

## **RAPORT DE MEDIU PENTRU**

**S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.**

**PUZCP "CONSTRUIRE ANSAMBLU  
FUNCTIUNI CENTRALE ȘI MIXTE, INCLUSIV  
CIRCULAȚII, BRANȘAMENTE ȘI  
RACORDURI"**

**MUN. SIBIU, STR. OCNEI, NR. 33, JUD. SIBIU**

**Elaborat de:**

**dr. ecol. Miclăușu Camelia**  
în colaborare cu

**S.C. ECO TERRA S.R.L.**

Sediul: loc. Cisnădie, str. C-tin Lepădatu, nr. 37C, jud. Sibiu  
E-mail: [eco\\_camelia@yahoo.com](mailto:eco_camelia@yahoo.com)

## CUPRINS

ABREVIERI .....	3
1. CERINȚE LEGALE PRIVIND ELABORAREA RAPORTULUI DE MEDIU .....	4
2. PREZENTAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL .....	6
2.1. Conținutul și obiectivele principale ale PUZCP .....	6
2.2. Relația PUZCP cu alte proiecte, planuri și programe relevante .....	44
2.3. Prezentarea opțiunilor relevante identificate; alternative față de cele conținute în PUZCP , inclusiv alternativa „zero” .....	50
3. ASPECTE RELEVANTE ALE STĂRII ACTUALE A MEDIULUI ȘI EVOLUȚIA ÎN SITUAȚIA NEIMPLEMENTĂRII PUZCP .....	54
3.1. Starea factorilor de mediu și alte domenii de interes .....	54
3.1.1. Factorul de mediu APĂ .....	54
3.1.2. Factorul de mediu AER .....	56
3.1.3. Factorul de mediu SOL .....	58
3.1.4. Utilizarea terenurilor .....	62
3.1.5. Factorul de mediu BIODIVERSITATE .....	66
3.1.6. Nivelul de ZGOMOT .....	66
3.1.7. Schimbări climatice .....	67
3.1.8. Riscuri naturale și antropice .....	68
3.1.9. Sănătatea umană .....	69
3.1.10. Situația infrastructurii edilitare și de trafic .....	70
3.1.11. Gestiunea deșeurilor .....	71
3.1.12. Mediul socio-economic .....	71
3.1.13. Patrimoniul cultural, arhitectonic și arheologic, peisajul .....	71
3.2. Evoluția factorilor de mediu în situația neimplementării obiectivelor PUZCP (alternativa "zero") .....	82
4. CARACTERISTICI DE MEDIU ALE ZONEI POSIBIL DE A FI AFECTATE SEMNIFICATIV DE IMPLEMENTAREA PUZCP .....	88
5. PROBLEME DE MEDIU EXISTENTE, RELEVANTE PENTRU PUZCP .....	90
6. OBIECTIVELE DE PROTECȚIA MEDIULUI STABILITE LA NIVEL NAȚIONAL, COMUNITAR SAU INTERNAȚIONAL, RELEVANTE PENTRU .....	95
7. POTENȚIALELE EFECTE SEMNIFICATIVE ASUPRA MEDIULUI .....	101
7.1. Evaluarea efectelor implementării obiectivelor PUZCP asupra obiectivelor relevante de mediu .....	102
7.2. Evaluarea efectului cumulativ al implementării obiectivelor PUZCP asupra obiectivelor relevante de mediu .....	116
7.3. Evaluarea impactului implementării alternativelor asupra obiectivelor de mediu .....	121
8. POSIBILELE EFECTE SEMNIFICATIVE ASUPRA MEDIULUI, INCLUSIV ASUPRA SĂNĂȚII ÎN CONTEXT TRANSFRONTIERĂ .....	126
9. MĂSURILE PROPUSE PENTRU A PREVENI, REDUCE ȘI COMPENSA ORICE EFECT ADVERS ASUPRA MEDIULUI .....	127
9.1. Măsuri generale privind implementarea PUZCP .....	127
9.2. Măsuri pentru factorul de mediu apă / apă subterană .....	128
9.3. Măsuri pentru sol și subsol .....	128
9.4. Măsuri pentru calitatea aerului .....	129
9.5. Măsuri pentru nivelul de zgomot .....	130
9.6. Măsuri pentru biodiversitate și spații verzi .....	130
9.7. Măsuri privind schimbările climatice .....	131
9.8. Măsuri privind riscurile naturale și antropice .....	131
9.9. Măsuri pentru sănătatea umană .....	132
9.10. Măsuri privind infrastructura edilitară și de trafic .....	132
9.11. Măsuri privind gestiunea deșeurilor .....	133
9.12. Măsuri privind mediul socio-economic .....	133
9.13. Măsuri privind patrimoniul cultural, arhitectonic și arheologic .....	133
9.14. Măsuri privind peisajul urban și vizibilitatea .....	134
9.15. Măsuri de compensare .....	134
10. CRITERIILE CARE AU CONDUS LA SELECTAREA ALTERNATIVEI ALESE .....	140
11. MĂSURILE AVUTE ÎN VEDERE PENTRU MONITORIZAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE ALE IMPLEMENTĂRII PUZCP .....	141
12. CONCLUZIILE EVALUĂRII STRATEGICE DE MEDIU .....	144
13. REZUMAT FĂRĂ CARACTER TEHNIC .....	146

---

## ABREVIERI

**ABA** – Administrația bazinală de apă  
**ANMAP** – Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate  
**BH** – Bazin hidrografic  
**CU** – Certificat de Urbanism  
**CE** – Comisia Europeană  
**CF** – Carte Funciară  
**CJ** – Consiliul județean  
**CL** – Consiliul local  
**CMA** – Concentrație maximă admisă  
**DJM** – Direcția Județeană de Mediu  
**EIM** – Evaluarea impactului asupra mediului  
**EM** – Evaluare de mediu  
**GA** – Gospodărirea apelor  
**GL** – Grup de lucru  
**HG** – Hotărâre de guvern  
**ISU** – Inspectoratul pentru situații de urgență  
**L** – Lege  
**MMAP** – Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor  
**MMDD** – Ministerul Mediului și Dezvoltării Durabile  
**Ord** – Ordin  
**OUG** – Ordonanță de urgență  
**PATJ** – Plan de amenajarea teritoriului județean  
**PLAM** – Plan local de acțiune pentru mediu  
**PM** – Plan de management  
**PMS** – Primăria municipiului Sibiu  
**PMUD** – Planul de mobilitate urbană durabilă  
**PNAPM** – Plan național de acțiune pentru mediu  
**P/P** – Planuri și/sau programe, proiecte, strategii  
**PUG** – Plan urbanistic general  
**PUD** – Plan urbanistic de detaliu  
**PUZ** – Plan urbanistic zonal  
**PUZCP** – Plan urbanistic zonal pentru zonă construită protejată  
**RLU** – Regulament local de urbanism  
**RM** – Raport de mediu  
**ROSCI** – Sit de importanță comunitară  
**ROSPA** – Arie de protecție specială avifaunistică  
**SEA** – Evaluarea de mediu pentru planuri și programe (evaluare strategică de mediu)  
**SGA** – Sistemul de gospodărirea apelor  
**SZCP** – Subzonă construită protejată  
**ZCP** – Zonă construită protejată  
**UE** – Uniunea Europeană

## 1. CERINȚE LEGALE PRIVIND ELABORAREA RAPORTULUI DE MEDIU

Prezentul Raport de mediu a fost elaborat pentru PUZCP "Construire ansamblu funcțiuni centrale și mixte, inclusiv circulații, bransamente și racorduri", propus în municipiul Sibiu, str. Ocnei nr. 33, județul Sibiu, titular S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.

Raportul de mediu a fost întocmit în conformitate cu cerințele *Directivei 2001/42/CE privind evaluarea efectelor anumitor planuri și programe asupra mediului*, cunoscută ca *Directiva SEA*, transpusă în legislația națională prin *H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe*. Conținutul raportului respectă prevederile Anexei nr. 2 la H.G. nr. 1076/2004, care stabilește conținutul-cadru al raportului de mediu.

Metodologia utilizată pentru evaluarea strategică de mediu a avut în vedere și recomandările cuprinse în „*Manualul privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe*” aprobat prin *Ord. nr. 117/2006*, precum și în „*Ghidul generic privind evaluarea de mediu pentru planuri și programe*” elaborat de MMDD în anul 2007.

Evaluarea de mediu are rolul de a integra considerațiile de mediu în procesul de elaborare și aprobare a planului urbanistic zonal, astfel încât efectele potențiale asupra mediului să fie identificate, analizate și luate în considerare înainte de adoptarea reglementărilor urbanistice propuse. În acest sens, Raportul de mediu analizează relația dintre obiectivele PUZCP și obiectivele relevante de protecție a mediului, precum și compatibilitatea funcțiunilor propuse cu caracteristicile actuale ale amplasamentului și ale zonei învecinate.

Prin Raportul de mediu au fost urmărite aspectele principale: prezentarea conținutului și obiectivelor PUZCP, descrierea situației actuale a mediului în zona de implementare, identificarea problemelor de mediu relevante, evaluarea efectelor potențiale asupra factorilor de mediu, analiza alternativelor, inclusiv alternativa „zero”, stabilirea măsurilor de prevenire, reducere și compensare a efectelor negative și propunerea unui program de monitorizare a efectelor implementării planului.

Având în vedere specificul amplasamentului, respectiv localizarea acestuia într-o zonă urbană cu utilizare industrială istorică, evaluarea de mediu a urmărit corelarea propunerilor urbanistice cu condițiile existente de mediu, cu documentațiile tehnice întocmite anterior și cu măsurile necesare pentru asigurarea unei dezvoltări compatibile cu cerințele de protecție a mediului și sănătatea populației.

Raportul de mediu a fost elaborat pe baza documentelor și informațiilor puse la dispoziție până la momentul întocmirii acestuia, între care se menționează:

- Documentația urbanistică aferentă PUZCP (memoriul și RLU aferent, piese desenate)

- 
- Certificatul de urbanism nr. 758/08.04.2025 și anexa
  - Avizul de oportunitate nr. 19/05.09.2022
  - Avizele emise în baza Certificatului de urbanism nr. 821/24.05.2022 și nr. 758/08.04.2025
  - Documentațiile tehnice și studiile disponibile privind amplasamentul
  - Informațiile furnizate de titular, proiectant și autoritățile competente implicate în procedura de reglementare.

Raportul de mediu reprezintă documentul tehnic prin care sunt prezentate și evaluate efectele potențiale ale implementării planului asupra mediului, fiind parte integrantă a procedurii de evaluare de mediu pentru planuri și programe (SEA), desfășurată în vederea emiterii avizului de mediu.

## 2. PREZENTAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL

### 2.1. Conținutul și obiectivele principale ale PUZCP

#### Denumirea planului:

- Plan Urbanistic de Zonă Construită Protejată "Construire ansamblu funcțiuni centrale și mixte, inclusiv circulații, bransamente și racorduri" (cu păstrarea tuturor avizelor obținute în baza CU nr. 821/24.05.2022

#### Titularul PUZCP:

- S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
- Sediul social: mun. Sibiu, str. Ocnei nr. 33, jud. Sibiu
- Date de identificare: J32/48/2008; CUI 23058338
- Persoană de contact: dl. director Ioan Stănesci – 0742 059 244

#### Adresa de implementare:

- mun. Sibiu, str. Ocnei, nr. 33, jud. Sibiu;
- parcelele care au generat PUZCP sunt înscrise în cartea funciară după cum se arată în tabel.

**Tabel 1 – Inventarul parcelelor care au generat PUZCP**

Nr. crt.	CF	TOP	ST (mp)	Proprietar
1	110436	3060/21	905	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
2	110437	3060/12	884	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
3	110439	3060/28	473	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
4	110440	3060/38	1171	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
5	110447	3060/23	579	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
6	110448	3060/19	3431	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
7	110449	3060/13	2612	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
8	110451	3060/8	11019	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
9	110452	3060/1	28533	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
10	110454	3060/41	81	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
11	110456	3060/2	1395	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
12	110457	3060/36	4387	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
13	110458	3060/33	3521	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
14	110459	3060/30	739	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
15	110461	3060/6	71	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.

Nr. crt.	CF	TOP	ST (mp)	Proprietar
16	110463	3060/7	2921	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
17	110465	3060/11	509	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
18	110466	3060/22	1762	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
19	110468	3060/42	319	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
20	110469	3060/29	1418	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
21	110471	3060/15	2975	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
22	110472	3060/9	1906	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
23	110473	3060/3	204	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
24	110476*	3060/5	20	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
25	110477	3060/16	192	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
26	110478	3060/40	133	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
27	110479	3060/32	801	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
28	110480	3060/26	83	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
29	110481	3060/20	1790	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
30	110483	3060/17	641	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
31	110485	3060/10	1111	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
32	110488	3060/4	159	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
33	110490	3060/14	1034	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
34	110492	3060/31	2960	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
35	110493	3060/35	208	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
36	110505	3060/18	1305	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
37	110507	3060/27	38	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
38	139083	139083	114	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
39	139084	139084	587	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
40	139085	139085	13	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
41	139086	139086	504	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
42	139089	139089	54	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
43	139090	139090	1018	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
44	139130	139130	518	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
45	139131	139131	208	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
46	139132	139132	2325	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
<b>SUPRAFAȚA TOTALĂ ÎNSCRISĂ ÎN CF</b> (suprafața totală a parcelelor care au generat PUZCP)				<b>87.631 mp</b> <b>8,763 ha</b>

**\*Nota:** CF 110509, înscris în Certificatul de urbanism nr. 758/08.04.2025, corespunde unei alte locații, respectiv cartierului Vasile Aaron din municipiul Sibiu. Prin urmare, includerea acestuia în CU pare să reprezinte o eroare materială, fiind posibil ca acesta să fi fost menționat în locul **CF nr. 110476**, care face parte din platforma C.A. INDEPENDENȚA S.A. (cf. proiectant).

---

## **Vecinătăți**

Terenul propus spre reglementare prin PUZCP este delimitat astfel:

- la Est – de str. Târgu Fânului;
- la Sud – de str. Nicolae Teclu și str. Zidului;
- la Vest – de fond construit industrial – SZCP Cibin centru\_d – Pim-Siemens.
- la Nord – de str. Cibinului;

## **Acces la teren**

În prezent, accesul la incinta industrială se asigură din str. Ocnei – acces principal și respectiv, din str. Cibinului (acces secundar).

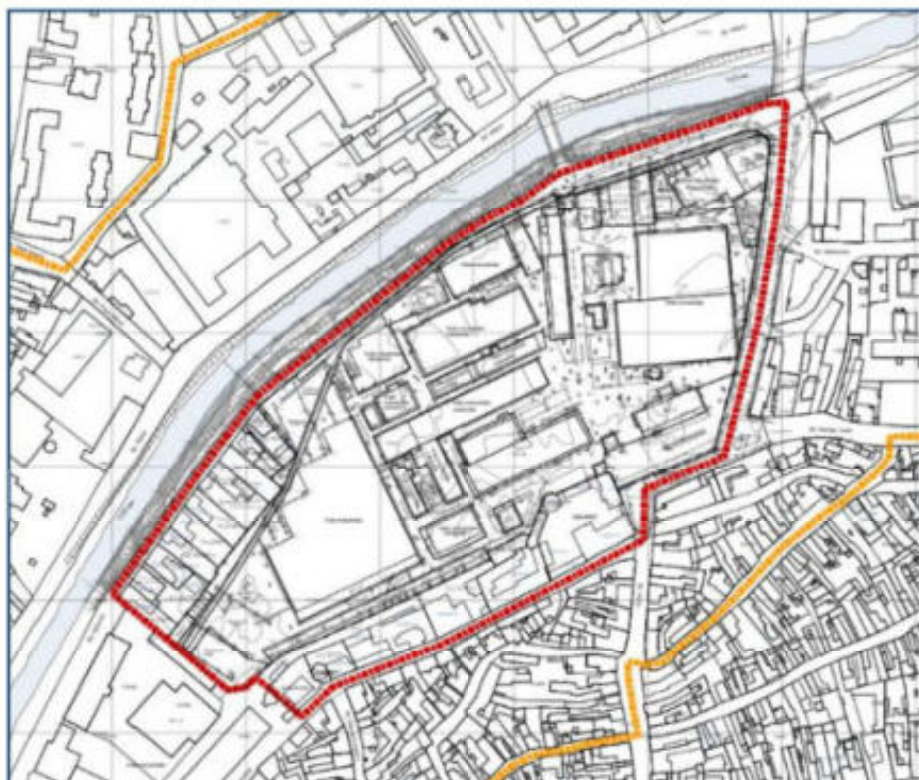
Potrivit **Certificatului de urbanism nr. 821/24.05.2022** (prelungit până la data de 23.05.2025) și **Certificatului de urbanism nr. 758/08.04.2025**, regimul terenului este următorul:

### *Regimul juridic al terenului:*

- teren situat în intravilan proprietatea S.C. CASA ALBA INDEPENDENȚA S.A. Sibiu
- teren grevat cu servitute conform extraselor de CF
- zonă protejată STS – Zona de protecție H=13 m; **ZCP Cibin Centru – SZCP Cibin Centru\_a, SZCP Cibin Centru\_e și SZCP Cibin Centru\_f**
- cu interdicții de construire conform **UTR SZCP Cibin Centru\_a, SZCP Cibin Centru\_e și SZCP Cibin Centru\_f**
- zonă declarată de interes public: conform A.O. nr. 19/05.09.2022

### *Regimul economic al terenului:*

- folosință actuală: curți construcții – construcții industriale și edilitare; construcții administrative și social culturale; construcții anexă
- destinația: **ZCP Cibin Centru – SZCP Cibin Centru\_a; SZCP Cibin Centru\_e; SZCP Cibin Centru\_f** – conform PUG Sibiu, aprobat cu HCL nr. 165/28.04.2011, prelungit cu HCL nr. 72/25.03.2021 și modificat cu HCL nr. 258/27.06.2019 și HCL nr. 362/26.09.2019.

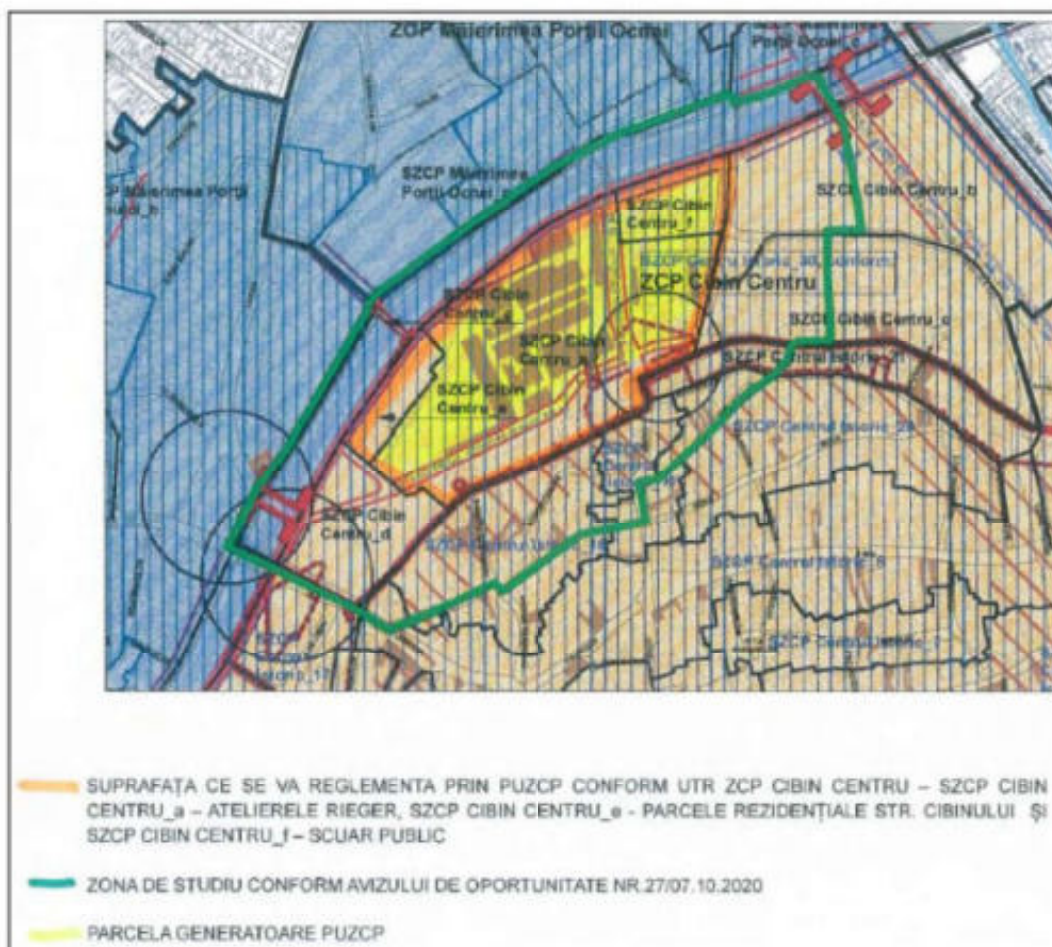


**Figură 1 – Amplasarea și vecinătățile terenului propus spre reglementare prin PUZCP (Sursa: A.Plan S.R.L., PUZCP, nr. planșă U-02-25)**

Conform *Planului Urbanistic General al Municipiului Sibiu* aprobat cu *HCL nr. 165/28.04.2011*, terenul de interes cuprinde trei subzone construite protejate:

- *SZCP Cibin Centru\_a – Atelierele Rieger*
- *SZCP Cibin Centru\_e – Parcele rezidențiale pe str. Cibinului*
- *SZCP Cibin Centru\_f – Scur public.*

Conform PUG, zona este supusă unui **regim de restructurare**, urmărindu-se înlocuirea funcțiilor 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.



**Figură 2 – Delimitarea terenului care a generat PUZCP, a zonei care se va reglementa și a zonei studiate, conform Avizului de oportunitate (anexa)**

În zona de reglementare, conform PUZCP și RLU aferent PUG, sunt identificate următoarele **obiective de utilitate publică**:

- *segmentul străzii Ocnei* aflat în incinta industrială care va reintra în domeniul public și va fi deschis circulației exclusiv pietonale;
- *segmentul străzii Pulberăriei* aflat în incinta industrială care va reintra 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, conform 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 prioritară 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.

## Descrierea PUZCP (extras din Memoriul PUZCP)

### Capitolul 1 – INTRODUCERE

#### 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.

### Capitolul 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. Cibinului”* 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 Piatră 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 deservei 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  $\frac{1}{2}$  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  $\frac{1}{2}$  din înălțimea clădirii la cornișa superioară sau atic, dar nu mai puțin de 5 m. 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 Cibir 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 împrejurimi, 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. Definierea și delimitarea zonei construite protejate

În conformitate cu RLU<sup>1</sup> 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.
- 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 funcțiunilor 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, prezervarea și valorificarea, în cât mai mare măsură, a patrimoniului industrial concentrat în zona fostelor ateliere Rieger.

Conform avizului de oportunitate, 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.

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

- 
- *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 Târgu Fânului și Nicolae Teclu.
- Redeschiderea circulației care lega strada Ocnei de strada Cibinului (fostă *Durchbruch Gasse*), în dreptul Podului de Piatră ca legătură predominant pietonală, cu acces carosabil rezervat exclusiv aprovizionării și intervențiilor.
- Reorganizarea și amenajarea spațiului liber din fața accesului în fostul ansamblu industrial Independența la intersecția străzilor Nicolae Teclu, Ocnei și Târgu Fânului, cu caracter și rol de piață publică, pietonală. Spațiul în cauză reprezintă capăt de perspectivă pentru traseele străzilor Ocnei și Nicolae Teclu, având un important potențial de punere în valoare. Arealul pus în discuție se suprapune parțial pe locul vechiului bastion al Porții Ocnei, respectiv pe locul fostei Piețe a Cetății / *Bastai Platz* (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 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 (RAN <sup>2</sup>), 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 patrimoniul arheologic* <sup>3</sup> se instituie o serie de obligativități în ceea ce privește arealul fostului ansamblu industrial Independența. Astfel se propune ca parcela să fie împărțită în trei zone:

<sup>2</sup> Repertoriul Arheologic Național (*cimec.ro*), accesat 02.2023.

<sup>3</sup> Dr. Ioan Marian Țiplic (*Arheolog expert AM-E-408*). *Studiul de fundamentare pentru definirea, instituirea și delimitarea zonelor protejate care cuprind patrimoniul arheologic, întocmită documentație PUZCP Uzina Independența, Sibiu, iulie, 2021, p. 31 și planșa 1.*

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

## 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 Târgu 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) [...]

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), 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.

### **Capitolul 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 ale PUZCP**

- *Studiul de fundamentare pentru definirea, instituirea și delimitarea zonelor protejate care cuprind patrimoniul 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, brânșamente și racorduri”*, pe str. Abatorului FN.
- Aviz MCC PUZCP Centrul Istoric\_19 (Ocnei) [...]

#### **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, cultură, 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 reintra în domeniul public și va fi deschis circulației exclusiv pietonale.
- Segmentul străzii Pulberăriei aflat în incinta industrială va reintra 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 documentației 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, împrejmuț de ziduri înalte, opace. Incinta întrerupe traseul direct de legătură între strada Oenei 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 turmurilor identitare din piețele centrale ale orașului;
- Reglementarea PUG cf. căreia incinta industrială va face loc unui scuar public cu o suprafață de aproximativ 8.500 mp;
- 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. Dărstelor, Aleea Filosofilor, 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 ZCP

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.

## Capitolul 4 – Alte studii de fundamentare

### Studiu geotehnic

- Terenul cercetat răspunde exigențelor geotehnice pentru proiectul propus.

### Studiu topografic

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

### 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. [...]

### 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 oraşului. Deplasarea pe această stradă în sens invers oferă capăt de perspectivă turnul Bisericii Evanghelice, un element identitar de tip reper pentru peisajul urban al oraşului Sibiu.

Pe strada Târgu Fânului se circulă pe ambele sensuri, dar legătura cu estul și sudul oraşului 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 stingherită 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 parcelelor rezidențiale de pe str. Cîbinului. 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 Cîbin 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 echipare edilitară**

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 oraşului pot revitaliza oraşul, 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 dezzechilibrate 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.

### **Capitolul V – 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 mixitate 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 9 ha. 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 Ocenei (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 ficcare 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)	118.037	87.631
Suprafață construită (mp)	43.035	35.572
Suprafață construită desfășurată (mp)	70.653	56.511
POT (medie)	36%	40,6%
CUT (medie)	0,60	0,64
Suprafață circulații	20.545	9.759
Vegetație de aliniament	-	-
Suprafață verde	3.110	3.110

## Bilanț teritorial propus – zonă reglementată

BILANȚ TERITORIAL	UTR Cibin Centru_a		UTR Cibin Centru_f		UTR Cibin Centru_e	
	mp	%	mp	%	mp	%
suprafață teren	95.371	100,00%	13.437	100,00%	9.229	100,00%
suprafață construită maxim admisă	66.760	70,00%	9.406	70,00%	5.537	60,00%
circulați carosabile și pietonale, aflate în proprietatea Municipiului Sibiu	12.761	13,38%	1564	11,64%	2.054	22,25%
circulați de folosință publică, aflate în proprietate privată, min.	3.414	3,58%	207	1,54%	0	0,00%
spații libere sau plantate de folosință publică aflate în proprietate privată UTR „a” (min. 8.500mp cf. PUG)	8.568	8,98%	0	0,00%	0	0,00%
spații libere sau plantate de folosință comună aflate în proprietate privată (alte UTR-uri)	0	0,00%	1.727	12,85%	461	5,00%
spații verzi, pe sol natural, aflate în proprietate privată (min. 5% cf. lege 24/2007)	8.884	9,32%	0	0,00%	0	0,00%
spații libere sau plantate de folosință publică aflate în proprietate publică (min. cf. PUG)	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
spații verzi, pe sol natural, aflate în proprietate publică (min. cf. lege 24/2007)	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
suprafață construită destășurată maxim admisă (CUT)	190.742	2	26.874	2	13.290	1,44

\*UTR global Cibin Centru\_a este subdivizat în UTR a1a2/a3 pentru a identifica mai ușor proprietățile ori părțile de proprietăți care se diferențiază prin regimul de construire și tipul de ocupare și utilizare a terenului. Indică urbanisticilor vor fi calculați la nivelul întregului UTR Cibin Centru\_a

### 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.

## **Capitolul 1 – Dispoziții generale**

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

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

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

Subdiviziunile 1/2/3 sunt utilizate pentru a identifica mai ușor proprietățile ori părțile de proprietăți (poziționare) care se diferențiază prin aspecte privind regimul de construire și tipuri de ocupare și utilizare a terenului.

Indicii urbanisticii vor fi calculați la nivelul întregii incinte Independența, respectiv la nivelul UTR Cibin Centru\_a. Astfel:

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

### **1.5.Alte condiționări (avize suplimentare)**

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

## **Capitolul 2 – Dispoziții aplicabile în zonă**

Suprafața reglementată va fi divizată în:

- **UTR Cibin centru\_a** cu subdiviziunile 1/2/3,
- **UTR Cibin Centru\_e** și
- **UTR Cibin Centru\_f.**

Acestea vor fi aplicate conform planșei *Reglementări urbanistice U-03-02 – Edificabil, regim de înălțime, circulații, plantații.*

---

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

Studiul istoric zonal prevede următoarele elemente de gestiune și reglementare:

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

- Traseul circulației care se dezvoltase de-a lungul zidului de apărare, în zona intra muros, legând spațiul din vecinătatea Porții Ocnei de cel din vecinătatea Porții Turnului, astăzi strada Pulberăriei (fostă *Pulver Gasse*), întreruptă de includerea segmentului sud-vestic în incinta fostului ansamblu industrial 13 Decembrie (astăzi Pim-Siemens) va fi redeschis circulației prin reincluderea în domeniul public.
- În mod similar, circulația istorică care mărginea fortificațiile medievale înspre exterior, fostă Aleea Școlărilor (*Schülerschanz Gasse*) este recomandat să fie redeschisă. Redarea acestui traseu circulației deschide posibilitatea irigării în profunzime a insulei urbane ocupate de construcțiile industriale parte a fostului ansamblu industrial Independența și crearea legăturii cu piațeta de la intersecția străzilor Ocnei, Târgul Fânului și Nicolae Teclu.
- Redeschiderea prin transferul în domeniul public a circulației care lega strada Ocnei de strada Căminului (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*.

### **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 municipiului 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. Acestea sunt propuse de Studiul Istoric Zonal pentru includerea în Lista Monumentelor Istorice.

- În ceea ce privește componentele construite ale fostului ansamblu industrial Independența / Prima fabrică de mașini agricole și turnătorie de „fer” „Andreas Rieger”, în baza regimului de protecție juridică instituit prin nominalizarea în 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 concluziile *Studiului de fundamentare pentru definirea, instituirea și delimitarea zonelor protejate care cuprind patrimoniu arheologic* 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
  - o A – zona în care se pot afla substrucții ale Bastionului și Turnului Porții, precum și urme ale șanțului de apărare al centurii a IV-a de fortificații. În această zonă se impune ca în cazul intervențiilor să fie întreprinsă cercetare arheologică preventivă;
  - o 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;
  - o C – zonă unde au existat iazuri și construcții ușoare (cf. hărților istorice). În această zonă se impune ca în cazul intervențiilor să fie întreprins diagnostic arheologic.

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

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

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

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

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

Se admit următoarele tipuri de ocupare și utilizare:

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

- administrative;
- financiar-bancare;
- comerciale cu caracter intraurban;
- cult;
- cultură;
- servicii aferente zonelor de locuire (servicii de proximitate);
- echipamente publice aferente zonelor de locuințe;
- funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.
- învățământ;
- sănătate;
- sport;
- turism cu caracter intraurban;

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

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

**UTR Cibin Centru\_a3,  
Cibin Centru\_e**

- locuire

Pentru toate UTR-urile este permisă realizarea de subsoluri în conformitate cu prevederile studiilor geotehnice, expertizelor tehnice de rezistență (după caz) și studiilor istorice de fundamentare privind valoarea patrimoniului (în cazul monumentelor istorice) pentru investițiile preconizate, inclusiv sub str. Oanei și circulațiile de orice natură – pietonale, ciclisme sau auto. Utilizarea subsolurilor poate fi edilitară, tehnică, pentru garare și circulații precum și pentru celelalte funcțiuni permise în UTR, după caz.

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

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

**UTR Cibin Centru\_a1**

- Locuire în proporție de minim 15% - maxim 40% raportat la suprafața construită desfășurată cuprinsă în cadrul UTR Cibin Centru\_a1.
- Suprafețele de tip scuar public în interiorul cărora se admit funcțiuni de loisir public cu caracter permanent, cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească 5%.
- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea lor inițială. Construcțiile și instalațiile

temporare vor fi demontate și îndepărtate în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

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

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

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

- Funcțiuni de manufactură și industrie nepoluantă, cu o suprafață construită desfășurată maximă de 1.000 mp;
- Locuire de tipul locuințelor de serviciu, locuințe asociate unui spațiu de birou sau producție, rezidențe artistice etc. Clădirile de locuit existente își pot păstra caracterul.

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

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

Cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) în proporție minimă de 20% și maximă de 80% din suprafața construită desfășurată la nivel de parcelă, se admit următoarele funcțiuni:

- |  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| - servicii aferente zonelor de locuințe            | - cultură                         |
| - administrative                                   | - învățământ                      |
| - financiar-bancare                                | - sănătate                        |
| - comerciale cu caracter intraurban                | - sport                           |
| - cult   | - turism cu caracter intraurban   |
| - funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare   | - infrastructură transport public |
| - echipamente publice aferente zonelor de locuințe |                                   |

Fronturile parterurilor în contact cu circulații de folosință publică vor fi ocupate de alte funcțiuni decât cea de locuire, în proporție minimă de 60% la nivel de parcelă.

În cadrul UTR Cibin Centru\_a3 va fi rezervată o suprafață de minim 2.000 mp pentru funcțiunea de grădiniță, conform normelor aplicabile.

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

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

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

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

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

### 2.1.5. Condiționări diverse

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

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

## 2.2. Condiții de ocupare a terenului

### 2.2.1. Caracteristici ale parcelelor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conform PUG, pentru toate parcelele riverane străzii Cibirului, pentru extinderea amprizei stradale în vederea fluidizării relațiilor de trafic, se recomandă realinierea fronturilor

---

prin PUZCP. Prin realiniere, aliniamentul se va retrage cu distanța necesară completării profilului stradal prevăzut în PUG, măsurat de la poziția inițială, în vederea modernizării și extinderii amprizei stradale.

În lungul străzilor Cibinului și Târgu Fânului, construcțiile din cadrul fostei incinte Independența vor include un portic de minim 3 m lățime, respectiv un spațiu acoperit la nivelul parterului. Acest spațiu va putea fi amenajat ca extensie a funcțiilor interioare, cu condiția menținerii unei circulații libere de obstacole de minim 1,2 m lățime.

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

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

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

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

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

Pentru siguranța spațiului public și atractivitatea ansamblului, se recomandă ca orice funcțiune din lungul străzilor Cibinului și Târgu Fânului, în cadrul UTR Cibin Centru\_a1, să nu ocupe mai mult de 3 travei din fațadă, recomandat 2 travei, respectiv distanța maximă între 2 accesuri la parter spre stradă sau spre parc să fie de 12-15 m, în mod excepțional maxim 25 m.

**UTR Cibin Centru\_a3**

Construcțiile vor fi amplasate pe aliniamentul Aleii Școlarilor.

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

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

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

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

Nu este cazul.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **UTR Cibin Centru\_a3, UTR Cibin Centru\_e, UTR Cibin Centru\_f**

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

Excepții:

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

#### 2.2.5. POT

##### **UTR Cibin Centru\_a, UTR Cibin Centru\_f**

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

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

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

## UTR Cibin Centru\_e

Se admite un POT maxim de **40%**.

	Procent de Ocupare a Terenului (POT)
PUG	60% pentru parcele cu adâncime sub 25 m 40% pentru parcele cu adâncime peste 25 m
Propunere documentație prezentă PUZCP	40%

### 2.2.6.Înălțimea construcțiilor

#### UTR Cibin Centru\_a1

Cel puțin 75% din lungimea aliniamentului străzii Tg. Fânului va fi construit, în segmente de front continuu de maxim 80 m, între pasaje ciclo-pietonale de minim 7 m lățime și 5 m înălțime, deschise publicului către scuarul Andreas Rieger la nivelul parterului. Regimul de înălțime al volumelor construite în lungul străzii Tg. Fânului va fi astfel (coroborat cu planșa U-03-02):

- obligatoriu S+P+1, respectiv maxim 12 m înălțime pentru volumul din vecinătatea intersecției cu str. Cibinului, cel puțin primii 50 m de aliniament măsurați de la colțul nord-vestic al proprietății;
- minim S+P+1, maxim S+P+2, respectiv maxim 15 m înălțime;
- maxim S+P+2+3R/S+P+5 pentru nivelurile retrase, fără a depăși 24 m la nivelul aticului. Aceste volume vor fi amplasate la vest de limita conului de vizibilitate a turnului Bisericii Evanghelice, indicat în planșa U0302 Reglementări prin linie întreruptă neagră.

Regimul de înălțime pentru construcțiile amplasate pe aliniamentul străzii Cibinului va fi astfel (coroborat cu planșa U-03-02):

- minim S+P+1, maxim S+P+3(+R), fără a depăși 16 m la nivelul aticului nivelului neretras și 20 m la nivelul aticului retras;
- maxim S+P+2+6R/S+P+8 pentru nivelurile retrase, fără a depăși 32 m la nivelul aticului.

Spre scuarul Andreas Rieger, volumele construite vor avea un regim de înălțime minim S+P+1, maxim S+P+3, fără a depăși 16 m la atic, de la care volumele nivelurilor superioare se vor retrage minim 3 m (adâncime).

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

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

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

#### UTR Cibin Centru\_a2

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

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

Corpul H nu va depăși înălțimea de 29 m.

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

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

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

Regimul de înălțime nu va putea depăși nici una din următoarele configurații: S+P+2+R/M, S+D+P+1+R/M. Înălțimea maximă la cornișă sau a aticului nivelului neretras va fi de 12 m, iar cea a coamei sau aticului nivelului retras va fi de 16 m.

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

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

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

#### **2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor și împrejurimi**

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

În cadrul **UTR Cibin Centru\_a1**, pasajele ciclo-pietonale deschise publicului la nivelul parterului, vor avea o lățime minimă de 7 m și o înălțime minimă de 5 m, iar etajele superioare vor fi retrase minim 3 m față de front în dreptul acestor pasaje. Lungimea maximă a frontului continuu la nivelul parterului va fi de maxim 80 m (între pasaje, respectiv între pasaje și căi de circulație sau spații libere deschise utilizării publice) pe str. Târgu Fânului și, respectiv, maxim 50 m pe str. Cibinului. Se recomandă corelarea poziției acestora cu poziția trecerilor de pietoni.

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

În conformitate cu prevederile pct. 2.2.2. *Amplasarea construcțiilor în raport cu căile de circulație*, volumul este retras de la aliniament la nivelul parterului cu minim 3 m, generând un portic/spațiu acoperit. Parterul va avea un grad mare de transparență, având un procent minim de 60% fațadă vitrată.

Pentru a asigura fragmentarea volumelor retrase de dimensiuni mari:

- pe verticală - câmpurile coplanare ale fațadei vor fi limitate la maxim 3 niveluri succesive, separate de câmpurile învecinate prin niveluri retrase sau decalate minim 3 m;
- pe orizontală - prin schimbări de plan de minim 3 m sau întreruperi volumetrice la maxim 20 m, în mod excepțional maxim 30 m (pentru maxim 3 câmpuri).

Terasele ample rezultate din retragerea nivelurilor superioare, amplasate deasupra nivelurilor neretrase, vor avea caracter public sau semi-public, după caz, și vor avea amenajări cu caracter urban, inclusiv cu plantații medii și înalte.

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

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

Ansamblul Independența nu va fi împrejmuit spre spațiul public.

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

## **UTR Cibin Centru\_a2**

Suprafețele edificabile adiacente corpurilor de clădire desemnate Monument Istoric care au avut rol de căi de circulație uzinală își vor menține în general caracterul de spațiu de circulație, putând fi transformate parțial sau total în circulații exterioare acoperite pentru protecție la intemperii sau în circulații interioare și spații de tip foyer pentru clădirile adiacente. Aceste spații vor asigura un aport consistent de lumină și ventilație naturală prin suprafețe transparente la nivelul acoperișului, cu deschideri și/sau prin detașarea acestora de clădiri.

Vor fi determinate de concluziile studiului istoric pe obiect:

- înălțimea și poziționarea noilor extinderi ale clădirilor Monument Istoric;
- lungimea de fațadă a monumentului ce poate fi acoperită cu volume închise, altele decât circulațiile de la paragraful anterior.

