

# PUG

**MUNICIPIUL SIBIU** S.C. PROIECT S.A.  
SIBIU

## **PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI SIBIU**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
ZONA ISTORICA

PROIECTANT : S.C. PROIECT S.A. SIBIU  
Str. Somesului nr. 57

DIRECTOR GENERAL,  
ING. GHEORGHE HENDOREANU

SEF PROIECT,  
ARH. FLORIN BACILA

# **PUG**

**MUNICIPIUL SIBIU** S.C. PROIECT S.A.  
SIBIU

## **REGULAMENT DE URBANISM**

**COLECTIV DE ELABORARE**

SEF PROIECT,  
Arh. Florin BACILA

COLABORATORI :

Arh. Szabolcs GUTTMANN

# PUG

**MUNICIPIUL SIBIU**

## **CUPRINS**

1. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
ZONA ISTORICĂ

2.PERSPECTIVE

3.LISTA MONUMENTELOR ISTORICE DIN  
MUNICIPIUL SIBIU

4.CASE SUSCEPTIBILE DE A FI CLASATE  
MONUMENTE

# PUG

**MUNICIPIUL SIBIU** S.C. PROIECT S.A.  
SIBIU

## **ANSAMBLUL URBAN FORTIFICAT ZONA PROTEJATĂ**

**CENTRUL VECHI (CV)**

### **REGULAMENT DE URBANISM**

Reglementarile specifice orasului vechi SIBIU - cetatea Sibiului - au fost structurate conform Regulamentului General de Urbanism, bazate pe studiul evolutiv si sincronic anexat, cu documentar iconografic si cartografic - istoric, privind orasul medieval SIBIU.

In formularea reglementarilor specifice s-a tinut cont de legislatia in constructii, lucrari publice si amenajarea teritoriului, respectiv de masurile pentru protectia Patrimoniului Cultural National, si de ordonatele privind Monumentele Istorice si zonele de Protectie Urbana.

De asemenea s-a tinut cont de documentatiile similare elaborate pana in prezent / cum ar fi Regulamentele pentru municipiul DEVA, SEBES, ALBA,

SIGHISOARA si studiul in curs de elaborare pentru MEDIAS, intocmite de URBAN PROIECT, Institutul de Arhitectura si Urbanism " Ion Mincu" si SC PROIECT SA TG. MURES / preluand reglementarile care sunt comune in aceste nuclee istorice.

In elaborarea datelor specifice locale, s-a tinut cont de Regulamentul Urbanistic privind orasul SIBIU in perioada interbelica si de datele istorice si studiile elaborate pana in prezent. In acest sens a fost anexat Studiul de restructurare urbana in perimetrul medieval SIBIU, elaborat in 1989 de Centrul de Proiectare SIBIU- sef proiect arh. BUCUR IOAN - privind aspectele evolutive istorice in zona.

Acest studiu a fost complectat cu Lista Ilustratiilor / privind primele 37 de planse de format A3 / ca studiu evolutiv si sincronic pe baza documentelor cartografice si iconografice, privind orasul medieval SIBIU ,cu Lista Monumentelor Istorice din SIBIU și studiul preliminar privind Studiul perspectivelor și a Zonelor de vizibilitate protejate cu reglementări specifice privind regimul de înălțime sau interdicții de construire.

# PUG

**MUNICIPIUL SIBIU** S.C. PROIECT S.A.  
SIBIU

## **REGULAMENT DE URBANISM ANSAMBLUL URBANFORTIFICAT ZONA PROTEJATĂ**

**CENTRUL VECHI ( CV )**

**GENERALITATI : CHARACTERUL ZONEI, LIMITA**

Fondul construit existent :

Conform listei monumentelor istorice si a studiului istoric-urbanistic anexat, delimitarea Cetatii Sibiu este urmatoarea :

- SE : Piata Unirii, frontul alcătuit din clădirea Teatrului, limita NV a pieții Teatrului, str. Berăriei până la intersecția cu str. Gimnasticii, B-dul Spitalelor;
- E : str. Constitutiei, str. Blanarilor, Piata Garii/frontul vestic;
- N : str. N. Teclu, Intreprinderea Independenta zona halelor, fosta Aleea Scolarilor/ in exteriorul

zidurilor de fortificatii/, SC PIM SA, str. Cibirului/  
in exteriorul fostului bastion de poarta/;

NV : str. Malului, Piata Cibir;

V : str. Darstelor, Aleea Filozofilor, Sos. Alba Iulia;

SV : str. Andrei Saguna, Piata Unirii- frontul laturii  
scurte a Primăriei, noul sediu al Primăriei .

Sunt incluse ambele fronturi ale străzilor ce  
delimitează zona protejată, astfel încât acestea să  
beneficieze de aceleași reglementări.

