitare

Rețele edilitare urbane sunt prezente pe străzile adiacente: alimentare cu apă, canalizare menajeră, electricitate, telecomunicații și fibră optică, gaz metan.

4.3. Date demografice și socio-economice

Zona de studiu și centrul istoric al Sibiului în general este ocupată de o populație încă majoritar îmbătrânită și / sau cu posibilități financiare reduse. Numeroase spații de locuit au fost convertite în apartamente de închiriat în regim hotelier, crescând prețul imobilelor în zonă.

Sibiul atrage de mai mulți ani forță de muncă, iar cererea a fost până de curând satisfăcută aproape exclusiv de dezvoltări urbane realizate pe teritoriile comunelor și orașelor vecine Sibiului, fără a acoperi nevoile funcționale mixte ale locuitorilor.

Dezvoltarea terenurilor virane foste industriale și conversia unora dintre clădirile fostelor industrii în spații pentru locuințe, comerț, servicii și alte funcțiuni conexe în zona centrală și semi-centrală a orașului pot revitaliza orașul, crescând semnificativ standardul de locuire în aceste zone și oferind o alternativă de locuire mult superioară suburbiilor.

4.4. Probleme de marketing urban

Promovarea și sondarea interesului pentru această zonă este integral gestionată de intențiile private, după caz, conducând la abordări dezechilibrate în defavoarea interesului public.

4.5. Probleme de management urban

Părăsirea clădirilor fostelor fabrici și terenurile virane rezultate în urma demolării unora dintre acestea crează o atmosferă sumbră în această parte a orașului. Traficul auto intensifică această atmosferă prin poluarea aerului și zgomot, pe fondul unei prezențe reduse a vegetației. Proximitatea râului Cibin este insuficient valorificată pentru creșterea calității vieții în oraș.

Intervenții precum cea care face obiectul PUZCP au menirea de a răsturna această situație, transformând zona într-un loc agreabil, care să crească standardul de locuire la nivel de oraș.

5. Propuneri de dezvoltare zonală

5.1. Propuneri privind atitudinea față de țesutul urban

Situarea SCZP Cibin Centru_a, e și f la limita centrului istoric al unui oraș aflat în expansiune solicită tratarea acestei zone cu un puternic caracter de centralitate, cu un grad ridicat de mixtate funcțională, densitate contruită și mobilitate blândă (pietonală, ciclistă, transport public). De asemenea, proiectul Primăriei Municipiului Sibiu de a transforma malurile râului Cibin într-un culoar

verde de promenadă relevant la nivelul orașului reprezintă o oportunitate de conectare a spațiilor publice din cadrul viitoarei dezvoltări la restul orașului.

Se recomandă redeschiderea segmentului străzii Ocnei inclus în ansamblul industrial, permeabilizarea zonei și reșeserea circulațiilor interioare incintei industriale cu țesutul urban adiacent, inclusiv prin SZCP Cibin Centru_d. O diversitate de spații urbane și a esteticii construcțiilor poate să susțină caracterul divers al zonelor regenerare, păstrând o identitate unitară întregului ansamblu. Mobilitatea blândă este de preferat în cadrul ansamblului.

Incinta industrială se constituie dintr-o multitudine de parcele ce constituie platforma industrială Independența, însumând aproape 9ha. Se recomandă menținerea caracterului de ansamblu.

5.2. Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor și staționărilor

Se recomandă deschiderea segmentului străzii Ocnei interior incintei industriale, pentru circulație ciclo-pietonală și transport public.

Numărul de locuri de parcare la nivelul solului va fi redus la maxim. Necesarul de locuri de parcare va fi asigurat în proporție de minim 90% de parcări integrate în construcții.

Procedura de planificare participativă dedicată dezvoltării terenului fostei fabrici Independența și prezentului PUZCP, derulată în perioada iulie-octombrie 2022, la care au participat reprezentanți ai dezvoltatorului, ai autorităților, arhitecți și urbanisti, vecini, proprietari ai imobilelor din SZCP Cibin Centru_a și e, precum și potențiali viitori utilizatori și operatori de servicii, a relevat următoarele nevoi / dorințe ale participanților:

- permeabilizarea insulelor urbane de mari dimensiuni (respectiv a marilor proprietăți) pentru circulație pietonală și cu bicicleta, astfel încât să fie favorizate aceste moduri de deplasare înspre și dinspre centrul istoric și între ele;
- amenajarea unui număr minim de locuri de parcare la nivelul solului, în sensul reducerii la maxim a prezenței acestora în spațiul public.