În orice situație, acestea se vor încadra în limitele indicate în tabelul următor:

Cod clădire	Lungime perimetru	Perimetru ocupat de construcții (existent)		Perimetru maxim ocupat de construcții (permis)	
	m lungime	m lungime	%	m lungime	%
A	146	10	6,8%	10	6,8%
B	72	16	22,2%	10	13,9%
C	165	0	0,0%	108	65,5%
D	254	9	3,5%	160	63,0%

E	201	0	0,0%	93	46,3%
F	308	14	4,5%	134	43,5%
G	142	48	33,8%	106	74,6%
I	58	0	0,0%	16	27,6%
J	114	4	3,5%	40	35,1%
M	290	104	35,9%	58	20,0%
O	124	32	25,8%	62	50,0%

În orice situație, posibilitatea de intervenție în modurile indicate mai sus, va putea fi confirmată doar prin studiul istoric pe obiect și avizul Ministerului Culturii.

#### 2.2.8. Accesuri și circulații

Se impune deschiderea străzii Oanei pentru circulație publică ciclo-pietonală. Se va urmări permeabilizarea ansamblului industrial Independența pentru deplasări ciclo-pietonale către spațiile publice perimetrare. În vederea reînnoirii acestuia cu țesutul urban adiacent, se vor aplica prevederile referitoare la poziționarea și configurarea pasajelor ciclo-pietonale dintre scuarul Andreas Rieger și străzile Tg Fânului și Cibinului, de la pct. 2.2.7. *Aspectul exterior al clădirilor și împrejurimi.*

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

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

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

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

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

#### 2.2.9. Staționări și pavaje

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

Staționarea autovehiculelor va fi posibilă în lungul străzilor perimetrare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.2.11. Spații libere și spații plantate

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

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

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

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

---

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

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

**UTR Cibin Centru\_a,**  
**UTR Cibin Centru\_f**

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

Funcțiuni administrative:

- Sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc., sedii de birouri: **10% din suprafața parcelei.**
  - o Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: **15% din suprafața parcelei**
- Funcțiuni financiar-bancare: **10% din suprafața parcelei.**
- Funcțiuni comerciale: **15% din suprafața parcelei.**
- Funcțiuni de cult: **50% din suprafața parcelei.**
- Funcțiuni de cultură: **20% din suprafața parcelei.**
- Funcțiuni de sănătate:
  - o Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: **10-15 mp/copil**
  - o Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: **10-15 mp/bolnav**
- Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ
- Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: **25% din suprafața parcelei.**

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

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

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

Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de **10%** din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât **5%** din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, acceselor carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești.

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

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

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

### **2.3.Posibilități maxime de utilizare a terenului**

#### **2.3.1.CUT admis**

#### **UTR Cibin Centru\_a, UTR Cibin Centru\_f**

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

	Coefficient de Utilizare a Terenului (CUT)
PUG	Conform PUZCP
Propunere documentație prezentă PUZCP	2

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

Se admite un CUT maxim de **1,44**.

	Coefficient de Utilizare a Terenului (CUT)
PUG	1,8 pentru parcele cu adâncime sub 25 m 1,2 pentru parcele cu adâncime sub 25 m
Propunere documentație prezentă PUZCP	1,44

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

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

---

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

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

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

## 2.2. Relația PUZCP cu alte proiecte, planuri și programe relevante

Analiza relației PUZCP cu alte proiecte, planuri și programe relevante urmărește evidențierea modului în care propunerile urbanistice se integrează în strategiile și direcțiile de dezvoltare trasate la nivel local, regional și național, precum și identificarea eventualelor condiționări necesare pentru implementarea planului.

În acest sens, obiectivele stabilite prin PUZCP au fost analizate în raport cu obiectivele și direcțiile prevăzute prin alte proiecte, planuri, programe și strategii relevante, aprobate sau aplicabile la nivel local, regional și național.

Pentru comparație **principalele obiective ale PUZCP** sunt evidențiate și la acest capitol:

- **O1:** Restructurare zonă cu caracter industrial; reglementarea funcțiunii imobilelor (centrale și mixte)
- **O2:** Utilizarea funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă;
- **O3:** Stabilirea modului de ocupare al terenului (POT, CUT) și condițiile de realizare a construcțiilor (inclusiv regim de înălțime);
- **O4:** Trasarea și profilarea viitoarelor drumuri în corelare cu cele existente sau prevăzute prin planurile de urbanism;
- **O5:** Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate noilor funcțiuni.

### Relația PUZCP cu Planul Urbanistic General al Municipiului Sibiu

PUZCP se înscrie în direcția generală de restructurare urbană a fostelor platforme industriale situate în zona centrală a municipiului Sibiu. Amplasamentul face parte dintr-

---

un areal cu valoare urbană, istorică și funcțională, aflat în relație directă cu Centrul Istoric, râul Cibin, zona Orașului de Jos și cartierul Terezian.

Conform PUG, zona se încadrează în **UTR ZCP Cibin Centru – SZCP Cibin Centru\_a** (Atelierele Rieger), **SZCP Cibin Centru\_e** (parcele rezidențiale str. Cibinului) și **SZCP Cibin Centru\_f** (suar public). A se vedea **figura nr. 2** care ilustrează modul de încadrare a zonei reglementate în Planul Urbanistic General al Municipiului Sibiu.

Conform **Avizului de oportunitate nr. 19/05.09.2022**, categoriile funcționale ale zonei și eventualele servituți se vor reglementa conform prevederilor Secțiunii 2 din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Sibiu aprobat cu HCL 165/2011, din UTR ZCP Cibin Centru.

Prin Planul Urbanistic General al Municipiului Sibiu, aprobat prin HCL nr. 165/2011, s-a identificat zona „Cibin Centru” ca zonă construită protejată de importanță locală și s-a impus elaborarea unui PUZCP pentru întreaga zonă sau etapizat pentru subzonele componente. Prin PUG, zona fostelor platforme industriale dintre Centrul Istoric și Cibin este supusă unui proces de restructurare, urmărindu-se înlocuirea activităților industriale cu utilizări cu caracter central și mixt, îmbunătățirea legăturilor de circulație, precum și valorificarea patrimoniului existent.

PUZCP detaliază și nuanțează aceste prevederi pentru subzonele Cibin Centru\_a – Atelierele Rieger și ansamblul industrial Independența, Cibin Centru\_e – parcele rezidențiale str. Cibinului și Cibin Centru\_f. Obiectivele planului vizează reglementarea funcțiunilor, modul de ocupare a terenului, trasarea și profilarea circulațiilor, precum și realizarea infrastructurii edilitare necesare noilor funcțiuni. Prin urmare, PUZCP are caracter de documentație urbanistică de detaliere și adaptare a prevederilor PUG la condițiile specifice ale fostei incinte industriale Independența.

Relația cu PUG este, în general, una de continuitate, având în vedere că planul preia direcția de reconversie funcțională a platformei industriale către funcțiuni centrale, mixte, culturale, comerciale, de servicii și locuire.

Este necesară o detaliere în ceea ce privește menținerea prevederilor PUG referitoare la spațiile verzi publice, în special în raport cu reglementarea aferentă SZCP Cibin Centru\_f – suar public (prevăzut în PUG). În acest sens, PUZCP propune integrarea scuarului public prevăzut prin PUG Sibiu 2009 în UTR Cibin Centru\_a1, cu menținerea suprafeței de 8.500 mp, conform suprafeței măsurate în planșa de reglementări a PUG. Această suprafață urmează să fie inclusă și în necesarul de spații libere și verzi de folosință comună la nivelul ansamblului Independența. Acest aspect necesită evidențiere din perspectiva modului de preluare a reglementării din PUG. Prin regulile introduse în RLU aferent PUZCP, rezultă că se urmărește menținerea suprafeței și funcției de spațiu verde deschis publicului, cu rol de suar, în acord cu prevederea de principiu din PUG. S-a făcut această detaliere deoarece Raportul de mediu analizează, inclusiv dacă propunerile PUZCP asigură menținerea caracterului public, a suprafeței, a accesibilității și a rolului ecologic/urbanistic al spațiilor verzi prevăzute prin PUG.

---

În raport cu **documentațiile și studiile istorice de fundamentare**, PUZCP este condiționat de regimul de protecție al patrimoniului construit și arheologic. Zona reglementată include componente ale fostului ansamblu industrial Independența/Atelierele Rieger, precum și elemente aflate în relație cu fortificațiile istorice ale orașului. Studiile istorice și arheologice impun condiții privind intervențiile asupra construcțiilor cu valoare culturală, conservarea sau punerea în valoare a unor componente ale patrimoniului industrial, precum și realizarea de cercetări arheologice preventive, supraveghere arheologică sau diagnostic arheologic, după caz. Din perspectiva evaluării de mediu, aceste aspecte sunt relevante pentru factorul sau componenta de mediu „*patrimoniu cultural, arhitectonic și arheologic*”, precum și pentru componenta de *peisaj urban*. În acest sens, PUZCP preia o serie de obligativități și recomandări care au rezultat din studiile istorice și arheologice, cum ar fi de exemplu elementele de reglementare care decurg din studiul istoric zonal (condiții generale care trebuie preluate în PUZ+RLU, obligativitatea elaborării de studii istorice prealabile construirii/desființării pentru anumite construcții; propuneri de punere în valoare a teritoriului pentru uzul administrației publice locale) - *cap 2.4. din Memoriul PUZCP*.

O relație importantă există și cu **intențiile administrației locale de amenajare a malurilor râului Cibin** sub forma unei promenade pietonale cu caracter verde. PUZCP poate contribui la consolidarea acestei direcții prin deschiderea fostei incinte industriale către spațiul public, prin crearea de legături pietonale și ciclistice și prin integrarea spațiilor verzi în structura urbană a zonei. În același timp, orice dezvoltare propusă în proximitatea Cibinului trebuie să urmărească menținerea unei relații echilibrate cu frontul la apă și asigurarea continuității spațiilor publice și verzi.

PUZCP este relevant și în raport cu **alte inițiative de regenerare urbană din zona Cibin – Orașul de Jos – Terezian**, inclusiv cu dezvoltările propuse și aprobate la nivel de PUZCP pe foste terenuri industriale din vecinătate – de exemplu platformele industriale Amylon și Flaro. În acest context, planul se află în relație cu tematica mai largă de transformare a fostelor platforme industriale centrale în zone mixte, cu locuire, servicii, comerț, cultură, spații publice și infrastructură de mobilitate.

PUZCP prevede, în privința circulațiilor 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.

În ceea ce privește relația sau impunerea **documentațiilor de mediu** elaborate anterior pentru amplasament, PUZCP se va corela cu rezultatele bilanțului de mediu axat pe calitatea solului/subsolului și ale evaluării riscului de mediu, având în vedere istoricul industrial al amplasamentului. Reconversia către funcțiuni centrale, mixte și, după caz, funcțiuni sensibile precum locuire, educație, sănătate sau spații publice de loisir, **este**

---

**condiționată de compatibilitatea calității solului cu funcțiunile propuse prin PUZCP.** În acest sens Direcția Județeană de Mediu a analizat și emis **obligațiile de mediu** în contextul reglementării PUZCP. Din acest motiv, implementarea PUZCP se va corela cu obligațiile de mediu stabilite pentru amplasament și cu măsurile de investigare suplimentară, remediere, monitorizare și gestionare a materialelor/deșeurilor rezultate din demolări și lucrări de construire.

**Planul de mobilitate urbană durabilă 2016-2030 pentru municipiul Sibiu** este relevant pentru PUZCP prin măsurile propuse pentru îmbunătățirea conectivității între zona centrală, fostele platforme industriale și cartierul Terezian. În relație cu amplasamentul analizat, PMUD prevede redeschiderea circulației pietonale și carosabilă pe strada Ocnei spre Cibinului, pe strada Pulberăriei și podul spre cartierul Terezian, respectiv pietonalul Aleea Școlarilor (traseul paralel cu strada Pulberăriei și strada Zidului, blocat de incinta SC PIM SA și SC INDEPENDENȚA SA.). Aceste măsuri sunt convergente cu obiectivele PUZCP privind permeabilizarea fostei incinte industriale Independența, reconectarea acesteia cu țesutul urban adiacent și favorizarea mobilității pietonale și velo.

De asemenea, PMUD propune introducerea și dezvoltarea unui sistem de management al traficului, inclusiv prin modernizarea unor intersecții critice și implementarea unor măsuri de creștere a confortului și siguranței pentru pietoni și bicicliști. Pentru zonă este relevant coridorul aferent traseului circular care include str. Târgul Fânului – str. Viitorului – str. Cibinului – str. Rusciorului – str. Râului, aflat în relație directă cu aria PUZCP. Aceste propuneri susțin necesitatea corelării dezvoltării urbanistice cu măsuri de reorganizare a circulațiilor, de reducere a conflictelor între traficul auto și mobilitatea cu bicicleta.

Totodată, PMUD identifică un punct intermodal la limita zonei centrale, dotat cu parcări supraterrane multietajate sau subterane, în zona intersecției str. Ocnei – str. Nicolae Teclu – str. Târgul Fânului, corelat cu restructurarea viitoare a zonei industriale. Această prevedere are relevanță directă pentru PUZCP, întrucât amplasamentul se află în imediata vecinătate a acestui nod urban. Prin urmare, implementarea PUZCP trebuie corelată cu propunerile PMUD privind parcare, transportul public, circulațiile pietonale și velo, astfel încât regenerarea fostei platforme industriale să contribuie la reducerea presiunii traficului auto asupra zonei centrale și la creșterea calității spațiului public.

Analiza relației PUZCP cu principalele planuri, programe și proiecte relevante este prezentată sintetic în tabelul următor.

**Tabel 2 – Relația PUZCP cu P/P relevante**

Nr. crt.	Plan / proiect / program relevant	Prevederi / direcții relevante pentru zona analizată	Relația cu PUZCP
1	<b>Planul Urbanistic General al Municipiului Sibiu</b>	Încadrarea zonei în ZCP Cibin Centru, respectiv în subzonele SZCP Cibin Centru_a – Atelierele Rieger, SZCP Cibin Centru_e – parcele rezidențiale str. Cibinului și SZCP Cibin Centru_f – scuar public. PUG stabilește direcția de restructurare a fostelor platforme industriale și conversia acestora către funcțiuni centrale și mixte.	PUZCP detaliază și adaptează prevederile PUG la condițiile specifice ale fostei incinte industriale Independența, prin reglementarea funcțiunilor, a modului de ocupare a terenului, a circulațiilor și a infrastructurii edilitare.
2	<b>Prevedere PUG Sibiu: reglementarea privind SZCP Cibin Centru_f – scuar public</b>	PUG prevede existența unui scuar public aferent SZCP Cibin Centru_f.	PUZCP propune integrarea scuarului public în UTR Cibin Centru_a1, cu menținerea suprafeței de 8.500 mp și includerea acesteia în necesarul de spații libere și verzi de folosință comună la nivelul ansamblului Independența. PUZCP reconfigurează modul de integrare a scuarului public în ansamblul urbanistic propus, fără diminuarea suprafeței prevăzute prin PUG.
3	<b>Studiile istorice și studiile istorico-arhitecturale aferente ZCP Cibin Centru / Ansamblului Independența – Atelierele Rieger</b>	Studiile de fundamentare stabilesc condiții privind protecția, conservarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, inclusiv a componentelor fostului ansamblu industrial Independența / Atelierele Rieger.	PUZCP precizează condiționări privind intervențiile asupra construcțiilor cu valoare culturală, respectiv necesitatea elaborării unor studii istorice prealabile pentru fazele ulterioare de proiectare.
4	<b>Studiile și reglementările privind patrimoniul arheologic</b>	Pentru anumite zone din arealul fostei incinte industriale sunt prevăzute: cercetare arheologică preventivă, supraveghere arheologică sau diagnostic arheologic, în funcție de potențialul arheologic identificat.	PUZCP prevede cerințele privind protecția patrimoniului arheologic.
5	<b>Proiectele / intențiile de amenajare a malurilor râului Cibin ca promenadă pietonală cu caracter verde</b>	Amenajarea malurilor Cibinului urmărește crearea unui culoar verde și pietonal, cu rol de conectare urbană și creștere a calității spațiului public.	PUZCP poate susține această direcție prin deschiderea fostei incinte industriale către spațiul public, prin legături pietonale și velo și prin integrarea spațiilor verzi în ansamblul urban.

Nr. crt.	Plan / proiect / program relevant	Prevederi / direcții relevante pentru zona analizată	Relația cu PUZCP
6	<b>Inițiativele de regenerare urbană din zona Cibin – Orașul de Jos – Terezian, inclusiv fostele platforme industriale Amylon și Flaro</b>	Zona Cibin este supusă unui proces mai amplu de reconversie a fostelor platforme industriale către funcțiuni mixte, locuire, servicii, comerț, cultură, spații publice și mobilitate urbană etc..	PUZCP se înscrie în acest proces de regenerare urbană și poate contribui la conectarea fostei incinte Independența cu alte zone aflate în restructurare.
7	<b>Documentațiile de mediu elaborate pentru amplasamentul fostei platforme industriale</b>	Bilanțul de mediu, Studiul de evaluare a riscului și obligațiile de mediu stabilesc condiționări pentru reconversia terenului, având în vedere istoricul industrial al amplasamentului.	PUZCP se va corela cu obligațiile de mediu stabilite pentru amplasament și cu măsurile de investigare suplimentară, remediere, monitorizare și gestionare a materialelor/deșeurilor rezultate din lucrări.
8	<b>Planul de Mobilitate Urbană Durabilă 2016–2030 pentru municipiul Sibiu</b>	PMUD prevede redeschiderea circulației pietonale și carosabilă pe strada Pulberăriei și podul spre cartierul Terezian, respectiv pietonalul Aleea Școlarii (traseul paralel cu strada Pulberăriei și strada Zidului, blocat de incinta SC PIM SA și SC INDEPENDENȚA SA.); modernizarea unor intersecții critice; dezvoltarea sistemului de management al traficului și realizarea unui punct intermodal, dotat cu parcări supraterane multietajate sau subterane în zona str. Ocnei – str. Nicolae Teclu – str. Târgul Fânului.	PUZCP este corelat cu direcțiile PMUD privind permeabilizarea fostelor incinte industriale, îmbunătățirea conectivității pietonale și velo, reorganizarea circulațiilor și reducerea presiunii traficului auto asupra zonei centrale. -PUZCP recomandă deschiderea segmentului străzii Ocnei interior incintei industriale, pentru circulație ciclo-pietonală și transport public. -Cf. PUZCP, 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.

---

În concluzie, PUZCP este corelat, ca direcție generală, cu **documentațiile urbanistice care urmăresc restructurarea fostelor platforme industriale din zona centrală a municipiului Sibiu și extinderea funcțiilor centrale către zona Cibin**. PUZCP poate contribui la regenerarea urbană a unui amplasament degradat, la permeabilizarea țesutului urban, la valorificarea patrimoniului industrial și la creșterea calității spațiului public.

Corelarea PUZCP cu planurile și programele relevante se realizează și prin raportare la prevederile PUG privind spațiile verzi publice, la cerințele de protecție a patrimoniului construit și arheologic stabilite prin studiul istoric, la infrastructura de mobilitate și edilitară existentă sau propusă, precum și la obligațiile de mediu stabilite pentru amplasament, având în vedere utilizarea industrială istorică a acestuia. Implementarea planului se va realiza etapizat, cu respectarea condițiilor stabilite prin documentațiile urbanistice și de mediu aplicabile, astfel încât funcțiile propuse să fie compatibile cu starea amplasamentului și cu măsurile de remediere și monitorizare necesare.

În elaborarea prezentului capitol s-a avut în vedere și *Raportul informării și consultării publicului pentru documentația PUZCP*, înregistrat cu nr. 41854/06.06.2024, prin care sunt prezentate etapele parcurse în cadrul procedurii de consultare, observațiile transmise de public și modul de răspuns la acestea. În cadrul procedurii de consultare a publicului au fost înregistrate două sesizări: una privind aspecte procedurale referitoare la modul de organizare a informării publicului, iar cealaltă privind impactul regimului de înălțime propus asupra imaginii și percepției din Centrul Istoric al municipiului Sibiu. Pentru aceste sesizări proiectantul a formulat răspunsuri în cadrul procedurii de consultare a publicului, fără a fi consemnate propuneri concrete de modificare a soluției urbanistice propuse.

### **2.3. Prezentarea opțiunilor relevante identificate; alternative față de cele conținute în PUZCP , inclusiv alternativa „zero”**

În cadrul procesului de elaborare a PUZCP au fost analizate opțiunile privind restructurarea fostei incinte industriale Independența și reconversia acesteia către funcțiuni centrale și mixte, în corelare cu prevederile PUG al municipiului Sibiu, cu regimul de zonă construită protejată, cu studiile istorice și arheologice de fundamentare.

Având în vedere specificul amplasamentului, respectiv localizarea acestuia într-o zonă centrală a municipiului Sibiu, în vecinătatea Centrului Istoric și a râului Cibin, precum și existența unui fond construit industrial cu valoare patrimonială, alternativele analizate nu au vizat schimbarea fundamentală a direcției de dezvoltare stabilite prin PUG, ci modul de reglementare și organizare a fostei incinte industriale. Astfel, variantele analizate au avut în vedere aceleași direcții principale: reconversia funcțională a zonei industriale, introducerea de funcțiuni centrale și mixte, menținerea și valorificarea

---

patrimoniului industrial, permeabilizarea incintei, crearea de spații publice și verzi și corelarea noilor funcțiuni cu infrastructura urbană existentă și propusă.

În cadrul evaluării au fost avute în vedere următoarele opțiuni relevante:

- **Alternativa „zero”** – menținerea situației existente, fără implementarea PUZCP;
- **Alternativa 1** – varianta anterioară de reglementare urbanistică analizată în procesul de elaborare a PUZCP;
- **Alternativa 2** – varianta finală a PUZCP, supusă evaluării de mediu.

**Alternativa „zero”** presupune neimplementarea PUZCP și menținerea situației actuale a amplasamentului, respectiv păstrarea caracterului de fostă incintă industrială, cu construcții aflate în diferite stadii de degradare, fără accesibilitate publică și integrare urbană limitată în raport cu țesutul adiacent. În această variantă nu s-ar realiza restructurarea urbană a zonei, nu s-ar asigura permeabilizarea fostei incinte industriale, nu s-ar crea noile legături pietonale și velo propuse și nu s-ar valorifica potențialul amplasamentului de a contribui la extinderea funcțiunilor centrale către *zona Cibin*, nu s-ar aplica măsuri de remediere a mediului.

Din perspectiva mediului, alternativa „zero” nu generează efecte noi asupra factorilor de mediu, deoarece nu presupune lucrări de remediere, construire, desființare sau reorganizare urbană. Totuși, menținerea situației existente poate conduce la perpetuarea disfuncționalităților actuale, respectiv existența unui amplasament industrial parțial degradat, slab integrat urban, cu spații verzi reduse, cu circulații interioare nevalorificate și cu necesitatea gestionării în continuare a problemelor de mediu specifice utilizării industriale istorice (calitate deficitară a solului). Prin urmare, alternativa „zero” nu valorifică oportunitatea de regenerare urbană și de corelare a viitoarei utilizări a terenului cu măsurile din PUG Sibiu.

**Alternativa 1** reprezintă o variantă anterioară de reglementare analizată în procesul de elaborare a PUZCP. Aceasta urmărea, similar variantei finale, reconversia și revitalizarea fostei zone industriale, prin introducerea de funcțiuni centrale și mixte, inclusiv locuire, servicii, comerț, cultură, învățământ, sănătate, turism urban, spații publice, circulații pietonale și velo și echipare edilitară. Varianta prevedea divizarea suprafeței reglementate în *UTR Atelierele Rieger*, *UTR Cibin Centru\_e* și *UTR Zidului*, cu subunități *Atelierele Rieger\_1*, *Atelierele Rieger\_2* și *Atelierele Rieger\_3*, utilizate pentru diferențierea funcțională a unor părți ale fostei incinte industriale.

În această variantă erau prevăzute funcțiuni centrale și mixte pentru zonele *Atelierele Rieger\_1*, *Atelierele Rieger\_2* și *UTR Zidului*, iar pentru *Atelierele Rieger\_3* și *Cibin Centru\_e* era prevăzută locuirea, cu posibilitatea introducerii unor funcțiuni complementare, cu condiția asigurării unei ponderi minime de 40% locuire la nivel de parcelă. De asemenea, varianta prevedea integrarea scuarului public de minimum 8.500 mp în *UTR Atelierele Rieger\_1*, deschiderea străzii Ocnei pentru circulație publică ciclo-pietonală, redeschiderea Aleii Școlărilor, posibilitatea deschiderii străzii Pulberăriei,

amenajarea de spații verzi și aplicarea principiilor de tip „*sponge-city*” pentru gestionarea apelor pluviale.

În ceea ce privește protecția patrimoniului, varianta anterioară menținea aceleași direcții generale privind respectarea concluziilor studiilor istorice, protecția patrimoniului construit și arheologic, precum și respectarea studiului de vizibilitate pentru a nu afecta percepția siluetei orașului și a reperelor verticale din Centrul Istoric. De asemenea, se prevedea menținerea arborilor maturi de pe latura de sud-est a *SZCP Cibin Centru\_a*, compensarea arborilor eliminați și asigurarea spațiilor verzi și de folosință comună la faza de autorizare a construcțiilor.

**Alternativa 2**, reprezentată de varianta finală a PUZCP, păstrează direcțiile principale ale variantei anterioare, însă utilizează o codificare diferită a subzonelor. Astfel, în locul codificării *Atelierele Rieger\_1*, *Atelierele Rieger\_2* și *Atelierele Rieger\_3*, varianta finală utilizează codificări de tipul *UTR Cibin Centru\_a*, cu subdiviziunile aferente (1, 2, 3), precum și *UTR Cibin Centru\_e* și *UTR Cibin Centru\_f*, în corelare cu terminologia documentației urbanistice finale.

Din punct de vedere funcțional și al efectelor potențiale asupra mediului, varianta finală nu modifică în mod semnificativ direcția de dezvoltare analizată în alternativa 1. Ambele variante urmăresc restructurarea fostei incinte industriale, introducerea de funcțiuni centrale și mixte, crearea de legături pietonale și velo, menținerea unui scuar public de 8.500 mp, protejarea patrimoniului construit și arheologic, respectarea condițiilor de vizibilitate și corelarea dezvoltării cu obligațiile de mediu aferente amplasamentului.

Diferențele dintre alternativa anterioară (1) și varianta finală (2) sunt, în principal, diferențe de structurare, terminologie și codificare a subzonelor, fără modificarea substanțială a tipurilor de utilizări admise, a principiilor de organizare urbanistică și a direcțiilor de intervenție relevante pentru mediu. Prin urmare, din perspectiva evaluării strategice de mediu, cele două variante analizate au un impact similar.

Tabelul următor prezintă sintetic opțiunile analizate:

**Tabel 3 – Alternative analizate**

Alternativa analizată	Caracteristici principale	Implicații relevante pentru mediu
<b>Alternativa „zero” – neimplementarea PUZCP</b>	Menținerea situației existente, fără restructurarea fostei incinte industriale, fără introducerea funcțiilor centrale și mixte propuse și fără intervenția pentru remedierea calității solului/ subsolului.	Nu generează efecte directe noi, dar menține disfuncționalitățile actuale: calitate deficitară a solului/ subsolului, caracter industrial degradat, accesibilitate redusă, spații verzi limitate, integrare urbană deficitară și necesitatea gestionării în continuare a unui sit industrial în vecinătatea Centrului istoric.

Alternativa analizată	Caracteristici principale	Implicații relevante pentru mediu
<p><b>Alternativa 1 – varianta anterioară analizată</b></p>	<p>Reconversia fostei incinte industriale către funcțiuni centrale și mixte; codificarea subzonelor ca <i>Atelierele Rieger_1, Atelierele Rieger_2, Atelierele Rieger_3, UTR Cibin Centru_e</i> și <i>UTR Zidului</i>; integrarea scuarului public de 8.500 mp; permeabilizare pietonală și velo; protecția patrimoniului.</p>	<p>Efectele potențiale asupra mediului sunt similare cu cele ale variantei finale: impact controlabil prin măsuri de remediere, etapizarea implementării, protecția patrimoniului, gestionarea apelor pluviale, asigurarea spațiilor verzi și respectarea obligațiilor de mediu privind remedierea calității solului/subsolului.</p>
<p><b>Alternativa 2 – varianta finală PUZCP</b></p>	<p>Menține direcția de reconversie și regenerare urbană, cu o codificare actualizată a subzonelor și cu reglementări finale privind funcțiunile, circulațiile, spațiile verzi, patrimoniul și infrastructura edilitară.</p>	<p>Nu determină un impact de mediu semnificativ diferit față de varianta anterioară analizată. Impactul depinde de respectarea condițiilor privind remedierea amplasamentului, protecția patrimoniului, gestionarea apelor, spațiile verzi și etapizarea implementării.</p>

Analiza comparativă indică faptul că alternativa anterioară (1) și varianta finală (2) a PUZCP nu prezintă diferențe din perspectiva efectelor potențiale asupra mediului. Ambele variante promovează aceeași direcție de regenerare urbană a fostei platforme industriale și presupun aceleași categorii principale de intervenții.

În concluzie, varianta finală a PUZCP poate fi considerată alternativa optimă dintre opțiunile analizate, întrucât preia direcțiile principale ale variantei anterioare, actualizează codificările UTR-urilor și permite integrarea condiționărilor rezultate din documentațiile tehnice, studiile istorice/arheologice și va prelua obligațiile de mediu privind remedierea platformei industriale.

### 3. ASPECTE RELEVANTE ALE STĂRII ACTUALE A MEDIULUI ȘI EVOLUȚIA ÎN SITUAȚIA NEIMPLEMENTĂRII PUZCP

#### 3.1. Starea factorilor de mediu și alte domenii de interes

##### 3.1.1. Factorul de mediu APĂ

Din punct de vedere **hidrografic**, amplasamentul analizat se află în bazinul râului Cibin, cod cadastral VIII.1.120. Râul Cibin are talvegul la o cotă inferioară față de amplasament, cu aproximativ 6-8 m sub cota platformei industriale Independența, iar în zona municipiului Sibiu cursul de apă este regularizat și îndiguit. În aceste condiții, amplasamentul nu este inundabil. Principalele caracteristici hidrografice ale râului Cibin sunt:

- lungime:  $L = 82$  km;
- suprafața bazinului hidrografic:  $2.194$  km<sup>2</sup>;
- altitudine amonte:  $1.990$  m;
- altitudine aval:  $362$  m;
- pantă medie:  $20\text{‰}$ ;
- coeficient de sinuozitate:  $2,12$ ;
- debit mediu multianual:  $14,7$  m<sup>3</sup>/s.

Cu referire la **calitatea apelor de suprafață**, activitatea de monitorizare la nivelul BH Olt se realizează conform Sistemului Național Integrat de Monitoring al Apelor, în scopul evaluării stării ecologice și chimice a corpurilor de apă. Pentru cursul de apă Cibin, secțiunea aval confluență Valea Lupului – amonte confluență Olt, rezultatele monitorizării indică o stare **ecologică moderată**, determinată în principal de indicatorii conținutului de nutrienți și regimului oxigenului, respectiv CBO5 și CCO.

#### **Apele subterane**

Terenul se găsește pe corpul de apă subterană ROOT05 Depresiunea Sibiu. Conform **Studiului geotehnic** realizat în anul 2023 de S.C. GEOMINBAIZ S.R.L., pânza freatică a fost interceptată pe amplasament la adâncimi cuprinse între  $3,6$  m și  $3,9$  m sub cota terenului natural. Nivelul freatic poate prezenta variații sezoniere, determinate de regimul pluviometric și de dinamica hidraulică a râului Cibin, față de care acviferul superficial poate avea o relație de dependență locală. Direcția probabilă de curgere subterană este către râul Cibin.

Cu referire la **calitatea apelor subterane**, în amplasament nu există foraje pentru monitorizare. În cadrul **Studiului de evaluare a riscului** au fost executate două foraje pentru determinarea calității apei freactice; totuși, în punctele investigate, până la

adâncimea de 5 m, nivelul freatic nu a fost interceptat, ceea ce a făcut imposibilă prelevarea și analiza probelor de apă. Această situație poate fi explicată prin variațiile nivelului freatic și prin eterogenitatea condițiilor hidrogeologice locale.

În lipsa unor foraje de monitorizare, nu se poate formula o concluzie punctuală privind calitatea apei subterane strict la nivelul amplasamentului. Conform obligațiilor de mediu stabilite de DJM Sibiu, titularul are obligația investigării calității apei freatice.

În prezentul Raport de mediu, evaluarea factorului de mediu apă subterană se bazează pe datele generale aferente corpului de apă subterană. Conform **Planului de management al bazinului hidrografic Olt**, corpul de apă subterană ROOT05 Depresiunea Sibiu a fost monitorizat prin foraje aparținând Rețelei Hidrogeologice Naționale. Analiza realizată la nivelul corpului de apă subterană a indicat încadrarea acestuia în **starea chimică bună**.

### **Rețelele hidro-edilitare**

Perimetrul PUZCP dispune de echipare hidro-edilitară.

În contextul reglementării PUZCP, conform **Avizului de amplasament nr. 12470/14.05.2024** emis de S.C. APĂ CANAL Sibiu S.A. s-au propus înlocuiri/extinderi ale rețelelor existente astfel:

- pentru Alimentarea cu apă:
  - Înlocuirea actualei rețele de apă Fp 150 mm care traversează incinta cu o rețea de apă PE 160 mm, care se va poza pe strada proiectată în PUZ – străpungere str. Ocnei și se va cupla la rețeaua de transport apă PE 630 mm din str. Ocnei, în căminul de vane existent, cu vana Dn 150 mm și la rețeaua transport apă OL 600 mm din str. Cibinului cu cămin de vane și vana Dn 150 mm;
  - La noua rețea de apă PE 160 mm se vor cupla rețelele secundare/bransamentele de apă ale viitoarelor obiective, contorzitate la limita dintre domeniul public și domeniul privat;
  - Pentru asigurarea alimentării cu apă a consumatorilor de la nivelele superioare etajului IV, pentru noile construcții se va prevedea în mod obligatoriu Stație Hidrofor cu rezervor tampon, echipamente ce vor fi în întreținerea și exploatarea investitorului/beneficiarilor.
- pentru Canalizarea menajeră:
  - Se propune execuția pe strada proiectată – străpungere str. Ocnei, a unei rețele gravitaționale de canalizare menajeră PVC min. 315 mm, cu descărcare în colectorul de canalizare menajeră B 1000/1500 mm de pe str. Cibinului;

- Execuția pe aleile proiectate, de rețele gravitaționale, cu descărcare în noua rețea și racorduri de canalizare menajeră pentru fiecare construcție, care se vor delimita prin cămin de racord.
- pentru Canalizarea pluvială:
  - Execuția pe străpungerea din str. Ocnei a unei rețele de canalizare pluvială dimensionată pentru preluarea apelor pluviale, din întregul perimetru studiat, cu descărcare în râul Cibin, cu acordul SGA Sibiu – ABA Olt;
  - Execuția pe aleile proiectate, de rețele pluviale cu descărcare în noua rețea și racorduri de canalizare pluvială pentru fiecare construcție, care se vor delimita prin cămin de racord.

Conform **Avizului de gospodărire a apelor nr. SB70/05.08.2025** emis de **SGA Sibiu**, apele pluviale provenite de pe suprafața parcarilor și a căilor de trafic rutier vor fi preepurate prin intermediul a unu sau mai multe separatoare de hidrocarburi cu filtru coalescent. Evacuarea efluentului preepurat se va face prin intermediul unei guri de vărsare amenajate cu clapet de sens, în cursul de apă Cibin. Apele pluviale convențional curate aferente teraselor/acoperiș terasă vor fi dirijate spre rețeaua de canalizare pluvială cu descărcare în același emisar, fără o preepurare prealabilă.

**În concluzie**, din perspectiva apelor subterane, nu există date punctuale privind calitatea apei freatice strict la nivelul amplasamentului, iar istoricul industrial al zonei impune investigarea acesteia înaintea implementării. Amplasamentul PUZCP nu este situat în zonă inundabilă, iar perimetrul dispune de echipare hidro-edilitară care poate fi adaptată noilor funcțiuni prin lucrările de înlocuire, extindere și separare a rețelilor. Gestionarea apelor pluviale se va realiza în sistem separativ, cu preepurarea apelor provenite de pe parcuri și spații de trafic rutier înainte de evacuarea în râul Cibin, conform avizelor de specialitate.

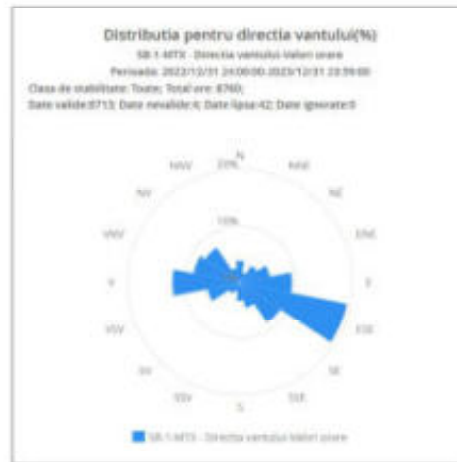
*Sursa informațiilor:*

- *Raportul anual privind starea mediului în județul Sibiu, 2017*
- *Studiul Geotehnic, 2023, S.C. GEOMINBAIZ S.R.L.*
- *Bilanțul de mediu nivel I cu elemente de nivel II și Studiul de evaluare a riscului, 2025, S.C. ECO TERRA S.R.L.*
- *Aviz nr. 12470/14.05.2024 – S.C. APĂ CANAL SIBIU S.A.*
- *Aviz de gospodărire a apelor nr. SB70/05.08.2025 – ABA Olt, SGA Sibiu*

### **3.1.2. Factorul de mediu AER**

Depresiunea Sibiului corespunde tipului climatic de deal, de adăpost, cu influențe oceanice. În ultimul deceniu, efectele schimbărilor climatice s-au resimțit și la nivelul Depresiunii Sibiului, prin modificări ale regimului termic și pluviometric, ierni mai sărace în strat de zăpadă și o frecvență mai ridicată a episoadelor de precipitații cu caracter torențial.

**Clima** municipiului Sibiu este temperat-continentală, relativ ferită de excese. Datele meteorologice înregistrate la stația Sibiu indică o temperatură medie anuală de aproximativ 8,9°C și o amplitudine termică medie de cca. 23°C. Deplasarea maselor de aer are frecvența cea mai ridicată din direcțiile V și NV, respectiv E-SE, ca urmare a deschiderii depresiunii pe aceste direcții. În sezonul rece predomină situațiile de calm atmosferic, favorizate de caracterul de adăpost al depresiunii. Viteza medie anuală a vântului variază între 1,8 și 4,5 m/s, cu valori mai ridicate în sezonul cald. Cantitatea medie anuală de precipitații este de aproximativ 600-700 mm/an.



**Figură 3 – Roza vânturilor pentru anul 2023, în stația SBI1**  
(sursa: [www.calitateaer.ro](http://www.calitateaer.ro))

**Starea de calitate a aerului atmosferic** este prezentată pe baza informațiilor din **Raportul anual privind starea mediului în județul Sibiu pentru anul 2024**, disponibil pe site-ul DJM Sibiu (<https://djmsb.anmap.gov.ro/wp-content/uploads/sites/57/2025/08/Raport-anual-2024-Județul-Sibiu.pdf>). Conform acestuia, în anul 2024, la stațiile automate de monitorizare a calității aerului din județul Sibiu nu s-au înregistrat depășiri ale valorii-limită zilnice pentru PM10 mai mult de 35 de ori/an/stație. Pentru poluantul ozon nu s-au înregistrat depășiri ale valorii-țintă mai mult de 25 de ori/an/stație. În ultimii 5 ani nu au fost consemnate depășiri ale valorilor-limită stabilite pentru protecția sănătății umane.

În zonă au fost identificate surse de emisii atmosferice specifice mediului urban, respectiv surse de suprafață asociate încălzirii rezidențiale și surse mobile reprezentate de traficul rutier. Pe baza informațiilor disponibile și având în vedere caracterul urban al amplasamentului, se apreciază că starea de calitate a aerului în zonă este compatibilă cu funcțiunile propuse prin PUZCP.

**În concluzie**, calitatea aerului în zona analizată este influențată de surse specifice mediului urban, în principal traficul rutier, încălzirea rezidențială și mai puțin de activități industriale productive. Platforma industrială nu mai constituie, în prezent, o sursă

semnificativă de emisii atmosferice, ca urmare a încetării activităților productive. Pe baza datelor disponibile privind calitatea aerului la nivelul municipiului Sibiu, nu se evidențiază probleme majore care să limiteze reglementarea funcțiilor propuse prin PUZCP.