36. Evolutia parcelelor in secolele XIX-XX vezi plansele 35 si

37. Impartirea orasului pe zone fortificate evolutiv vezi plansa

Analiza fondului construit existent in interiorul rezervatiei este prezentata in plansele 38-44, subimpartirea pe sectoare - sapte la numar - a avut in vedere traseele principale de acces, si intersectia acestora in pietre. Aceasta sectorizare este o propunere de subimpartire pentru viitoarele PUZ-uri. Prezentul REGULAMENT DE URBANISM trateaza Centrul vechi ca o singura unitate in care toate reglementarile sunt unitare, in vederea unei realizari coerente de punere in valoare si de interventii. Desigur prescriptiile vor avea un caracter diferentiat in ceea ce priveste terenurile din interiorul cetatii si cele din exteriorul zidurilor de fortificatii. Deasemenea o problema distincta ramane si zona bastioanelor si a turnurilor disparute, respectiv aliniamentul zidurilor, in vederea materializarii traseelor si vizualizarea delimitarilor istorice-urbanistice initiale.

Fondul construit existent este caracterizat de tesutul medieval al strazilor si a parcelelor, cu constructii traditionale compuse intr-un regim inchis cu parter, parter si un etaj in orasul de jos, cu unu si doua etaje in orasul de sus. Structura caselor este pe zidarii portante si plansee de lemn, respectiv bolti, caracteristice fiecărei perioade de evolutie.

Accentele initiale in acest context au fost doar turnurile bisericilor si a cetatii, respectiv turnurile de locuinta. In prezent din aceste turnuri s-au pastrat mai ales in zona orasului de sus, fiind anihilate aproape integral in orasul de jos. Regimul de inaltime ce depaseste parter si doua etaje se gaseste cu precadere in zona adiacenta orasului medieval, acceptabil inspre zona centrala si zona garii/ spre sud-vest si est /, in cazul constructiilor ce respecta functiunea si caracterul zonei / pana la patru nivele, cu acoperis de tigla/, inacceptabil pentru cladiri industriale / dinspre nord, nord-vest/ cu constructii straine zonei, cu volumetrii mari si acoperis terasa.

Densitatea monumentelor arhitecturale nominalizate scade in functie de interventiile necorespunzatoare in timp. Astfel zona centrul-vechi in jurul pietelor Huet, Aurarilor, Piata Mica si Piata Mare are o densitate deosebita impreuna cu zona de sud-est unde cetatea este protejata de o centura verde existenta. Cea mai scazuta este in zona de nord, nord-vest si est, unde industria, piata agroalimentara si piata garii ingreuneaza punerea in valoare a marturiilor existente valoroase / turnuri de cetate, bastioane si ziduri de fortificatie /. Prin aceasta vecinatate necorespunzatoare, este opturata si panorama orasului dinstre nord, impreuna cu valea raului Cibin.

Funcțiuni predominante : locuinte istorice fara confort.

Funcțiuni complementare : institutii publice, religioase, si culturale, dotari comerciale si de prestari servicii, invatamant si sanatate, unitati industriale.

## SECTIUNEA I : UTILIZAREA FUNCTIONALA

### Art. 1 - FUNCTIUNI PERMISE

Conform Regulamentului General, cu urmatoarele precizari :

#### IN INTERIORUL ZIDURILOR DE FORTIFICATIE :

1.1 - la cladirile existente cu valoare de monument sau ambiental, la care sunt pastrate planimetrii sau alte elemente spatiale initiale / insiruii traditionale de incaperi, structuri boltite etc./ functiunea va fi adaptata conditionarilor existente, / realizand punerea in valoare a elementelor istorice chiar prin alegerea functiunii in raport cu rezultatele prescriptiilor PUZ sau a studiilor istorice de caz.

1.2 - la constructiile noi propuse in locul celor demolate sau la cele existente dar fara elemente valoroase istorico-arhitecturale, se pot propune functiuni complementare / depozite pentru unitati comerciale cu desfacere in orasul vechi, garaje pentru locatari /, in asa fel incat sa rezolve cerintele complexe in cadrul unei gospodarii, prin pastrarea compozitiei urbane originale / lotizarea, volumetria /.

1.3 – în vederea realizării unor funcțiuni mai complexe chiar pe întinderea unie insule urbane existente, în cazul unor situații speciale cum ar fi restaurarea urbană pe o insulă dezafectată de demolări necontrolate până astăzi, sau amplasarea unor dotări / învățământ preșcolar sau elementar / în interiorul loturilor , fără dezafectarea aliniamentului și a volumelor existente se va pastra parcelarul istoric, iar acolo unde a fost modificat sa fie refacut.

1.4 - se vor avea in vedere functiunile initiale, in vederea revitalizarii si reabilitarii urbane, cum ar fi sedii pentru diferite mestesuguri cuplate cu locuinta/ conform denumirilor de strazi si studii de caz / pietre si strazi comerciale pe arterele istorice / aliniamentul celor sapte sectoare propuse, cu posibilitate de legatura pietonala in viitor/cum ar fi str. N. Balcescu, str. 9Mai,

Faurului, Turnului, Piata Mica, partial Piata Mare, Huet si Aurarilor, str. Mitropoliei, Avram Iancu, General Magheru, Constitutiei, Ocnei, respectiv strazile pe aliniamentul zidurilor de fortificatie, cu alternanta dotarilor culturale si de parc, str. Cetatii, Maternitatii, Manejului, Funarilor, Blanarilor, Rotarilor, Pietrarilor, Pulberariei, Croitorilor, Panzarilor, Piata Armelor, str. Ion Lupas / parcul Astra /.