Poziția centrală a SZCP Cibin Centru_a,e și f, respectiv adiacența viitoarei promenade în lungul râului Cibin și proiectele Primăriei Municipiului Sibiu de optimizare a mobilității în cadrul orașului, conduc către o reducere substanțială a nevoii de locuri de parcare pentru utilizatorii acestei zone. Aceasta trebuie reflectată într-o scădere atentă a necesarului de parcaje per tip funcțional, stabilite în RLU aferent PUG în mod nediferențiat în relație cu poziția față de zone centrale și de servicii.

Realizarea unei parcări publice la limita centrului istoric, care să deservească deplasări mai ample la nivelul orașului, presupune o asumare din partea administrației locale a acestui proiect și dezvoltarea unui parteneriat public-privat în acest sens.

5.3. Propuneri de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare

Se propune reabilitarea și modernizarea rețelelor edilitare pe strada Ocnei (segmentul închis astăzi), la care se vor racorda etapizat viitoarele construcții.

5.4. Propuneri privind prevederile din regulament

Se recomandă un regim de construire continuu / semi-continuu pentru a crea o densitate construită proprie unei zone centrale, generând incinte semipublice sau semiprivat.

Este preferabilă diversitatea estetică a noilor clădiri, în defavoarea unei tratări omogene.

Se recomandă ca fiecare dintre spațiile comerciale și cele dedicate serviciilor situate la parterul clădirilor să ocupe un segment redus de front stradal, astfel încât să se creeze o succesiune dinamică a activităților aflate în legătură directă cu spațiul public. Este contraindicată tratarea opacă a fațadelor, respectiv a vitrajelor, la nivelul parterului, înspre stradă.

5.5. Bilanț teritorial existent

	SZCP Cibin Centru_a	Independența SA
Suprafață teren (mp)	108.808	87.353
Suprafață construită (mp)	43.035	35.572
Suprafață construită desfășurată (mp)	70.653	56.511
POT (medie)	36%	40%
CUT (medie)	0,59	0,65
Suprafață circulații	20.545	9.759
Vegetație de aliniament	-	-
Suprafață verde	3.110	3.110

5.6. Analize costuri-beneficii

Siturile industriale abandonate situate în zonele centrale ale localităților constituie o provocare a secolului XXI pentru numeroase orașe din lume. Ele pot deveni zone periculoase pentru locuitorii lor, dar reprezintă o resursă extrem de valoroasă pentru dezvoltarea urbană, mai ales după ce suburbiile și-au dovedit neajunsurile.

În cazul Sibiului, regenerarea acestor teritorii este o șansă importantă a orașului de a crește calitatea locuirii în ansamblul său. În prezent, aceste zone generează costuri ascunse orașului, fără vreun beneficiu real. Regenerarea SZCP Cibin Centru_a și e, respectiv a întregii ZCP Cibin Centru, va avea următoarele beneficii:

- crearea unui centru modern în afara centrului vechi, în complementaritate cu acesta,
- revitalizarea zonei: atractivitate pentru locuitori cu putere de cumpărare medie și superioară, atractivitate pentru comerț și servicii care se adresează acestora
- venituri superioare la bugetul local rezultate din taxe și impozite aplicate locuințelor și activităților comerciale din zona până acum inactivă
- creșterea atractivității zonelor vecine
- o calitate crescută a vieții (oferte de servicii, comerț, cultură, educație etc.) se traduce prin atragerea talentelor, respectiv păstrarea și chiar creșterea interesului companiilor de a fi prezente în oraș, diversificarea activităților economice și a tipurilor de organizații și companii.

5.7. Propuneri de inițiere a unor PUD, programe și proiecte derivate

Se recomandă reevaluarea necesarului de trafic auto și staționare în contextul noilor tendințe în mobilitate sustenabilă și a proiectelor Primăriei în acest sens, deja în curs de implementare.

6. Anexe

6.1. Tema program

În perioada iulie-octombrie 2022 a fost derulat un proces de planificare participativă, utilizând metodologia UDM (Urban Design Management), cu scopul conturării temei program a dezvoltării urbane a imobilului care a generat elaborarea prezentului PUZCP și a SZCP Cibin Centru_a, e și f în ansamblu. În cadrul acestui proces au fost invitate toate părțile interesate de această dezvoltare: proprietari din cadrul SZCP Cibin Centru_b, proprietari vecini, reprezentanți ai instituțiilor avizatoare, reprezentanți ai unor organizații non-guvernamentale care activează în zonă și potențiali viitori utilizatori ai zonei.

Concluziile procesului de planificare participativă, constituind tema program a acestei dezvoltări, sunt redate în continuare:

Independența are un potențial unic, la nivelul orașului Sibiu, de a deveni o zonă centrală modernă, în complementaritate cu centrul istoric.

Situl necesită o abordare atentă în ceea ce privește patrimoniul construit, atât cel inclus, cât și cel învecinat. Primul solicită o valorificare prin reutilizare adaptivă și completarea sa cu elemente construite și de peisaj care să îl potențeze, sau cel puțin să nu îi reducă valoarea. Integrarea ansamblului ca întreg în peisajul antropic și natural înconjurător presupune același tip de abordare.