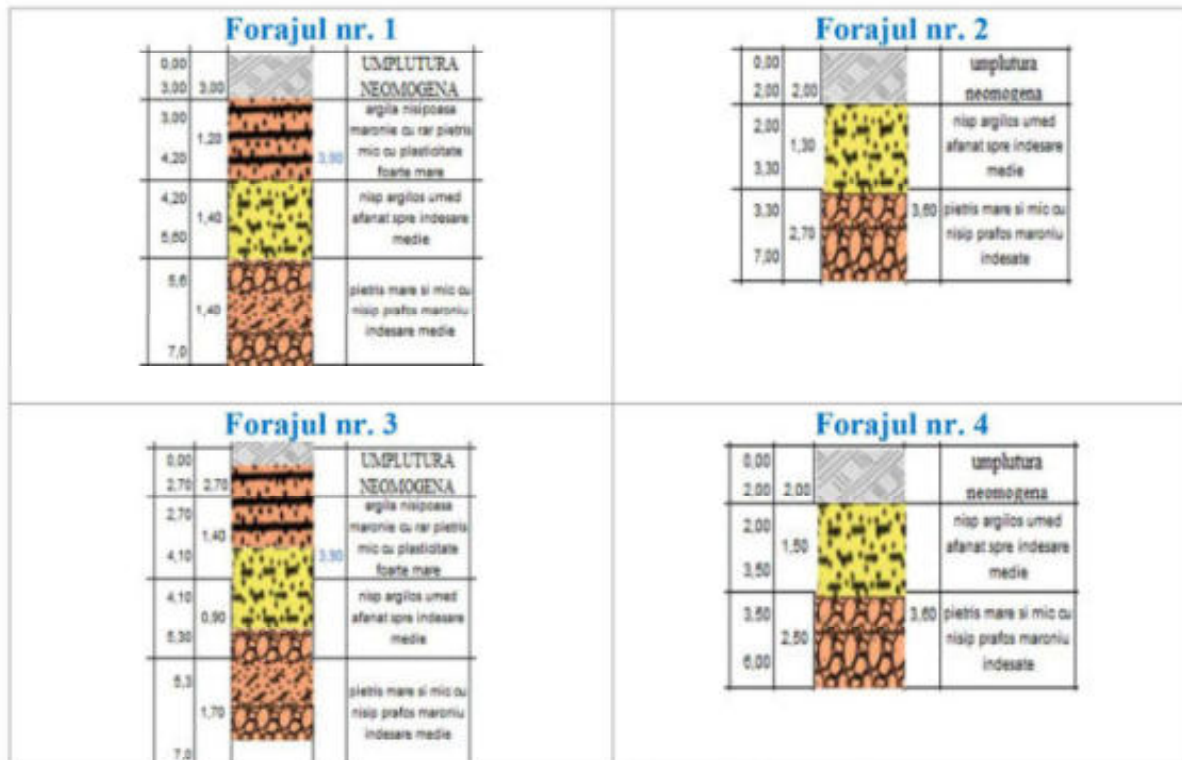
Sursa informațiilor:

- Raportul anual privind starea mediului în județul Sibiu, 2024 (<https://dijmsb.anmap.gov.ro/wp-content/uploads/sites/57/2025/08/Raport-anual-2024-Judetul-Sibiu.pdf>)
- [www.calitateaer.ro](http://www.calitateaer.ro)
- Studiul Geotehnic, 2023, S.C. GEOMINBAIZ S.R.L.

### 3.1.3. Factorul de mediu SOL

În regim natural, solurile sunt caracteristice domeniului central european, Provincia Transilvania, sectorul Depresiunii Sibiului și anume, soluri acumulative (de luncă) și brune de pădure (pe terase) cu eroziune slabă și moderată. În lunca Sibiului se regăsesc soluri de luncă și terase aluvionare cu fertilitate variabilă, dată de structura granulometrică și gradul de înțelenire.

Conform Studiului Geotehnic realizat de S.C. GEOMINBAIZ S.R.L. în anul 2023, s-a constatat următoarea structură a terenului:



Figură 4 – Profilul litologic în forajele geotehnice (sursa: Studiul Geotehnic, 2023, S.C. GEOMINBAIZ S.R.L.)

Pe amplasament se observă că, până la adâncimi de aproximativ 2-3 m, în profilul de sol sunt prezente materiale de umplură neomogene, iar stratul superficial nu mai păstrează caracteristici naturale. Această situație este relevantă pentru etapele ulterioare de proiectare, pentru faza DTAC fiind necesară elaborarea unor studii geotehnice corespunzătoare nivelului de detaliu al construcțiilor propuse.

Cu privire la **calitatea solului** pe amplasament, au fost realizate o serie de analize în cadrul unui **Bilanț de mediu nivel I cu elemente de nivel II și Studiu de evaluare a riscului**, documentații care au avut ca obiectiv investigarea condițiilor de mediu existente, cu accent pe identificarea eventualelor contaminări istorice asociate utilizării industriale a amplasamentului. Rezultatele investigațiilor au evidențiat prezența unor poluanți specifici activităților industriale anterioare, în principal hidrocarburi petroliere totale și compuși de tip PCB, în sol, peste valorile limită legale pentru folosința propusă a terenului. Zonele în care au fost identificate valori care necesită atenție au fost analizate în cadrul studiului de risc, fiind stabilite măsuri de remediere și de monitorizare, în vederea asigurării compatibilității terenului cu funcțiunile propuse prin PUZCP.

Având în vedere istoricul industrial al amplasamentului și propunerea de reconversie către funcțiuni centrale și mixte, inclusiv funcțiuni cu utilizare publică și locuire, **implementarea PUZCP trebuie corelată cu obligațiile de mediu stabilite pentru amplasament**. Lucrările efective de construire, desființare, excavare, amenajare a spațiilor verzi și realizare a infrastructurii subterane se vor realiza cu respectarea măsurilor de remediere, gestionare a materialelor excavate și monitorizare prevăzute prin documentațiile de mediu și prin actul de reglementare emis de DJM Sibiu (obligații de mediu stabilite prin **Adresa nr. 8438/15.04.2026**).

**În concluzie**, solul din perimetrul PUZCP prezintă un caracter puternic antropizat, fiind afectat de utilizarea industrială istorică a amplasamentului și de prezența unor materiale de umplură neomogene până la adâncimi de cca. 2-3 m. Investigațiile de mediu au evidențiat contaminări cu poluanți specifici activităților industriale anterioare, în principal THP și PCB, peste valorile-limită aplicabile folosinței propuse a terenului. Din acest motiv, calitatea solului reprezintă una dintre principalele condiționări pentru implementarea PUZCP. Reconversia amplasamentului către funcțiuni centrale și mixte, inclusiv funcțiuni cu utilizare publică și locuire, este posibilă **numai cu respectarea obligațiilor de mediu stabilite de DJM Sibiu**.

#### ***3.1.3.1. Obligații de mediu stabilite în perimetrul PUZCP***

În raport cu starea de calitate a solului și cu utilizarea industrială istorică a amplasamentului, Direcția Județeană de Mediu Sibiu a stabilit obligații de mediu pentru S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A., prin **Adresa nr. 8438/15.04.2026**.

Obligațiile au fost stabilite în urma notificării transmise de titular, înregistrate la Direcția Județeană de Mediu Sibiu cu nr. 12261/4457/17.07.2024, în contextul documentației PUZCP și propunerii de schimbare a categoriei de folosință a terenului.

Stabilirea obligațiilor s-a fundamentat pe analiza din **Bilanțul de mediu nivel I cu elemente de nivel II** și din **Studiul de evaluare a riscului**, documentații care au identificat unele depășiri ale limitelor legale pentru indicatorii PCB și THP în sol, raportat la folosința propusă a terenului.

Obligațiile de mediu condiționează implementarea PUZCP. Acestea vizează, în principal, investigarea suplimentară a solului/subsolului și apelor subterane, elaborarea și implementarea **Proiectului tehnic de remediere**, gestionarea materialelor excavate și a deșeurilor rezultate din lucrări, precum și confirmarea eficienței măsurilor de remediere înaintea etapelor ulterioare de dezvoltare.

Obligațiile de mediu stabilite pentru amplasament sunt prezentate sintetic în tabelul nr. 4.

**Tabel 4 – Obligații de mediu stabilite pentru amplasamentul S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.**

Nr. crt.	Factor/ componentă de mediu	Obligație de mediu	Etapă / termen	Responsabil
1	Aer / sol	Se evacuează materialele cu conținut de azbest de pe amplasament (demonțare, ambalare, eliminare prin operator autorizat) –126 mp	Max. 12 luni de la aprobarea PUZ	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
2	Sol / apă subterană	Se efectuează analize suplimentare pentru sol (THP, PCB) și apă subterană (pH, Cl <sup>-</sup> , SO <sub>4</sub> , metale, BTEX, THP, HAP, PCB) în vederea fundamentării Proiectului tehnic de remediere.	Max. 24 luni de la aprobarea PUZ	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
3	Sol / apă subterană	Se elaborează Proiectul de remediere pentru întreg amplasamentul și se supune aprobării DJM Sibiu.	Max. 24 luni de la aprobarea PUZ	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
4	Sol / apă subterană	Se golesc, curăță și dezafectează rezervoarele, conductele și celelalte structuri subterane identificate; se analizează calitatea solului din excavațiile rezultate (THP, BTEX, HAP, PCB, metale). În cazul identificării contaminării, se aplică măsuri de remediere și se reiau analizele până la confirmarea calității necesare funcțiunilor propuse ale terenului.	În timpul execuției lucrărilor de remediere sol	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
5	Sol	În zonele contaminate identificate în Studiul de Evaluare a Riscului (V2) se vor aplica măsuri de remediere a solului (decoptare, decontaminare s.a.), conform <b>Proiectului tehnic de remediere</b> , până la adâncimea minimă de 1,0 m.	În timpul execuției lucrărilor de remediere sol	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
6	Sol	Zonele excavate în cursul lucrărilor de remediere se refac cu sol curat, a cărui calitate se verifică prin analize de laborator, astfel încât să fie îndeplinite condițiile aferente funcțiunilor propuse ale parcelor.	În timpul execuției lucrărilor de remediere sol	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.

Nr. crt.	Factor/ componentă de mediu	Obligație de mediu	Etapă / termen	Responsabil
7	Sol	În zonele remediate, se analizează solul pe întreaga adâncime de intervenție (min. 1,0 m sau conform <b>Proiectului tehnic de remediere</b> ), pentru confirmarea eficienței lucrărilor de remediere.	După execuția lucrărilor de remediere sol	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
8	Apă subterană	Se analizează apa subterană pentru confirmarea eficienței măsurilor de remediere.	După execuția lucrărilor de remediere sol	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
9	Sol / apă subterană	Se întocmește <b>Raportul final de remediere</b> , pe baza analizelor de sol și apă subterană, care confirmă eficiența măsurilor și încadrarea riscului la un nivel acceptabil pentru funcțiunile propuse ale parcelelor; raportul se depune la DJM Sibiu ca dovadă a remedierii.	În termen de 6 luni după execuția lucrărilor de remediere sol	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
10	Construcții monument istoric	Se prelevează și se analizează probe din materialele de construcții (pH, sulfați, metale, cianuri, THP, HAP, PCB, azbest) pentru identificarea contaminării și stabilirea măsurilor de intervenție adecvate funcțiunilor propuse acestor construcții.	Anterior elaborării proiectului tehnic de remediere (max. 24 luni de la PUZ)	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
11	Construcții monument istoric	În funcție de rezultate și de funcțiunea viitoare a construcțiilor, se aplică măsuri de îndepărtare locală sau izolare/sigare a materialelor contaminate, pentru eliminarea expunerii utilizatorilor viitori, cu respectarea măsurilor impuse în <b>Proiectul tehnic de remediere</b> , precum și a avizelor emise de DSP Sibiu și DJC Sibiu	În timpul lucrărilor de reabilitare	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
12	Toate construcțiile (fără monumente)	Se realizează demolarea controlată a construcțiilor conform <b>Proiectului tehnic aprobat</b> , cu gestionarea deșeurilor potrivit legislației în vigoare.	În timpul execuției lucrărilor de demolare	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
13	Deșeuri din construcții	Deșeurile rezultate din reabilitări și demolări se gestionează conform legislației aplicabile, iar, dacă este necesar, se efectuează analize pentru stabilirea caracterului periculos/nepericulos.	Pe toată durata lucrărilor	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.
14	Sol	În zonele afectate de lucrările de șantier, se analizează solul de suprafață (5 cm și 30 cm) pentru identificarea contaminărilor accidentale.	Înainte de faza DTAC (de construire)	S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.

**În concluzie**, având în vedere obligațiile de mediu stabilite de Direcția Județeană de Mediu Sibiu, implementarea PUZCP este condiționată de investigarea suplimentară, elaborarea și aplicarea Proiectului tehnic de remediere, gestionarea corespunzătoare a materialelor/deșeurilor rezultate și confirmarea eficienței măsurilor de remediere.

**Implementarea PUZCP trebuie corelată cu obligațiile de mediu stabilite pentru amplasament**, astfel încât lucrările de desființare, construire, excavare, reabilitare, amenajare a spațiilor verzi și realizare a infrastructurii edilitare să se

desfășoare în condiții de control al riscurilor asociate contaminării istorice. Respectarea acestor obligații reprezintă o condiție esențială pentru asigurarea compatibilității terenului cu funcțiunile centrale și mixte propuse prin PUZCP, inclusiv cu funcțiunile sensibile, cum sunt locuirea, spațiile publice, serviciile, educația sau activitățile de loisir.

### **3.1.4. Utilizarea terenurilor**

#### **Utilizarea istorică a terenurilor**

Societatea INDEPENDENȚA S.A. își are originea în anul 1868, când pe amplasament a fost fondată unitatea industrială „*Uzinele Rieger*”, specializată inițial în turnătorie de fontă și în producția de mașini agricole. Până în 1921, instalațiile au funcționat sub denumirea de „*Prima fabrică ardeleană de mașini agricole și turnătorie de fer*”. În perioadele celor două războaie mondiale, unitatea a fost militarizată, orientându-și producția către echipamente pentru armată.

Profilul tehnologic a evoluat, incluzând producția de piese turnate, mașini textile, elemente de îmbinare, hidranți, capace de scurgere, capace de cămine, mobilier urban metalic etc. Extinderea fizică a amplasamentului a fost constantă, cu realizarea, în jurul anilor 1940, a unor hale noi pe structură de beton și metal.

În 1948, unitatea a fost naționalizată și redenumită „*Independența*”, iar fluxurile tehnologice au fost reorganizate. Au fost înființate secția de unelte pneumatice (1952) și secția de lanț cu role (1956). În 1955 fabrica a fost comasată cu unitățile „*Virola*”, aflate în vecinătate. Până în 1990 au fost dezvoltate noi corpuri de producție, incluzând secția de Unelte Pneumatice.

După 1989, producția a înregistrat un declin accentuat, pe fondul rezilierii contractelor, ceea ce a dus la acumularea unor stocuri importante de utilaje specializate, ulterior dezafectate și valorificate ca deșeuri metalice.

În 2008, după privatizare, platforma s-a divizat în trei entități: S.C. Independența S.A., S.C. Virola-Independența S.A. și S.C. Casa Albă Independența S.A.

În perioada 2006-2007, ca urmare a notificării de încetare a activității, APM Sibiu a solicitat elaborarea unui *Bilanț de mediu nivel I*, realizat în 2007 de S.C. ECOANALITIC S.R.L. Acesta a evaluat situația istorică și operațională atât pentru amplasamentul de pe str. Ocnei, cât și pentru cel de pe str. Rusciorului (fosta secție de cazangerie), formulând recomandări pentru investigații de detaliu (analize de sol), care însă nu au fost realizate. În 2010, APM Sibiu a emis îndrumarul pentru realizarea unui *Bilanț de mediu cu elemente de nivel II*, procedură care nu a fost continuată ulterior.

#### **Starea actuală a amplasamentului**

În prezent, amplasamentul are caracter de fostă platformă industrială dezafectată, cu activitate productivă încetată și cu un fond construit alcătuit din hale, ateliere, depozite, spații administrative și anexe tehnice.

S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A. deține pe amplasament un ansamblu de clădiri industriale și administrative, însumând o suprafață construită însemnată. Regimul de înălțime al construcțiilor este variabil, de la S+P și P înalt până la P+7E, în funcție de funcțiunea anterioară sau actuală a fiecărui corp.

Platforma este racordată la rețelele edilitare urbane de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale. În prezent, doar o parte dintre construcții mai beneficiază de utilități funcționale, respectiv casa poartă și clădirea administrativă P+7, utilizată în prezent de Judecătoria/Tribunal. O mare parte dintre rețelele subterane edilitare și tehnologice sunt vechi, datând din perioada de funcționare industrială a platformei.

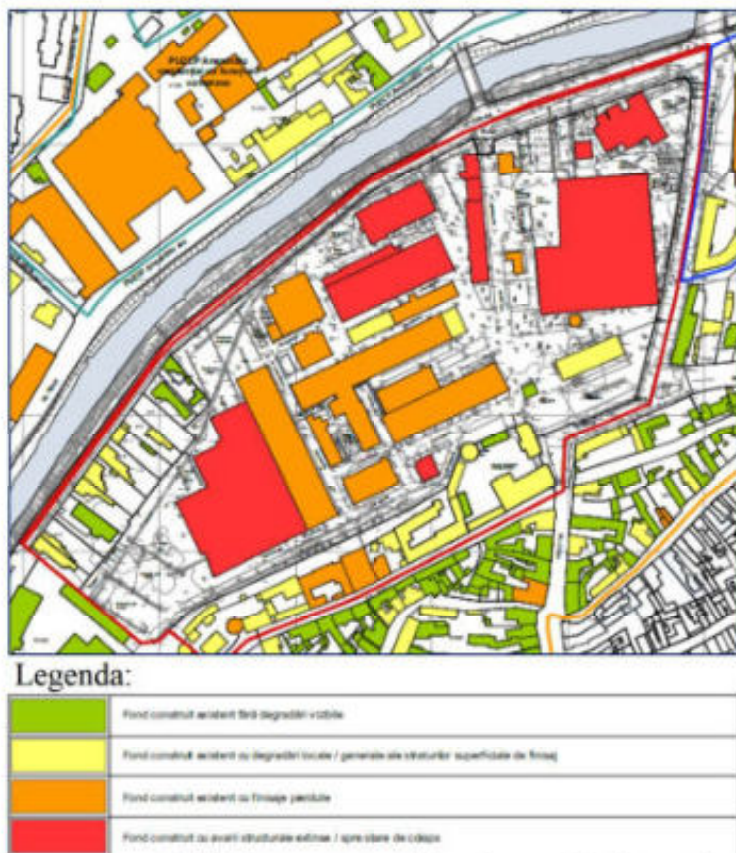
Situația actuală a construcțiilor existente, destinația anterioară și principalele caracteristici tehnice sunt prezentate în tabelul următor.

**Tabel 5 – Lista clădirilor de pe platforma industrială și caracteristici tehnice**

Nr. inv.	Denumire construcție	Corp	An PIF	ST (mp)	SC (mp)	Sd (mp)	Su (mp)	CF	TOP
124	Depozit	-	1949	905	905			110436	3060/21
114	Magazie centrală laminate ujoare	-	1924	884	734	1468	1223	110437	3060/12
123	Birou depozit laminate mijloace grele	-	1949		68	68	57	110437	3060/12
116	Dispensar medical	U	1935	437	203	609	508	110439	3060/28
1024	Pavilion administrativ (nou), Clădire electrică-CC	T	1968	1172	752	4650	5380	110440	3060/38
163	Pavilion tehnic administrativ și poartă	-	-		807	-	-		
-	Spați depozitare, pod rulant	-	-	579	579	-	-	110447	3060/23
111	Atelier Strungărie ujoară	D	1913/1948	3431	3042	3042	2535	110448	3060/19
170	Hala Unele pneumatice și anexe sociale	H	1972	2612	2199	10997	9164	110449	3060/13
159	Hala Mecanica 2 și Strungărie grea	M, MI-3	1967	11019	5580	7830	6525	110451	3060/8
12	Atel întreținere, reparații auto, birouri, cli de acces	B	1910/1948	28171	345	345	288	110452	3060/1
-	Alimentație publică, bucătărie, grup sanitar	-	-	81	66	-	-	110454	3060/41
-	Magazie cister	-	-	1395	-	-	-	110456	3060/2
143	Atelier sculărie	R	1958	4387	4185	5625	4688	110457	3060/36
142	Atelier RME	P	1958	3521	3333	3646	3038	110458	3060/33
-	Fabrica CO <sub>2</sub> , magazie, birouri, rezervoare	-	-	739	-	-	-	110459	3060/30
-	Construcție magazie	-	-	71	-	-	-	110461	3060/6
-	Cale ferată industrială	-	-	2921	-	-	-	110463	3060/7
129	Clădire compresoare și reparații electoc.	L	1953	509	402	402	335	110465	3060/11
145	Hala producție, Tratament termic	C, C1-3	1959	1782	1232	1232	1027	110466	3060/22
148	Stația conexiuni sediu I	-	-		60	120	100		
132	Dep. carburanți și lubrifianți, rezervoare, birouri	Q	1953	701	776	776	647	110467	3060/34
16	Biblioteca tehnică	I	1910/1948	319	212	424	353	110468	3060/42
-	Spați depozitare	-	-	1418	-	-	-	110469	3060/29
-	Birouri transport	-	-	517	-	-	-	110470	3060/25
118	Atelier electric bobinaj, instalații	F, F1-4	1938/1948	2975	2715	3435	2863	110471	3060/15

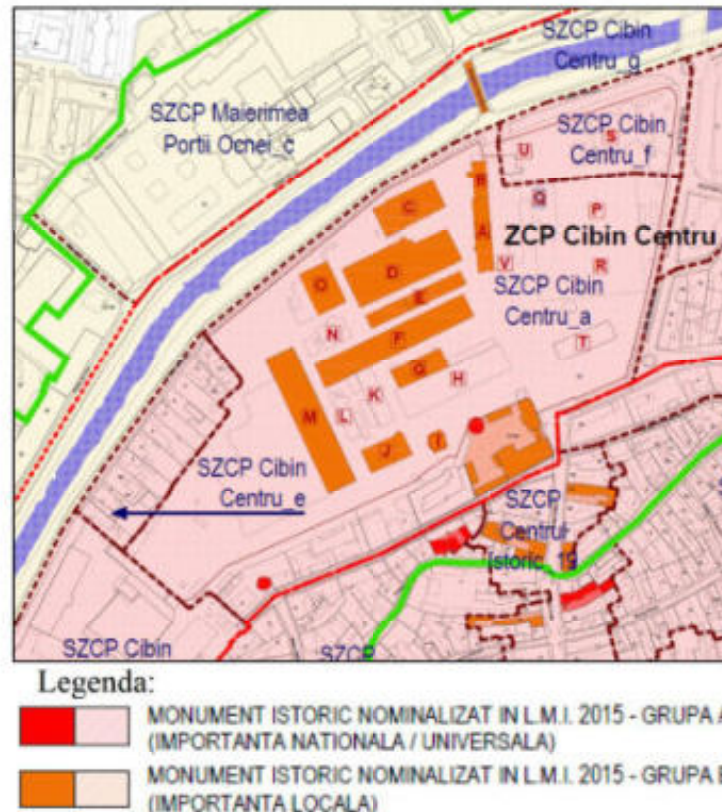
Nr. inv.	Denumire construcție	Corp	An PIF	ST (mp)	SC (mp)	Sd (mp)	Su (mp)	CF	TOP
-	Zona de depozitare	-	-	1906	-	-	-	110472	3060/9
18	Magazie materiale	-	1910	204	200	200	180	110473	3060/3
-	Birouri	-	-	20	20	-	-	110476	3060/5
128	Căldire PT 3	Nn	1950	192	116	232	193	110477	3060/16
127	Poarta principală sediu I	X	1951	133	72	72	60	110478	3060/40
-	Construcții rezervoare (apa)	-	1953	801	-	-	-	110479	3060/32
13	Casa reglare gaze,	B1	1948	-	12	12	10	110480	3060/26
115	Casa pompare apă industrială și puțuri	-	1928	83	32	44	37	-	-
110	Hala Acoperiri metale	O, O1-3	1911-1948	1790	1342	1342	1103	110481	3060/20
120	Magazie materiale electrice	N	1943	641	473	1420	1183	110483	3060/17
125	Atelier Danturare	J	1950	1111	748	748	623	110485	3060/10
-	Magazie	--	-	159	-	-	-	110488	3060/4
126	Atelier Rectificare	G	1950	1034	726	726	605	110490	3060/14
15	Pavilion administrativ (vechi)	A	1910-1948	1072	744	744	620	110491	3060/24
141, 144	Centrală termică și instalație reglare gaz metan, sediu I	S, Ss	1956	2960	12	12	10	110492	3060/31
195	Extindere CT sediu I	-	1975	-	420	420	350	-	-
154	Centrala termică	-	1963	-	460	460	383	-	-
134	Post transformare PT 2	V	1953	208	127	127	106	110493	3060/35
-	Teren cu parcare betonată	-	-	3651	-	-	-	110494	3060/39
117	Magazie materiale custodiu pompieri	E, E1-4	1938-1948	1305	627	627	523	110505	3060/18
147	Hala Intr. Mec. 2	-	1912	-	402	402	335	-	-
119	Cabina portar poarta 2 sediu I	B1	1941	38	16	16	13	110507	3060/27
-	Construcție tunel apă	-	-	84	-	-	-	110508	3060/37
					SC =				
					34.764 mp				

În plan se prezintă starea fizică actuală a construcțiilor conform documentației PUZCP.



**Figură 5 – Plan cu starea fizică a construcțiilor de pe platforma industrială C.A. Independența (Sursa: PUZCP, S.C. A.Plan S.R.L. – Planșa U-02-20, 2023)**

O parte importantă a fondului construit existent are valoare patrimonială, fiind inclusă în ansamblul fostei fabrici Andreas Rieger / Independența. Raportul de expertiză tehnică extrajudiciară întocmit în martie 2021 pentru Dosarul nr. 3458/2/2014 – Curtea de Apel București, Secția a VIII-a Contencios Administrativ și Fiscal, și Dosar nr. 486/85/2018 – Tribunalul Sibiu, Secția a II-a Civilă, Contencios Administrativ și Fiscal, confirmă valoarea de **monument istoric** total sau parțial pentru **corpurile A, B, C, D, F, G, I, J, M și O.**



**Figură 6 – Plan de situație a construcțiilor clasate ca monument istoric**  
(Sursa: Studiu istoric)

**În concluzie,** terenul analizat are caracter de fostă platformă industrială, cu activitate încetată, fond construit parțial degradat și infrastructuri edilitare/tehnologice vechi, specifice utilizării industriale istorice. Amplasamentul prezintă un grad ridicat de antropizare, dar și o valoare urbană și patrimonială, prin prezența unor construcții industriale cu valoare de monument istoric.

Starea actuală a terenului indică un potențial ridicat de reconversie urbană, dar și condiționări relevante privind calitatea solului/subsolului, gestionarea construcțiilor existente, protecția patrimoniului industrial și corelarea viitoarelor funcțiuni cu obligațiile de mediu stabilite.

### 3.1.5. Factorul de mediu BIODIVERSITATE

Amplasamentul de interes nu se suprapune peste arii naturale protejate și nici nu se găsește la o distanță relevantă față de acestea. Vegetația prezentă pe suprafețele periferice libere din amplasament e reprezentată de specii ierbacee ruderales fără o valoare conservativă deosebită, precum și de câteva exemplare răzlețe de arbori (foioase și rășinoase).

### 3.1.6. Nivelul de ZGOMOT

Anterior încetării activității industriale, nivelul de zgomot din perimetrul fostei platforme Independența era determinat de funcționarea echipamentelor tehnologice, a instalațiilor de ventilație, de circulația mijloacelor de transport intern și de activitatea generală desfășurată în halele de producție. În perioada în care amplasamentul funcționa ca sit industrial activ, aceste surse au reprezentat surse locale de zgomot, cu potențial impact asupra mediului urban învecinat și asupra zonelor rezidențiale din proximitate. Odată cu reducerea progresivă a activităților de producție după anii '90 și, ulterior, cu încetarea completă a activității industriale, sursele de zgomot asociate activităților tehnologice au fost eliminate. În prezent, în interiorul fostei platforme industriale nu se mai desfășoară activități productive generatoare de zgomot.

Pentru documentarea nivelului de zgomot actual în zona analizată au fost consultate **Hărțile strategice de zgomot pentru municipiul Sibiu**, revizuire 2023. Conform *Hărții strategice de zgomot pentru sursa de zgomot trafic rutier*, la limita nordică și estică a perimetrului reglementat prin PUZCP se înregistrează valori  $L_{sn}$  de aproximativ 60-65 dB(A) în perioada de zi și valori  $L_n$  de aproximativ 55-60 dB(A) în perioada de noapte. Această situație este specifică arterelor intens circulate din municipiul Sibiu și este determinată, în principal, de traficul rutier de pe străzile adiacente – Cibinului și Târgu Fânului.

Valorile maxime admise ale nivelului de zgomot pentru zonele rezidențiale sunt stabilite prin **Ord. nr. 119/2014, art. 16**, respectiv:

- în perioada zilei, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A, măsurat la exteriorul locuinței, la 1,5 m înălțime față de sol, nu trebuie să depășească **55 dB** și curba de zgomot Cz 50;
- în perioada nopții, între orele 23:00-7:00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A, măsurat la exteriorul locuinței, la 1,5 m înălțime față de sol, nu trebuie să depășească **45 dB** și curba de zgomot Cz 40.

Analiza hărților de zgomot indică faptul că nivelul de zgomot generat de traficul rutier de pe străzile adiacente zonei poate depăși valorile de referință prevăzute pentru teritoriile protejate, în special în zonele expuse direct către arterele de circulație. Această situație este relevantă atât pentru locuințele existente din vecinătate, cât și pentru

---

viitoare funcțiuni centrale, mixte și, după caz, rezidențiale propuse prin PUZCP. În acest context, zgomotul rutier constituie sursa de disconfort pentru zona analizată.

**În concluzie**, fostul amplasament industrial nu mai constituie o sursă semnificativă de zgomot, ca urmare a încetării activităților productive. Principala sursă de zgomot în zona PUZCP este reprezentată de traficul rutier de pe arterele adiacente, în special str. Cibinului și str. Târgu Fânului, unde valorile indicate de hărțile strategice de zgomot pot depăși nivelurile de referință aplicabile teritoriilor protejate.

### **3.1.7. Schimbări climatice**

Schimbările climatice sunt cauzate, direct sau indirect, de activitățile umane care determină modificarea compoziției atmosferei globale prin emisia de gaze cu efect de seră. Principalele gaze cu efect de seră menționate în Protocolul de la Kyoto, la care România este parte, sunt: dioxidul de carbon (CO<sub>2</sub>), metanul (CH<sub>4</sub>), oxidul azotos (N<sub>2</sub>O), hidrofluorocarburile (HFCs), perfluorocarburile (PFCs) și hexafluorura de sulf (SF<sub>6</sub>).

Principalele sectoare generatoare de emisii de gaze cu efect de seră la nivel urban și județean sunt energia, industria, transporturile, sectorul rezidențial și serviciile. La nivelul municipiului Sibiu, sursele relevante sunt reprezentate în principal de consumul de energie al clădirilor, traficul rutier, activitățile economice și, într-o măsură mai redusă, activitățile industriale.

Conform **Strategiei județului Sibiu de reducere a emisiilor de CO<sub>2</sub> pentru perioada 2016-2023**, în intervalul 2005-2015 s-au evidențiat următoarele tendințe privind consumul de energie pe sectoarele generatoare de emisii de gaze cu efect de seră:

- în industrie – tendință de scădere a consumului de energie;
- în transporturi – tendință de creștere a consumului de energie;
- în alte ramuri ale economiei – tendință de menținere a consumului de energie;
- la nivelul populației – tendință de menținere a consumului de energie.

În funcție de sursele de energie utilizate, principalul aport la consum este reprezentat de gazele naturale și resursele petroliere.

La nivel județean, emisiile de gaze cu efect de seră generate de consumul de energie au prezentat o tendință de scădere în intervalul 2005-2013, urmată de o tendință de menținere până în anul 2015.

În cazul amplasamentului de interes, utilizarea industrială istorică a reprezentat anterior o sursă de consum energetic și de emisii asociate activităților productive și transportului intern. Prin încetarea activității industriale, aceste surse directe de emisii au fost eliminate. În situația actuală, amplasamentul nu mai generează emisii de GES asociate unei activități industriale active.

**În concluzie**, amplasamentul PUZCP nu mai reprezintă o sursă de emisii de gaze cu efect de seră, ca urmare a încetării activității industriale. Principalele influențe climatice actuale sunt asociate contextului urban în care se află amplasamentul, respectiv traficul rutier, consumul energetic al clădirilor din zonă, suprafețele mineralizate și vegetația redusă, factori care pot contribui local la efectul de insulă de căldură urbană.

### **3.1.8. Riscuri naturale și antropice**

#### **Riscuri naturale**

##### **- Zonare seismică:**

Amplasamentul se încadrează în zona seismică specifică municipiului Sibiu. Conform STAS 11100/1-93 privind zonarea seismică a României, teritoriul municipiului Sibiu se încadrează în zona de intensitate seismică VII pe scara MSK, cu o perioadă medie de revenire de minimum 50 ani. La fazele ulterioare de proiectare, toate construcțiile noi, consolidările și intervențiile asupra construcțiilor existente vor respecta prevederile normativelor tehnice aplicabile privind siguranța structurală.

##### **- Adâncimea de îngheț**

Conform STAS 6054/77, adâncimea de îngheț în zona municipiului Sibiu este de cca. 0,8-0,9 m față de cota terenului natural neacoperit.

##### **- Încadrarea amplasamentului în zone de risc; Stabilitatea terenului**

În conformitate cu *Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a, Zone de risc natural*, zona municipiului Sibiu se încadrează în areale cu potențial redus de producere a alunecărilor de teren. Amplasamentul PUZCP este situat într-o zonă urbană relativ plană, fără accidente geomorfologice evidente și fără elemente de pantă care să favorizeze procese de instabilitate gravitațională.

Conform **Studiului Geotehnic**, terenul analizat prezintă condiții geotehnice care permit dezvoltarea propusă, cu respectarea recomandărilor tehnice specifice. În profilul terenului au fost identificate materiale de umplură neomogene, cu grosimi de aproximativ 2-3 m, ceea ce indică un caracter puternic antropizat al stratului superficial. Din acest motiv, la fazele ulterioare de proiectare vor fi necesare investigații geotehnice detaliate, adaptate fiecărui obiectiv propus, în special pentru clădiri cu regim de înălțime mai mare, subsoluri, parcări subterane, rețele edilitare și lucrări de infrastructură.

##### **- Apa subterană**

Conform **Studiului Geotehnic**, pânza freatică a fost interceptată la adâncimi cuprinse între 3,6 m și 3,9 m sub cota terenului natural. Nivelul freatic poate prezenta variații sezoniere, determinate de regimul pluviometric și de relația locală cu râul Cibin. Prezența apei subterane la adâncimi relativ reduse este relevantă pentru lucrările de

excavare, realizarea subsolurilor, parcărilor subterane și infrastructurii edilitare. Aceste lucrări pot necesita epuismențe și măsuri de control al apelor subterane.

#### - **Inundabilitate**

Amplasamentul PUZCP nu este situat într-o zonă inundabilă. Râul Cibin curge la o cotă inferioară față de amplasament, cu aproximativ 6-8 m sub cota terenului, iar în zona municipiului Sibiu cursul de apă este regularizat și îndiguit. Conform informațiilor disponibile, perimetrul PUZCP nu se suprapune cu zone evidențiate ca fiind afectate de riscuri naturale de inundabilitate.

#### - **Riscuri climatice**

Din perspectiva schimbărilor climatice, pot fi luate în considerare riscuri asociate episoadelor de precipitații intense, temperaturilor ridicate și accentuării efectului de insulă de căldură urbană.

#### **Riscuri antropice; riscuri privind calitatea mediului**

Riscurile antropice relevante pentru amplasamentul PUZCP sunt asociate în principal **utilizării industriale istorice** a terenului. Fosta platformă industrială Independența a avut activități cu potențial de contaminare a solului. Analizele realizate prin **Bilanțul de mediu nivel I cu elemente de nivel II** și **Studiul de evaluare a riscului** au evidențiat prezența unor contaminări, în principal cu hidrocarburi petroliere totale și compuși de tip PCB, în raport cu funcțiunea propusă a amplasamentului. În acest context, Direcția Județeană de Mediu Sibiu a stabilit **obligații de mediu pentru amplasament**, care vizează investigarea suplimentară a solului și apelor subterane, elaborarea și aplicarea unui **Proiect tehnic de remediere**, gestionarea materialelor excavate și a deșeurilor rezultate din lucrări, precum și confirmarea eficienței măsurilor de remediere. Aceste obligații sunt esențiale pentru reducerea riscurilor asociate contaminării istorice și pentru asigurarea compatibilității terenului cu funcțiunile propuse prin PUZCP.

**În concluzie**, amplasamentul PUZCP nu prezintă riscuri naturale majore evidente, nefiind situat în zonă inundabilă și nefiind caracterizat prin instabilitate geomorfologică semnificativă. Riscurile naturale relevante sunt cele uzuale pentru zona municipiului Sibiu, respectiv riscul seismic, adâncimea de îngheț, condițiile geotehnice locale și prezența apei subterane la adâncimi care pot influența lucrările de excavare și realizare a subsolurilor. Principalele riscuri relevante pentru implementarea PUZCP sunt de natură antropică și sunt asociate utilizării istorice industriale a amplasamentului (de ex. contaminări ale solului, materiale cu conținut de azbest, structuri subterane etc.).

#### **3.1.9. Sănătatea umană**

Conform **Raportului de activitate al DSP Sibiu pentru anul 2025**, principalele cauze ale mortalității în județul Sibiu sunt bolile aparatului circulator, bolile oncologice, bolile aparatului respirator, bolile sistemului digestiv și leziunile traumatice. În anul 2024, durata medie de viață în județul Sibiu a fost de 78,81 ani, valoare mai mare decât

---

media națională, de 77,08 ani. La nivelul municipiului Sibiu nu au fost evidențiate afecțiuni specifice asociate desfășurării activităților profesionale într-un mediu impropriu sau calității necorespunzătoare a mediului.

Suprafața **spațiilor verzi** din municipiul Sibiu este de 163,85 ha, corespunzătoare unei suprafețe de 9,69 mp/locuitor la nivelul anului 2018. Această valoare se situează sub pragurile de referință utilizate pentru aprecierea calității mediului urban, respectiv sub valoarea de 20 mp/locuitor prevăzută de Legea nr. 24/2007 și sub recomandarea Organizației Mondiale a Sănătății, de 50 mp/locuitor.

Zona reglementată prin PUZCP se află într-un areal urban central, influențat de traficul **rutier de pe străzile adiacente**, în special str. Cibinului și str. Târgu Fânului. În prezent, amplasamentul nu mai generează riscuri specifice unei activități industriale active, însă starea actuală a amplasamentului poate constitui un factor de disconfort urban, prin prezența suprafețelor mineralizate, a construcțiilor dezafectate, a vegetației reduse și a solului/subsolului afectat de contaminări istorice.

În aceste condiții, pot apărea riscuri indirecte pentru sănătatea populației, în special prin **resuspensia particulelor de praf** din zonele neamenajate sau afectate de lucrări, inclusiv particule care pot antrena poluanți prezenți în stratul superficial de sol.

De asemenea, ponderea ridicată a **suprafețelor impermeabilizate și lipsa vegetației** consistente pot contribui la accentuarea efectului de insulă de căldură urbană și la reducerea confortului termic local.

**În concluzie**, amplasamentul nu mai constituie o sursă de risc specifică unei activități industriale active, însă istoricul industrial, contaminarea solului, suprafețele mineralizate, vegetația redusă și traficul rutier adiacent pot genera factori de disconfort și riscuri indirecte pentru sănătatea populației.

### **3.1.10. Situația infrastructurii edilitare și de trafic**

Zona reglementată prin PUZCP beneficiază de **echipare edilitară**, fiind prezente rețele de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale și telecomunicații. Racordarea viitoarelor funcțiuni propuse prin PUZCP se va realiza prin extinderea, reabilitarea sau redimensionarea rețelelor existente, în funcție de soluțiile tehnice stabilite la fazele ulterioare de proiectare și de condițiile impuse prin avizele operatorilor de utilități.

În ceea ce privește **infrastructura de trafic**, amplasamentul este conectat la rețeaua urbană a municipiului Sibiu prin străzile Cibinului, Târgu Fânului și Ocnei, aflate în relație directă cu zona centrală, Piața Cibin și cartierul Terezian. Situația actuală este caracterizată de un grad ridicat de încărcare a arterelor adiacente, trotuare înguste în anumite sectoare și o calitate redusă a spațiului pietonal în raport cu potențialul urban al zonei.

---

**În concluzie**, zona PUZCP dispune de infrastructură edilitară și de trafic existentă, iar implementarea noilor funcțiuni presupune modernizarea, extinderea și adaptarea rețelelor la cerințele ansamblului propus.

### **3.1.11. Gestiunea deșeurilor**

Serviciul de salubritate în municipiul Sibiu este asigurat de S.C. SOMA S.A., care realizează colectarea separată a deșeurilor municipale și a deșeurilor asimilabile acestora, precum și transportul către instalațiile autorizate de transfer, tratare și depozitare (depozitul ecologic de la Cristian).

În prezent, având în vedere încetarea activităților industriale pe amplasament, nu se mai generează fluxuri de deșeuri specifice unei activități productive. Totuși, în cadrul fostei platforme industriale pot exista materiale și deșeuri asociate construcțiilor degradate, lucrărilor de dezafectare, materialelor cu conținut de azbest, sau materialelor potențial contaminate, care vor trebui gestionate distinct, conform obligațiilor de mediu stabilite pentru amplasament și legislației aplicabile.

### **3.1.12. Mediul socio-economic**

Amplasamentul reglementat prin PUZCP este situat într-o zonă urbană centrală a municipiului Sibiu, în proximitatea Centrului Istoric, a râului Cibin, a Pieței Cibin și a cartierului Terezian. Zona are o poziție urbană favorabilă, însă în prezent este marcată de caracterul fostei platforme industriale, de accesibilitatea redusă în interiorul incintei și de prezența unor construcții aflate în diferite stadii de degradare.

Încetarea activităților industriale a determinat reducerea rolului economic al amplasamentului, dar a creat, în același timp, oportunitatea reconversiei funcționale a acestuia. În prezent, terenul reprezintă o rezervă urbană importantă pentru municipiul Sibiu, având potențial de integrare în structura funcțională a zonei centrale prin introducerea de funcțiuni mixte, servicii, comerț, locuire, spații publice, funcțiuni culturale și de loisir.

**În concluzie**, din perspectiva mediului socio-economic, amplasamentul PUZCP are potențial favorabil, prin regenerarea fostei platforme industriale și reintegrarea acesteia în circuitul urban al municipiului Sibiu.

### **3.1.13. Patrimoniul cultural, arhitectonic și arheologic, peisajul**

Amplasamentul PUZCP se află într-o zonă cu valoare urbanistică ridicată, în relație directă cu Centrul Istoric al municipiului Sibiu, râul Cibin, Orașul de Jos și cartierul Terezian.

Zona face parte din ZCP Cibin Centru, delimitată prin PUG Sibiu, și include componente ale fostului ansamblu industrial Independența / Atelierele Rieger, precum și elemente aflate în relație cu sistemul de fortificații al orașului.

Din punct de vedere al patrimoniului construit, în zona analizată sunt prezente clădiri monument istoric, sau aflate în relație directă cu monumente istorice. Fostul ansamblu industrial Independența/Atelierele Rieger reprezintă o componentă importantă a patrimoniului industrial al municipiului Sibiu, având valoare istorică și identitară pentru zona Cibin – Orașul de Jos.

Conform **Studiului istoric privind evaluarea resursei culturale a țesutului urban în vederea fundamentării reglementărilor PUZCP – CIBIN CENTRU – SCZP CIBIN CENTRU\_a-f, elaborat în anul 2023 de Prof. dr. hab. arh. Horia Moldovan și Lect. dr. arh. Irina Tulbure**, zona analizată include componente relevante de patrimoniu arhitectural și urbanistic, asociate atât sistemului medieval de fortificații al Sibiului, cât și dezvoltării industriale moderne a zonei Cibin.

În perimetrul ZCP Cibin Centru sunt nominalizate, conform LMI 2015, componente ale „*Ansamblului primei fabrici ardelenesti de mașini agricole și turnătorie de fer Andreas Rieger*”, situat pe str. Ocnei nr. 33, clasat ca ansamblu monument istoric, grupa valorică B, cod LMI SB-II-a-B-21085. O parte dintre corpurile componente ale ansamblului sunt nominalizate individual ca monumente istorice, respectiv corpurile A, B, C, D, E, F, G, I, J, M și O.

Conform LMI 2015, în perimetrul ZCP Cibin-centru sunt nominalizate următoarele imobile:

- „*Ansamblul primei fabrici ardelenesti de mașini agricole și turnătorie de fer Andreas Rieger*”, componentele acestuia având adresa consemnată pe strada Ocnei, nr. 33, mun. Sibiu: poziția 362, cod LMI – SB-II-a-B-21085. Conform detaliilor cuprinse în LMI, ansamblul nu este datat.



O parte din componentele ansamblului industrial sunt nominalizate în Lista Monumentelor Istorice și individual, ca monumente istorice aparținând grupei valorice „B” (monumentele istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local ). Nominalizarea acestora în LMI s-a făcut prin Ordinul Ministrului Culturii cu nr. 2031/2014 privind clasarea în LMI, categoria ansamblu, grupa valorică „B”, a „*Primei fabrici ardelen de mașini agricole și turnătorie de fer Andreas Rieger*” din municipiul Sibiu, Str. Ocnei nr. 33, județul Sibiu, ordin intrat în vigoare de în data de 07.03.2014. În cuprinsul Ordinului MC sunt specificate coordonatele punctelor de contur ale zonei de protecție a monumentului istoric.

Componentele nominalizate cu statutul de monument istoric sunt după cum urmează:

- Poziția 363, cod LMI – SB-II-m-B-21085.01, corpul A;
- Poziția 364, cod LMI – SB-II-m-B-21085.02, corpul B;
- Poziția 365, cod LMI – SB-II-m-B-21085.03, corpul C;
- Poziția 366, cod LMI – SB-II-m-B-21085.04, corpul D;
- Poziția 367, cod LMI – SB-II-m-B-21085.05, corpul E;
- Poziția 368, cod LMI – SB-II-m-B-21085.06, corpul F;
- Poziția 369, cod LMI – SB-II-m-B-21085.07, corpul G;
- Poziția 370, cod LMI – SB-II-m-B-21085.08, corpul I;
- Poziția 371, cod LMI – SB-II-m-B-21085.09, corpul J;
- Poziția 372, cod LMI – SB-II-m-B-21085.10, corpul M;
- Poziția 373, cod LMI – SB-II-m-B-21085.11, corpul O

**Tabel 6 – Situația construcțiilor existente pe platforma industrială**  
(Sursa: studiu istoric)


Descrierea construcției	Corp	Foto
<p><b>Corpul A – clasat monument istoric, Poziția 363, cod LMI – SB-II-m-B-21085.01</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Utilizare:</b> Corpul de clădire reprezintă, conform inventarului întocmit de proprietarul imobilului 174, „Pavilionul Administrativ” al fostului ansamblu industrial. Similar, în inventarul întocmit în 1948 la naționalizarea ansamblului industrial, corpul de clădire este consemnat „clădire administrativă”</li> <li>- <b>Starea de conservare:</b> Corpul de clădire (cu referire la toate tronsoanele sale) se găsește într-o stare avansată de degradare fizică. Cu toate acestea, starea clădirii este considerată reversibilă, dată fiind conservarea in situ a materialelor și detaliilor originare. De remarcat este conservarea parțială a tâmplărilor de lemn originare.</li> </ul>	A	
<p><b>Corpul B – clasat monument istoric, poziția 364, cod LMI – SB-II-m-B-21085.02</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Utilizare:</b> Corpul de clădire reprezintă, conform inventarului întocmit de proprietarul imobilului, „atelier întreținere și reparații auto / birouri”. În inventarul întocmit în 1948 la naționalizarea ansamblului industrial, corpul de clădire este consemnat ca fiind „cazangerie” 177, respectiv „casa pompe centrale” și „contor central gaz metan” (pestru cele două construcții de dimensiuni reduse, amplasate împreună nord-est).</li> <li>- <b>Starea de conservare:</b> Corpul de clădire (cu referire la ambele tronsoane) se găsește într-o stare avansată de degradare fizică. Cu toate acestea, starea clădirii este considerată reversibilă, dată fiind conservarea in situ a materialelor și detaliilor originare. De remarcat este conservarea parțială a tâmplărilor de lemn originare.</li> </ul>	B	

<p><b>Corpul C – clasat monument istoric, poziția 365, cod LMI – SB-II-m-B-21085.03</b></p> <p><b>Utilizare:</b>  <i>Corpul de clădire reprezintă, conform inventarului întocmit de proprietarul imobilului, a fost utilizată ca „Hală de tratament termic” (respectiv „Secția de unelte pneumatice”, în conformitate cu indicațiile inscripționate la intrarea în clădire). În planul ansamblului întocmit în 1948, la naționalizarea ansamblului industrial, pe locul actualului corp de clădire se găseau alte două construcții, utilizate în legătură directă cu ramificația căii ferate care ajungea în interiorul incintei, având suprafețe considerabile și folosite ca „hală vagoane” (1327 mp), respectiv „paprón materiale turnători” (243 mp).</i></p> <p><b>Starea de conservare:</b>  <i>Construcțiile se găsesc într-o stare avansată de degradare fizică. Cu toate acestea, starea clădirilor este considerată reversibilă, dată fiind conservarea in situ în mare parte a materialelor și detaliilor originare.</i></p>	<p><b>C</b></p>	
<p><b>Corpul D – clasat monument istoric, poziția 366, cod LMI – SB-II-m-B-21085.04</b></p> <p><b>Utilizare:</b>  <i>Corpul de clădire reprezintă, conform inventarului întocmit de proprietarul imobilului, „hală producție și atelier strângere sașoară”. În inventarul întocmit în 1948 la naționalizarea ansamblului industrial, corpul de clădire este consemnat ca fiind „turnătoria mare”.</i></p> <p><b>Starea de conservare:</b>  <i>Construcțiile se găsesc într-o stare avansată de degradare fizică. Cu toate acestea, starea clădirilor este considerată reversibilă, dată fiind conservarea in situ în mare parte a materialelor și detaliilor originare.</i></p>	<p><b>D</b></p>	
<p><b>Corpul E – clasat monument istoric, poziția 367, cod LMI – SB-II-m-B-21085.03</b></p> <p><b>Utilizare:</b>  <i>Corpul de clădire reprezintă, conform inventarului întocmit de proprietarul imobilului, „magazin de materiale aflate în custodia pompierilor”.</i></p> <p><b>Starea de conservare:</b>  <i>Construcțiile se găsesc într-o stare avansată de degradare fizică. Cu toate acestea, starea clădirilor este considerată reversibilă, dată fiind conservarea in situ în mare parte a materialelor și detaliilor originare.</i></p>	<p><b>E</b></p>	

<p><b>Corpul F – clasat monument istoric, poziția 368, cod LMI – SB-II-m-B-21085.06</b>  <b>Utilizare:</b>          Corpul de clădire reprezintă, conform inventarului întocmit de proprietarul imobilului „atelier electric bobtnaj, tâmplărie și instalatori”. În inventarul întocmit în 1948 la naționalizarea ansamblului industrial, corpul de clădire este consemnat ca adăpostind „atelierele mecanice” (respectiv subcorpurile identificate în prezent cu indicii F1, F2, F4 și F5) și „hala de montaj” (subcorpul identificat în prezent cu indicele F3).  <b>Starea de conservare:</b>          Construcțiile se găsesc într-o stare avansată de degradare fizică. Cu toate acestea, starea clădirilor este considerată reversibilă, dată fiind conservarea în situ în mare parte a materialelor și detaliilor originale.</p>	F	
<p><b>Corpul G – clasat monument istoric, poziția 369, cod LMI – SB-II-m-B-21085.07</b>  <b>Utilizare:</b>          Corpul de clădire reprezintă, conform inventarului întocmit de proprietarul imobilului „atelier rectificare”. În inventarul întocmit în 1948 la naționalizarea ansamblului industrial, corpul de clădire nu era încă edificat, pe locul acestuia găzduindu-se la momentul respectiv o serie de construcții cu funcție rezidențială cuprinse la rândul lor în limitele ansamblului industrial.  <b>Starea de conservare:</b>          Construcția se găsește într-o stare avansată de degradare fizică. Cu toate acestea, starea fizică a clădirii este considerată reversibilă, dată fiind conservarea în situ în mare parte a materialelor și detaliilor originale.</p>	G	
<p><b>Corpul H - corpul de clădire nu este clasat individual în LMI-2015</b>  <b>Utilizare:</b>          Corpul de clădire reprezintă, conform inventarului întocmit de proprietarul imobilului „hala utilaje pneumatice și anexa social”. În inventarul întocmit în 1948 la naționalizarea ansamblului industrial, corpul de clădire nu era încă edificat, pe locul acestuia găzduindu-se la momentul respectiv o serie de construcții cu funcție rezidențială cuprinse la rândul lor în limitele ansamblului industrial.  <b>Starea de conservare:</b>          Construcția se găsește într-o stare avansată de degradare fizică.</p>	H	
<p><b>Corpul I – clasat monument istoric, poziția 370, cod LMI – SB-II-m-B-21085.08</b>  <b>Utilizare:</b>          Corpul de clădire reprezintă, conform inventarului întocmit de proprietarul imobilului „bibliotecă”. Inițial, corpul de clădire a avut funcțiune rezidențială, respectiv locuința familiei Rieger, amplasată în mijlocul unei curți care era accesibilă din strada Ocnei și ocupa un areal care anterior fusese utilizat ca cimitir pentru membrii comunității evreiești din Sibiu.  <b>Starea de conservare:</b>          Construcția se găsește într-o stare avansată de degradare fizică. Cu toate acestea, starea clădirii este considerată reversibilă, dată fiind conservarea în situ în mare parte a materialelor și detaliilor originale.</p>	I	
<p><b>Corpul J – clasat monument istoric, poziția 371, cod LMI – SB-II-m-B-21085.09</b>  <b>Utilizare:</b>          Corpul de clădire reprezintă, conform inventarului întocmit de proprietarul imobilului „atelier danturare”. În inventarul întocmit în 1948 la naționalizarea ansamblului industrial, corpul de clădire nu apăs încă edificat.  <b>Starea de conservare:</b>          Construcția se găsește într-o stare avansată de degradare fizică. Cu toate acestea, starea clădirii este considerată reversibilă, dată fiind conservarea în situ în mare parte a materialelor și detaliilor originale.</p>	J	

<p><b>Corpul K corpul de clădire nu este clasat individual în LMI-2015</b></p> <p><b>Utilizare:</b> Corpul de clădire reprezintă, conform inventarului întocmit de proprietarul imobilului „magazine centrală laminare ușoare / birou depozit laminare mijlocii, grele”. În inventarul întocmit în 1948 la naționalizarea ansamblului industrial, corpul de clădire (respectiv subcorpul identificat în prezent cu indicele K1) este consacrat ca având funcțiunea de „tâmplărie”, extensia mai târzie a acestuia înspre nord-vest (respectiv subcorpul identificat în prezent cu indicele K2), neexistând la momentul respectiv.</p> <p><b>Starea de conservare:</b> Construcția se găsește într-o stare avansată de degradare fizică.</p>	K	
<p><b>Corpul L corpul de clădire nu este clasat individual în LMI-2015</b></p> <p><b>Utilizare:</b> Corpul de clădire reprezintă, conform inventarului întocmit de proprietarul imobilului „Clădire compresoare și reparat electro”. În inventarul întocmit în 1948 la naționalizarea ansamblului industrial, corpul de clădire nu era edificat, pe locul acestuia, ocupând o amprentă mult mai redusă, existând la momentul respectiv „popramă pentru materiale de zidărie”. De asemenea, în imediata vecinătate, în zona care desparte corpul de clădire L și corpul de clădire K, la jumătatea secolului al XX-lea existau și șoproanele pentru „tobe cu ghips”, respectiv cel pentru „tâmplărie”.</p> <p><b>Starea de conservare:</b> Construcția se găsește într-o stare avansată de degradare fizică.</p>	L	
<p><b>Corpul M (Subcorpurile M1, M2 și M3) – clasat monument istoric, poziția 372, cod LMI – SBII-m-B-21685.10</b></p> <p><b>Utilizare:</b> Corpul de clădire (cu subcorpurile M1, M2 și M3) reprezintă, conform inventarului întocmit de proprietarul imobilului „strungăria grea / hala montaj vaporizatorie cu anexe sociale”. În inventarul întocmit în 1948 la naționalizarea ansamblului industrial, corpul de clădire nu era edificat, pe locul acestuia, găzduindu-se o serie de trasee de circulație feroviară internă și puncte ocupate de macarale.</p> <p><b>Starea de conservare:</b> Construcția se găsește într-o stare avansată de degradare fizică. Cu toate acestea, starea clădirii este considerată reverstabilă, dată fiind conservarea in situ în mare parte a materialelor și detaliilor originale.</p>	M	<p style="text-align: center;">Subcorpul M1</p>  <p style="text-align: center;">Subcorpul M2</p>  <p style="text-align: center;">Subcorpul M3</p> 
<p><b>Corpul N corpul de clădire nu este clasat individual în LMI-2015</b></p> <p><b>Utilizare:</b> Corpul de clădire reprezintă, conform inventarului întocmit de proprietarul imobilului „magazine materiale electrice”. În inventarul întocmit în 1948 la naționalizarea ansamblului industrial, corpul de clădire este consacrat ca adăpostind „anșier tâmplărie mobile reparati”.</p> <p><b>Starea de conservare:</b> Construcția, se găsește într-o stare avansată de degradare fizică.</p>	N	
<p><b>Corp Nn corpul de clădire nu este clasat individual în LMI-2015</b></p> <p><b>Utilizare:</b> Corpul de clădire reprezintă, conform inventarului întocmit de proprietarul imobilului „Clădire PT 3”. În inventarul întocmit în 1948 la naționalizarea ansamblului industrial, corpul de clădire nu apare edificat, pe locul acestuia găzduindu-se un corp de clădire cu amprentă diferită, utilizat ca „magazine vane”.</p> <p><b>Starea de conservare:</b> Construcția se găsește într-o stare avansată de degradare fizică.</p>	Nn	

<p><b>Corpul O – clasat monument istoric, poziția 373, cod LMI – SB-II-m-B-21085.11</b>  <b>Utilizare:</b>          Corpul de clădire reprezintă, conform inventarului întocmit de proprietarul imobilului „Hala acoperți metal”. În inventarul întocmit în 1948 la naționalizarea ansamblului industrial, corpul de clădire apare edificat doar parțial (respectiv subcorpul O1), spațiile existente la acel moment fiind utilizate pentru „tunalația de gudronare”.  <b>Starea de conservare:</b>          Construcțiile se găsesc într-o stare avansată de degradare fizică. Cu toate acestea, starea clădirilor (în special cea a subcorpului O1) este considerată reversibilă, dată fiind conservarea în situ în mare parte a materialelor și detaliilor originale.</p>	<p><b>O</b></p>	
<p><i>Partea de sud-est a ansamblului industrial „Independența” – în forma sa actuală ocupată de corpurile de clădire identificate cu literele P, Q, R, S, T etc., toate ridicate după jumătatea secolului al XX-lea – ocupă un areal care până după jumătatea secolului al XX-lea păstra încă edificiile care compuneau incinta industrială a fabricii de mașini deținuță de Samuel Wagner (respectiv, după consensurile din planurile orașului Sibiu, Maschinenfabrik u. Eisengießerei)</i></p>		
<p><b>Corpul P corpul de clădire nu este clasat individual în LMI-2015</b>  <b>Utilizare:</b>          Corpul de clădire reprezintă, conform inventarului întocmit de proprietarul imobilului „Atelier R&amp;E”. În planul întocmit în 1948 la naționalizarea ansamblului industrial, corpul de clădire nu apare edificat, porțiunea de parcelă pe care acesta se găsește fiind inclusă în perimetrul ansamblului industrial „Independența” după jumătatea secolului al XX-lea.  <b>Starea de conservare:</b>          Construcțiile, se găsesc într-o stare avansată de degradare fizică.</p>	<p><b>P</b></p>	
<p><b>Corpul R corpul de clădire nu este clasat individual în LMI-2015</b>  <b>Utilizare:</b>          Corpul de clădire reprezintă, conform inventarului întocmit de proprietarul imobilului „atelier sculărie”. În planul întocmit în 1948 la naționalizarea ansamblului industrial, corpul de clădire nu apare edificat, porțiunea de parcelă pe care acesta se găsește fiind inclusă în perimetrul ansamblului industrial „Independența” după jumătatea secolului al XX-lea.  <b>Starea de conservare:</b>          Construcțiile se găsesc într-o stare avansată de degradare fizică.</p>	<p><b>R</b></p>	
<p><b>Corpul Q corpul de clădire nu este clasat individual în LMI-2015</b>  <b>Utilizare:</b>          Corpul de clădire reprezintă, conform inventarului întocmit de proprietarul imobilului „Depozit subteran lacuri, lubrefianți / Depozit carburanți și lubrefianți”. În planul întocmit în 1948 la naționalizarea ansamblului industrial, corpul de clădire nu apare edificat, porțiunea de parcelă pe care acesta se găsește fiind inclusă în perimetrul ansamblului industrial „Independența” după jumătatea secolului al XX-lea.  <b>Starea de conservare:</b>          Construcția se găsește într-o stare avansată de degradare fizică.</p>	<p><b>Q</b></p>	

<p><b>Corpul S corpul de clădire nu este clasat individual în LMI-2015</b>  <b>Utilizare:</b>  <i>Corpul de clădire reprezintă, conform inventarului întocmit de proprietarul imobilului „Instalație reglare gaz metan, sediul I / Centrala termică / astundere centrală termică”. În planul întocmit în 1948 la naționalizarea ansamblului industrial, corpul de clădire nu apare edificat, porțiunea de parcelă pe care acesta se găsește fiind inclusă în perimetrul ansamblului industrial „Independența” după jumătatea secolului al XX-lea. În imediata vecinătate a corpului S, se găsește – corpul Sz, conform inventarului întocmit de proprietarul imobilului, identificat ca „instalație reglare gaz metan, sediul I”.</i>  <b>Starea de conservare:</b>  <i>Construcțiile se găsesc într-o stare avansată de degradare fizică.</i></p>	S	
<p><b>Corpul T corpul de clădire nu este clasat individual în LMI-2015</b>  <b>Utilizare:</b>  <i>Corpul de clădire reprezintă, conform inventarului întocmit de proprietarul imobilului „Pavilion tehnic, administrație și poartă”. În prezent, din toate corpurile de clădire care compun fondul construit al fostului ansamblu industrial, acesta este singurul utilizat, fiind ocupat de spațiile Tribunalului și Judecătoriei Sibiu.</i>  <b>Starea de conservare:</b>  <i>Construcția este utilizată și se găsește într-o stare fizică bună.</i></p>	T	
<p><b>Corpul U corpul de clădire nu este clasat individual în LMI-2015</b>  <b>Utilizare:</b>  <i>Corpul de clădire reprezintă, conform inventarului întocmit de proprietarul imobilului „dispensar medical”. În planul întocmit în 1948 la naționalizarea ansamblului industrial, corpul de clădire nu apare edificat, porțiunea de parcelă pe care acesta se găsește fiind inclusă în perimetrul ansamblului industrial „Independența” după jumătatea secolului al XX-lea.</i>  <b>Starea de conservare:</b> <i>Construcția se găsește într-o stare medie de degradare fizică.</i></p>	U	
<p><b>Corpul V corpul de clădire nu este clasat individual în LMI-2015</b>  <b>Utilizare:</b>  <i>Corpul de clădire reprezintă, conform inventarului întocmit de proprietarul imobilului „Post transformare PT 2”. În planul întocmit în 1948 la naționalizarea ansamblului industrial, corpul de clădire nu apare edificat, porțiunea de parcelă pe care acesta se găsește fiind inclusă în perimetrul ansamblului industrial „Independența” după jumătatea secolului al XX-lea.</i>  <b>Starea de conservare:</b>  <i>Construcția se găsește într-o stare medie de degradare fizică.</i></p>	V	
<p><b>Corpul X corpul de clădire nu este clasat individual în LMI-2015</b>  <b>Utilizare:</b>  <i>Corpul de clădire reprezintă, conform inventarului întocmit de proprietarul imobilului „Poarta principală sediu I”. În planul întocmit în 1948 la naționalizarea ansamblului industrial, corpul de clădire nu apare edificat, porțiunea de parcelă pe care acesta se găsește fiind inclusă în perimetrul ansamblului industrial „Independența” după jumătatea secolului al XX-lea.</i>  <b>Starea de conservare:</b>  <i>Construcția se utilizează și se găsește într-o stare fizică bună.</i></p>	X	

Parțial amplasat la adresa poștală a imobilului – respectiv str. Ocnei, nr. 33, parțial în afara acesteia – respectiv în str. Ocnei, nr. 31, str. Zidului nr. 1 și str. Pulberăriei nr. 9, și fără o consemnare precisă a limitelor, figurează componente ale unui alt ansamblu istoric, clasat în grupa valorică „A” – **fragmente din centura de fortificații**, păstrată parțial până în prezent.

- Sistemul medieval de fortificații al Sibiului este nominalizat integral la poziția 163, cod LMI SB-II-a-A-12010 – Ansamblul fortificațiilor orașului medieval, datat în intervalul cuprins între secolele al XII-lea (?) și al XVII-lea).
- Subcomponenta acestuia care include și componentele amplasate în interiorul ZCP Cibin-centru este nominalizată separat, la poziția 167, cod LMI SBII-m-

---

A-12010.04 – Incinta IV, datată în intervalul 1357-1366, din aceasta păstrându-se până în prezent:

- Turn de apărare: P-ța Armelor, nr. 10 (amplasat în afara zonei de analiză);
- Turnul Pielarilor: str. Pulberăriei, la intersecția cu str. Rimski-Korsakov și Zidului (amplasat în interiorul zonei de analiză);
- Turnul Fierarilor: str. Ocnei, nr. 33 (amplasat în interiorul zonei de analiză și datat cf. LMI 2015 în intervalul 1357-1366). În vecinătatea imediată a ansamblului industrial, cu posibile suprapuneri peste limitele de proprietate ale acestuia:

Poziția 359, cod LMI – SB-II-a-B-20972, *Ansamblul Grupul Școlar „Independența”, fosta fabrică de pantofi „Herma”, datat în secolul al XIX-lea, în componența acestuia intrând două monumente istorice nominalizate individual, respectiv:*

- Poziția 360, cod LMI – SB-II-m-B-20972.01, corpul A, cu datarea propusă în anul 1894;
- Poziția 361, cod LMI – SB-II-m-B-20972.02, corpul B, cu datarea propusă în anul 1889;

Întreaga suprafață a ZCP Cibin-centru se găsește în **zona de protecție instituită a Centrului Istoric al orașului Sibiu**, nominalizat în Lista Monumentelor Istorice a județului Sibiu ca „sit” încadrat în grupa valorică „A” (ansambluri istorice de valoare națională sau universală ) – cod LMI – SB-II-s-A-12011, delimitarea fiind:

- la S-E: Piața Unirii, Bd. Coposu Corneliu; E: str. Constituției, str. Pescarilor, Piața Gării (latura vestică);
- la N: Str. Nicolae Teclu, str. Pulberăriei (porțiunea de zid de pe str. Pulberăriei afectată de demolări în anii 1985-1988);
- la NV: Piața Cibinului;
- la V: Str. Dârstelor, Aleea Filosofilor, șos. Alba Iulia; S-V: str. Șaguna Andrei, Piața Unirii), zonă de țesut urban cu datarea propusă în intervalul secolelor al XIII-lea și al XX-lea.

---

Peste ZCP Cibin-Centru se suprapun **zonele de protecție** ale unor monumente istorice din imediata vecinătate, respectiv monumente istorice încadrate în grupa valorică „A”:

- Poziția 356, cod LMI – SB-II-m-A-12163, casă, cu adresa poștală în str. Ocnei, nr. 22, datare propusă în secolul al XIV-lea și la sfârșitul secolului al XV-lea;
- Poziția 417, cod LMI – SB-II-m-A-12186, casă, cu adresa poștală în str. Vopsitorilor, nr. 13, cu datarea propusă în mai multe etape: secolul al XV-lea, 1650 - 1700, 1794 și în secolul al XX-lea. și monumente istorice încadrate în grupa valorică „B”:
- Poziția 174, cod LMI – SB-II-m-B-20966, pod de piatră între Str. Cibinului și Str. Râului, datat în anul 1908;
- Poziția 354, cod LMI – SB-II-m-B-12161, casă, cu adresa poștală în str. Ocnei, nr. 17, datarea propusă în secolele al XVII-lea – al XVIII-lea;
- Poziția 355, cod LMI – SB-II-m-B-12162, casă, cu adresa poștală în str. Ocnei, nr. 19, datarea propusă în secolele al XVII-lea – al XVIII-lea;
- Poziția 357, cod LMI – SB-II-m-B-12164, casă, cu adresa poștală în str. Ocnei, nr. 24 / str. Pielarilor, nr. 1, datarea propusă în etape, în secolul al XIV-lea, la sfârșitul secolului al XV-lea și, în fine, în intervalul 1820-1830;
- Poziția 358, cod LMI – SB-II-m-B-12165, casă, cu adresa poștală în str. Ocnei, nr. 30, cu datarea propusă în etape, în secolele al XV-lea – al XVI-lea și în secolul al XVIII-lea;
- Poziția 418, cod LMI – SB-II-m-B-12187, casă, cu adresa poștală în str. Vopsitorilor, nr. 21, cu datarea propusă în secolele al XVI-lea și al XVII-lea și în anul 1827.

Din punct de vedere **arheologic**, în perimetrul ZCP Cibin Centru sunt consemnate, conform Repertoriului Arheologic Național, **trei situri arheologice** cercetate sau în curs de cercetare. Prezența acestora impune corelarea intervențiilor viitoare cu restricțiile și condiționările specifice privind cercetarea, supravegherea sau diagnosticarea arheologică, după caz.

**În concluzie**, amplasamentul PUZCP are o valoare importantă din perspectiva patrimoniului cultural, arhitectural și arheologic, fiind influențat atât de patrimoniul industrial al fostului ansamblu Independența/Atelierele Rieger, cât și de vecinătatea Centrului Istoric și a sistemului medieval de fortificații al municipiului Sibiu.

**Peisajul urban al zonei** este marcat de caracterul platformei industriale, de prezența unor clădiri cu valoare patrimonială, dar și de existența unor construcții degradate, suprafețe mineralizate, incinte închise/zone fără accesibilitate publică. În forma actuală, amplasamentul contribuie la fragmentarea țesutului urban și la diminuarea relației dintre Centrul Istoric, râul Cibin și cartierul Terezian.

Ca documentație de fundamentare a planului urbanistic a fost elaborat și „**Studiul de vizibilitate și imagine urbană**”, întocmit în anul 2018 de S.C. A.Plan S.R.L. Studiul a avut ca obiectiv analizarea oportunității regimurilor de înălțime, a înălțimilor absolute ale volumelor propuse prin mobilarea urbanistică aferentă PUZCP, precum și a poziționării favorabile a acestora în cadrul ansamblului urban. Documentația analizează propunerile de dezvoltare din perspectiva contribuției acestora la imaginea urbană a municipiului Sibiu, precum și din perspectiva vizibilității volumelor construite propuse, atât în raport cu reперele majore ale Centrului Istoric, cât și în raport cu fondul construit existent în vecinătate.

Conform studiului, sunt evidențiate următoarele aspecte relevante pentru evaluarea de mediu:

- Din perspectiva imaginii urbane și a vizibilității, amplasamentul fostei platforme industriale Independența are o poziție relevantă în structura urbană a municipiului Sibiu, fiind situat în relație directă cu Centrul Istoric, Orașul de Jos, râul Cibin și cartierul Terezian.
- În prezent, corpul T, clădirea de birouri situată la intersecția străzilor Ocnei și Nicolae Teclu, constituie un reper volumetric și arhitectural local, funcționând ca punct de capăt de perspectivă în lungul străzilor Ocnei și Nicolae Teclu.

Studiul de vizibilitate evidențiază, de asemenea, potențialul amplasamentului de a genera sau valorifica perspective urbane de pe străzile Rusciorului, Gladiolelor și Podul de Piatră, precum și de-a lungul traseului care traversează situl industrial Independența în continuarea străzii Ocnei. Aceste perspective sunt relevante pentru relația dintre cartierul Terezian, zona Cibin și Centrul Istoric, în special în contextul dezvoltării unor trasee pietonale și velo.

Situl este marcat, în partea estică, de două noduri urbane importante:

- intersecția străzilor Cibinului, Târgul Fânului, Viitorului și Rusciorului; și
- intersecția străzilor Nicolae Teclu, Ocnei și Târgul Fânului.

Aceste intersecții au în prezent un caracter predominant carosabil, fiind influențate de traficul rutier. Strada Cibinului este utilizată preponderent pentru circulație auto și prezintă o calitate redusă a spațiului pietonal, aspect relevant pentru percepția urbană și confortul utilizatorilor.

Din punct de vedere al reperelor istorice și arhitecturale, în cadrul sau în vecinătatea sitului se evidențiază Turnul Pielarilor și Turnul Pulberăriei, componente ale

sistemului de fortificații, precum și mai multe corpuri de clădire industriale clasate ca monumente istorice. Aceste clădiri, realizate în principal din zidărie de cărămidă aparentă și cu volumetrii specifice arhitecturii industriale de secol XIX – început de secol XX, contribuie la identitatea urbană a fostei platforme Independența.

Raportat la **silueta generală a municipiului Sibiu**, studiul de vizibilitate evidențiază importanța păstrării relației cu reperele verticale ale Centrului Istoric, respectiv:

- Turnul Bisericii Evanghelice,
- Turnul Bisericii Romano-Catolice și
- Turnul Sfatului.

Având în vedere că terenul Centrului Istoric se află la o cotă mai ridicată față de amplasamentul PUZCP, noile intervenții s-a evaluat astfel încât să nu afecteze percepția acestor reperi și să se integreze în masa construită a orașului.

**În concluzie**, amplasamentul are o sensibilitate ridicată din perspectiva peisajului urban, a vizibilității și a relației cu patrimoniul construit. Starea actuală este marcată de caracterul fostei platforme industriale, de existența unor reperi arhitecturale și istorice valoroase, dar și de spații degradate, fronturi închise și relații pietonale insuficient valorificate.

### 3.2. Evoluția factorilor de mediu în situația neimplementării obiectivelor PUZCP (alternativa „zero”)

*Analiza alternativei „zero”* se bazează pe informațiile disponibile privind starea actuală a amplasamentului și urmărește estimarea evoluției probabile a factorilor de mediu în situația neimplementării PUZCP.

**Tabel 7** – Evoluția mediului în situația neimplementării PUZCP (*alternativa „zero”*)

Componenta / factor de mediu	Aspect identificat	Efecte în cazul neimplementării PUZCP
Apă	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amplasamentul nu este situat într-o zonă inundabilă, râul Cibin fiind regularizat și îndiguit în zona municipiului Sibiu.</li> <li>• Râul Cibin, pe sectorul de interes, prezintă stare ecologică moderată, determinată în principal de indicatorii privind nutrienții și regimul oxigenului.</li> <li>• Nu există date punctuale privind calitatea apei freatice strict la nivelul amplasamentului.</li> <li>• Amplasamentul dispune de echipare</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regimul apelor de suprafață rămâne nemodificat.</li> <li>• Nu se realizează modernizarea/ extinderea rețelelor hidro-edilitare și a sistemului de colectare a apelor pluviale.</li> <li>• Se mențin potențiale surse de contaminare subsolului și apei subterane.</li> </ul>

<b>Componenta / factor de mediu</b>	<b>Aspect identificat</b>	<b>Efecte în cazul neimplementării PUZCP</b>
	hidro-edilitară și de rețele tehnologice în subsol (potențiale surse de contaminare).	
<b>Aer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Platforma industrială nu mai este sursă semnificativă de emisii atmosferice.</li> <li>Calitatea aerului este influențată de surse urbane: trafic rutier, încălzire rezidențială, activități economice (reduse).</li> <li>Suprafețele denudate/mineralizate pot favoriza resuspensia prafului d ela suprafața acestora.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nu apar emisii temporare de șantier.</li> <li>Se mențin sursele de emisii existente și posibila resuspensie a particulelor de pe suprafețele degradate.</li> <li>Nu se amenajează terenul, inclusiv prin plantare/ amenajare spații verzi.</li> </ul>
<b>Solul</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sol asupra căruia s-a intervenit puternic, antropizat, cu materiale de umplură neomogene până la cca. 2-3 m.</li> <li>Investigațiile au evidențiat contaminări cu THP și PCB peste valorile-limită aplicabile folosinței propuse prin PUZCP.</li> <li>Implementarea PUZCP este condiționată de obligațiile de mediu stabilite de DJM Sibiu.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Starea actuală a solului se menține până la realizarea măsurilor suplimentare de investigare și remediere.</li> <li>Nu apar perturbări noi prin lucrări de construire, dar nici nu se reduce riscul asociat contaminării istorice printr-un proces de remediere și reconversie funcțională.</li> </ul>
<b>Utilizarea terenurilor</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fostă platformă industrială, cu activitate productivă încetată.</li> <li>Fondul construit este alcătuit din hale, ateliere, depozite, spații administrative și anexe tehnice, aflate în stări diferite de conservare/degradare.</li> <li>O parte dintre rețelele subterane edilitare și tehnologice sunt vechi, datând din perioada de funcționare industrială.</li> <li>Incinta nu are accesibilitate publică și contribuie la fragmentarea țesutului urban.</li> <li>Amplasamentul are valoare urbană și patrimonială, prin prezența unor construcții industriale cu valoare de monument istoric.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se menține caracterul de fostă platformă industrială dezafectată/subutilizată.</li> <li>Nu se realizează reconversia funcțională a terenului către funcțiuni centrale și mixte.</li> <li>Degradarea construcțiilor neutilizate și a infrastructurilor vechi poate continua.</li> <li>Se menține fragmentarea urbană și lipsa accesibilității publicului în interiorul amplasamentului.</li> <li>Nu se valorifică potențialul terenului ca rezervă urbană centrală.</li> <li>Relația funcțională dintre Centrul Istoric, Cibin și cartierul Terezian rămâne insuficient valorificată.</li> </ul>
<b>Biodiversitate</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Amplasamentul nu se suprapune peste arii naturale protejate.</li> <li>Vegetația existentă este ruderală, fără valoare conservativă deosebită; în amplasament sunt prezente câteva exemplare răzlețe de arbori (foioase și rășinoase).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se menține vegetația ruderală și caracterul antropizat al amplasamentului.</li> <li>Nu se realizează creșterea calității ecologice a spațiului urban.</li> <li>Nu se creează spații verzi amenajate sau plantații cu rol de îmbunătățire a microclimatului și confortului urban.</li> <li>Componenta biodiversitate rămâne la un nivel redus, specific terenurilor industriale antropizate.</li> </ul>
<b>Nivel de zgomot</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Principala sursă de zgomot în zona</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nu apar surse temporare de</li> </ul>

Componenta / factor de mediu	Aspect identificat	Efecte în cazul neimplementării PUZCP
	<p>PUZCP este traficul rutier de pe arterele adiacente, în special str. Cîbinului și str. Târgu Fânului.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nivelurile generate de traficul rutier pot depăși valorile de referință prevăzute pentru teritoriile protejate.</li> <li>• Situația este relevantă pentru locuințele existente în vecinătate și pentru orice funcțiuni sensibile viitoare.</li> </ul>	<p>zgomot asociate lucrărilor de șantier.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se menține disconfortul acustic generat de traficul rutier de pe arterele adiacente.</li> <li>• Nu se creează condiții pentru reducerea expunerii la zgomot prin reorganizare urbanistică, ecranare construită sau spații verzi.</li> <li>• Situația acustică rămâne determinată de traficul rutier existent.</li> <li>• Nu apar receptori noi în interiorul amplasamentului, dar nici nu se îmbunătățește calitatea zonei dpdv acustic.</li> </ul>
<b>Schimbări climatice</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amplasamentul nu generează emisii GES asociate unei activități industriale.</li> <li>• Suprafețele mineralizate și vegetația redusă pot contribui local la efectul de insulă de căldură urbană.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nu apar emisii suplimentare de GES asociate noilor funcțiuni sau lucrărilor de construire.</li> <li>• Se menține caracterul mineralizat al amplasamentului.</li> <li>• Se menține contribuția locală la efectul de insulă de căldură urbană.</li> <li>• Confortul climatic local rămâne influențat negativ de starea actuală a fostei incinte industriale.</li> </ul>
<b>Riscuri naturale și antropice</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Riscurile naturale sunt cele uzuale pentru municipiul Sibiu: seismicitate, adâncime de îngheț, condiții geotehnice locale și prezența apei subterane la mică adâncime (cf. Studiu Geotehnic).</li> <li>• Riscurile antropice sunt asociate contaminării istorice a solului, conținutului de azbest în materiale de construcții, structurilor subterane și materialelor/deșeurilor rezultate din fosta utilizare industrială.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Riscurile naturale rămân neschimbate.</li> <li>• Nu apar riscuri antropice temporare asociate lucrărilor de șantier, excavărilor, demolărilor sau realizării infrastructurii subterane.</li> <li>• Se mențin riscurile antropice existente, până la realizarea măsurilor de investigare suplimentară, dezafectare și remediere.</li> <li>• Pot persista incertitudini privind structurile subterane și materialele potențial contaminate.</li> <li>• Lipsa intervenției poate întârzia gestionarea riscurilor istorice de pe amplasament.</li> </ul>
<b>Sănătatea umană</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amplasamentul nu mai constituie o sursă de risc industrial activ.</li> <li>• Contaminarea solului, praful, suprafețele mineralizate, vegetația redusă și traficul rutier pot genera disconfort și riscuri indirecte pentru populație.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nu apar expuneri noi asociate funcțiunilor propuse prin PUZCP.</li> <li>• Se mențin factorii actuali de disconfort: teren degradat, praf, suprafețe mineralizate, vegetație redusă, zgomot și trafic rutier adiacent.</li> </ul>

Componenta / factor de mediu	Aspect identificat	Efecte în cazul neimplementării PUZCP
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Riscul indirect asociat resuspensiei particulelor de pe suprafețele degradate/ mineralizate poate persista.</li> <li>• Nu se creează beneficii pentru sănătatea urbană prin remedierea amplasamentului, creșterea suprafețelor verzi, reducerea prafului și îmbunătățirea calității spațiului public.</li> <li>• Mediul de viață din zonă rămâne influențat de caracterul degradat și închis al fostei platforme industriale.</li> </ul>
<b>Infrastructura edilitară și de trafic</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amplasamentul beneficiază de rețele edilitare și acces la str. Cibinului, str. Târgu Fânului și str. Ocnei.</li> <li>• Unele rețele sunt vechi, iar arterele adiacente au grad ridicat de încărcare și spații pietonale deficitare.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nu se realizează extinderea, reabilitarea sau redimensionarea rețelelor edilitare pentru o utilizare urbană nouă.</li> <li>• Se menține infrastructura veche aferentă fostei platforme industriale.</li> <li>• Nu se îmbunătățește permeabilitatea urbană a incintei.</li> <li>• Nu se creează noi trasee pietonale/velo sau conexiuni funcționale prin fostul sit industrial.</li> <li>• Situația traficului adiacent rămâne determinată de rețeaua urbană existentă.</li> <li>• Nu se îmbunătățește calitatea spațiului pietonal în relație cu potențialul urban al zonei.</li> </ul>
<b>Gestiunea deșeurilor</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nu se generează deșeuri din activități productive.</li> <li>• Pot exista materiale/deșeuri asociate construcțiilor degradate, azbestului și materialelor din construcții potențial contaminate.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nu apar fluxuri noi de deșeuri din șantier sau din exploatarea noilor funcțiuni.</li> <li>• Se menține posibilitatea existenței materialelor/deșeurilor din construcții asociate fostei platforme industriale.</li> <li>• Gestionarea materialelor degradate, potențial contaminate sau cu conținut de azbest poate rămâne nefinalizată dacă nu se realizează lucrări de dezafectare și remediere.</li> <li>• Riscurile asociate materialelor istorice rămân dependente de măsuri punctuale, în afara unei reglementări urbanistice.</li> </ul>
<b>Mediul socio-</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amplasamentul este situat într-o zonă</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se menține subutilizarea unei</li> </ul>

Componenta / factor de mediu	Aspect identificat	Efecte în cazul neimplementării PUZCP
<b>economic</b>	<p>urbană centrală, dar are accesibilitate redusă, construcții degradate și rol economic diminuat.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terenul reprezintă o rezervă urbană importantă.</li> </ul>	<p>zone centrale cu valoare urbană ridicată.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nu se creează funcțiuni noi compatibile cu zona centrală.</li> <li>• Nu se generează spații publice, servicii, comerț, locuire sau funcțiuni culturale/de loisir.</li> <li>• Persistă lipsa accesibilității și caracterul de incintă închisă.</li> <li>• Nu se valorifică potențialul socio-economic rezultat din reconversia fostei platforme industriale.</li> <li>• Zona continuă să funcționeze ca o rezervă urbană nevalorificată.</li> </ul>
<b>Patrimoniul cultural, arhitectonic și arheologic</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amplasamentul se află într-o zonă cu valoare urbanistică ridicată, în relație directă cu Centrul Istorice, râul Cibin, Orașul de Jos și cartierul Terezian.</li> <li>• Zona face parte din ZCP Cibin Centru.</li> <li>• În perimetru sunt prezente componente ale fostului ansamblu industrial Independența / Atelierele Rieger.</li> <li>• Fostul ansamblu industrial reprezintă o componentă importantă a patrimoniului industrial al municipiului Sibiu.</li> <li>• O parte dintre corpurile ansamblului sunt nominalizate individual ca monumente istorice.</li> <li>• Sunt prezente/menționate componente ale sistemului medieval de fortificații.</li> <li>• Întreaga suprafață a ZCP Cibin Centru se află în zona de protecție a Centrului Istorice.</li> <li>• În perimetrul ZCP Cibin Centru sunt consemnate trei situri arheologice cercetate sau în curs de cercetare.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valorile de patrimoniu se mențin ca prezență fizică și regim juridic de protecție.</li> <li>• Lipsa intervențiilor coordonate poate favoriza continuarea degradării construcțiilor neutilizate sau insuficient întreținute.</li> <li>• Nu se realizează punerea în valoare integrată a patrimoniului industrial și a relației acestuia cu Centrul Istorice.</li> <li>• Nu se creează un cadru coerent de reconversie a clădirilor valoroase și de integrare a acestora în circuitul urban.</li> <li>• Potențialul cultural și identitar al fostei platforme industriale rămâne insuficient valorificat.</li> </ul>
<b>Peisaj urban / vizibilitate</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peisajul urban este marcat de caracterul fostei platforme industriale.</li> <li>• Sunt prezente clădiri cu valoare patrimonială, dar și construcții degradate.</li> <li>• Amplasamentul include suprafețe mineralizate și incintă închisă/ zonă fără accesibilitate publică.</li> <li>• În forma actuală, amplasamentul contribuie la fragmentarea țesutului urban.</li> <li>• Relația dintre Centrul Istorice, râul Cibin și cartierul Terezian este diminuată.</li> <li>• Corpul T, situat la intersecția str. Ocnei cu str. Nicolae Teclu, constituie un reper volumetric și arhitectural local.</li> <li>• Sunt relevante relațiile vizuale cu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se menține imaginea urbană de fostă platformă industrială degradată/subutilizată.</li> <li>• Nu se îmbunătățește relația vizuală și funcțională dintre Centrul Istorice, râul Cibin și cartierul Terezian.</li> <li>• Nu se valorifică potențialul amplasamentului de a deveni un spațiu urban permeabil, conectat și integrat în peisajul zonei centrale.</li> <li>• Relațiile vizuale și spațiale existente rămân insuficient valorificate.</li> <li>• Peisajul urban continuă să fie</li> </ul>

Componenta / factor de mediu	Aspect identificat	Efecte în cazul neimplementării PUZCP
	reperele majore ale Centrului Istoric și cu fondul construit existent în vecinătate.	dominat de caracterul închis, degradat și mineralizat al fostei incinte industriale.