Ansamblul poate să ofere un mediu de viață și de afaceri efervescent, cu o componentă importantă cultural-artistică și sportivă (inclusiv wellness), atractiv pentru locuitorii zonei metropolitane (funcționale), dar și pentru potențiali viitori locuitori, oameni de afaceri și turiști.

Este un loc unde valoarea poate fi produsă, nu doar consumată, ci și exportată – producție culturală, artistică, de mică manufactură, de evenimente, de dezvoltare profesională.

Este un loc de întâlnire între vechi și nou, între centru și cartiere, dar și între oameni și activități. Se dorește crearea unui context favorabil diversității sociale și funcționale, incluziv. Mixul bine dozat de funcțiuni și complementaritatea acestora, potențate de diversitatea și multitudinea de spații publice, pot genera un mediu de viață de bună calitate și o comunitate de succes (sau mai multe: comunitatea oamenilor de afaceri, a artiștilor, a locuitorilor; la nivelul zonei, al orașului sau la alte niveluri superioare).

Independența poate deveni centrul dincolo de centru.

Având în vedere încadrarea în problematica regenerării siturilor industriale, de interes la nivel internațional, și potențialul său de a deveni un centru de atracție pentru mediul de afaceri și cultural-artistic, Independența poate deveni un punct important pe harta conversiilor industriale de referință la nivel internațional.

Ideile exprimate și dezbătute în cadrul procesului UDM sunt în mare măsură corelate cu strategiile și planurile de dezvoltare ale administrației locale. Vor fi necesare discuții cu autoritățile pentru a media diferențele conceptuale între strategii, planuri și reglementări mai vechi și mai recente, astfel încât investițiile proiectate astăzi să fie performante cel puțin pentru câteva decenii de-acum înainte.

În privința proprietăților vecine, atât cele din cadrul PUZCP Independența, cât și SZCP adiacente, restructurarea acestora ar trebui să includă următoarele principii:

- permeabilizarea insulelor urbane de mari dimensiuni (respectiv a marilor proprietăți) pentru circulație pietonală și cu bicicleta, astfel încât să fie favorizate aceste moduri de deplasare înspre și dinspre centrul istoric și între ele;

- amenajarea unui număr minim de locuri de parcare la nivelul solului, în sensul reducerii la maxim a prezenței acestora în spațiul public;

- asigurarea unei diversități de funcțiuni în completarea locuirii pentru a genera un mediu de viață de calitate, fără a dezechilibra funcționarea zonelor vecine;

- administrarea spațiilor comune generate, pentru a păstra o ambianță urbană agreabilă.

Raportul complet al procedurii de planificare participativă este anexat prezentului memoriu.

6.2. Avize și acorduri obținute pe parcurs

- apă-canal
- electricitate
- gaze naturale
- fibră optică
- telefonie
- protecția mediului
- Comisia Tehnică pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism (PMS)
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
- Direcția Județeană de Cultură

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

6.3.1. Lista certificatelor de urbanism eliberate în perioada ianuarie 2020 – mai 2023

Adresă	Date de identificare imobil		Certificat de urbanism		Scop
	nr.	nr. CF	nr. Topo	nr. CU	
str. Cibinului					
nr. 10A	105732 (Nr. CF Vechi: 13871)	3079/1/1/1/1/1/1	145	03.02.2022	Extindere și mansardare construcții existente, cu respectarea cumulativă a reglementărilor urbanistice menționate la pct. 3 – regimul tehnic – al prezentului certificat.
Zona Cibin					
	126004; 128709; 129703; 128708	126004; 128709; 129703; 128708	633	02.05.2022	Amenajare maluri râul Cibin, tronsoanele II și III, cu respectarea cumulativă a reglementărilor prevăzute la pct. 3 – regimul tehnic – din prezentul certificat.
str. Gladiolelor					
fn			143	02.02.2022	Reparație capitală pod strada Gladiolelor cu păstrarea avizelor obținute cu certificatul de urbanism nr. 472/22.02.2019.
str. Ocnei					