Din analiza alternativei „zero” rezultă că, prin neimplementarea PUZCP, nu se vor genera efecte noi asociate lucrărilor de remediere, demolare, excavare, construire, sau funcționării viitoarelor obiective propuse. Totuși, se vor menține disfuncționalitățile actuale ale amplasamentului, determinate de caracterul de fostă platformă industrială dezafectată, de contaminarea istorică a solului, de existența unor construcții degradate, de lipsa accesibilității publice, de suprafețele mineralizate și de lipsa unei integrări funcționale și peisagistice în zona centrală a municipiului Sibiu.

În continuare se vor menține problemele caracteristice zonei, respectiv: sol afectat de contaminări istorice cu THP și PCB, lipsa datelor privind calitatea apei freactice, existența unor materiale/deșeuri potențial contaminate și cu conținut de azbest, infrastructuri edilitare/tehnologice vechi în subsol, fond construit parțial degradat, spații verzi reduse, incintă închisă, discontinuități pietonale și velo, precum și valorificarea insuficientă a patrimoniului industrial și a relației cu Centrul Istoric, râul Cibin și cartierul Terezian.

**Tabel 8 – Evaluarea riscului la care sunt expuși factorii de mediu și principalele domenii de interes în cazul neimplementării PUZCP**

Componenta / factor de mediu	Riscul neimplementării PUZCP			
	nesemnificativ	minor	major	catastrofal
Apă		X		
Aer		X		
Solul			X	
Utilizarea terenurilor			X	
Biodiversitate		X		
Nivel de zgomot		X		
Schimbări climatice		X		
Riscuri naturale și antropice			X	
Sănătatea umană		X		
Infrastructura edilitară și de trafic			X	
Gestiunea deșeurilor		X		
Mediul socio-economic			X	
Patrimoniul cultural, arhitectonic și arheologic			X	
Peisaj urban / vizibilitate		X		

Având în vedere consecințele neimplementării PUZCP asupra stării solului, utilizării terenurilor, riscurilor antropice, infrastructurii, mediului socio-economic, patrimoniului cultural și peisajului urban, se poate aprecia că riscul neimplementării

---

variază de la minor la major. Nu se identifică riscuri catastrofale, întrucât amplasamentul nu prezintă riscuri naturale majore evidente, nu este situat într-o zonă inundabilă și nu mai funcționează ca platformă industrială activă.

Principalele riscuri majore ale neimplementării sunt legate de menținerea contaminării istorice a solului, întârzierea remedierii și a gestionării materialelor/deșeurilor existente, degradarea în continuare a fondului construit cu valoare de monument istoric, nevalorificarea patrimoniului industrial, menținerea caracterului de incintă închisă și fragmentată și neutilizarea potențialului urban al amplasamentului. În lipsa PUZCP, zona continuă să funcționeze ca o rezervă urbană centrală subutilizată, cu efecte negative asupra calității spațiului urban, conectivității și imaginii zonei Cibin – Orașul de Jos – Terezian.

Prin urmare, restructurarea funcțională a zonei este necesară în contextul actual și este susținută de direcțiile stabilite prin Planul Urbanistic General al municipiului Sibiu pentru reconversia fostelor platforme industriale. Rezultă că implementarea PUZCP este necesară, cu condiția corelării acesteia cu obligațiile de mediu stabilite pentru amplasament, cu măsurile de remediere, cu protecția patrimoniului cultural și cu integrarea urbanistică și peisagistică a zonei.

#### 4. CARACTERISTICI DE MEDIU ALE ZONEI POSIBIL DE A FI AFECTATE SEMNIFICATIV DE IMPLEMENTAREA PUZCP

Terenul este localizat în Depresiunea Sibiului, la o altitudine de cca. 415 mdMN, pe prima terasă de luncă a râului Cibin, pe malul drept, la un nivel cu aprox. 6-8 m peste nivelul albiei minore. Relieful plan și poziționarea pe terasa înaltă conferă amplasamentului un potențial natural de drenaj în direcția Cibiului.

Din punct de vedere **geologic**, amplasamentul se încadrează în unitatea Depresiunii Transilvaniei, fiind caracterizat prin depozite specifice vârstelor pontian, pleistocen și holocen.

**Solurile** specifice zonei sunt brune-argiloase, care sunt slab permeabile și cu conținut redus de materie organică, caracteristice depresiunilor piemontane ale Transilvaniei. Conform *Studiului geotehnic* realizat în anul 2023 de S.C. GEOMINBAIZ S.R.L., pe amplasament au fost executate 4 foraje geotehnice, pe baza cărora a fost determinat profilul litologic al terenului. Acesta evidențiază o succesiune litologică alcătuită predominant din argile și argile nisipoase cu plasticitate ridicată, cu intercalări de nisipuri și pietrișuri, caracterizate prin permeabilitate moderată spre ridicată.

Conform *Studiului geotehnic*, stratul superficial, dezvoltat până la adâncimi de aproximativ 2-3 m, este constituit din materiale de umplutură neomogene, fără proprietăți geotehnice uniforme. Sub acest nivel sunt prezente argile nisipoase cu permeabilitate redusă, care pot avea capacitate ridicată de retenție a contaminanților.

---

La adâncimi mai mari, începând de la aproximativ 3,6-4,0 m, apar nisipuri și pietrișuri cu grad mediu de îndesare, care pot funcționa local ca straturi semipermeabile sau acvifere, cu conductivitate hidraulică mai ridicată, favorizând, în anumite condiții, migrarea contaminanților. Prezența materialelor antropice de umplutură pe o adâncime de 2-3 m de la c.t.n., generează însă incertitudini privind comportamentul real al contaminanților și migrația acestora în profilul de sol.

Conform *Studiului Geotehnic*, **pânza freatică** a fost interceptată la adâncimi cuprinse între 3,6 m și 3,9 m sub c.t.n. și prezintă variații sezoniere determinate de regimul pluviometric și de dinamicile hidraulice ale râului Cibin, față de care acviferul superficial este parțial dependent. Direcția foarte probabilă de curgere subterană este către râul Cibin.

Așa cum s-a amintit, din punct de vedere **hidrografic**, amplasamentul se află în bazinul râului Cibin (cod VIII.1.120), însă nu este expus riscului de inundare datorită diferenței de nivel și regularizării. În teritoriul de interes, Cibinul prezintă un regim hidrologic controlat și nu influențează direct amplasamentul.

**Clima** municipiului Sibiu este temperat-continentală, relativ ferită de excese. Datele meteorologice înregistrate la stația Sibiu indică o temperatură medie anuală de aproximativ 8,9°C și o amplitudine termică medie de cca. 23°C. Deplasarea maselor de aer are frecvența cea mai ridicată din direcțiile V și NV, respectiv E-SE, ca urmare a deschiderii depresiunii pe aceste direcții. În sezonul rece predomină situațiile de calm atmosferic, favorizate de caracterul de adăpost al depresiunii. Viteza medie anuală a vântului variază între 1,8 și 4,5 m/s, cu valori mai ridicate în sezonul cald. Cantitatea medie anuală de precipitații este de aproximativ 600-700 mm/an.

Calitatea aerului din zonă este corespunzătoare reglementărilor pentru teritorii protejate, fără surse industriale active.

În zona amplasamentului nu se regăsesc **arii naturale protejate**, iar vegetația actuală este preponderent ruderală, fără relevanță ecologică.

## 5. PROBLEME DE MEDIU EXISTENTE, RELEVANTE PENTRU PUZCP

Problemele de mediu relevante pentru PUZCP vizează următoarele componente: apă, aer, sol și utilizarea terenului, biodiversitate, zgomot, schimbări climatice, riscuri naturale și antropice, sănătatea populației, infrastructura edilitară și rutieră, gestiunea deșeurilor, mediul socio-economic, precum și patrimoniul cultural, arhitectural, arheologic și peisajul urban.

**Tabel 9** – Probleme de mediu relevante pentru PUZCP

Componenta / Factorul de mediu	Probleme de mediu relevante pentru PUZCP
Apă	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hidrografie: amplasamentul se află în bazinul râului Cibin, cod cadastral VIII.1.120; talvegul râului se află la cca. 6-8 m sub cota platformei industriale Independența.</li> <li>• Zone inundabile: amplasamentul nu este situat într-o zonă inundabilă, râul Cibin fiind regularizat și îndiguit în zona municipiului Sibiu.</li> <li>• Calitatea apelor de suprafață: râul Cibin, în secțiunea <i>aval confluență Valea Lupului – amonte confluență Olt</i>, prezintă stare ecologică moderată, determinată în principal de indicatorii privind nutrienții și regimul oxigenului.</li> <li>• Ape subterane: terenul se află pe corpul de apă subterană ROOT05 Depresiunea Sibiu, încadrat în stare chimică bună la nivelul întregului corpului de apă.</li> <li>• Nivel freatic: conform <i>Studiului geotehnic</i>, pânza freatică a fost interceptată la adâncimi de 3,6-3,9 m sub cota terenului natural; în forajele de investigație realizate pentru <i>Studiul de evaluare a riscului</i>, apa freatică nu a fost interceptată până la adâncimea de 5 m, fiind dependentă puternic de variația nivelului râului Cibin și de precipitații.</li> <li>• Calitatea apelor subterane: nu există informații privind calitatea apei freactice strict la nivelul amplasamentului; titularul are obligația investigării calității apei freactice conform obligațiilor de mediu.</li> <li>• Rețele hidro-edilitare: perimetrul dispune de echipare hidro-edilitară, fiind prevăzute înlocuiri/extinderi ale rețelelor de alimentare cu apă, canalizare menajeră și canalizare pluvială (în contextul PUZCP).</li> </ul>
Aer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amplasamentul fostei platforme industriale nu mai constituie, în prezent, o sursă semnificativă de emisii atmosferice, ca urmare a încetării activităților productive.</li> <li>• Contaminarea aerului poate fi asociată resuspensiei particulelor de praf de pe suprafețele degradate și mineralizate, particule care pot antrena poluanți din stratul superficial de sol.</li> <li>• Calitatea aerului atmosferic: conform datelor disponibile pentru municipiul Sibiu, nu se evidențiază probleme majore de calitate a aerului care să limiteze reglementarea funcțiunilor propuse prin PUZCP.</li> </ul>

<b>Componenta / Factorul de mediu</b>	<b>Probleme de mediu relevante pentru PUZCP</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• În zona analizată, calitatea aerului este influențată în principal de surse specifice mediului urban. Principalele surse de emisii relevante sunt: traficul rutier, consumul energetic al clădirilor din sectorul rezidențial și mai puțin activitățile economice.</li> </ul>
<b>Solul</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Solul din perimetrul PUZCP este puternic antropizat, ca urmare a utilizării istorice industriale a amplasamentului.</li> <li>• În profilul de sol sunt prezente materiale de umplură neomogene până la adâncimi de cca. 2-3 m; stratul superficial nu mai păstrează caracteristici naturale.</li> <li>• Investigațiile de mediu au evidențiat contaminări cu poluanți specifici activităților industriale anterioare, în principal THP și PCB, peste valorile-limită aplicabile folosinței propuse a terenului.</li> <li>• Calitatea solului reprezintă una dintre principalele condiționări pentru implementarea PUZCP. Obligațiile de mediu stabilite de DJM Sibiu condiționează implementarea PUZCP. Direcția Județeană de Mediu Sibiu a stabilit obligații de mediu pentru amplasament, prin adresa nr. 8438/15.04.2026. Obligațiile vizează investigarea suplimentară a solului/subsolului și apelor subterane, elaborarea și implementarea Proiectului tehnic de remediere, gestionarea materialelor excavate și a deșeurilor rezultate din lucrări, precum și confirmarea eficienței remedierii (prin monitorizare).</li> </ul>
<b>Utilizarea terenurilor</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utilizarea actuală: terenul are caracter de fostă platformă industrială, cu activitate productivă încetată.</li> <li>• Fondul construit este alcătuit din hale, ateliere, depozite, spații administrative și anexe tehnice, aflate în stări diferite de conservare/degradare.</li> <li>• O parte dintre rețelele subterane edilitare și tehnologice sunt vechi, datând din perioada de funcționare industrială a platformei.</li> <li>• Amplasamentul prezintă un grad ridicat de antropizare, dar și valoare urbană și patrimonială, prin prezența unor construcții industriale cu valoare de monument istoric.</li> <li>• Amplasamentul prezintă potențial de reconversie urbană, dar și condiționări privind calitatea solului, gestionarea construcțiilor existente, protecția patrimoniului industrial și corelarea viitoarelor funcțiuni cu obligațiile de mediu stabilite.</li> </ul>
<b>Biodiversitate</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amplasamentul nu se suprapune peste arii naturale protejate și nu se află la o distanță relevantă față de acestea. Nu sunt evidențiate habitate naturale sau specii de interes conservativ.</li> <li>• Vegetația prezentă pe suprafețele libere este reprezentată de specii ierbacee ruderales și de câteva exemplare răzlețe de arbori (specii de foioase și de rășinoase).</li> <li>• Relevanța pentru PUZCP este dată în principal de caracterul puternic antropizat al amplasamentului și de necesitatea îmbunătățirii calității spațiilor verzi în contextul urban.</li> </ul>

Componenta / Factorul de mediu	Probleme de mediu relevante pentru PUZCP
Nivel de zgomot	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fosta platformă industrială nu mai constituie o sursă de zgomot, ca urmare a încetării activităților productive.</li> <li>• Principala sursă de zgomot în zona PUZCP este traficul rutier de pe arterele adiacente, în special str. Cibinului și str. Târgu Fânului.</li> <li>• Conform <i>Hărților strategice de zgomot pentru municipiul Sibiu, revizuire 2023</i>, la limita nordică și estică a perimetrului se înregistrează valori L<sub>zsn</sub> de cca. 60-65 dB(A) și L<sub>n</sub> de cca. 55-60 dB(A). Nivelurile generate de traficul rutier pot depăși valorile de referință prevăzute pentru teritoriile protejate. Situația este relevantă pentru locuințele existente din vecinătate și pentru viitoarele funcțiuni centrale, mixte și, după caz, rezidențiale propuse prin PUZCP.</li> </ul>
Schimbări climatice	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amplasamentul PUZCP nu mai reprezintă o sursă de emisii de GES asociate unei activități industriale active.</li> <li>• Principalele surse de emisii relevante la nivel urban sunt traficul rutier, consumul energetic al clădirilor, activitățile economice și sectorul rezidențial.</li> <li>• În cazul amplasamentului, influențele climatice actuale sunt asociate contextului urban: trafic rutier, consum energetic al clădirilor din zonă, suprafețe mineralizate și vegetație redusă. Suprafețele mineralizate și vegetația redusă pot contribui local la accentuarea efectului de insulă de căldură urbană.</li> <li>• Sunt relevante măsurile viitoare de reducere a suprafețelor mineralizate, creștere suprafeței spațiilor verzi și îmbunătățirea confortului climatic urban.</li> </ul>
Riscuri naturale și antropice	<p><u>Riscuri naturale:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zonare seismică: <math>a_g = 0,20g</math>; <math>T_c = 0,7</math> sec.; municipiul Sibiu se încadrează în zona de intensitate seismică VII pe scara MSK.</li> <li>• Adâncime de îngheț: cca. 0,8-0,9 m față de cota terenului natural neacoperit.</li> <li>• Amplasamentul este situat într-o zonă urbană relativ plană, fără accidente geomorfologice evidente și fără elemente de pantă care să favorizeze procese de instabilitate gravitațională.</li> <li>• Stabilitatea terenului: terenul prezintă condiții geotehnice care permit dezvoltarea propusă, cu respectarea recomandărilor tehnice specifice.</li> <li>• Inundabilitate: amplasamentul nu este situat într-o zonă inundabilă.</li> <li>• Apa subterană: cf. <i>Studiului Geotehnic</i>, nivelul freatic interceptat la 3,6-3,9 m poate influența lucrările de excavare, subsoluri, parcări subterane și infrastructură edilitară.</li> <li>• Riscuri climatice: episoade de precipitații intense, temperaturi ridicate și accentuarea efectului de insulă de căldură urbană.</li> </ul> <p><u>Riscuri antropice:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Materialele de umplură neomogene, cu grosimi de cca. 2-3 m, impun investigații geotehnice detaliate pentru fazele ulterioare de proiectare.</li> <li>• Contaminări ale solului cu THP și PCB, materiale cu conținut de azbest, posibile rezervoare, conducte și structuri subterane aferente fostei utilizări</li> </ul>

<b>Componenta / Factorul de mediu</b>	<b>Probleme de mediu relevante pentru PUZCP</b>
	industriale. Riscurile asociate contaminării istorice impun respectarea obligațiilor de mediu stabilite pentru amplasament.
<b>Sănătatea umană</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Starea de sănătate a populației: principalele cauze ale mortalității în județul Sibiu sunt bolile aparatului circulator, bolile oncologice, bolile aparatului respirator, bolile sistemului digestiv și leziunile traumatice.</li> <li>• Spații verzi: în municipiul Sibiu suprafața spațiilor verzi este de 163,85 ha, respectiv 9,69 mp/locuitor, sub pragurile de referință utilizate pentru aprecierea calității mediului urban.</li> <li>• În prezent, amplasamentul nu mai constituie o sursă de risc specifică unei activități industriale active.</li> <li>• Istoricul industrial, contaminarea solului în raport cu folosința propusă a terenului, suprafețele mineralizate, vegetația redusă și traficul rutier adiacent pot genera disconfort și riscuri indirecte pentru sănătatea populației.</li> <li>• Riscurile indirecte pot fi asociate și resuspensiei particulelor de praf de pe suprafețele denudate, particule care pot antrena poluanți din stratul superficial de sol.</li> <li>• Lipsa vegetației consistente și ponderea ridicată a suprafețelor impermeabilizate pot contribui la accentuarea efectului de insulă de căldură urbană și la reducerea confortului termic local.</li> </ul>
<b>Infrastructura edilitară și de trafic</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terenul beneficiază de echipare edilitară: rețele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații. Racordarea viitoarelor funcțiuni presupune extinderea și redimensionarea rețelelor existente, conform soluțiilor tehnice și avizelor operatorilor de utilități.</li> <li>• Infrastructura de trafic: amplasamentul este conectat la rețeaua urbană prin str. Cîbinului, str. Târgu Fânului și str. Ocnei. Situația actuală este caracterizată de un grad ridicat de încărcare a arterelor de trafic adiacente.</li> <li>• În anumite sectoare există trotuare înguste și o calitate redusă a spațiului pietonal în raport cu potențialul urban al zonei.</li> <li>• Implementarea noilor funcțiuni presupune modernizarea, extinderea și adaptarea infrastructurii edilitare și de trafic la cerințele ansamblului propus.</li> </ul>
<b>Gestiunea deșeurilor</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Serviciul de salubritate în municipiul Sibiu este asigurat de S.C. SOMA S.A., care colectează separat deșeurile municipale și deșeurile asimilabile acestora și le transportă către instalațiile autorizate de tratare și depozitul ecologic de la Cristian.</li> <li>• În prezent, pe amplasament nu se mai generează fluxuri de deșeuri specifice unei activități productive.</li> <li>• În cadrul fostei platforme industriale pot exista materiale și deșeuri asociate construcțiilor degradate, defecțiilor, materiale cu conținut de azbest sau materiale potențial contaminate.</li> <li>• Aceste materiale/deșeuri trebuie gestionate distinct, conform obligațiilor de mediu stabilite și legislației aplicabile.</li> </ul>

Componenta / Factorul de mediu	Probleme de mediu relevante pentru PUZCP
<b>Mediul socio-economic</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amplasamentul este situat într-o zonă urbană centrală a municipiului Sibiu, în proximitatea Centrului Istoric, râului Cibin, Pieței Cibin și cartierului Terezian.</li> <li>• Zona are poziție urbană favorabilă, dar este marcată de caracterul fostei platforme industriale, de lipsa accesibilității în interiorul incintei și construcții aflate în diferite stadii de conservare și degradare.</li> <li>• Încetarea activităților industriale a redus rolul economic direct al amplasamentului.</li> <li>• Terenul reprezintă o rezervă urbană importantă pentru municipiul Sibiu.</li> <li>• Regenerarea amplasamentului este relevantă pentru valorificarea unei zone centrale subutilizate.</li> <li>• Amplasamentul are potențial de integrare în structura funcțională a zonei centrale prin reconversie urbană și introducerea de funcțiuni mixte, servicii, comerț, locuire, spații publice, funcțiuni culturale și de loisir.</li> </ul>
<b>Patrimoniul cultural, arhitectonic și arheologic</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amplasamentul PUZCP se află într-o zonă cu valoare urbanistică ridicată, în relație directă cu Centrul Istoric al municipiului Sibiu, râul Cibin, Orașul de Jos și cartierul Terezian.</li> <li>• Zona face parte din ZCP Cibin Centru, delimitată prin PUG Sibiu.</li> <li>• În perimetru sunt prezente componente ale fostului ansamblu industrial Independența/Atelierele Rieger și elemente aflate în relație cu sistemul de fortificații al orașului.</li> <li>• Fostul ansamblu industrial Independența/Atelierele Rieger reprezintă o componentă importantă a patrimoniului industrial al municipiului Sibiu.</li> <li>• În perimetrul ZCP Cibin Centru sunt nominalizate componente ale „Ansamblului primei fabrici ardelenesti de mașini agricole și turnătorie de fer <i>Andreas Rieger</i>”, clasat ca ansamblu monument istoric, grupa valorică B, cod LMI SB-II-a-B-21085.</li> <li>• O parte dintre corpurile componente ale ansamblului sunt nominalizate individual ca <i>monumente istorice</i>: A, B, C, D, E, F, G, I, J, M și O.</li> <li>• Sunt prezente/menționate componente ale <i>sistemului medieval de fortificații</i>, inclusiv Turnul Pielarilor și Turnul Fierarilor/Pulberăriei.</li> <li>• Întreaga suprafață a ZCP Cibin Centru se află în <i>zona de protecție a Centrului Istoric al municipiului Sibiu</i>, cod LMI SB-II-s-A-12011.</li> <li>• În perimetrul ZCP Cibin Centru sunt consemnate trei situri arheologice cercetate sau în curs de cercetare. Intervențiile viitoare trebuie corelate cu restricțiile și condiționările privind cercetarea, supravegherea sau diagnosticarea arheologică.</li> </ul>
<b>Peisaj urban / vizibilitate</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peisajul urban este marcat de caracterul fostei platforme industriale, clădiri cu valoare patrimonială, construcții degradate, suprafețe mineralizate, incintă închisă / zonă fără accesibilitate publică.</li> <li>• În forma actuală, amplasamentul contribuie la fragmentarea țesutului urban</li> </ul>

<b>Componenta / Factorul de mediu</b>	<b>Probleme de mediu relevante pentru PUZCP</b>
	<p>și la diminuarea relației dintre Centrul Istoric, râul Cibin și cartierul Terezian.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Amplasamentul are o poziție relevantă în structura urbană a municipiului Sibiu, fiind situat în relație directă cu repere urbane și istorice importante.</li> <li>• Corpul T, situat la intersecția str. Ocnei cu str. Nicolae Teclu, constituie un reper volumetric și arhitectural local.</li> <li>• Sunt relevante relațiile vizuale cu reperele majore ale Centrului Istoric și cu fondul construit existent în vecinătate.</li> </ul>

## **6. OBIECTIVELE DE PROTECȚIA MEDIULUI STABILITE LA NIVEL NAȚIONAL, COMUNITAR SAU INTERNAȚIONAL, RELEVANTE PENTRU**

Pentru stabilirea obiectivelor relevante s-au consultat: legislația națională, directivele europene în domeniul protecției mediului, politici, planuri și strategii aprobate la nivel național și local.

În raport cu specificul PUZCP – reconversia unei foste platforme industriale amplasate în zonă construită protejată, cu contaminare istorică a solului și cu potențial ridicat de regenerare urbană – obiectivele de mediu relevante au fost selectate astfel încât să acopere atât componentele clasice de mediu, cât și sănătatea populației, patrimoniul cultural, infrastructura urbană și calitatea peisajului urban.

**Tabel 10 – Obiective de mediu relevante și modul în care s-a ținut cont în cadrul PUZCP**

Componenta / Factorul de mediu	Obiective de mediu stabilite la nivel național, comunitar sau internațional, relevante pentru PUZCP	Modul în care s-a ținut cont de acestea în cadrul PUZCP
<p><b>Apă</b></p>	<p>Prevenirea deteriorării corpurilor de apă de suprafață și subterană, menținerea/atingerea stării bune a acestora și asigurarea colectării, epurării și evacuării corespunzătoare a apelor <sup>1</sup></p>	<p>PUZCP are în vedere echiparea hidro-edilitară a amplasamentului prin înlocuirea, extinderea și adaptarea rețelelor de alimentare cu apă, canalizare menajeră și canalizare pluvială la noile funcțiuni propuse. Apele uzate menajere vor fi colectate și evacuate în sistemul public de canalizare, iar apele pluviale vor fi gestionate în sistem separativ. Pentru apele pluviale provenite de pe parcuri, circulații carosabile și alte suprafețe potențial impurificate se prevede preepurarea prin separatoare de hidrocarburi cu filtru coalescent, anterior evacuării în emisar, conform Avizului de gospodărire a apelor.</p> <p>Având în vedere istoricul industrial al amplasamentului și lipsa unor informații privind calitatea apei freatice, <b>implementarea PUZCP se corelează cu obligațiile de mediu stabilite de Direcția Județeană de Mediu Sibiu</b>, respectiv cu obligația de investigare a calității apei subterane, cu măsurile de remediere și cu monitorizarea necesară pentru evitarea mobilizării poluanților în timpul lucrărilor din șantier.</p>
<p><b>Aer</b></p>	<p>Menținerea stării de calitate a aerului înconjurător acolo unde aceasta corespunde standardelor legale și prevenirea/reducerea emisiilor de poluanți atmosferici generate de surse urbane <sup>2</sup></p>	<p>PUZCP propune reconversia unei foste platforme industriale dezafectate, fără activitate în prezent, către funcțiuni centrale și mixte, compatibile cu zona urbană centrală. Prin eliminarea funcțiilor industriale istorice și reglementarea unor utilizări de tip servicii, comerț, locuire, cultură, loisir și spații publice, planul contribuie la reducerea presiunilor asociate platformei industriale.</p> <p>În același timp, PUZCP include măsuri de reorganizare a circulațiilor, deschidere a unor trasee pietonale, integrare a mobilității velo și creștere a suprafețelor verzi, cu rol în limitarea emisiilor asociate traficului local și în îmbunătățirea microclimatului urban.</p>
<p><b>Solul</b></p>	<p>Protecția solului și a subsolului prin măsuri adecvate, reducerea riscurilor generate de poluarea istorică și asigurarea compatibilității calității solului cu folosințele viitoare propuse <sup>3</sup></p>	<p>PUZCP valorifică o fostă platformă industrială subutilizată/dezafectată, situată în intravilan, contribuind la regenerarea urbană a unui teren deja antropizat și la evitarea extinderii dezvoltării urbane asupra unor terenuri naturale sau agricole din afara orașului.</p> <p>Reglementările propuse urmăresc înlocuirea treptată a utilizărilor industriale istorice cu funcțiuni centrale și mixte, spații publice, circulații și spații verzi.</p> <p>Având în vedere contaminarea istorică a solului/subsolului, implementarea PUZCP este condiționată de respectarea obligațiilor de mediu stabilite pentru amplasament, respectiv investigarea suplimentară,</p>

Componenta / Factorul de mediu	Obiective de mediu stabilite la nivel național, comunitar sau internațional, relevante pentru PUZCP	Modul în care s-a ținut cont de acestea în cadrul PUZCP
<b>Utilizarea terenurilor</b>	Utilizarea durabilă și eficientă a terenurilor, prin regenerarea terenurilor antropizate/degradate, valorificarea terenurilor intravilane subutilizate și limitarea extinderii urbane nejustificate asupra terenurilor naturale <sup>4</sup>	elaborarea și aplicarea proiectului tehnic de remediere, gestionarea corespunzătoare a solurilor/materialelor contaminate și confirmarea eficienței măsurilor de remediere. <b>Implementarea PUZCP se va corela cu obligațiile de mediu stabilite de Direcția Județeană de Mediu Sibiu.</b> Funcțiunile sensibile, inclusiv locuirea, spațiile de educație/sănătate sau alte utilizări care presupun expunere umană prelungită, vor putea fi implementate numai după demonstrarea compatibilității calității solului/subsolului cu folosința viitoare a terenului.
<b>Biodiversitate</b>	Conservarea biodiversității locale și utilizarea durabilă a patrimoniului natural local, inclusiv prin menținerea/dezvoltarea spațiilor verzi urbane și îmbunătățirea conectivității ecologice la nivel urban <sup>5</sup>	PUZCP ține cont de obiectivele privind patrimoniul natural local prin introducerea și menținerea de spații verzi, inclusiv a scuarului public prevăzut prin reglementările urbanistice (cf. PUG, cu S=8.500 mp), prin creșterea ponderii suprafețelor plantate și prin posibilitatea conectării spațiilor verzi interioare cu promenada Cîbinului și cu rețeaua de spații publice. Conform RLU, pentru fiecare arbore tăiat se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minim trei arbori.
<b>Nivel de zgomot</b>	Prevenirea sau reducerea efectelor dăunătoare, inclusiv a disconfortului, provocate de expunerea la zgomotul ambiental, în special pentru funcțiunile sensibile <sup>6</sup>	PUZCP contribuie la reducerea incompatibilităților funcționale generate de fosta platformă industrială și propune o organizare urbanistică orientată spre funcțiuni centrale, mixte și spații publice. Planul integrează reorganizarea circulațiilor, deschiderea unor trasee predominant pietonale, introducerea de legături velo și structurarea acceselor, măsuri care pot contribui la reducerea disconfortului acustic la nivel local.
<b>Schimbări climatice</b>	Reducerea emisiilor GES și adaptarea la efectele schimbărilor climatice <sup>7</sup>	PUZCP ține cont de obiectivele de reducere a emisiilor de GES și de adaptare la schimbările climatice prin reutilizarea unui teren urban deja antropizat, reducând presiunea de extindere urbană asupra terenurilor neconstruite din periferia municipiului Sibiu. Planul propune creșterea ponderii spațiilor verzi, realizarea unui scuar public (prevăzut în PUG), reducerea suprafețelor mineralizate acolo unde soluția urbanistică permite, introducerea unor trasee

Componenta / Factorul de mediu	Obiective de mediu stabilite la nivel național, comunitar sau internațional, relevante pentru PUZCP	Modul în care s-a ținut cont de acestea în cadrul PUZCP
<b>Riscuri naturale și antropice</b>	Protecția populației și bunurilor materiale prin prevenirea și diminuarea efectelor riscurilor naturale și antropice <sup>8</sup>	<p>pietonale și velo și îmbunătățirea conectivității urbane. Aceste măsuri pot contribui la diminuarea efectului de insulă de căldură urbană, la îmbunătățirea confortului climatic local și la reducerea dependenței de deplasările auto pe distanțe scurte.</p> <p>La fazele ulterioare de proiectare se vor avea în vedere soluții constructive și de amenajare compatibile cu adaptarea climatică: materiale cu performanță energetică adecvată, umbrire, vegetație urbană, gestionarea apelor pluviale (<i>sponge city</i>) și limitarea supraîncălzirii spațiilor publice.</p> <p>PUZCP a fost fundamentat în raport cu caracteristicile geotehnice, hidrogeologice, istorice și funcționale ale amplasamentului.</p> <p>Din perspectiva riscurilor naturale, amplasamentul nu este situat într-o zonă inundabilă, dar nivelul freatic, condițiile geotehnice, seismicitatea zonei și episoadele de precipitații intense trebuie avute în vedere la proiectarea subsolurilor, parcărilor, rețelelor edilitare și sistemelor de evacuare a apelor pluviale.</p> <p>Din perspectiva riscurilor antropice, principala vulnerabilitate este reprezentată de istoricul industrial și de contaminarea solului/subsolului, respectiv de existența unor materiale de construcții sau deșeuri care pot avea caracter periculos. Prin urmare, implementarea PUZCP este condiționată de <b>realizarea obligațiilor de mediu stabilite de DJM Sibiu</b> (de ex. investigarea suplimentară, remedierea zonelor contaminate, demolarea controlată a construcțiilor, gestionarea adecvată a deșeurilor și respectarea avizelor/condițiilor emise de autoritățile competente).</p>
<b>Sănătatea umană</b>	Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se asigure pe terenuri sigure și salubre <sup>9</sup>	<p>PUZCP are în vedere transformarea unei platforme industriale în zonă urbană cu funcțiuni centrale și mixte, ceea ce impune asigurarea unor condiții sigure și salubre pentru utilizatorii viitori. Având în vedere istoricul amplasamentului, <b>PUZCP se va corela cu cu obligațiile</b> privind calitatea solului, subsolului și, după caz, a apei subterane, astfel încât funcțiunile să fie implementate numai după demonstrarea compatibilității terenului cu folosințele propuse.</p> <p>Prin reglementarea spațiilor verzi, a circulațiilor pietonale, a echipării edilitare, a gestionării apelor pluviale și a măsurilor de limitare a zgomotului și prafului, PUZCP contribuie la crearea unui mediu urban mai sigur și mai favorabil sănătății populației.</p>

Componenta / Factorul de mediu	Obiective de mediu stabilite la nivel național, comunitar sau internațional, relevante pentru PUZCP	Modul în care s-a ținut cont de acestea în cadrul PUZCP
<b>Infrastructura edilitară și de trafic</b>	Modernizarea și extinderea infrastructurii tehnico-edilitare și de trafic; îmbunătățirea accesului la utilități publice și promovarea unei mobilități urbane integrate, cu prioritate pentru circulațiile pietonale, velo și transportul public <sup>10</sup>	PUZCP include lucrări de modernizare, extindere și adaptare a infrastructurii tehnico-edilitare, respectiv alimentare cu apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, bransamente și racorduri aferente noilor funcțiuni. Planul prevede corelarea noilor dezvoltări cu rețelele publice existente și cu avizele operatorilor de utilități. Din perspectiva traficului, PUZCP urmărește redeschiderea și reorganizarea unor trasee istorice și urbane importante, inclusiv str. Ocnei și str. Pulberăriei, modernizarea rețelei stradale, crearea de legături pietonale și velo și îmbunătățirea conectivității între Centrul Istoric, zona Cibinului, Orașul de Jos și cartierul Terezian. Prin aceste măsuri, planul contribuie la integrarea fostei incinte industriale în țesutul urban și la creșterea accesibilității publice a zonei.
<b>Gestiunea deșeurilor</b>	Prevenirea generării deșeurilor, creșterea gradului de reutilizare, reciclare și valorificare a deșeurilor și reducerea cantităților eliminate prin depozitare <sup>11</sup>	PUZCP ține cont de obiectivele privind gestionarea deșeurilor prin faptul că reglementează reconversia unei foste platforme industriale, cu fond construit existent, degradat sau parțial nefuncțional, pentru care implementarea viitoarelor intervenții presupune demolări, reabilitări, lucrări de remediere și reorganizarea funcțională a amplasamentului. Prin specificul său, planul creează cadrul urbanistic pentru gestionarea etapizată și controlată a materialelor și deșeurilor rezultate din transformarea platformei industriale, inclusiv a celor provenite din construcții/desființări, decoperțări și lucrări asupra unor zone cu potențial de contaminare istorică. Totodată, prin introducerea unor funcțiuni centrale și mixte, PUZCP impune necesitatea organizării ulterioare a unor spații adecvate pentru colectarea separată a deșeurilor generate în etapa de funcționare, în corelare cu sistemul municipal de salubritate și cu cerințele aplicabile fiecărei categorii funcționale.
<b>Mediul socio-economic</b>	Dezvoltarea și valorificarea fondului construit și a terenurilor subutilizate și creșterea calității vieții urbane prin introducerea unor funcțiuni compatibile între ele <sup>12</sup>	PUZCP susține regenerarea urbană a unei foste platforme industriale dezafectate/subutilizate, amplasată într-o zonă centrală cu potențial ridicat de integrare urbană. Planul permite valorificarea terenului prin introducerea de funcțiuni centrale și mixte, servicii, comerț, locuire, activități culturale, loisir, spații publice și circulații, contribuind la reactivarea socială și economică a zonei. Prin deschiderea fostei incinte industriale către oraș, refacerea legăturilor pietonale și carosabile, crearea de spații publice și valorificarea patrimoniului industrial, PUZCP poate contribui la creșterea atractivității zonei Cibin – Orașul de Jos – Terezian și la îmbunătățirea calității vieții urbane.

Componenta / Factorul de mediu	Obiective de mediu stabilite la nivel național, comunitar sau internațional, relevante pentru PUZCP	Modul în care s-a ținut cont de acestea în cadrul PUZCP
<p><b>Patrimoniul cultural, arhitectonic și arheologic</b></p>	<p>Conservarea și valorificarea resurselor culturale, arhitectonice și arheologice <sup>13</sup></p>	<p>Regenerarea propusă este însă condiționată de soluționarea problemelor de mediu existente, în special cele privind contaminarea istorică și siguranța utilizărilor viitoare.</p> <p>PUZCP se va implementa într-o zonă construită protejată, cu prezența unor componente valoroase ale patrimoniului industrial al municipiului Sibiu și cu relații directe cu Centrul Istoric, râul Cibin și sistemul istoric de fortificații.</p> <p>Planul ține cont de aceste obiective prin menținerea și valorificarea clădirilor cu valoare patrimonială, prin reglementarea intervențiilor asupra monumentelor istorice, prin păstrarea și redeschiderea unor trasee istorice, prin organizarea spațiilor publice și prin integrarea noilor volume în contextul urban protejat.</p> <p>Intervențiile în etapele viitoare de proiectare vor trebui corelate cu avizul autorităților competente, cu studiile istorice, cu studiile de vizibilitate și cu condiționările privind cercetarea, supravegherea sau diagnosticul arheologic, după caz.</p>
<p><b>Peisaj urban / vizibilitate</b></p>	<p>Protecția și îmbunătățirea peisajului urban <sup>14</sup></p>	<p>Din perspectiva peisajului urban, PUZCP urmărește transformarea unei incinte industriale închise și degradate într-un ansamblu urban permeabil, cu spații publice, fronturi active, relații vizuale controlate și arhitectură compatibilă cu vecinătatea Centrului Istoric.</p>

<sup>1</sup> Legea apelor nr. 107/1996 (republicată); NTPA001/2005; NTPA002/2005

<sup>2</sup> Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;

Directiva 2008/50/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 21 mai 2008 privind calitatea aerului înconjurător și un aer mai curat pentru Europa

<sup>3</sup> Ord. nr. 756/1997 pentru aprobarea Reglementării privind evaluarea poluării mediului; OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului

<sup>4</sup> Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul; PUG Municipiul Sibiu

<sup>5</sup> Directiva 2009/147/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 30 noiembrie 2009 privind conservarea păsărilor sălbatice; Directiva 92/43/CEE a Consiliului din 21 mai 1992 privind conservarea habitatelor naturale și a speciilor de faună și floră sălbatice; PUG Municipiul Sibiu

<sup>6</sup> Directiva 2002/49/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 25 iunie 2002 referitoare la evaluarea și managementul zgomotului ambiental; Ord. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat prin Ord. nr. 994/2018; STAS 10009/2017 – Acustică. Limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiant

<sup>7</sup> Strategia națională privind adaptarea la schimbările climatice pentru perioada 2024-2030, cu perspectiva anului 2050; Strategia UE privind adaptarea la schimbările climatice

<sup>8</sup> Legislația națională are prevederi în ceea ce privește creșterea protecției populației față de riscurile naturale

<sup>9</sup> Ord. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu modificările ulterioare)

<sup>10</sup> Strategia națională pentru dezvoltare durabilă a României 2013-2020-2030; Strategia integrată de dezvoltare a municipiului Sibiu; PMUD Sibiu

<sup>11</sup> Planul național de gestionare a deșeurilor; legislația aplicabilă privind gestionarea deșeurilor

<sup>12</sup> Strategia de dezvoltare economico-socială a județului Sibiu – Strategii 2030; PUG Municipiul Sibiu

<sup>13</sup> Strategia pentru cultură și patrimoniu național; Legea nr. 422/2001 privind protecția monumentelor istorice; OG nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic

<sup>14</sup> Legea nr. 350/2001; PUG Municipiul Sibiu; Studiile de fundamentare istoric și vizibilitate.

## 7. POTENȚIALELE EFECTE SEMNIFICATIVE ASUPRA MEDIULUI

Ghidul privind evaluarea de mediu pentru planuri și programe (SEA) recomandă analizarea compatibilității dintre obiectivele PUZCP și obiectivele relevante de protecție a mediului. Această evaluare urmărește identificarea sinergiilor, a eventualelor neconcordanțe și a efectelor potențiale pe care implementarea PUZCP le poate genera asupra factorilor/componentelor relevante de mediu.

Obiectivele PUZCP trebuie corelate cu obiectivele stabilite la nivel național, comunitar și internațional în domeniul protecției mediului, astfel încât reglementările urbanistice propuse să susțină o dezvoltare durabilă atât la nivelul zonei analizate, cât și la nivelul municipiului Sibiu.

Pentru aprecierea efectelor potențiale generate de implementarea PUZCP s-a utilizat o metodă de evaluare matricială, bazată pe o scară calitativă și cantitativă de apreciere. Aceasta permite ierarhizarea efectelor estimate asupra componentelor de mediu și evidențierea caracterului pozitiv, neutru sau negativ al acestora. Scara de evaluare utilizată este prezentată în **Tabelul nr. 11**.

**Tabel 11 – Scara de evaluare a impactului generat de obiectivele PUZCP asupra factorilor/componentelor relevante de mediu**

Cuantificarea impactului	Detaliere
+2	Efect pozitiv semnificativ, cu caracter durabil, asupra factorilor/componentelor relevante de mediu
+1	Efect pozitiv redus/moderat, cu caracter durabil, asupra factorilor/componentelor relevante de mediu
0	<b>Efect neutru</b>
-1	Efect negativ redus/moderat, cu caracter durabil, asupra factorilor/componentelor relevante de mediu
-2	Efect negativ semnificativ, cu caracter durabil, asupra factorilor/componentelor relevante de mediu

Principiul de bază aplicat în evaluare a constat în analizarea propunerilor PUZCP în raport cu obiectivele relevante de mediu, cu starea actuală a amplasamentului și cu sensibilitățile specifice zonei, în special cele asociate istoricului industrial, contaminării solului/subsolului, reconversiei funcționale, infrastructurii urbane, patrimoniului cultural și relației cu țesutul urban existent.

## 7.1. Evaluarea efectelor implementării obiectivelor PUZCP asupra obiectivelor relevante de mediu

**Tabel 12** – Principalele obiective stabilite prin PUZCP

<b>Indicativ</b>	<b>Obiective stabilite prin PUZCP</b>
<b>O1</b>	Restructurare zonă cu caracter industrial; reglementarea funcțiunii imobilelor (centrale și mixte)
<b>O2</b>	Utilizarea funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă
<b>O3</b>	Stabilirea modului de ocupare al terenului (POT, CUT) și condițiile de realizare a construcțiilor (inclusiv regim de înălțime)
<b>O4</b>	Trasarea și profilarea viitoarelor drumuri în corelare cu cele existente sau prevăzute prin planurile de urbanism
<b>O5</b>	Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate noilor funcțiuni

**O1: Restructurare zonă cu caracter industrial; reglementarea funcțiunii imobilelor (centrale și mixte)**

**Tabel 13**

<b>Componenta / Factorul de mediu</b>	<b>Nivel impact</b>	<b>Justificarea încadrării</b>
<b>Apă</b>	<b>+1</b>	Restructurarea amplasamentului prin înlocuirea funcțiunilor industriale cu funcțiuni centrale și mixte reduce riscul apariției unor presiuni noi asupra apelor (subterane) și creează cadrul pentru eliminarea presiunilor istorice existente. Impactul pozitiv este condiționat de corelarea implementării PUZCP cu obligațiile de mediu stabilite pentru amplasament, inclusiv investigarea calității apei subterane, remedierea amplasamentului și adoptarea unor soluții corespunzătoare pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere și a apelor pluviale.
<b>Aer</b>	<b>+1</b>	Prin eliminarea funcțiunilor istorice industriale și reglementarea unor utilizări compatibile cu zona centrală, PUZCP reduce riscul de apariție a unor surse noi de emisii industriale și creează cadrul pentru diminuarea unor presiuni existente, asociate stării actuale a platformei, inclusiv suprafețelor mineralizate/degradate care pot constitui surse de pulberi și pot favoriza antrenarea particulelor de sol cu potențial conținut de contaminanți. Efecte negative temporare asupra calității aerului pot apărea în etapa de demolare și reabilitare a construcțiilor existente, excavare și construire, în principal prin emisii de pulberi și gaze de eșapament generate de utilaje și transporturi. Aceste efecte sunt specifice etapei de execuție și vor fi gestionate prin măsuri de organizare de șantier, stabilite punctual la faza DTAC.
<b>Solul</b>	<b>+2</b>	Obiectivul de restructurare al zonei industriale creează cadrul pentru eliminarea contaminanților din sol și aducerea acestuia din punct de vedere calitativ la o stare compatibilă folosinței propuse prin PUZCP. Impactul pozitiv este condiționat de corelarea obligațiilor de mediu cu PUZCP, precum: investigarea suplimentară, remedierea zonelor contaminate și demonstrarea compatibilității solului cu folosințele viitoare, în special pentru funcțiuni sensibile.

<b>Componenta / Factorul de mediu</b>	<b>Nivel impact</b>	<b>Justificarea încadrării</b>
<b>Utilizarea terenurilor</b>	<b>+2</b>	Restructurarea unei foste platforme industriale din intravilan reprezintă un efect pozitiv semnificativ, deoarece valorifică un teren deja antropizat și reduce presiunea de dezvoltare asupra unor terenuri naturale sau agricole din exteriorul orașului. Obiectivul este direct corelat cu principiile regenerării urbane.
<b>Biodiversitate</b>	<b>+1</b>	Amplasamentul nu are valoare conservativă ridicată, fiind dominat de suprafețe industriale/mineralizate, vegetație ruderală și câteva exemplare răzlețe de arbori maturi. Prin restructurarea funcțională a amplasamentului și introducerea de spații verzi, inclusiv scuarul public prevăzut prin PUG (S=8500 mp), PUZCP poate îmbunătăți calitatea ecologică a amplasamentului, fără a genera efecte negative asupra biodiversității.
<b>Nivel de zgomot</b>	<b>0</b>	Înlocuirea funcțiilor industriale cu funcțiuni centrale și mixte poate reduce incompatibilitățile funcționale și sursele potențiale de zgomot industrial. Totuși, noile funcțiuni sensibile pot deveni receptori expuși la zgomotul traficului urban existent, motiv pentru care efectul este apreciat ca neutru, condiționat de măsuri specifice.
<b>Schimbări climatice</b>	<b>+1</b>	Reconversia unui teren urban deja antropizat contribuie la limitarea extinderii urbane și susține un model de dezvoltare compactă. Prin introducerea de spații verzi, funcțiuni mixte și mobilitate pietonală/velo, obiectivul poate contribui la reducerea deplasărilor auto pe distanțe scurte și la îmbunătățirea confortului climatic local.
<b>Riscuri naturale și antropice</b>	<b>+1</b>	Obiectivul de restructurare permite abordarea integrată a vulnerabilităților antropice existente, în special contaminarea istorică a solului, construcțiile degradate și materialele potențial periculoase. Impactul pozitiv depinde de corelarea etapelor de dezvoltare cu obligațiile de mediu stabilite de DJMSibiu.
<b>Sănătatea umană</b>	<b>+1</b>	Transformarea unei platforme industriale într-o zonă cu funcțiuni centrale și mixte poate contribui la îmbunătățirea calității mediului urban. Având în vedere contaminarea istorică a amplasamentului, efectul pozitiv este condiționat de demonstrarea compatibilității terenului cu folosințele viitoare, în special pentru locuire și alte funcțiuni sensibile.

<b>Componenta / Factorul de mediu</b>	<b>Nivel impact</b>	<b>Justificarea încadrării</b>
<b>Infrastructura edilitară și de trafic</b>	<b>+1</b>	Reglementarea funcțiilor centrale și mixte impune adaptarea infrastructurii edilitare și de trafic la noile utilizări. Obiectivul are impact pozitiv prin faptul că permite integrarea fostei incinte industriale în rețeaua urbană existentă, dar efectul concret depinde de realizarea lucrărilor de infrastructură prevăzute.
<b>Gestiunea deșeurilor</b>	<b>0</b>	Obiectivul de restructurare creează cadrul pentru demolări, reabilitări și lucrări de remediere, care vor genera deșeuri și materiale rezultate din transformarea platformei industriale. La nivel strategic, impactul este considerat neutru, deoarece gestionarea efectivă a deșeurilor depinde de etapele ulterioare de autorizare și execuție.
<b>Mediul socio-economic</b>	<b>+2</b>	Obiectivul are impact pozitiv semnificativ prin reactivarea unei foste platforme industriale subutilizate, introducerea de funcțiuni urbane compatibile și creșterea atractivității zonei Cibin – Orașul de Jos – Terezian. Reconversia contribuie la integrarea urbană și la valorificarea fondului construit existent.
<b>Patrimoniul cultural, arhitectonic și arheologic</b>	<b>+2</b>	Reglementarea funcțiilor în cadrul unei zone construite protejate creează cadrul pentru valorificarea patrimoniului industrial și pentru integrarea intervențiilor în contextul istoric. Impactul este pozitiv semnificativ, cu condiția respectării studiilor istorice, a regimului de protecție și a condiționărilor privind patrimoniul arheologic.
<b>Peisaj urban / vizibilitate</b>	<b>+2</b>	Restructurarea unei incinte industriale închise și degradate poate avea efect pozitiv (chiar semnificativ) asupra peisajului urban, prin deschiderea zonei, introducerea de spații publice și integrarea unor fronturi active. Impactul pozitiv semnificativ depinde de controlul volumelor, al înălțimilor și al relațiilor vizuale cu Centrul Istoric și reperatele de patrimoniu.

**O2: Utilizarea funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă**

**Tabel 14**

<b>Componenta / Factorul de mediu</b>	<b>Nivel impact</b>	<b>Justificarea încadrării</b>
<b>Apă</b>	<b>+1</b>	Corelarea funcțională cu documentațiile urbanistice aprobate în zonă permite integrarea dezvoltării cu infrastructura hidro-edilitară existentă și propusă. Impactul este pozitiv moderat, deoarece utilizările viitoare sunt condiționate de colectarea și evacuarea corespunzătoare a apelor uzate și pluviale.
<b>Aer</b>	<b>+1</b>	Utilizarea funcțională propusă este compatibilă cu direcția PUG de înlocuire a activităților industriale cu funcțiuni centrale și mixte. În acest sens, pe linie de mediu, s-au aprobat deja alte PUZ-uri care aveau principal scop restructurarea vechilor platforme industriale din zona centrală a orașului și care duc la eliminarea riscului de reactivare a unor surse de emisii industriale. Prin eliminarea riscului de reluare a unor activități industriale incompatibile cu zona centrală, impactul asupra calității aerului este pozitiv moderat.
<b>Solul</b>	<b>+2</b>	Utilizarea funcțională a terenului este corelată cu obligațiile de mediu stabilite pentru amplasament, având în vedere istoricul industrial al zonei și necesitatea compatibilizării folosințelor viitoare cu starea de calitate a solului și subsolului. Impactul este apreciat ca pozitiv semnificativ, întrucât PUZCP contribuie la eliminarea treptată a funcțiilor industriale din zona centrală a municipiului și creează cadrul pentru verificarea punctuală a compatibilității solului cu utilizările propuse. Totodată, planul permite înlocuirea unei stări de degradare urban-industrială, aflată în vecinătatea Centrului Istoric al Sibiului, cu funcțiuni urbane compatibile și condiționate de realizarea obligațiilor de mediu.
<b>Utilizarea terenurilor</b>	<b>+2</b>	Obiectivul este direct compatibil cu utilizarea durabilă a terenurilor. PUZCP valorifică un teren intravilan deja construit/antropizat și îl integrează în structura urbană, în relație cu prevederile PUG și cu direcția de dezvoltare a zonei Cîbin Centru.

<b>Componenta / Factorul de mediu</b>	<b>Nivel impact</b>	<b>Justificarea încadrării</b>
<b>Biodiversitate</b>	<b>+1</b>	Corelarea cu PUG menține rolul scuarului public și al spațiilor verzi în ansamblul propus. În raport cu PUG și alte PUZ-uri aprobate, efectul este pozitiv moderat, prin creșterea ponderii spațiilor plantate într-un amplasament și zonă cu valoare naturală redusă în starea actuală.
<b>Nivel de zgomot</b>	<b>0</b>	Obiectivul de utilizare funcțională nu generează, prin el însuși, o reducere directă a zgomotului ambiental. Totuși, corelarea funcțiunilor poate evita incompatibilități majore. Impactul este apreciat ca neutru, urmând ca protecția receptorilor sensibili să fie detaliată la fazele ulterioare.
<b>Schimbări climatice</b>	<b>+1</b>	Utilizarea funcțională mixtă, într-o zonă centrală deja urbanizată, susține un model de dezvoltare compactă și poate reduce dependența de deplasări motorizate pe distanțe lungi. Impactul este pozitiv moderat, mai ales prin relația cu mobilitatea pietonală/velo și cu spațiile verzi propuse.
<b>Riscuri naturale și antropice</b>	<b>+1</b>	Corelarea funcțiunilor cu planurile urbanistice aprobate și cu obligațiile de mediu permite reducerea riscurilor asociate utilizărilor incompatibile, construcțiilor degradate și contaminării istorice. Impactul este pozitiv moderat, condiționat de aplicarea cerințelor de investigare și remediere.
<b>Sănătatea umană</b>	<b>+1</b>	Utilizarea funcțională a terenului presupune introducerea unor funcțiuni compatibile cu zona centrală, cu PUG și cu alte PUZ-uri deja aprobate. Impactul este pozitiv moderat numai în condițiile în care folosințele viitoare sunt corelate cu starea de calitate a solului/subsolului și cu obligațiile de mediu aferente amplasamentului.
<b>Infrastructura edilitară și de trafic</b>	<b>1</b>	Stabilirea utilizării funcționale în relație cu documentațiile aprobate permite dimensionarea și adaptarea infrastructurii edilitare și de trafic la noile funcțiuni. Efectul este pozitiv moderat, prin asigurarea unei dezvoltări urbane coerente și etapizate.
<b>Gestiunea deșeurilor</b>	<b>0</b>	Obiectivul nu produce efecte directe asupra gestiunii deșeurilor, dar stabilește cadrul funcțional pentru organizarea ulterioară a colectării deșeurilor aferente noilor utilizări și pentru gestionarea materialelor rezultate din reconversie. Impactul este neutru la nivel strategic.

<b>Componenta / Factorul de mediu</b>	<b>Nivel impact</b>	<b>Justificarea încadrării</b>
<b>Mediul socio-economic</b>	+2	Corelarea utilizării terenului cu planurile urbanistice aprobate are impact pozitiv semnificativ asupra mediului socio-economic, prin valorificarea unui teren central subutilizat și introducerea unor funcțiuni compatibile cu dezvoltarea zonei.
<b>Patrimoniul cultural, arhitectonic și arheologic</b>	+2	Utilizarea funcțională în relație cu PUG, PUZCP și studiile istorice permite integrarea patrimoniului industrial în noile funcțiuni și evitarea intervențiilor incompatibile cu zona construită protejată. Impactul este pozitiv semnificativ, dacă sunt respectate condiționările de patrimoniu.
<b>Peisaj urban / vizibilitate</b>	+2	Corelarea cu planurile urbanistice aprobate permite reconfigurarea unei incinte industriale izolate într-o zonă urbană permeabilă și compatibilă cu vecinătatea Centrului Istoric. Impactul este pozitiv semnificativ asupra peisajului urban și relațiilor vizuale, condiționat de controlul volumelor, al înălțimilor și al relațiilor vizuale cu Centrul Istoric și reperatele de patrimoniu.

**O3: Stabilirea modului de ocupare al terenului (POT, CUT) și condițiile de realizare a construcțiilor (inclusiv regim de înălțime)**

**Tabel 15**

<b>Componenta / Factorul de mediu</b>	<b>Nivel impact</b>	<b>Justificarea încadrării</b>
<b>Apă</b>	<b>0</b>	Stabilirea POT, CUT și a condițiilor de construire nu generează, prin ea însăși, efecte directe asupra corpurilor de apă. Impactul potențial depinde de gradul de mineralizare, de realizarea subsolurilor/parcărilor și de soluțiile de colectare a apelor pluviale, care se detaliază la fazele ulterioare (DTAC).
<b>Aer</b>	<b>0</b>	Regimul de ocupare și de înălțime nu constituie o sursă directă de emisii atmosferice. Impactul este apreciat ca neutru, cu mențiunea că densitatea de construire și mixitatea funcțională pot influența indirect mobilitatea în zonă și emisiile urbane.
<b>Solul</b>	<b>+2</b>	Stabilirea condițiilor de construire permite controlul intervențiilor asupra terenului, inclusiv al lucrărilor care pot afecta solul/subsolul. În contextul contaminării istorice, impactul este pozitiv semnificativ cu condiția ca reglementările urbanistice să fie corelate cu obligațiile de mediu și cu demonstrarea compatibilității terenului cu folosințele propuse.
<b>Utilizarea terenurilor</b>	<b>+2</b>	Stabilirea POT, CUT și a condițiilor de construire este esențială pentru valorificarea controlată a terenului. Impactul este pozitiv semnificativ, deoarece permite o densificare urbană reglementată, în intravilan, fără extindere pe terenuri naturale sau agricole.
<b>Biodiversitate</b>	<b>+1</b>	Prin condițiile de ocupare și organizare a terenului se poate asigura integrarea spațiilor verzi, a scuarului public și a suprafețelor plantate. Impactul este pozitiv moderat, având în vedere valoarea naturală redusă a amplasamentului în starea actuală.
<b>Nivel de zgomot</b>	<b>+1</b>	Stabilirea modului de ocupare și a condițiilor de construire poate contribui la protecția funcțiunilor sensibile prin orientarea volumelor, configurarea fronturilor și dispunerea spațiilor interioare/exteroare. Impactul este pozitiv moderat, deoarece reducerea zgomotului depinde de soluțiile arhitecturale și acustice ulterioare.

<b>Componenta / Factorul de mediu</b>	<b>Nivel impact</b>	<b>Justificarea încadrării</b>
<b>Schimbări climatice</b>	<b>+1</b>	Controlul densității, al regimului de construire și al spațiilor libere poate contribui la adaptarea climatică prin asigurarea spațiilor verzi, a umbririi și a unei configurări urbane compacte. Impactul este pozitiv moderat, cu condiția evitării mineralizării excesive.
<b>Riscuri naturale și antropice</b>	<b>+1</b>	Condițiile de construire permit integrarea cerințelor geotehnice, seismice, hidrogeologice și a condiționărilor rezultate din istoricul industrial al amplasamentului. Impactul este pozitiv moderat, deoarece limitează intervențiile necontrolate și permite raportarea noilor construcții la riscurile existente.
<b>Sănătatea umană</b>	<b>+1</b>	Stabilirea condițiilor de construire are rol în protejarea utilizatorilor viitori, prin controlul amplasării, volumetrici, distanțelor, însoririi, ventilării și relației cu spațiile publice. Impactul este pozitiv moderat, condiționat de confirmarea calității solului/subsolului pentru funcțiunile propuse prin PUZCP.
<b>Infrastructura edilitară și de trafic</b>	<b>+1</b>	Stabilirea POT, CUT și a regimului de înălțime permite corelarea capacității construite cu infrastructura edilitară și de trafic necesară. Impactul este pozitiv moderat, prin asigurarea unei dezvoltări dimensionate în raport cu rețelele și accesibilitatea zonei (și reciproc).
<b>Gestiunea deșeurilor</b>	<b>0</b>	Modul de ocupare a terenului nu are efect direct asupra prevenirii sau valorificării deșeurilor. Totuși, reglementarea noilor funcțiuni creează cadrul pentru organizarea spațiilor de colectare separată și pentru gestionarea deșeurilor la etapele ulterioare. La nivel strategic, impactul se consideră neutru.
<b>Mediul socio-economic</b>	<b>+2</b>	Stabilirea indicatorilor urbanistici și a condițiilor de construire permite valorificarea coerentă a terenului și crearea unui ansamblu urban funcțional. Impactul este pozitiv semnificativ asupra regenerării socio-economice a zonei.
<b>Patrimoniul cultural, arhitectonic și arheologic</b>	<b>+1</b>	Reglementarea regimului de înălțime, a modului de ocupare și a condițiilor de realizare a construcțiilor poate proteja patrimoniul construit și relațiile cu zona protejată. Impactul este pozitiv moderat, cu condiția respectării studiilor istorice și a avizelor de specialitate.

Componenta / Factorul de mediu	Nivel impact	Justificarea încadrării
Peisaj urban / vizibilitate	+2	Controlul volumetriei, al înălțimilor și al modului de ocupare are efect direct asupra peisajului urban și relațiilor de vizibilitate. În contextul vecinătății Centrului Istoric, efectul este pozitiv semnificativ dacă reglementările mențin compatibilitatea vizuală cu reперele urbane și istorice.

**O4: Trasarea și profilarea viitoarelor drumuri în corelare cu cele existente sau prevăzute prin planurile de urbanism**

**Tabel 16**

<b>Componenta / Factorul de mediu</b>	<b>Nivel impact</b>	<b>Justificarea încadrării</b>
<b>Apă</b>	<b>0</b>	Trasarea și profilarea drumurilor pot conduce la creșterea suprafețelor impermeabile și a scurgerilor pluviale, dar acestea se realizează în cadrul unei incinte deja puternic antropizate/mineralizate. Impactul este neutru, ușor pozitiv, fiind dependent de soluțiile de canalizare pluvială și preepurare.
<b>Aer</b>	<b>+1</b>	Corelarea viitoarelor drumuri cu rețeaua existentă și cu traseele pietonale/velo poate îmbunătăți conectivitatea urbană și reduce unele deplasări ocolitoare. Impactul este pozitiv moderat, deși traficul auto suplimentar poate genera presiuni locale care vor trebui analizate la fazele ulterioare (DTAC).
<b>Solul</b>	<b>+2</b>	Trasarea drumurilor presupune intervenții asupra terenului și, posibil, excavări în zone cu potențial de contaminare istorică. Impactul global este considerat pozitiv semnificativ, deoarece traseele se înscriu într-un amplasament deja antropizat, iar implementarea se va corela cu obligațiile de investigare și remediere.
<b>Utilizarea terenurilor</b>	<b>+2</b>	Drumurile propuse contribuie la structurarea funcțională a terenului și la integrarea fostei incinte industriale în trama urbană. Impactul este pozitiv semnificativ, deoarece crește accesibilitatea și permite valorificarea coerentă a terenului intravilan.
<b>Biodiversitate</b>	<b>0</b>	Trasarea drumurilor nu are un efect pozitiv direct asupra biodiversității, dar se realizează într-un amplasament cu valoare naturală redusă. Impactul este apreciat ca neutru, cu condiția corelării profilurilor stradale cu spații verzi de aliniament și cu protejarea/compensarea arborilor existenți.
<b>Nivel de zgomot</b>	<b>0</b>	Reconfigurarea drumurilor poate redistribui traficul și poate genera presiuni acustice locale, dar poate reduce discontinuitățile și circulațiile neorganizate. Impactul este neutru la nivel strategic, urmând ca expunerea funcțiunilor sensibile să fie verificată prin soluțiile de proiectare și organizare urbanistică (la faza DTAC).

<b>Componenta / Factorul de mediu</b>	<b>Nivel impact</b>	<b>Justificarea încadrării</b>
<b>Schimbări climatice</b>	+1	Introducerea și corelarea traseelor pietonale și velo cu rețeaua urbană poate favoriza mobilitatea activă și reducerea deplasărilor auto pe distanțe scurte. Impactul este pozitiv moderat, dacă profilurile viitoare integrează vegetație, umbrire și soluții de gestionare a apelor pluviale.
<b>Riscuri naturale și antropice</b>	+1	O tramă stradală clară îmbunătățește accesibilitatea pentru intervenții, evacuare și mentenanță urbană. În contextul fostei incinte industriale, impactul este pozitiv moderat, cu condiția corelării lucrărilor cu obligațiile de mediu și cu restricțiile geotehnice/hidrogeologice.
<b>Sănătatea umană</b>	+1	Profilarea drumurilor și crearea unor legături pietonale/velo pot îmbunătăți accesibilitatea, siguranța circulației și calitatea spațiului public. Impactul este pozitiv moderat, deși expunerea la zgomot și emisii din trafic trebuie controlată prin proiectarea ulterioară (faza DTAC).
<b>Infrastructura edilitară și de trafic</b>	+2	Obiectivul are efect pozitiv semnificativ asupra infrastructurii de trafic, deoarece urmărește integrarea fostei incinte industriale în rețeaua urbană, redeschiderea unor trasee și îmbunătățirea conectivității pietonale, velo și carosabile.
<b>Gestiunea deșeurilor</b>	0	Trasarea drumurilor nu influențează direct obiectivul privind prevenirea sau valorificarea deșeurilor. Eventualele materiale rezultate din lucrări aparțin etapei de execuție și vor fi gestionate conform reglementărilor aplicabile.
<b>Mediul socio-economic</b>	+2	Îmbunătățirea circulațiilor crește accesibilitatea zonei, susține funcțiunile propuse și facilitează integrarea fostei incinte industriale în oraș. Impactul este pozitiv semnificativ, asupra mediului socio-economic.
<b>Patrimoniul cultural, arhitectonic și arheologic</b>	+1	Redeschiderea și corelarea unor trasee istorice poate contribui la valorificarea structurii urbane istorice și a patrimoniului industrial. Impactul este pozitiv moderat, cu condiția respectării restricțiilor privind patrimoniul construit și arheologic.
<b>Peisaj urban / vizibilitate</b>	+1	Reorganizarea circulațiilor poate transforma o incintă închisă într-un spațiu urban permeabil, cu relații vizuale și funcționale mai bune. Impactul este pozitiv moderat, în măsura în care profilurile stradale susțin calitatea spațiului public.

**O5: Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate noilor funcțiuni**

**Tabel 17**

<b>Componenta / Factorul de mediu</b>	<b>Nivel impact</b>	<b>Justificarea încadrării</b>
<b>Apă</b>	<b>+2</b>	Realizarea infrastructurii hidro-edilitare adecvate noilor funcțiuni are efect pozitiv semnificativ asupra componentei apă, prin colectarea apelor uzate menajere, gestionarea separativă a apelor pluviale și preepurarea apelor de pe suprafețe potențial impurificate. Impactul pozitiv depinde de corelarea lucrărilor cu avizul emis de APĂ CANAL SIBIU S.A. și cu cel de gospodărire a apelor.
<b>Aer</b>	<b>+1</b>	Infrastructura rutieră și edilitară adecvată poate contribui indirect la reducerea emisiilor urbane prin organizarea circulațiilor, susținerea mobilității pietonale/velo și evitarea traficului dezorganizat. Impactul negativ temporar din execuție este specific șantierului și nu modifică aprecierea globală a obiectivului.
<b>Solul</b>	<b>+2</b>	Lucrările tehnico-edilitare presupun intervenții asupra solului/subsolului, inclusiv posibile excavări în zone cu contaminare istorică. Impactul este pozitiv semnificativ, deoarece infrastructura adecvată reduce riscurile de evacuări necontrolate și permite implementarea organizată a noilor funcțiuni, cu condiția corelării cu obligațiile de mediu (investigare suplimentară și remediere).
<b>Utilizarea terenurilor</b>	<b>+2</b>	Infrastructura rutieră și edilitară este o condiție pentru valorificarea funcțională a terenului intravilan. Impactul este pozitiv semnificativ, deoarece susține regenerarea fostei platforme industriale și utilizarea eficientă a terenului.
<b>Biodiversitate</b>	<b>0</b>	Lucrările edilitare și rutiere nu au efect direct pozitiv asupra biodiversității, iar în etapa de execuție pot afecta punctual vegetația existentă. Impactul este neutru, deoarece amplasamentul are valoare naturală redusă, iar spațiile verzi sunt tratate prin reglementările urbanistice ale ansamblului.
<b>Nivel de zgomot</b>	<b>0</b>	Realizarea lucrărilor rutiere poate genera zgomot temporar în etapa de execuție și poate influența zgomotul din trafic în exploatare. Impactulo global este considerat neutru, deoarece

<b>Componenta / Factorul de mediu</b>	<b>Nivel impact</b>	<b>Justificarea încadrării</b>
		infrastructura adecvată poate organiza circulațiile, dar nu garantează prin ea însăși reducerea nivelurilor de zgomot.
<b>Schimbări climatice</b>	<b>+1</b>	Infrastructura adecvată poate susține mobilitatea pietonală/velo, gestionarea apelor pluviale și adaptarea spațiului urban la episoade de precipitații intense. Impactul este pozitiv moderat, dacă soluțiile edilitare și rutiere sunt corelate cu principiile de adaptare climatică și reducere a suprafețelor supraîncălzite.
<b>Riscuri naturale și antropice</b>	<b>+1</b>	Realizarea rețelelor edilitare și a infrastructurii de acces îmbunătățește siguranța funcțională a zonei, accesul pentru intervenții și gestionarea apelor pluviale. Impactul este pozitiv moderat, cu condiția proiectării în raport cu nivelul freatic, condițiile geotehnice și cu obligațiile de mediu (remediere).
<b>Sănătatea umană</b>	<b>+1</b>	Infrastructura tehnico-edilitară adecvată este esențială pentru asigurarea condițiilor de salubritate, igienă urbană și siguranță pentru noile funcțiuni. Impactul este pozitiv moderat, în corelare cu obligațiile privind calitatea solului și, după caz, a apei subterane.
<b>Infrastructura edilitară și de trafic</b>	<b>+2</b>	Obiectivul are efect pozitiv semnificativ, fiind direct orientat spre crearea infrastructurii necesare noilor funcțiuni. Acesta permite conectarea ansamblului la rețelele publice, organizarea acceselor și integrarea circulațiilor în sistemul urban existent.
<b>Gestiunea deșeurilor</b>	<b>0</b>	Lucrările rutiere și edilitare vor genera deșeuri specifice etapei de execuție, însă obiectivul nu vizează direct prevenirea sau valorificarea acestora. Impactul, la nivel strategic, este neutru, gestionarea deșeurilor urmând să fie detaliată la fazele de autorizare și execuție.
<b>Mediul socio-economic</b>	<b>+2</b>	Realizarea infrastructurii adecvate este condiție esențială pentru funcționarea ansamblului propus și pentru integrarea acestuia în oraș. Impactul socio-economic este pozitiv semnificativ, prin susținerea regenerării urbane și a accesibilității publice.
<b>Patrimoniul cultural, arhitectonic și arheologic</b>	<b>0</b>	Lucrările edilitare și rutiere pot susține funcțional reutilizarea patrimoniului construit, dar pot implica intervenții în zone cu potențial arheologic sau în vecinătatea unor componente istorice. Impactul este considerat neutru, fiind dependent de respectarea avizelor și condiționărilor de specialitate.
<b>Peisaj urban / vizibilitate</b>	<b>+1</b>	Infrastructura rutieră și tehnico-edilitară adecvată contribuie la transformarea fostei incinte industriale într-un ansamblu urban funcțional și accesibil. Impactul este pozitiv moderat prin îmbunătățirea calității spațiului public, a acceselor și a relației cu țesutul urban învecinat.

---

**În concluzie**, evaluarea efectelor generate de obiectivele PUZCP evidențiază un impact preponderent pozitiv asupra factorilor/componentelor de mediu analizate, fără identificarea unor efecte negative semnificative pe termen lung. Cele mai importante efecte pozitive sunt asociate restructurării fostei platforme industriale, valorificării unui teren intravilan antropizat, eliminării treptate a funcțiilor industriale din zona centrală a municipiului Sibiu, creării cadrului pentru remedierea contaminării istorice și integrării amplasamentului în structura urbană existentă.

Impacturile pozitive semnificative se remarcă în special asupra **solului, utilizării terenurilor, mediului socio-economic, patrimoniului cultural, arhitectonic și arheologic, peisajului urban/vizibilității și infrastructurii edilitare și de trafic**. Acestea reflectă caracterul strategic al PUZCP, orientat spre regenerare urbană, reconversie funcțională, valorificarea fondului construit valoros și îmbunătățirea relației fostei incinte industriale cu zona centrală a orașului.

Pentru componentele **apă, sol, sănătatea umană și riscuri antropice, impactul pozitiv este condiționat de corelarea implementării PUZCP cu obligațiile de mediu stabilite pentru amplasament**, în special investigarea suplimentară, remedierea zonelor contaminate, verificarea calității apei subterane și demonstrarea compatibilității terenului cu folosințele viitoare. Pentru **zgomot și gestiunea deșeurilor, impactul este în general neutru sau redus pozitiv**, deoarece efectele depind în principal de soluțiile tehnice și organizatorice care vor fi stabilite la fazele ulterioare de proiectare, autorizare și execuție.

În ansamblu, obiectivele PUZCP sunt compatibile cu obiectivele relevante de mediu, iar implementarea planului creează premise favorabile pentru regenerarea controlată a amplasamentului, cu condiția respectării obligațiilor de mediu, a avizelor de specialitate și a măsurilor de prevenire, reducere și control care vor fi detaliate la fazele ulterioare de proiectare.

## **7.2. Evaluarea efectului cumulativ al implementării obiectivelor PUZCP asupra obiectivelor relevante de mediu**

Evaluarea efectului cumulativ al implementării obiectivelor PUZCP a fost realizată prin însumarea punctajelor atribuite fiecărui impact estimat asupra factorilor/componentelor de mediu analizate. Această evaluare permite evidențierea efectului global al obiectivelor PUZCP asupra obiectivelor relevante de mediu și identificarea componentelor pentru care efectele pozitive sunt directe, precum și a celor pentru care atingerea obiectivelor este condiționată de respectarea obligațiilor de mediu sau de detalierea soluțiilor la fazele ulterioare de proiectare și autorizare.