nr. 31-33	123633	3101, 3102/1, 3103/1, 1210/2	1969	05.10.2020	Reabilitare fațadă la corpul de clădire str. Ocnei nr. 33 la Liceul Tehnologic cu respectarea cumulativă a reglementărilor urbanistice menționate la pct. 3 – regimul tehnic – al prezentului certificat.
	123633	3101,3102/1, 3103/1,1210 /2	2008	08.10.2020	Proiectare reabilitare etaj 2 la Liceul Tehnologic Independența, str. Ocnei nr.31-33, cu respectarea cumulativă a reglementărilor urbanistice prevăzute la pct. 3 – regimul tehnic – din prezentul certificat.
	123633 (Nr CF vechi: 3818)	3101, 3102/1, 3103/1, 1210/2	5	06.01.2021	Schimbarea tâmplăriei existente la corpul de clădire str. Ocnei nr. 33 la Liceul Tehnologic Independența cu materiale admise zonei , cu păstrarea formei, dimensiunilor golurilor și tâmplăriei conform Art. 11, Alin.(2) Lit. A, (IV), din Legea 50/1991 actualizată privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.
	123633 (Nr. CF Vechi: 3818)	3101, 3102/1, 3103/1, 1210/2	939	19.05.2021	Modernizarea și adaptarea infrastructurii învățământului profesional și tehnic în municipiul Sibiu – Liceul Tehnologic Independența, str. Ocnei 31-33, cu respectarea cumulativă a reglementărilor prevăzute la pct. 3 – regimul tehnic – din prezentul certificat.
	110436; 110437; 110439; 110440; 110447; 110448; 110449; 110451; 110452; 110454; 110456; 110457; 110458; 110459; 110461; 110463; 110465; 110466; 110467; 110468; 110469; 110470; 110471; 110472; 110473; 110476; 110477; 110478; 110479; 110480; 110481; 110483; 110485; 110488; 110490; 110491; 110492; 110493; 110494; 110505; 110507; 110508	3060/21; 3060/12; 3060/28; 3060/38; 3060/23; 3060/19; 3060/13; 3060/8; 3060/1; 3060/41; 3060/2; 3060/36; 3060/33; 3060/30; 3060/6; 3060/7; 3060/11; 3060/22; 3060/34; 3060/42; 3060/29; 3060/25; 3060/15; 3060/9; 3060/3; 3060/5; 3060/16; 3060/40; 3060/32; 3060/26; 3060/20; 3060/17 ; 3060/10; 3060/4; 3060/14; 3060/24; 3060/31; 3060/35; 3060/39; 3060/18; 3060/27; 3060/37	821	24.05.2022	Întocmire documentație PUZCP în baza avizului de oportunitate pentru construire ansamblu funcțiuni centrale și mixte, inclusiv circulații, bransamente și racorduri.
str. Târgul Fânului					
nr. 12	113060	3045	1323	14.07.2020	Întocmire documentație PUZ în baza avizului de oportunitate Nr. 9/30.04.2020 pentru schimbare funcțiuni din clădiri industriale în zonă de locuire cu servicii aferente.
nr. 4	103880-C1-U3 (NR. CF VECHI: 45490)		1045	07.07.2022	Schimbare de destinație din locuință în servicii aferente zonelor de locuințe, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale în proporție de minim 40% din suprafața construită desfășurată la nivel de parcelă și crearea acces din stradă pentru spațiul de servicii aferente zonelor de locuințe, conform PUZCP aprobat cu HCL nr. 450/2021.
Zona str. Rusciorului/ str. Râului/ str. Cibinului/ str. Viitorului/ str. Târgul Fânului					

	Identificat prin plan de situație vizat de direcția tehnică a Primăriei Municipiului Sibiu	762	04.05.2021	Reconfigurare intersecție str. Rusciorului, Râului, Cibinului, Viitorului, Târgul Fânului.	
Str. Abatorului, str. Târgul Fânului, str. Nicolae Teclu					
fn			557	18.04.2022	Modernizarea și eficientizarea sistemului de iluminat public în Mun. Sibiu pe străzile Maramureșului, Cristian, Avrig, Argeșului, Nicolaus Olahus, Octavian Goga, Calea Cisnădiei, Gheorghe Dima, Abatorului, Târgul Fânului, Nicolae Teclu.
Str. Zidului					
nr. 3	114821	1271/1/1/1/2	1644	17.08.2021	Reabilitare interioară imobil și aducerea la starea inițială a fațadelor prin desfacerea ferestrelor oarbe în baza unui studiu istoric local, cu respectarea cumulativă a reglementărilor urbanistice prevăzute la pct. 3 – regimul tehnic – al prezentului certificat.
nr. 7	103334-C1	103334	1613	17.10.2022	Accesare fonduri IMM – Eficiență energetică și utilizarea energiei din surse regenerabile pentru consumul propriu la nivelul IMM-urilor, cu respectarea cumulativă a reglementărilor urbanistice prevăzute la pct. 3 – regim tehnic – din prezentul certificat.

6.3.2. Lista autorizațiilor de construire eliberate în perioada ianuarie 2020 – mai 2023

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

6.4. Actul oficial de stabilire a concluziilor consultării populației și anexele justificative

Raportul informării și consultării publicului va fi disponibil în anexă după derularea procedurii.

Întocmit,

m.arh. Lucian Alexandru GĂVOZDEA

arh.urb. Maria Cristina GĂVOZDEA