**Tabel 18 – Evaluarea impactului cumulativ**

<b>Componenta / Factorul de mediu</b>	<b>Obiectivul de mediu relevant pentru PUZCP</b>	<b>O1</b>	<b>O2</b>	<b>O3</b>	<b>O4</b>	<b>O5</b>	<b>Total cumulativ</b>
<b>Apă</b>	Prevenirea deteriorării corpurilor de apă de suprafață și subterană, menținerea/atingerea stării bune a acestora și asigurarea colectării, epurării și evacuării corespunzătoare a apelor	+1	+1	0	0	+2	<b>+4</b>
<b>Aer</b>	Menținerea stării de calitate a aerului înconjurător acolo unde aceasta corespunde standardelor legale și prevenirea/reducerea emisiilor de poluanți atmosferici generate de surse urbane	+1	+1	0	+1	+1	<b>+4</b>
<b>Solul</b>	Protecția solului și a subsolului prin măsuri adecvate, reducerea riscurilor generate de poluarea istorică și asigurarea compatibilității calității solului cu folosințele viitoare propuse	+2	+2	+2	+2	+2	<b>+10</b>
<b>Utilizarea terenurilor</b>	Utilizarea durabilă și eficientă a terenurilor, prin regenerarea terenurilor antropizate/degradate, valorificarea terenurilor intravilane subutilizate și limitarea extinderii urbane nejustificate asupra terenurilor naturale	+2	+2	+2	+2	+2	<b>+10</b>
<b>Biodiversitate</b>	Conservarea biodiversității locale și utilizarea durabilă a patrimoniului natural local, inclusiv prin menținerea/dezvoltarea spațiilor verzi urbane și îmbunătățirea conectivității ecologice la nivel urban	+1	+1	+1	0	0	<b>+3</b>
<b>Nivel de zgomot</b>	Prevenirea sau reducerea efectelor dăunătoare, inclusiv a disconfortului, provocate de expunerea la zgomotul ambiental, în special pentru funcțiunile sensibile	0	0	1	0	0	<b>+1</b>
<b>Schimbări climatice</b>	Reducerea emisiilor GES și adaptarea la efectele schimbărilor climatice	+1	+1	+1	+1	+1	<b>+5</b>
<b>Riscuri naturale și antropice</b>	Protecția populației și bunurilor materiale prin prevenirea și diminuarea efectelor riscurilor naturale și antropice	+1	+1	+1	+1	+1	<b>+5</b>
<b>Sănătatea umană</b>	Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se asigure pe terenuri sigure și salubre	+1	+1	+1	+1	+1	<b>+5</b>
<b>Infrastructura edilitară și de trafic</b>	Modernizarea și extinderea infrastructurii tehnico-edilitare și de trafic; îmbunătățirea accesului la utilități publice și promovarea unei mobilități urbane integrate, cu prioritate pentru circulațiile pietonale, velo și transportul public	+1	+1	+1	+2	+2	<b>+7</b>
<b>Gestiunea deșeurilor</b>	Prevenirea generării deșeurilor, creșterea gradului de reutilizare, reciclare și valorificare a deșeurilor valorificabile și reducerea cantităților eliminate prin depozitare	0	0	0	0	0	<b>0</b>

Componenta / Factorul de mediu	Obiectivul de mediu relevant pentru PUZCP	O1	O2	O3	O4	O5	Total cumulativ
<b>Mediul socio-economic</b>	Dezvoltarea și valorificarea fondului construit și a terenurilor subutilizate și creșterea calității vieții urbane prin introducerea unor funcțiuni compatibile între ele	+2	+2	+2	+2	+2	+10
<b>Patrimoniul cultural, arhitectonic și arheologic</b>	Conservarea și valorificarea resurselor culturale, arhitectonice și arheologice	+2	+2	+1	+1	0	+6
<b>Peisaj urban / vizibilitate</b>	Protecția și îmbunătățirea peisajului urban	+2	+2	+2	+1	+1	+8
<b>TOTAL</b>		<b>17</b>	<b>17</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>+78</b>

Analiza evidențiază un **impact global pozitiv al implementării obiectivelor PUZCP asupra factorilor/componentelor de mediu analizate**. Cele mai ridicate valori cumulative sunt înregistrate pentru **sol, utilizarea terenurilor, mediul socio-economic, peisaj urban/vizibilitate, infrastructura edilitară și de trafic și patrimoniul cultural, arhitectonic și arheologic**. Aceste rezultate reflectă caracterul de regenerare urbană al planului, valorificarea unei foste platforme industriale subutilizate, integrarea acesteia în structura urbană a orașului Sibiu și corelarea dezvoltării viitoare cu cerințele de protecție a mediului și patrimoniului.

Impactul cumulativ pozitiv asupra **solului și utilizării terenurilor** este relevant în mod particular, având în vedere istoricul industrial al amplasamentului și starea actuală de degradare/subutilizare. PUZCP creează cadrul pentru compatibilizarea terenului cu funcțiunile viitoare, **cu condiția realizării obligațiilor de mediu** stabilite pentru amplasament.

Pentru componentele **apă, sănătatea umană și riscuri antropice, impactul cumulativ pozitiv este condiționat** de corelarea implementării PUZCP cu obligațiile de mediu și cu soluțiile de echipare edilitară.

Pentru **nivelul de zgomot și gestiunea deșeurilor**, impactul cumulativ este redus sau neutru, deoarece atingerea obiectivelor relevante depinde în principal de soluțiile tehnice și organizatorice stabilite la fazele ulterioare de proiectare, autorizare și execuție.

**Tabel 19 – Evaluarea atingerii obiectivelor de mediu relevante**

<b>Componenta / Factorul de mediu</b>	<b>Obiectivul de mediu relevant pentru PUZCP</b>	<b>Există premisele atingerii obiectivului?</b>
<b>Apă</b>	Prevenirea deteriorării corpurilor de apă de suprafață și subterană, menținerea/atingerea stării bune a acestora și asigurarea colectării, epurării și evacuării corespunzătoare a apelor	DA, pe termen lung, condiționat de realizarea obligațiilor privind investigarea apei subterane, remedierea amplasamentului și implementarea soluțiilor adecvate de colectare/evacuare a apelor uzate și pluviale.
<b>Aer</b>	Menținerea stării de calitate a aerului înconjurător acolo unde aceasta corespunde standardelor legale și prevenirea/reducerea emisiilor de poluanți atmosferici generate de surse urbane	DA, pe termen lung. Reconversia funcțională reduce riscul apariției pe viitor a unor surse industriale de emisii, iar efectele temporare din etapa de execuție pot fi controlate prin măsuri specifice de șantier.
<b>Solul</b>	Protecția solului și a subsolului prin măsuri adecvate, reducerea riscurilor generate de poluarea istorică și asigurarea compatibilității calității solului cu folosințele viitoare propuse	DA, pe termen lung, condiționat de investigarea suplimentară, remedierea zonelor contaminate și demonstrarea compatibilității solului/subsolului cu folosințele propuse prin PUZCP.
<b>Utilizarea terenurilor</b>	Utilizarea durabilă și eficientă a terenurilor, prin regenerarea terenurilor antropizate/ degradate, valorificarea terenurilor intravilane subutilizate și limitarea extinderii urbane nejustificate asupra terenurilor naturale	DA, pe termen lung. PUZCP valorifică un teren intravilan deja antropizat, susține regenerarea urbană a fostei platforme industriale și limitează presiunea de dezvoltare asupra unor terenuri naturale sau agricole din exteriorul orașului.
<b>Biodiversitate</b>	Conservarea biodiversității locale și utilizarea durabilă a patrimoniului natural local, inclusiv prin menținerea/ dezvoltarea spațiilor verzi urbane și îmbunătățirea conectivității ecologice la nivel urban	DA, pe termen lung. Amplasamentul are valoare naturală redusă în starea actuală, iar introducerea spațiilor verzi, inclusiv a scuarului public prevăzut prin PUG, creează premise pentru îmbunătățirea calității ecologice urbane a amplasamentului.
<b>Nivel de zgomot</b>	Prevenirea sau reducerea efectelor dăunătoare, inclusiv a disconfortului, provocate de expunerea la zgomotul ambiental, în special pentru funcțiunile sensibile	DA, pe termen lung, condiționat de verificarea expunerii funcțiunilor sensibile la zgomotul traficului urban și de integrarea soluțiilor adecvate la fazele ulterioare de proiectare.
<b>Schimbări climatice</b>	Reducerea emisiilor GES și adaptarea la efectele schimbărilor climatice	DA, pe termen lung. PUZCP susține un model de dezvoltare durabilă, reutilizarea unui teren antropizat, mobilitatea pietonală/velo și creșterea ponderii spațiilor verzi.

<b>Componenta / Factorul de mediu</b>	<b>Obiectivul de mediu relevant pentru PUZCP</b>	<b>Există premisele atingerii obiectivului?</b>
<b>Riscuri naturale și antropice</b>	Protecția populației și bunurilor materiale prin prevenirea și diminuarea efectelor riscurilor naturale și antropice	DA, pe termen lung, condiționat de corelarea intervențiilor cu obligațiile de mediu și condițiile geotehnice/hidrogeologice.
<b>Sănătatea umană</b>	Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se asigure pe terenuri sigure și salubre	DA, pe termen lung, condiționat de demonstrarea compatibilității terenului cu funcțiunile viitoare, în special pentru locuire și alte funcțiuni, precum și de asigurarea infrastructurii edilitare și a condițiilor de salubritate urbană.
<b>Infrastructura edilitară și de trafic</b>	Modernizarea și extinderea infrastructurii tehnico-edilitare și de trafic; îmbunătățirea accesului la utilități publice și promovarea unei mobilități urbane integrate, cu prioritate pentru circulațiile pietonale, velo și transportul public	DA, pe termen lung. Obiectivele PUZCP creează premise pentru modernizarea infrastructurii edilitare și de trafic, integrarea fostei incinte industriale în rețeaua urbană și îmbunătățirea accesibilității zonei.
<b>Gestiunea deșeurilor</b>	Prevenirea generării deșeurilor, creșterea gradului de reutilizare, reciclare și valorificare a deșeurilor valorificabile și reducerea cantităților eliminate prin depozitare	DA, condiționat de organizarea corespunzătoare a gestionării deșeurilor în etapele ulterioare de autorizare, remediere, demolare, execuție și funcționare. PUZCP creează cadrul pentru această gestionare, fără a genera un efect cumulativ direct pozitiv sau negativ.
<b>Mediul socio-economic</b>	Dezvoltarea și valorificarea fondului construit și a terenurilor subutilizate și creșterea calității vieții urbane prin introducerea unor funcțiuni compatibile între ele	DA, pe termen lung. PUZCP are impact pozitiv semnificativ prin reactivarea unei foste platforme industriale, valorificarea terenului și a fondului construit, crearea de funcțiuni urbane compatibile și îmbunătățirea calității vieții urbane.
<b>Patrimoniul cultural, arhitectonic și arheologic</b>	Conservarea și valorificarea resurselor culturale, arhitectonice și arheologice	DA, pe termen lung, condiționat de respectarea regimului de zonă construită protejată, a studiilor istorice, a avizelor de specialitate și a cerințelor privind patrimoniul arheologic.
<b>Peisaj urban / vizibilitate</b>	Protecția și îmbunătățirea peisajului urban	DA, pe termen lung, condiționat de controlul volumelor, al înălțimilor, al relațiilor vizuale cu Centrul Istoric și reperatele de patrimoniu și de calitatea spațiilor publice propuse.

**În concluzie**, evaluarea cumulativă a implementării PUZCP indică faptul că, pe termen lung, se creează premise favorabile pentru atingerea obiectivelor de mediu relevante. Impactul cumulativ global este pozitiv, iar obiectivele planului contribuie în mod direct la regenerarea unei foste platforme industriale, valorificarea terenurilor

intravilane subutilizate, îmbunătățirea infrastructurii urbane, creșterea calității spațiului public și punerea în valoare a patrimoniului industrial.

Nu au fost identificate efecte cumulative negative pe termen lung. Pentru componentele sensibile ale amplasamentului – sol, apă subterană, sănătatea populației, riscuri antropice, zgomot și gestiunea deșeurilor – atingerea obiectivelor de mediu rămâne condiționată de respectarea obligațiilor de mediu stabilite pentru amplasament și de detalierea soluțiilor tehnice la fazele ulterioare de proiectare, autorizare și execuție. Măsurile necesare pentru prevenirea, reducerea și controlul impactelor potențiale sunt prezentate sintetic în Raportul de mediu.

### **7.3. Evaluarea impactului implementării alternativelor asupra obiectivelor de mediu**

Evaluarea impactului implementării alternativelor asupra obiectivelor relevante de mediu a fost realizată prin raportare la opțiunile analizate în cadrul procesului de elaborare a PUZCP, respectiv:

- alternativa „zero”,
- alternativa 1 – varianta anterioară de reglementare urbanistică și
- alternativa 2 – varianta finală a PUZCP.

Analiza a avut în vedere faptul că alternativele 1 și 2 nu reprezintă variante fundamental diferite de dezvoltare, ci variante succesive de reglementare urbanistică, ambele orientate spre restructurarea fostei incinte industriale Independența, introducerea de funcțiuni centrale și mixte, valorificarea patrimoniului industrial, permeabilizarea urbană, realizarea de spații publice și verzi, precum și corelarea noilor funcțiuni cu infrastructura edilitară și de mobilitate.

- **Alternativa „zero”** presupune menținerea situației existente, fără implementarea PUZCP. Aceasta nu generează efecte directe noi asupra mediului, întrucât nu presupune lucrări de construire, desființare, remediere sau reorganizare urbană. Totuși, această alternativă menține disfuncționalitățile actuale ale amplasamentului: caracterul de fostă platformă industrială, starea de degradare a unor construcții, lipsa accesibilității publice, integrarea urbană deficitară, spațiile verzi limitate și necesitatea gestionării în continuare a problemelor asociate istoricului industrial al amplasamentului.
- **Alternativa 1**, reprezentând varianta anterioară analizată în procesul de elaborare a PUZCP, propune reconversia fostei incinte industriale către funcțiuni centrale și mixte, introducerea de spații publice și verzi, integrarea scuarului public de minimum 8.500 mp, deschiderea unor trasee pietonale și velo, protejarea patrimoniului construit și arheologic și respectarea studiului de vizibilitate. Din perspectiva mediului, această alternativă creează premise favorabile pentru regenerarea amplasamentului, însă efectele pozitive sunt

condiționate, în special pentru sol, apă subterană, sănătatea umană și riscuri antropice, de respectarea obligațiilor de mediu stabilite pentru amplasament.

- **Alternativa 2**, reprezentând varianta finală a PUZCP, păstrează direcțiile principale ale alternativei 1, dar le integrează în forma finală de reglementare urbanistică, cu o codificare actualizată a subzonelor și cu reglementări finale privind funcțiunile, circulațiile, spațiile verzi, patrimoniul și infrastructura edilitară. Din perspectiva evaluării strategice de mediu, alternativa 2 nu generează un impact diferit față de alternativa 1.

**Tabel 20 – Evaluarea impactului alternativelor asupra obiectivelor relevante de mediu**

Componenta de mediu	Alternativa „zero”	Alternativa 1	Alternativa 2	Justificarea evaluării comparative
<b>Apă</b>	-	+	+	Alternativa „zero” nu generează presiuni noi, dar menține incertitudinile legate de calitatea apei subterane și nu creează cadrul urbanistic pentru modernizarea integrată a rețelelor și gestionarea apelor pluviale. Alternativele 1 și 2 permit corelarea dezvoltării cu echiparea hidro-edilitară, colectarea apelor uzate și gestionarea apelor pluviale, cu condiția respectării obligațiilor de mediu.
<b>Aer</b>	0	+	+	Alternativa „zero” nu introduce surse noi de emisii, dar menține starea actuală a platformei, inclusiv suprafețe mineralizate/degradate care pot favoriza antrenarea pulberilor și contaminanților de la suprafața solului. Alternativele 1 și 2 reduc riscul reactivării unor funcțiuni industriale incompatibile cu zona centrală și creează cadrul pentru diminuarea presiunilor existente asupra calității aerului, efectele temporare fiind asociate etapelor de execuție.

<b>Componenta de mediu</b>	<b>Alternativa „zero”</b>	<b>Alternativa 1</b>	<b>Alternativa 2</b>	<b>Justificarea evaluării comparative</b>
<b>Solul</b>	-	+	+	Alternativa „zero” nu valorifică oportunitatea de corelare a utilizării viitoare cu remedierea și compatibilizarea terenului, menținând starea de degradare urban-industrială. Alternativele 1 și 2 creează cadrul pentru investigarea suplimentară, remedierea zonelor contaminate și demonstrarea compatibilității solului cu folosințele viitoare.
<b>Utilizarea terenurilor</b>	-	+	+	Alternativa „zero” menține subutilizarea unui teren intravilan amplasat într-o zonă centrală și nu contribuie la regenerarea urbană. Alternativele 1 și 2 valorifică un teren deja antropizat, reduc presiunea asupra terenurilor naturale sau agricole din exteriorul orașului și sunt direct compatibile cu principiile utilizării durabile a terenurilor.
<b>Biodiversitate</b>	-	+	+	Alternativa „zero” menține o incintă predominant mineralizată, cu valoare naturală redusă și spații verzi limitate. Alternativele 1 și 2 prevăd introducerea și menținerea spațiilor verzi, inclusiv a scuarului public de 8.500 mp, cu efect pozitiv moderat asupra calității urbane.
<b>Nivel de zgomot</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	Alternativa „zero” nu introduce receptori sensibili noi, dar nici nu contribuie la reorganizarea funcțională a zonei. Alternativele 1 și 2 pot reduce incompatibilitățile generate de utilizările industriale, însă introduc funcțiuni sensibile care pot fi expuse zgomotului urban existent. Din acest motiv, efectul este apreciat ca neutru la nivel strategic, protecția acustică urmând a fi detaliată la fazele ulterioare de proiectare (DTAC).

<b>Componenta de mediu</b>	<b>Alternativa „zero”</b>	<b>Alternativa 1</b>	<b>Alternativa 2</b>	<b>Justificarea evaluării comparative</b>
<b>Schimbări climatice</b>	-	+	+	Alternativa „zero” nu contribuie la adaptarea climatică a zonei și menține caracterul mineralizat/degradat al amplasamentului. Alternativele 1 și 2 susțin un model de dezvoltare, reutilizarea unui teren urban antropizat, introducerea de spații verzi și promovarea mobilității pietonale și velo.
<b>Riscuri naturale și antropice</b>	-	+	+	Alternativa „zero” menține vulnerabilitățile asociate fostei platforme industriale, inclusiv construcțiile degradate, contaminarea istorică și materialele potențial periculoase. Alternativele 1 și 2 creează cadrul pentru abordarea integrată a acestor vulnerabilități, cu condiția respectării obligațiilor de mediu și a condiționărilor tehnice aplicabile.
<b>Sănătatea umană</b>	-	+	+	Alternativa „zero” nu introduce funcțiuni sensibile noi, dar menține starea actuală a unui amplasament industrial degradat în zona centrală. Alternativele 1 și 2 pot contribui la îmbunătățirea calității mediului urban, cu condiția demonstrării compatibilității terenului cu funcțiunile viitoare, în special locuire și alte utilizări.
<b>Infrastructura edilitară și de trafic</b>	-	+	+	Alternativa „zero” menține lipsa accesibilității publice și a unei integrări coerente a fostei incinte industriale în țesutul urban existent. Alternativele 1 și 2 prevăd reorganizarea circulațiilor, deschiderea de trasee pietonale și velo, modernizarea infrastructurii edilitare și creșterea accesibilității zonei.

<b>Componenta de mediu</b>	<b>Alternativa „zero”</b>	<b>Alternativa 1</b>	<b>Alternativa 2</b>	<b>Justificarea evaluării comparative</b>
<b>Gestiunea deșeurilor</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	Alternativa „zero” nu generează deșeuri noi din lucrări, dar nici nu creează cadrul pentru gestionarea etapizată a materialelor rezultate din transformarea platformei. Alternativele 1 și 2 vor genera deșeuri în etapele de remediere, demolare și construire, însă efectul este neutru, gestionarea efectivă urmând să fie detaliată în etapele ulterioare de autorizare și execuție.
<b>Mediul socio-economic</b>	-	+	+	Alternativa „zero” menține o platformă industrială subutilizată în vecinătatea Centrului Istoric, fără valorificarea potențialului urban și socio-economic al zonei. Alternativele 1 și 2 contribuie la reactivarea zonei, introducerea de funcțiuni urbane compatibile, creșterea atractivității și îmbunătățirea calității vieții urbane.
<b>Patrimoniul cultural, arhitectonic și arheologic</b>	-	+	+	Alternativa „zero” nu creează cadrul pentru valorificarea patrimoniului industrial și poate favoriza continuarea degradării fondului construit valoros. Alternativele 1 și 2 includ protejarea și valorificarea patrimoniului construit și arheologic, cu respectarea studiilor istorice, a regimului de zonă construită protejată și a avizelor de specialitate.
<b>Peisaj urban / vizibilitate</b>	-	+	+	Alternativa „zero” menține caracterul de incintă industrială închisă și degradată, cu impact negativ asupra imaginii urbane a zonei. Alternativele 1 și 2 creează premise pentru transformarea amplasamentului într-un ansamblu urban permeabil, cu spații publice, fronturi active și relații vizuale controlate cu Centrul Istoric și reperele de patrimoniu.
<b>TOTAL</b>	<b>-11</b>	<b>+12</b>	<b>+12</b>	

Analiza comparativă a alternativelor evidențiază că alternativa „zero” are un impact global nefavorabil în raport cu obiectivele relevante de mediu, nu prin generarea unor impacte negative directe noi, ci prin menținerea unei situații existente caracterizate de subutilizare, degradare urban-industrială, accesibilitate redusă, spații verzi limitate, patrimoniu insuficient valorificat și vulnerabilități asociate istoricului industrial al amplasamentului.

Alternativele 1 și 2 au un profil similar, ambele generând un impact preponderent pozitiv asupra factorilor/componentelor relevante de mediu. Impactul pozitiv este asociat regenerării urbane, valorificării terenului intravilan antropizat, creării cadrului pentru remedierea contaminării istorice, îmbunătățirii infrastructurii edilitare și de trafic, introducerii de spații verzi, permeabilizării urbane și valorificării patrimoniului industrial.

Diferențele dintre alternativa 1 și alternativa 2 nu sunt semnificative din perspectiva impactului potențial asupra mediului, fiind în principal diferențe de structurare, terminologie și codificare a subzonelor. Varianta finală a PUZCP, respectiv alternativa 2, este preferabilă deoarece integrează forma finală a reglementărilor urbanistice (corespondența RLU).

În concluzie, alternativa 2 – varianta finală a PUZCP – reprezintă alternativa optimă. Aceasta permite atingerea obiectivelor de regenerare urbană, valorificare funcțională, protecție a patrimoniului și îmbunătățire a calității mediului urban, cu condiția respectării obligațiilor de mediu, a avizelor de specialitate și a măsurilor de prevenire, reducere, remediere și monitorizare prezentate în Raportul de mediu, o parte dintre acestea fiind deja fundamentate prin **Studiul de evaluare a riscului**.

## **8. POSIBILELE EFECTE SEMNIFICATIVE ASUPRA MEDIULUI, INCLUSIV ASUPRA SĂNĂTĂȚII ÎN CONTEXT TRANSFRONTIERĂ**

În context transfrontieră, dată fiind amplasarea PUZCP în centrul țării, nu se pune problema existenței unor efecte semnificative asupra mediului sau asupra sănătății umane.

Reglementarea PUZCP nu afectează arii naturale protejate parte din rețeaua ecologică declarată la nivel european Natura 2000.

---

## 9. MĂSURILE PROPUSE PENTRU A PREVENI, REDUCE ȘI COMPENSA ORICE EFECT ADVERS ASUPRA MEDIULUI

Măsurile propuse în cadrul Raportului de mediu au fost stabilite în raport cu evaluarea strategică de mediu pentru PUZCP, respectiv cu rolul acestuia de reglementare funcțională și urbanistică a fostei platforme industriale Independența.

Aceste măsuri **nu** substituie obligațiile de mediu stabilite de Direcția Județeană de Mediu Sibiu și nici măsurile tehnice detaliate prin **Studiul de evaluare a riscului** sau prin viitorul **Proiect tehnic de remediere**, ci stabilesc condiționările de mediu care trebuie avute în vedere la implementarea PUZCP, în etapele ulterioare de proiectare, autorizare și execuție.

Având în vedere concluziile evaluării strategice de mediu, implementarea PUZCP este oportună din perspectiva regenerării urbane a fostei platforme industriale, însă este condiționată de compatibilizarea funcțiilor propuse cu starea de calitate a solului și subsolului, cu regimul de zonă construită protejată, cu necesitatea protejării sănătății populației, a construcțiilor semnificative din punct de vedere cultural-istoric și cu obiectivele de îmbunătățire a calității mediului urban.

În cadrul reglementării PUZCP **se vor respecta toate condiționările impuse prin avizele de specialitate.**

### 9.1. Măsuri generale privind implementarea PUZCP

- Reglementările PUZCP și RLU aferent vor urmări reconversia funcțională a fostei platforme industriale către funcțiuni centrale și mixte, fără reintroducerea unor activități industriale poluatoare sau incompatibile cu zona centrală a municipiului Sibiu.
- Implementarea funcțiilor propuse prin PUZCP se va realiza etapizat, **în corelare cu obligațiile de mediu stabilite pentru amplasament** și cu rezultatele analizelor și documentațiilor tehnice ulterioare.
- Funcțiunile sensibile, respectiv locuire, educație, sănătate, spații publice, loisir sau alte utilizări care presupun expunere umană prelungită, vor putea fi autorizate numai după demonstrarea compatibilității terenului cu folosințele propuse.
- La fazele ulterioare de proiectare și autorizare **se vor prelua condiționările rezultate din Raportul de mediu, din Avizul de mediu, din Obligațiile de mediu stabilite de DJM Sibiu și din Proiectul tehnic de remediere.**

De asemenea, se vor respecta și prelua **condițiile impuse prin toate avizele emise de autoritățile de reglementare.**

- Reglementările urbanistice vor asigura compatibilitatea între funcțiunile propuse, astfel încât locuirea și celelalte funcțiuni să nu fie amplasate sau utilizate în condiții de risc față de starea terenului, zgomotul urban, calitatea aerului sau vecinătățile funcționale.
- **Orice etapă de dezvoltare urbanistică va fi corelată cu stadiul îndeplinirii obligațiilor de mediu pentru zona/parcela aferentă, astfel încât utilizarea finală să fie compatibilă cu starea de calitate a terenului.**

### 9.2. Măsuri pentru factorul de mediu apă / apă subterană

- Reglementările PUZCP vor condiționa dezvoltarea noilor funcțiuni de asigurarea echipării hidro-edilitare corespunzătoare, respectiv alimentare cu apă, canalizare menajeră și canalizare pluvială. Nu se vor admite soluții individuale necontrolate de evacuare a apelor uzate menajere sau a apelor pluviale.
- Apele uzate menajere aferente noilor funcțiuni vor fi evacuate în sistemul public de canalizare, în condițiile stabilite de operatorul de apă-canal.
- Pentru zonele de parcări, circulații carosabile, platforme tehnice sau alte suprafețe, PUZCP va impune colectarea și preepurarea apelor pluviale potențial impurificate înainte de evacuare.
- Soluțiile de tip infiltrare locală, spații verzi, pavaje permeabile sau alte măsuri de tip „*sponge city*” vor fi admise numai în zone în care calitatea solului permite acest lucru și numai după corelarea cu obligațiile de mediu privind remedierea amplasamentului, fără riscul de mobilizare a potențialilor contaminanți din sol/subsol.
- Amenajarea spațiilor verzi și a spațiilor publice va fi corelată cu soluțiile de gestionare a apelor pluviale, astfel încât acestea să contribuie la reducerea scurgerilor de suprafață.
- În zonele în care se vor realiza subsoluri, parcări subterane sau rețele edilitare îngropate, proiectarea se va corela cu informațiile privind nivelul freatic și calitatea apei subterane.

### 9.3. Măsuri pentru sol și subsol

- Reglementările PUZCP vor condiționa schimbarea funcțională a terenului de îndeplinirea obligațiilor de mediu stabilite pentru amplasament.
- Utilizarea terenului pentru funcțiunile propuse va fi permisă numai după confirmarea compatibilității calității solului cu folosința corespunzătoare propusă prin PUZCP (sensibilă sau mai puțin sensibilă).

- 
- La nivelul PUZCP/RLU se va menține obligația corelării fiecărei etape de construire cu stadiul investigării și remedierii terenului aferent.
  - Zonele destinate locuirii, spațiilor publice, spațiilor verzi, serviciilor pentru populație, educației, sănătății sau loisirului vor fi tratate ca zone cu cerințe ridicate privind calitatea terenului (folosință sensibilă, conform definiției din legislație).
  - Nu se va permite amenajarea de spații verzi publice, locuri de joacă, spații de loisir sau alte funcțiuni cu contact direct frecvent cu solul înainte de confirmarea calității corespunzătoare a terenului.
  - Reglementările de ocupare a terenului, respectiv POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, spații libere și spații verzi, vor fi aplicate astfel încât să susțină regenerarea controlată a fostei platforme industriale, fără menținerea unor suprafețe degradate, nefuncționale sau necontrolate.
  - Solul rezultat din excavații va putea fi reutilizat în cadrul amplasamentului numai dacă este compatibil cu folosința propusă și dacă îndeplinește condițiile de calitate legale aplicabile.

#### **9.4. Măsuri pentru calitatea aerului**

- PUZCP va exclude funcțiunile industriale sau de depozitare cu potențial de emisii atmosferice semnificative, incompatibile cu zona centrală și cu vecinătatea funcțiunilor sensibile.
- Se va favoriza mixitatea funcțională compatibilă, astfel încât nevoile curente ale utilizatorilor să poată fi acoperite la nivel local, reducând dependența de deplasări motorizate.
- Organizarea circulațiilor propuse prin PUZCP va susține mobilitatea pietonală și velo și va limita traficul auto intern inutil.
- La fazele ulterioare de proiectare se vor studia și promova soluții tehnice cu emisii reduse pentru încălzire, ventilare, climatizare și alimentare energetică.
- Spațiile verzi, arborii de aliniament și scuarul public vor fi asigurate și utilizate ca elemente de îmbunătățire a calității aerului și a microclimatului urban.
- În etapele de execuție, documentațiile DTAD/DTAC vor include măsuri pentru controlul emisiilor de pulberi, în special în zonele unde lucrările pot antrena sol sau materiale cu potențial de contaminare.

---

### 9.5. Măsuri pentru nivelul de zgomot

- Reglementarea funcțională a PUZCP va evita amplasarea unor funcțiuni generatoare de zgomot în vecinătatea directă a locuirii sau a altor funcțiuni sensibile.
- Amplasarea locuirii, educației, sănătății, cazării sau altor funcțiuni sensibile va ține cont de expunerea la zgomotul traficului urban existent.
- La faza DTAC, pentru clădirile cu funcțiuni sensibile amplasate spre arterele cu trafic mai intens, se va verifica necesitatea unor soluții de protecție acustică.
- Organizarea volumelor construite, a curților interioare, a spațiilor exterioare și a fronturilor la stradă va fi utilizată, după caz, pentru reducerea expunerii receptorilor sensibili la zgomot.
- Spațiile publice și zonele de loisir vor fi amplasate și configurate astfel încât să ofere un nivel corespunzător de confort acustic.
- În etapa de execuție, se vor aplica măsuri de limitare a zgomotului de șantier, acestea urmând să fie detaliate în documentațiile de autorizare a lucrărilor.

### 9.6. Măsuri pentru biodiversitate și spații verzi

- PUZCP va menține scuarul public prevăzut prin PUG, cu suprafața de 8.500 mp, ca element obligatoriu al structurii urbanistice propuse.
- Spațiile verzi vor fi reglementate astfel încât să nu aibă doar rol decorativ, ci să contribuie la calitatea ecologică, climatică și peisagistică a ansamblului urban.
- Spațiile verzi publice propuse prin PUZCP vor fi corelate cu traseele pietonale, cu relația spre Cibin și cu rețeaua de spații verzi publice ale orașului.
- Se va urmări păstrarea arborilor maturi existenți, acolo unde aceștia sunt compatibili cu soluția urbanistică, cu lucrările de remediere și cu realizarea infrastructurii. În cazul eliminării arborilor existenți, se vor aplica prevederile RLU privind plantările compensatorii (3 arbori plantați la un arbore înlăturat).
- La fazele ulterioare de proiectare și amenajare se va avea în vedere utilizarea unor specii vegetale adaptate condițiilor urbane locale, cu rol în asigurarea umbririi, reducerea supraîncălzirii suprafețelor mineralizate, reținerea particulelor în suspensie și creșterea calității spațiului public. Se va evita utilizarea speciilor vegetale cu potențial alergen ridicat, a speciilor invazive sau a celor neadaptate contextului local, care pot favoriza și apariția unor specii din faună nespecifice zonei.

---

### 9.7. Măsuri privind schimbările climatice

- Reglementările privind spațiile libere și spațiile verzi vor urmări reducerea suprafețelor excesiv mineralizate.
- Amenajarea spațiilor publice va integra arbori, zone umbrite, materiale adecvate și soluții care reduc efectul de insulă de căldură urbană.
- Se vor promova soluții de gestionare a apelor pluviale adaptate la episoade de precipitații intense.
- Infiltrarea sau retenția locală a apelor pluviale va fi corelată cu obligațiile de mediu și cu soluțiile de remediere, pentru a nu favoriza mobilizarea contaminanților.
- Noile construcții și clădirile reabilitate vor integra măsuri de eficiență energetică și, după caz, soluții de utilizare a energiei din surse cu emisii reduse.
- Rețeaua pietonală și velo propusă prin PUZCP va fi tratată ca măsură de reducere a dependenței de autoturism pentru deplasările locale.

### 9.8. Măsuri privind riscurile naturale și antropice

Implementarea PUZCP se va realiza cu integrarea obligațiilor de mediu stabilite pentru amplasament și a măsurilor fundamentate prin **Studiul de evaluare a riscului**, adică:

- Reglementările PUZCP vor condiționa utilizarea terenului de reducerea riscurilor asociate contaminării istorice a solului, construcțiilor degradate, materialelor cu potențial periculos și structurilor industriale vechi.
- Funcțiunile sensibile nu vor fi implementate pe suprafețe pentru care riscurile asociate contaminării istorice nu au fost evaluate și aduse la un nivel acceptabil.
- Intervențiile asupra construcțiilor existente, inclusiv asupra celor cu valoare patrimonială, vor fi corelate cu rezultatele investigațiilor privind materialele de construcții și cu avizele de specialitate.
- Zonele cu potențial de risc, inclusiv cele aferente fostelor activități industriale, vor fi gestionate în cadrul etapelor de remediere, dezafectare, reabilitare sau construire, conform documentațiilor tehnice aprobate.
- Proiectarea subsolurilor, parcărilor, fundațiilor, rețelelor edilitare și sistemelor de evacuare a apelor pluviale va ține cont de condițiile geotehnice, hidrogeologice și de istoricul industrial al amplasamentului.

- 
- Organizarea etapelor de implementare va evita expunerea publicului la zone aflate în curs de remediere, dezafectare, demolare sau investigare.

### **9.9. Măsuri pentru sănătatea umană**

- Reglementarea funcțională a PUZCP va asigura compatibilitatea dintre utilizările propuse și condițiile de calitate a solului pe amplasament.
- Locuirea, educația, sănătatea, spațiile publice și activitățile de loisir vor fi condiționate de existența unui teren sigur și salubru, corespunzător folosinței sensibile a terenului.
- Utilizarea clădirilor existente pentru funcțiuni publice sau sensibile va fi permisă numai după verificarea compatibilității materialelor de construcție și a condițiilor interioare cu funcțiunea propusă.
- Se va evita amplasarea funcțiilor sensibile în zone expuse necontrolat la zgomot, trafic, pulberi sau alte surse de disconfort urban.
- La proiectarea ansamblului se vor asigura spații verzi, spații publice, circulații pietonale și condiții corespunzătoare de însorire, ventilare și accesibilitate.
- În etapa de execuție, șantierul va fi organizat astfel încât să limiteze expunerea populației la praf, zgomot, sol și/sau materiale contaminate, deșeuri și riscuri accidentale.

### **9.10. Măsuri privind infrastructura edilitară și de trafic**

- Reglementările PUZCP vor condiționa dezvoltarea noilor funcțiuni de asigurarea infrastructurii edilitare adecvate.
- Rețelele edilitare se vor dimensiona în raport cu funcțiunile propuse, etapizarea dezvoltării și capacitatea rețelelor publice existente.
- Circulațiile propuse vor asigura integrarea fostei incinte industriale în rețeaua urbană, fără menținerea caracterului închis al platformei.
- Se vor menține/deschide traseele pietonale și velo prevăzute prin PUZCP, ca elemente de mobilitate durabilă și de conectare urbană.
- Accesurile auto vor fi organizate astfel încât să nu genereze presiuni nejustificate asupra străzilor existente și asupra funcțiilor sensibile.

---

### **9.11. Măsurile privind gestionarea deșeurilor**

- Reglementările PUZCP vor asigura cadrul pentru gestionarea corespunzătoare a deșeurilor generate atât în etapa de implementare, cât și în etapa de funcționare.
- Pentru noile funcțiuni se vor prevedea spații adecvate pentru colectarea separată a deșeurilor municipale și asimilabile.
- Spațiile de colectare a deșeurilor aferente funcțiilor viitoare vor fi integrate în ansamblu astfel încât să nu afecteze spațiile publice, circulațiile pietonale, spațiile verzi sau zonele de locuire.
- În etapele de demolare, reabilitare, remediere și construire, deșeurile rezultate vor fi gestionate conform legislației aplicabile și documentațiilor tehnice aprobate.
- Deșeurile rezultate din intervenții asupra fostei platforme industriale, inclusiv cele cu potențial periculos, vor fi gestionate distinct, în acord cu obligațiile de mediu și cu Studiul de evaluare a riscului.
- Se va urmări cu precădere valorificarea deșeurilor, în măsura în care caracteristicile acestora permit acest lucru.

### **9.12. Măsurile privind mediul socio-economic**

- Funcțiunile propuse vor fi corelate între ele, astfel încât să se evite apariția unor incompatibilități între locuire, servicii, comerț, cultură, spații publice și infrastructură.
- Spațiile publice, traseele pietonale și velo, scuarul și funcțiunile deschise publicului vor fi utilizate ca elemente de reintegrare a fostei incinte industriale în oraș.
- Etapizarea dezvoltării va ține cont de obligațiile de mediu și de necesitatea asigurării infrastructurii edilitare și de trafic.
- Pe durata implementării se va urmări reducerea disconfortului temporar asupra vecinătăților, prin organizarea corespunzătoare a lucrărilor și a acceselor de șantier.

### **9.13. Măsurile privind patrimoniul cultural, arhitectonic și arheologic**

- Reglementările PUZCP vor asigura protejarea și valorificarea patrimoniului industrial existent.

- Intervențiile asupra construcțiilor cu valoare patrimonială se vor realiza cu respectarea studiilor istorice, a regimului de zonă construită protejată și a avizelor de specialitate.
- Conversia funcțională a clădirilor cu valoare patrimonială va fi corelată cu caracterul acestora și cu cerințele de conservare.
- În cazul clădirilor monument istoric, soluțiile de reabilitare și utilizare viitoare vor ține cont atât de protecția patrimoniului, cât și de cerințele privind siguranța și sănătatea utilizatorilor.
- Lucrările care afectează solul/subsolul vor fi corelate cu cerințele privind patrimoniul arheologic, respectiv cercetare preventivă, supraveghere sau diagnostic arheologic, după caz.
- Traseele istorice redeschise prin PUZCP vor fi tratate ca elemente de structurare urbană și de valorificare a memoriei locului.

#### **9.14. Măsuri privind peisajul urban și vizibilitatea**

- Reglementările privind volumetria, regimul de înălțime, fronturile construite, aliniamentele și spațiile publice vor fi aplicate astfel încât să nu afecteze relațiile vizuale cu Centrul Istoric și reperele de patrimoniu.
- Noile construcții vor avea o arhitectură compatibilă cu vecinătatea zonei construite protejate.
- Spațiile publice și fronturile active vor fi utilizate pentru transformarea fostei incinte industriale într-un ansamblu urban permeabil și integrat.
- Scuarul public de 8.500 mp va fi tratat ca element major de structurare urbană și peisagistică.
- Relația cu râul Cibin, cu cartierul Terezian și cu Orașul de Jos va fi valorificată prin organizarea circulațiilor, spațiilor publice și perspectivelor urbane.
- Organizarea de șantier și depozitățile temporare vor fi astfel gestionate încât să limiteze impactul vizual temporar asupra zonei.

#### **9.15. Măsuri de compensare**

Nu au fost identificate efecte negative semnificative pe termen lung care să impună măsuri compensatorii majore.

- Compensarea se poate referi în principal la vegetația care va fi eliminată ca urmare a lucrărilor de remediere, de infrastructură sau construire.

- Pentru arborii eliminați se vor aplica prevederile RLU privind plantările compensatorii.
- Plantările compensatorii vor fi integrate în spațiile verzi ale ansamblului sau în spațiile publice adiacente, conform reglementărilor aplicabile.

## 9.16. Condiționări ale avizelor de specialitate

### Aviz de amplasament nr. 12470/14.05.2024 – S.C. APĂ CANAL SIBIU S.A.

Pentru alimentarea cu apă și canalizarea construcțiilor propuse se va înainta spre avizare proiect de specialitate, cu respectarea următoarelor:

**- Pentru apă:**

- înlocuirea actualei rețele de apă Fp 150 mm care traversează incinta cu o rețea de apă PE 160 mm, care se va poza pe strada proiectată în PUZ – strâpungere str. Ocnei și se va cupla la rețeaua transport apă PE 630 mm din str. Ocnei, în caminul de vane existent, cu vana Dn 150 mm și la rețeaua transport apă OL 600 mm din str. Cîbinului cu camin de vana și vana Dn 150 mm noi;
- la noua rețea de apă PE 160 mm se vor cupla rețelele secundare / bransamentele de apă ale viitoarelor obiective, contorizate la limita dintre domeniul public și domeniul privat;

Conform prevederilor Legii 51/2006 Legea serviciilor comunitare de utilități publice art.42/7 și a Legii 241/1996 Legea serviciului de alimentare cu apă și canalizare, aveți obligația realizării instalațiilor interioare de distribuție a apei separate pentru fiecare imobil, apartament și/sau spațiu comercial conform Regulamentului de contorizare de condominiu pentru contorizarea și contractarea individuală a serviciilor apă - canal.

Toți contorii vor fi clasa de precizie "C" echipați cu modul electronic pentru citirea datelor de la distanță, încadrați de 2 robineti cu sfera.

Tipul contorilor – de bransament și de condominiu - va fi stabilit în mod obligatoriu împreună cu Apa Canal Sibiu SA la data executiei contorizării, pentru asigurarea compatibilității cu sistemele de gestionare a datelor la distanță existente la operator.

Facturarea contorilor de condominiu se va raporta la contorul principal de bransament.

Pentru asigurarea alimentării cu apă a consumatorilor de la nivelele superioare etajului IV se va prevedea în mod obligatoriu **Statie Hidrofor cu rezervor tampon**, echipamente ce vor fi în întreținerea și exploatarea investitorului/beneficiarilor.

Conform art.218 din Regulamentul serviciului de alimentare cu apă și canalizare – se interzice interconectarea între instalațiile interioare de apă potabilă cu instalații interioare de apă provenite din alte surse (fantani, puturi, bazine, etc). Nerespectarea acestei condiții poate duce la poluarea/infestarea sistemului public de distribuție a apei constituind infracțiune conform art.263 din același regulament.

**PENTRU CANAL:**  
**Rezolvare obligatoriu în sistem separativ**

**A. Pentru canalizarea menajera:**

- executia pe strada proiectata – strapungere str. Ounei a unei retele gravitationale de canalizare menajera PVC min.315 mm, cu descarcare în colectorul de canalizare menajera B 1000/1500 mm de pe str. Cibinului;
- executia pe aleile proiectate, de retele gravitationale, cu descarcare în noua retea și racorduri de canalizare menajera pentru fiecare bloc care se vor delimita prin camin de racord;

**B. Pentru canalizarea pluviala:**

- executia pe strapungere str. Ounei a unei retele de canalizare pluviala dimensionata pentru preluarea apelor pluviale, din intregul perimetru studiat, cu descarcare în raul Cibin, cu acord SGA
- executia pe aleile proiectate, de retele pluviale cu descarcare în noua retea și racorduri de canalizare pluviala pentru fiecare bloc care se vor delimita prin camin de racord;

**Aviz de gospodărire a apelor nr. SB70/05.08.2025 – ABA Olt – SGA Sibiu**

**Avizul de gospodărire a apelor se emite cu următoarele condiții:**

La următoarea fază de proiectare, în documentatia pentru fundamentarea avizului de gospodărire a apelor aferent obiectivului de investiții, se vor avea în vedere, următoarele:

- definitivarea necesarului și respectiv a cerinței de apă potabilă, corespunzător capacităților efective ale dotărilor și activităților desfășurate;
- corelarea strictă a capacităților de alimentare cu apă cu cele de canalizare și de epurare a apelor uzate;

- analiza de detaliu a eventualelor măsuri de aparare împotriva inundațiilor și zonarea corespunzătoare a teritoriului prin instituirea zonelor cu interdicții de construire;
- corelarea cotelor de amplasare a gurilor de evacuare pentru canalizarea menajeră, cu cota corespunzătoare debitului maxim de calcul la clasa normată de apărare a receptorului;
- interzicerea amplasării de lucrări sau construcții, inclusiv cele de locuit, în zonele cu interdicție de construire, sau numai pe baza avizului de amplasament eliberat de autoritățile de gospodărire a apelor, conform competențelor acordate;

Beneficiarul este obligat să obțină toate acordurile și avizele prevăzute de lege necesare promovării lucrărilor de investiție.

Până la începerea execuției lucrărilor de investiții, beneficiarul are obligația să reglementeze regimul juridic al terenurilor care se vor ocupa temporar/definitiv, inclusiv definitivarea modificării statutului patrimonial în ceea ce privește terenurile aflate în administrarea A.N. "Apele Române" pe care se execută lucrări cuprinse în prezentul aviz.

## Aviz nr. 77/U/2025 – Ministerul Culturii, Direcția pentru Patrimoniu Cultural

- Intervențiile propuse asupra *Ansamblului primei fabrici ardelenesti de mașini agricole și turnătorie de fer Andreas Rieger clasat în LMI conform OMC nr. 2031/27.01.2014, având codul SB-II-a-B-21085, cu componentele Corpul A (cod LMI SB-II-m-B-21085.01), Corpul B (cod LMI SB-II-m-B-21085.02), Corpul C (cod LMI SB-II-m-B-21085.03), Corpul D (cod LMI SB-II-m-B-21085.04), Corpul E (cod LMI SB-II-m-B-21085.05), Corpul F (cod LMI SB-II-m-B-21085.06), Corpul G (cod LMI SB-II-m-B-21085.07), Corpul I (cod LMI SB-II-m-B-21085.08), Corpul J (cod LMI SB-II-m-B-21085.09), Corpul M (cod LMI SB-II-m-B-21085.10), Corpul O (cod LMI SB-II-m-B-21085.11), conform OMC nr. 2031/27.01.2014, vor ține cont de calitatea de monument istoric a acestora, potrivit prevederilor Legii 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice.*

- La implementarea intervențiilor propuse prin PUZ se va ține cont de prevederile art. 15 din OG 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție și gestiune a bunurilor de patrimoniu cultural înscrise în Lista patrimoniului mondial, a celor incluse în Lista indicativă a României pentru Lista patrimoniului mondial, precum și a zonelor de protecție ale acestora.

Avizul este valabil însoțit de:

- Planșa U-03-02 (din 18.02.2025) - *Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională, edificabil, regim de înălțime, circulații și plantații*
- Ordinul Ministerului Culturii nr. 2031/27.01.2014

Verificarea respectării reglementărilor urbanistice în vigoare prevăzute prin Planul Urbanistic General al Municipiului Sibiu aprobat prin HCL nr. 165/28.04.2011 sunt în sarcina Primăriei Mun. Sibiu.

## Notificare nr. 366/22.05.2025 – DSP Sibiu

1. Având în vedere propunerea de desființare a unor clădiri existente, se vor solicita informații de la proprietarii construcțiilor, pentru a identifica materialele care ar putea conține azbest sau alte materiale periculoase și se vor lua în consecință măsurile de protecție a lucrătorilor;
2. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zonele de locuit, pe terenuri sigure și salubre care să asigure: protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
3. Racordarea construcțiilor propuse la sistem centralizat sau individual de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare (Ord. MS nr 119/ 2014 actualizat, art 2);
4. Racordarea la sistem de canalizare care asigură preluarea, colectarea, evacuarea și transportul apelor uzate, a apelor meteorice, precum și epurarea corespunzătoare a apelor uzate înainte de evacuare (Ord. MS nr 119/ 2014 actualizat, art 2);
5. Amenajarea platformelor destinate depozitarii recipientelor de colectare selective a deșeurilor menajere la o distanță de minim 10 metri de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei fante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare (Ord. MS nr 119/ 2014 actualizat, art 4);

6. Amenajarea spațiilor pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zonă, la distanță de minimum 5 metri de ferestrele camerelor de locuit; (Ord. MS nr 119/ 2014 actualizat, art 4);
7. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însoțirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate (Ord. MS nr 119/ 2014 actualizat, art 3);
8. Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discotecă, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc, se amplasează numai în clădiri separate, la o distanță de minim 15 m de ferestrele locuințelor (distanța minimă specificată se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității);
9. La parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical și cabinete medicale veterinare pentru animale de companie;
10. Cabinetele medicale ambulatorii fără paturi, laboratoarele de analize medicale și punctele externe de recoltare a probelor biologice, cabinetele medicale veterinare pentru animale de companie se amplasează la parterul clădirilor de locuit, în clădiri în care se desfășoară și alte activități sau în clădiri cu funcție mixtă, cu respectarea următoarelor condiții: să asigure gestionarea deșeurilor periculoase conform reglementărilor legale în vigoare, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătate și să respecte normele igienico-sanitare specifice activităților desfășurate conform reglementărilor legale în vigoare;
11. Unităților sanitare cu servicii de spitalizare de zi, centrelor de sănătate, centrelor de sănătate multifuncționale, creșelor, grădinițelor, școlilor li se asigură o zonă de protecție sanitară față de clădirile de locuit din vecinătate de minimum 15 m sau stabilită prin studii de impact asupra stării de sănătate a populației;

### **Aviz nr. 4532/29.04.2024 – S.C. SOMA S.R.L.**

- lucrările desfășurate să nu împiedice activitatea de colectare a deșeurilor, executantul obligându-se să asigure accesul mașinilor de salubritate în zilele de colectare, conform graficului făcut public;
- să asigure accesul autospeciilor de colectare și transport, în sensul în care calea de acces să aibă o lățime minimă de 4 metri, și să permită accesul autospeciilor de colectare a deșeurilor cu o masă maximă autorizată de 21 tone, iar punctul de amplasare a recipientelor să fie la maxim 15 metri de o cale de acces asfaltată (stradă, alee, etc.). În cazul în care această cale de acces nu are ambele capete racordate la alte străzi sau alei, trebuie asigurat un spațiu pentru efectuarea manevrelor de întoarcere a autospeciei de colectare și transport de minim 100 mp. (10mx10m);
- să realizeze spațiul destinat recipientelor de colectare a deșeurilor menajere, conform planului de situație prezentat în documentația anexată cererii de întocmire a avizului de salubritate, pentru imobilul/teren și/sau construcții situat în județul Sibiu, mun. Sibiu, cod poștal 550188, str. Ocnei nr. 33, sau identificat prin plan de situație conform cu CF nr. 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, nr. topografic al parcelei 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;

- să respecte ordinul 119/2014 - pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere urmând a fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;
- să respecte ordinul ANRSC nr. 82/2015;
- să anunțe S.C. SOMA S.R.L. - punct de lucru în Cislădie, str. Șelimbărului nr. 90, pentru încheierea unui contract de prestări servicii în vederea colectării, transportului și eliminării deșeurilor generate din activități de reamenajare, construcții sau demolări. Totodată vă reamintim că este strict interzisă abandonarea sau depozitarea ilegală a deșeurilor riscând sancțiuni conform legislației în vigoare.

### **Aviz nr. 219618/03.06.2024 – MAI, IGPR, IPJ Sibiu**

- prezentul aviz este valabil doar pentru faza de proiectare, cu mențiunea că sistematizarea rutieră va fi reanalizată în faza de emitere a avizului final necesar execuției lucrării;
- obligativitatea prezentării înainte de începerea lucrărilor ce fac obiectul avizării Poliției Rutiere a documentației privind începerea acestora, care va include memoriu de prezentare a categoriei lucrărilor și a tehnologiei de execuție, autorizația de construire, denumirea societății care va executa lucrarea precum și fotocopia certificatului unic de înregistrare al acesteia, perioada de timp, persoana responsabilă cu date de identificare și contact, planul de management al traficului, conform normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației și de instituire a restricțiilor de circulație, în vederea executării de lucrări în zona drumului public, aprobate prin ordinul comun MI – MT nr. 1112/411/2000, publicat în Monitorul Oficial numărul 397/24.08.2000, precum și taxa de avizare conform OG 128/2000 și o copie a prezentului aviz;
- obținerea avizului administratorului drumului public de executare a lucrărilor și impunere a restricțiilor de trafic;

### **Aviz nr. 7020240403222/02.07.2024 – DEER, Suc. Sibiu**

9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

11. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:

Fata de LES 20kV se va efectua sapatura manuala si se vor respecta conditiile de coexistenta din NTE 007/08/00 si norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aprobata prin Ord. ANRE nr.239/2019. In cazul avarierii instalatiilor veti suporta contravaloarea energiei nelivrate consumatorilor si valoarea lucrarilor de restabilire a functionarii lor.

Fata de LES 0,4kV se va efectua sapatura manuala si se vor respecta conditiile de coexistenta din NTE 007/08/00 si norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aprobata prin Ord. ANRE nr.239/2019. In cazul avarierii instalatiilor veti suporta contravaloarea energiei nelivrate consumatorilor si valoarea lucrarilor de restabilire a functionarii lor.

### **Aviz nr. 207SB/20.05.2024 – ORANGE Romania**

- Execuția lucrărilor pentru care s-a solicitat avizul efectuate în zona instalațiilor telecomunicații se vor executa numai sub asistența tehnică a Orange. Pentru aceasta cu 48 ore înainte de începerea lucrărilor beneficiarul /constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică, telefonic și prin fax, la telefon Sanislau Eugen – telefon 0760246006. *Rosu Marian 0760247413*
- Predarea amplasamentului privind rețeaua existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare / primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Convenții, semnate de ambele părți, beneficiar / constructor și Orange, la predarea amplasamentului.
- **Avizul conditionat este valabil numai pentru faza de "INTOCMIRE P.U.Z. "**
- În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții Orange datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

## 10. CRITERIILE CARE AU CONDUS LA SELECTAREA ALTERNATIVEI ALESE

În cadrul evaluării strategice de mediu, selectarea alternativei optime s-a realizat prin raportare la obiectivele PUZCP, la obiectivele relevante de mediu, la starea actuală a amplasamentului și la condiționările rezultate din istoricul industrial al zonei. Alternativa aleasă, respectiv varianta finală a PUZCP, a fost selectată având în vedere următoarele criterii principale:

- asigură reconversia funcțională a unei foste platforme industriale amplasate în intravilan, în zona centrală a municipiului Sibiu;
- permite valorificarea unui teren antropizat și subutilizat, fără extinderea dezvoltării urbane asupra unor terenuri naturale sau agricole din periferia municipiului Sibiu;
- este corelată cu prevederile PUG Sibiu și cu direcția de restructurare urbană a zonei Cibin Centru;
- permite introducerea de funcțiuni centrale și mixte compatibile cu vecinătatea Centrului Istoric și cu țesutul urban existent și reglementat prin alte PUZ;
- creează cadrul pentru menținerea și valorificarea patrimoniului industrial și pentru respectarea condiționărilor privind patrimoniul arheologic;
- menține scuarul public prevăzut prin PUG și permite creșterea calității spațiilor verzi și publice;
- asigură permeabilizarea fostei incinte industriale prin trasee pietonale, velo și circulații integrate în rețeaua urbană existentă;
- permite corelarea dezvoltării propuse cu infrastructura edilitară și de trafic necesară noilor funcțiuni;
- permite integrarea obligațiilor de mediu stabilite pentru amplasament, în special cele privind investigarea, remedierea și confirmarea compatibilității terenului cu funcțiunile viitoare;
- nu generează un impact negativ semnificativ pe termen lung asupra mediului, iar efectele potențiale adverse pot fi prevenite și controlate prin măsurile stabilite în Raportul de mediu și prin actele de reglementare aplicabile.

Prin urmare, varianta finală a PUZCP reprezintă alternativa optimă dintre opțiunile analizate, deoarece susține regenerarea urbană a amplasamentului, îmbunătățirea calității mediului urban, valorificarea patrimoniului industrial și integrarea fostei platforme Independența în structura funcțională și spațială a municipiului Sibiu fără impacturi semnificative de mediu pe termen lung.

## 11. MĂSURILE AVUTE ÎN VEDERE PENTRU MONITORIZAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE ALE IMPLEMENTĂRII PUZCP

Monitorizarea efectelor implementării PUZCP are rolul de a urmări modul în care reglementările propuse sunt puse în aplicare, precum și măsura în care obiectivele de mediu relevante sunt respectate în etapele ulterioare de proiectare, autorizare, execuție și funcționare.

Având în vedere caracterul PUZCP, programul de monitorizare urmărește în principal: corelarea etapelor de dezvoltare cu obligațiile de mediu stabilite pentru amplasament, compatibilitatea funcțiunilor propuse cu starea terenului, realizarea infrastructurii edilitare și de trafic, menținerea spațiilor verzi și a scuarului public prevăzut în PUG, protejarea patrimoniului cultural și controlul efectelor potențiale generate în etapa de implementare.

**Tabel 21** – Propunerea de monitorizare a efectelor semnificative/nesemnificative ca urmare a implementării PUZCP

Factor / Aspect de mediu	Indicator de monitorizat	Frecvența de monitorizare	Responsabilități
<b>Apă / apă subterană</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lungimi rețele hidro-edilitare proiectate și executate (ml);</li> <li>- % suprafețe carosabile/parcări/ zone tehnice prevăzute cu colectare și preepurare ape pluviale;</li> <li>- nr. separatoare de hidrocarburi prevăzute pentru apele pluviale și dimensionare (l/s);</li> <li>- existența avizelor de utilități și de gospodărire a apelor: da/nu</li> </ul>	La faza DTAC pentru fiecare etapă; la execuția și recepția lucrărilor edilitare	Titular / investitori; proiectanți de specialitate; administratori privați.
<b>Aer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lungime trasee pietonale și velo realizate (ml);</li> <li>- suprafață spații verzi realizate (mp și %);</li> <li>- nr. arbori existenți păstrați;</li> <li>- nr. arbori eliminați;</li> <li>- nr. arbori plantați compensatoriu; raport compensare arbori eliminați/ arbori plantați; minimum 1:3</li> <li>- nr. proiecte care integrează soluții de eficiență energetică;</li> <li>- asigurare energie verde – soluții tehnice (kW instalați).</li> </ul>	La autorizarea fiecărei etape; la recepția lucrărilor	Titular / investitori; proiectanți; administratori privați.
<b>Sol / subsol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- suprafață teren restructurată funcțional după îndeplinirea obligațiilor de mediu (mp);</li> <li>- existența documentelor de confirmare pentru zona/etapa respectivă: da/nu</li> </ul>	Înainte de autorizarea fiecărei etape; obligatoriu înaintea autorizării funcțiunilor sensibile	Titular / investitori; proiectanți; administratori privați.

<b>Factor / Aspect de mediu</b>	<b>Indicator de monitorizat</b>	<b>Frecvența de monitorizare</b>	<b>Responsabilități</b>
<b>Utilizarea terenurilor</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- suprafață teren restructurată funcțional după îndeplinirea obligațiilor de mediu (mp);</li> <li>- respectarea POT/CUT, regim de înălțime – la fiecare etapă de dezvoltare: da/nu;</li> <li>- spații verzi publice realizate -la fiecare etapă de dezvoltare (mp și %);</li> <li>- suprafață scuar public realizată (minim 8.500 mp, obligatoriu)</li> </ul>	La autorizarea fiecărei etape; la recepția lucrărilor; periodic pe durata implementării PUZCP	Titular / investitori; proiectanți; administratori privați.
<b>Biodiversitate / spații verzi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- suprafață spații verzi publice realizate (mp și %);</li> <li>- suprafață scuar public realizată, mp (minim 8.500 mp, obligatoriu);</li> <li>- nr. arbori existenți păstrați;</li> <li>- nr. arbori eliminați;</li> <li>- nr. arbori plantați compensatoriu; raport compensare arbori eliminați/ arbori plantați: minimum 1:3</li> </ul>	La faza DTAC; înainte de intervenții asupra vegetației; la recepția amenajărilor spațiilor verzi	Titular / investitori; proiectanți; administratori privați; proiectant peisagist
<b>Nivel de zgomot</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nr. măsuri constructive/acustice integrate în proiecte, după caz;</li> <li>- nr. sesizări privind nivelul de zgomot în perimetrul PUZCP și vecinătatea imediată.</li> </ul>	La faza DTAC pentru funcțiuni sensibile; la autorizarea fiecărei etape; după punerea în funcțiune a construcțiilor.	Titular / investitori; proiectanți; administratori privați.
<b>Schimbări climatice</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- suprafață spații verzi (mp și %);</li> <li>- suprafață permeabilă/ semipermeabilă (mp și %);</li> <li>- nr. arbori existenți păstrați;</li> <li>- nr. arbori eliminați;</li> <li>- nr. arbori plantați compensatoriu;</li> <li>- lungime trasee pietonale și velo realizate (ml);</li> <li>- nr. proiecte care integrează soluții de eficiență energetică;</li> <li>- asigurare energie verde – soluții tehnice (kW instalați).</li> </ul>	La faza de proiectare; la recepția lucrărilor; periodic pe durata implementării PUZCP	Titular / investitori; proiectanți; administratori privați.
<b>Riscuri naturale și antropice</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- suprafața de teren reabilitată (mp) cu raport de confirmare a eficienței măsurilor;</li> <li>- nr. incidente/contaminări accidentale raportate în etapele de implementare.</li> </ul>	Pe durata implementării etapizate	Titular / investitori; proiectanți; administratori privați.
<b>Sănătatea umană</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- suprafață spații verzi și spații publice aferente funcțiunilor propuse (mp și %);</li> <li>- nr. sesizări privind disconfortul în etapa de implementare.</li> </ul>	La fazele de proiectare/autorizare/ execuție; la recepția etapelor de dezvoltare	Titular / investitori; proiectanți; administratori privați.

Factor / Aspect de mediu	Indicator de monitorizat	Frecvența de monitorizare	Responsabilități
<b>Infrastructura edilitară și de trafic</b>	- lungime rețele edilitare realizate (ml); - nr. racorduri/bransamente realizate; - lungime trasee pietonale realizate (ml); - lungime trasee velo realizate (ml); - nr. accesuri auto organizate conform PUZCP.	La fazele de proiectare/autorizare; la recepția lucrărilor; periodic pe durata implementării etapizate	Titular / investitori; proiectanți; administratori privați.
<b>Gestiunea deșeurilor</b>	- suprafață/număr spații de colectare deșeuri amenajate; - nr. amplasamente de colectare integrate fără afectarea spațiilor publice/circulațiilor; - nr. fracții colectate separat în etapa de proiectare și recepție/funcționare.	La faza DTAC; la punerea în funcțiune a noilor funcțiuni	Titular / investitori; proiectanți; administratori privați.
<b>Mediul socio-economic</b>	- suprafață teren restructurat funcțional (mp); - nr. clădiri/fond construit reutilizat sau reabilitat; - suprafață spații publice puse în funcțiune (mp); - lungime conexiuni pietonale/ velo realizate (ml).	Periodic pe durata implementării PUZCP; la recepția etapelor de dezvoltare	Titular / investitori; proiectanți; administratori privați.
<b>Patrimoniul cultural, arhitectonic și arheologic</b>	- nr. clădiri cu valoare patrimonială menținute/ reabilite/integrate funcțional; - nr. avize de specialitate obținute; - intervenții realizate cu supraveghere/cercetare/diagnostic arheologic, după caz	La fazele de proiectare/autorizare; înainte și în timpul lucrărilor care afectează patrimoniul construit sau solul/subsolul	Titular / investitori; proiectanți; administratori privați.
<b>Peisaj urban / vizibilitate</b>	- regimul de înălțime al construcțiilor proiectate; - nr. abateri de la reglementările de vizibilitate: 0; - suprafață scuar public realizată/menținută (minim 8.500 mp obligatoriu); - suprafață spații verzi publice amenajate (mp și %).	La fazele DTAC; la recepția lucrărilor; periodic pe durata implementării etapizate	Titular / investitori; proiectanți; administratori privați.

Monitorizarea propusă urmărește modul de aplicare a reglementărilor PUZCP și RLU aferent.

Monitorizarea tehnică a lucrărilor de remediere, a calității solului și apei subterane, precum și a gestionării materialelor cu potențial periculos se va realiza **conform obligațiilor de mediu** stabilite pentru amplasament și documentațiilor tehnice aferente etapelor ulterioare.

## 12. CONCLUZIILE EVALUĂRII STRATEGICE DE MEDIU

Evaluarea strategică de mediu realizată pentru PUZCP „*Construire ansamblu cu funcțiuni centrale și mixte, inclusiv circulații, bransamente și racorduri*”, municipiul Sibiu, str. Ocnei nr. 33, evidențiază că implementarea planului este oportună din perspectiva regenerării urbane a fostei platforme industriale Independența și a integrării acesteia în structura urbană a municipiului Sibiu.

PUZCP propune reconversia unei zone cu utilizare industrială istorică, în prezent subutilizată/degradată, către funcțiuni centrale și mixte, compatibile cu zona centrală a municipiului, cu vecinătatea Centrului Istoric și cu direcțiile stabilite prin PUG. Prin valorificarea unui teren intravilan deja antropizat, PUZCP contribuie la limitarea presiunii de extindere urbană asupra terenurilor naturale sau agricole din periferia municipiului și susține principiile utilizării eficiente a terenului.

**Analiza obiectivelor PUZCP în raport cu obiectivele relevante de mediu** indică un impact preponderent pozitiv. Cele mai importante aspecte pozitive sunt asociate utilizării terenurilor, solului, mediului socio-economic, infrastructurii edilitare și de trafic, patrimoniului cultural, arhitectonic și arheologic, precum și peisajului urban. Aceste efecte rezultă din restructurarea funcțională a fostei incinte industriale, creșterea permeabilității urbane, realizarea de circulații pietonale și velo, menținerea scuarului public prevăzut prin PUG, valorificarea patrimoniului industrial și îmbunătățirea relației amplasamentului cu zona Cibin – Orașul de Jos – Terezian.

Nu a fost identificat un impact negativ semnificativ pe termen lung asupra mediului, generat de reglementările PUZCP. Totuși, având în vedere istoricul industrial al amplasamentului, efectele pozitive asupra solului, apei subterane, sănătății populației și riscurilor antropice sunt condiționate de **respectarea obligațiilor de mediu** stabilite pentru amplasament, de realizarea investigațiilor suplimentare, de implementarea lucrărilor de remediere și de **confirmarea compatibilității terenului cu funcțiunile viitoare propuse**.

Implementarea funcțiilor sensibile, inclusiv locuire, educație, sănătate, spații publice și activități de loisir, trebuie condiționată de demonstrarea calității corespunzătoare a solului/subsolului, în raport cu folosința propusă. Această condiționare este esențială pentru asigurarea unui mediu sigur și salubru pentru utilizatorii viitori ai amplasamentului.

În ceea ce privește **factorul de mediu apă**, implementarea PUZCP este compatibilă cu obiectivele de protecție a apelor în condițiile asigurării echipării hidro-edilitare corespunzătoare, colectării apelor uzate menajere în sistem public de canalizare, gestionării apelor pluviale în sistem separativ și preepurării apelor colectate de pe suprafețele potențial impurificate. Soluțiile de tip infiltrare locală sau „*sponge city*” trebuie corelate cu starea de calitate a solului și cu obligațiile de remediere, astfel încât să nu favorizeze mobilizarea contaminanților în profilul de sol.

---

**Pentru calitatea aerului și schimbările climatice**, impactul planului este apreciat ca pozitiv moderat, prin eliminarea riscului de reluare a unor activități industriale incompatibile, promovarea funcțiilor mixte, introducerea spațiilor verzi, favorizarea mobilității pietonale și velo și reutilizarea unui teren urban deja antropizat. Efectele temporare din etapa de execuție vor trebui controlate prin măsurile stabilite în documentațiile tehnice și în actele de reglementare aferente.

Pentru **nivelul de zgomot**, impactul este în general neutru. PUZCP reduce incompatibilitățile funcționale generate de fosta utilizare industrială, însă introducerea unor funcțiuni sensibile impune verificarea expunerii la zgomotul traficului urban și integrarea unor soluții corespunzătoare la fazele ulterioare de proiectare.

Din perspectiva **biodiversității**, amplasamentul nu prezintă valoare conservativă ridicată, fiind caracterizat de suprafețe antropizate/mineralizate și vegetație ruderală. Prin menținerea scuarului public prevăzut în PUG, creșterea suprafețelor verzi, plantări și integrarea vegetației în spațiile publice, PUZCP poate contribui la îmbunătățirea calității mediului urban și a confortului climatic local.

În ceea ce privește **patrimoniul cultural, arhitectonic și arheologic**, PUZCP creează cadrul pentru protejarea și valorificarea patrimoniului industrial existent, cu condiția respectării studiilor istorice, a regimului de zonă construită protejată, a avizelor de specialitate și a cerințelor privind patrimoniul arheologic.

Din perspectiva **peisajului urban**, planul are efecte pozitive prin transformarea unei incinte industriale închise într-un ansamblu urban permeabil, cu spații publice, fronturi active și relații vizuale controlate.

**Analiza alternativelor** indică faptul că alternativa „zero” nu este favorabilă din perspectiva obiectivelor de mediu, deoarece menține starea actuală de subutilizare, degradare urban-industrială, lipsa accesibilității, spații verzi limitate și patrimoniu insuficient valorificat. Alternativele 1 și 2 au efecte de mediu similare, însă alternativa 2 – varianta finală a PUZCP – este considerată alternativa optimă, deoarece integrează forma finală a reglementărilor urbanistice.

**În concluzie**, implementarea PUZCP poate genera un **impact pozitiv pe termen lung asupra mediului urban, cu condiția respectării măsurilor prevăzute în Raportul de mediu, a obligațiilor de mediu stabilite pentru amplasament, a avizelor de specialitate și a documentațiilor tehnice aferente etapelor ulterioare**. Prin aplicarea acestor condiționări, PUZCP contribuie la regenerarea controlată a fostei platforme industriale Independența, la îmbunătățirea calității mediului urban și la integrarea funcțională, peisagistică și patrimonială a amplasamentului în cadrul orașului.

## 13. REZUMAT FĂRĂ CARACTER TEHNIC

### Introducere

Prezentul Raport de mediu a fost elaborat pentru *Planul Urbanistic Zonal pentru Zonă Construită Protejată „Construire ansamblu funcțiuni centrale și mixte, inclusiv circulații, bransamente și racorduri”*, propus în municipiul Sibiu, str. Ocnei nr. 33, județul Sibiu, titular S.C. CASA ALBĂ INDEPENDENȚA S.A.

Raportul de mediu face parte din procedura de evaluare de mediu pentru planuri și programe și are rolul de a analiza modul în care propunerile PUZCP pot influența mediul, sănătatea populației, infrastructura urbană, patrimoniul construit și calitatea spațiului urban. Evaluarea a urmărit identificarea problemelor de mediu existente, aprecierea efectelor posibile ale planului, analizarea alternativelor și stabilirea măsurilor necesare pentru prevenirea sau reducerea efectelor negative.

### Obiectul PUZCP

PUZCP vizează reconversia fostei platforme industriale Independența, amplasată într-o zonă centrală a municipiului Sibiu, în vecinătatea Centrului Istoric, a râului Cibin și a cartierului Terezian. Amplasamentul are o suprafață totală de aproximativ 8,763 ha și este inclus în Zona Construită Protejată Cibin Centru, respectiv în subzonele Cibin Centru\_a – Atelierele Rieger, Cibin Centru\_e – parcele rezidențiale str. Cibinului și Cibin Centru\_f – scuar public.

În prezent, terenul are caracterul unei foste platforme industriale, cu activitate productivă încetată, cu fond construit aflat în stări diferite de conservare, cu hale, ateliere, depozite, anexe și construcții cu valoare patrimonială. Incinta este în mare parte închisă față de oraș, cu accesibilitate publică redusă și cu relații insuficient valorificate între zona Cibin, Orașul de Jos, Centrul Istoric și cartierul Terezian.

Prin PUZCP se urmărește transformarea acestei zone într-un ansamblu urban cu funcțiuni centrale și mixte, spații publice, spații verzi, circulații pietonale și velo, infrastructură edilitară adecvată și valorificarea patrimoniului industrial existent.

Obiectivele principale ale PUZCP sunt: reglementarea funcțiunii imobilelor, utilizarea funcțională a terenului în relație cu documentațiile urbanistice aprobate, stabilirea modului de ocupare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, trasarea și profilarea viitoarelor drumuri și realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare noilor funcțiuni. Planul urmărește, de asemenea, redeschiderea și integrarea unor trasee urbane, creșterea permeabilității zonei, crearea de legături pietonale și velo și menținerea unui scuar public de minimum 8.500 mp, prevăzut prin PUG.

### Starea actuală a mediului

Din punct de vedere al **apelor**, amplasamentul se află în bazinul râului Cibin. Râul Cibin este situat la o cotă inferioară față de platforma industrială, iar zona analizată nu este situată într-o zonă inundabilă. Corpul de apă subterană aferent zonei este încadrat

în stare chimică bună, însă pentru amplasament nu există încă date punctuale suficiente privind calitatea apei freatică. PUZCP prevede echiparea hidro-edilitară a amplasamentului, colectarea apelor uzate în sistem public de canalizare și gestionarea apelor pluviale în sistem separativ. Apele pluviale provenite de pe parcări, circulații carosabile și suprafețe potențial impurificate vor trebui preepurate înainte de evacuare.

**Calitatea aerului** din zonă este influențată în principal de surse urbane, respectiv traficul rutier, încălzirea rezidențială și activitățile economice existente în municipiu. Fosta platformă industrială nu mai reprezintă, în prezent, o sursă semnificativă de emisii atmosferice, ca urmare a încetării activităților productive. Totuși, suprafețele degradate și mineralizate pot favoriza local antrenarea prafului, inclusiv a unor particule provenite din stratul superficial de sol. Prin reconversia funcțională a zonei și prin introducerea de spații verzi, planul poate contribui la îmbunătățirea calității mediului urban, cu condiția controlului corespunzător al emisiilor temporare din perioada lucrărilor.

**Solul** reprezintă una dintre componentele cele mai sensibile ale amplasamentului. Terenul este puternic antropizat, ca urmare a utilizării industriale istorice. În profilul de sol sunt prezente materiale de umplură neomogene, iar investigațiile de mediu au evidențiat contaminări cu poluanți specifici activităților industriale anterioare, în principal hidrocarburi petroliere totale și PCB. De asemenea, pe amplasament au fost identificate materiale cu conținut de azbest și pot exista structuri subterane vechi, precum rezervoare, conducte sau alte elemente aferente fostelor activități industriale. Din acest motiv, implementarea PUZCP trebuie corelată obligatoriu cu obligațiile de mediu stabilite pentru amplasament, respectiv investigarea suplimentară, elaborarea și aprobarea unui proiect tehnic de remediere, aplicarea măsurilor de remediere și confirmarea eficienței acestora.

Din perspectiva **utilizării terenurilor**, PUZCP are un efect pozitiv important. Planul propune valorificarea unui teren intravilan deja antropizat și subutilizat, situat într-o zonă centrală, reducând astfel presiunea de extindere urbană asupra terenurilor naturale sau agricole de la periferia municipiului. Prin reconversia fostei platforme industriale, zona poate fi reintegrată funcțional și spațial în oraș, cu efecte favorabile asupra calității spațiului public, accesibilității și imaginii urbane.

Amplasamentul nu se suprapune peste **arii naturale protejate** și nu prezintă habitate naturale sau specii de interes conservativ. Vegetația actuală este predominant ruderală, specifică terenurilor antropizate. Prin menținerea scuarului public, amenajarea de spații verzi, plantări și integrarea vegetației în spațiile publice, PUZCP poate contribui la creșterea calității ecologice a spațiului urban, la reducerea efectului de insulă de căldură și la îmbunătățirea confortului pentru viitorii utilizatori ai zonei.

**Nivelul de zgomot** al zonei este influențat în principal de traficul rutier de pe arterele adiacente, în special str. Cibinului și str. Târgu Fânului. Fosta platformă industrială nu mai este o sursă actuală de zgomot. Implementarea PUZCP nu generează un impact negativ semnificativ asupra nivelului de zgomot din zonă, însă introducerea unor funcțiuni sensibile, precum locuire, educație, sănătate sau spații publice frecvent

utilizate, trebuie însoțită la fazele ulterioare de proiectare de verificări privind expunerea la zgomot și de soluții constructive adecvate, după caz.

În ceea ce privește **sănătatea populației**, planul poate avea efecte pozitive prin regenerarea unei zone degradate, crearea de spații publice și verzi, îmbunătățirea accesibilității și eliminarea riscului de reluare a unor funcțiuni industriale incompatibile cu zona centrală. Totuși, folosirea terenului pentru funcțiuni sensibile trebuie realizată numai după demonstrarea compatibilității solului, subsolului și, după caz, a materialelor de construcție cu utilizările propuse. Această condiționare este esențială pentru asigurarea unui mediu sigur și salubru.

**Patrimoniul cultural, arhitectonic și arheologic** are o importanță majoră în cadrul PUZCP. Fosta platformă Independența include construcții industriale cu valoare patrimonială, unele clasate ca monumente istorice, precum și zone cu potențial arheologic. Planul creează cadrul pentru protejarea și valorificarea acestui patrimoniu, cu respectarea studiilor istorice, a avizelor de specialitate și a cerințelor privind cercetarea, supravegherea sau diagnosticul arheologic, după caz. Reconversia funcțională a clădirilor valoroase trebuie realizată astfel încât să respecte caracterul acestora și să permită integrarea lor în țesutul și funcțiunea urbană actuală.

Din punct de vedere al **peisajului urban**, implementarea PUZCP poate avea efecte pozitive prin transformarea unei incinte industriale închise într-un ansamblu urban permeabil, cu spații publice, fronturi active, circulații integrate și relații vizuale controlate cu Centrul Istoric și reperele de patrimoniu. Regimul de înălțime, volumetria construcțiilor și organizarea spațiilor publice trebuie să fie corelate cu vecinătatea zonei construite protejate și cu reperele identitare ale municipiului Sibiu.

### Alternative studiate

În cadrul evaluării au fost analizate trei alternative: alternativa „zero”, alternativa 1 și alternativa 2, reprezentând varianta finală a PUZCP. Alternativa „zero” presupune neimplementarea planului și menținerea situației existente. Aceasta nu ar genera lucrări noi și nici efecte directe noi asupra mediului, dar ar menține problemele actuale: subutilizarea terenului, degradarea fondului construit, lipsa accesibilității publice, spațiile verzi reduse, contaminarea istorică a solului, valorificarea insuficientă a patrimoniului și menținerea caracterului de incintă industrială închisă. Din acest motiv, alternativa „zero” nu este favorabilă din perspectiva obiectivelor de mediu și de regenerare urbană.

Alternativele 1 și 2 propun reconversia fostei platforme industriale către funcțiuni centrale și mixte, introducerea de spații publice și verzi, valorificarea patrimoniului industrial, creșterea accesibilității și modernizarea infrastructurii. Diferențele dintre acestea nu sunt semnificative din punct de vedere al impactului asupra mediului, fiind în principal diferențe de notare ale unităților teritoriale de referință. Varianta finală a PUZCP, respectiv alternativa 2, este considerată alternativa optimă, deoarece integrează forma finală a reglementărilor urbanistice și permite corelarea dezvoltării cu obligațiile de mediu, avizele de specialitate și măsurile de prevenire și control.

---

## Evaluarea de mediu

Evaluarea efectelor potențiale ale PUZCP arată că planul are un impact preponderent pozitiv asupra mediului urban. Cele mai importante efecte pozitive sunt legate de regenerarea fostei platforme industriale, utilizarea eficientă a unui teren intravilan degradat, îmbunătățirea infrastructurii edilitare și de trafic, crearea de spații publice și verzi, protejarea și valorificarea patrimoniului industrial și îmbunătățirea peisajului urban. Nu au fost identificate efecte negative semnificative pe termen lung asupra mediului, generate de reglementările PUZCP.

Efectele favorabile asupra solului, apei subterane, sănătății populației și riscurilor antropice sunt însă condiționate de **respectarea strictă a obligațiilor de mediu** stabilite pentru amplasament. Acestea includ evacuarea materialelor cu conținut de azbest, investigarea suplimentară a solului și apei subterane, elaborarea proiectului tehnic de remediere, curățarea și dezafectarea structurilor subterane vechi, remedierea zonelor contaminate, verificarea calității solului refăcut, analizarea apei subterane și întocmirea raportului final de remediere. De asemenea, deșeurile rezultate din demolări, reabilitări și lucrări de remediere trebuie gestionate conform legislației aplicabile, prin operatori autorizați.

## Măsuri propuse

Măsurile propuse prin Raportul de mediu urmăresc ca implementarea PUZCP să se realizeze etapizat, controlat și în corelare cu starea reală a terenului. Funcțiunile sensibile vor putea fi autorizate numai după demonstrarea compatibilității terenului cu folosințele propuse. Se vor asigura rețele edilitare corespunzătoare, colectarea apelor uzate în sistem public de canalizare, preepurarea apelor pluviale potențial impurificate, controlul prafului și zgomotului în perioada lucrărilor, amenajarea de spații verzi, păstrarea și compensarea arborilor îndepărtați (după caz), protejarea patrimoniului construit și arheologic și integrarea ansamblului în structura urbană existentă.

## Monitorizare

Monitorizarea implementării PUZCP va urmări modul de aplicare a reglementărilor și respectarea obiectivelor de mediu în etapele ulterioare de proiectare, autorizare, execuție și funcționare. Vor fi urmărite, între altele, realizarea rețelelor hidro-edilitare, preepurarea apelor pluviale, suprafețele de teren remediate, documentele de confirmare a remedierii, suprafețele de spații verzi și de scuar public, plantările compensatorii, traseele pietonale și velo, soluțiile pentru eficiență energetică, măsurile acustice, gestionarea deșeurilor, protejarea patrimoniului și respectarea condițiilor de vizibilitate urbană.

## Concluzie

Implementarea PUZCP poate contribui la regenerarea controlată a fostei platforme industriale Independența, la îmbunătățirea calității mediului urban, la valorificarea patrimoniului industrial și la integrarea funcțională și peisagistică a amplasamentului în municipiul Sibiu. Planul nu generează impacturi negative

---

semnificative pe termen lung asupra mediului, cu condiția respectării obligațiilor de mediu, a măsurilor prevăzute în Raportul de mediu, a avizelor de specialitate și a documentațiilor tehnice aferente etapelor ulterioare de implementare.