## IN EXTERIORUL ZIDURILOR DE FORTIFICATIE / SI DINTRE ZIDURI - ZWINGER - /

1.5 - in zonele cu lotizari / pentru locuinte si dotari existente /, pastrarea functiunilor cu extinderea caracterului de promenada pe langa aliniamentul zidurilor initiale.

1.6 - in zonele afectate de industrie, schimbarea functiunii pe unitati mai mici traditionale si prezentarea lor intr-un context de loisir si agrement / ingloband si cursul raului Cibin cu cele trei poduri dinspre nord, nord-vest / prezentarea morilor impreuna cu canalul morii, unitati hoteliere si de alimentatie publica, eventual terenuri de sport si dotari de invatamant.

1.7 - in aceste zone vor fi amenajate platforme de parcare autoturisme, impreuna cu dotarile conexe comerciale si de prestari servicii, in vederea descongestionarii pietelor centrale existente.

1.8 - se va avea in vedere legarea pietonala intre zona de intramuros cu cartierele invecinate, sustinute de functiuni publice si de zone verzi.

### Art. 2 - FUNCTIUNI INTERZISE :

Conform Regulamentului General, cu urmatoarele precizari :

### IN INTERIORUL ZIDURILOR DE FORTIFICATIE :

2.1 - la cladirile existente cu valoare de monument sau ambiental, la care sunt pastrate planimetriile sau alte elemente spatiale initiale / insiruii traditionale de incaperi, structuri boltite sau cu grinzi de lemn aparente, etc. / functiuni care subimpart aceste spatii excesiv, sau care necesita transformari radicale, prin desfiintari de ziduri originale.

2.2 - la constructii noi propuse in locul celor demolate sau la cele existente dar fara elemente valoroase istorico-arhitecturale, functiuni care aduc o densitate excesiva in cadrul lotului existent, fara solutionarea functiunilor conexe strict necesare pentru corpurile vechi valoroase, in vederea reconfortizarii.

2.3 – spatii de depozitare care deservesc o retea ce depaseste granitele zonei istorice sau functiuni susceptibile de a aduce un surplus de flux auto sau poluare chimica, fonica sau vizuala.

#### IN EXTERIORUL ZIDURILOR DE FORTIFICATIE / SI DINTRE ZIDURI - ZWINGER - /

2.4 - in zonele cu lotizari / pentru locuinte si dotari / extinderea functiunilor existente cu noi corpuri, in detrimentul functiunii de promenada si punere in valoare a aliniamentului zidurilor de fortificatii, turnuri si bastioane.

2.5 - in zonele afectate de industrie, mentinerea plat-formelor si a corpurilor care aduc prejudicii orasului medieval si peisajului natural / blocand posibilitatea de refunctionalizare, descongestionare, dotari si spatii publice cu acces auto in imediata apropiere a zonei protejate /.

### Art. 3 - REGIMUL DE CONSTRUIRE

#### IN INTERIORUL ZIDURILOR DE FORTIFICATIE :

3.1 - regim inchis.

- clădirile și anexele parazitare ale monumentelor istorice și cele situate în zona de protecție a monumentelor istorice nu vor mai fi menținute și se va avea în vedere eliminarea lor.

#### IN EXTERIORUL ZIDURILOR DE FORTIFICATIE / SI DINTRE ZIDURI - ZWINGER /

3.2 - regim inchis / str. A. Saguna, str. Baritiu /.

3.3 - regim deschis / Aleea Filozofilor, str. Alba Iulia, Bastionului, Piata Unirii, Bdul Spitalelor, partial str. Constitutiei si str. Funarilor, Blanarilor /.

3.4 - regim mixt / zona vest, nord, est /.

### Art. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

4.1 - se va pastra parcelarul existent / istoric / neschimbat sau se va modifica in cazul in care, pe baza unor cercetari arheologice si/sau istorice, va aparea necesitatea restituirii formei si dimensiunile originale.

- în zonele unde a fost desființat parcelarul acesta se va reface concomitent cu refacerea frontului la stradă și se vor relua aliniamentele originale ( Str. A. Odobescu, Str.Constitutivei ).

- unificarea parcelelor în vederea construirii de clădiri agabaritice este interzisă.

## Art. 5 - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

Conform Regulamentului General.

5.1 - Pentru constructiile cu statut de monument sau cu valoare ambientala definite in articol se considera ca aliniament zidul imobilului existent, oricare ar fi pozitia acestui zid in raport cu cladirile invecinate.

## Art. 6 - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Conform Regulamentului General.

6.1 - In absenta unor definiri ale parcelelor pe documentul grafic se prescrie refecerea constructiilor in locul celor modificate.

## Art. 7 - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Conform Regulamentului General.

7.1 - Sunt exceptate de la Regulamentul General corpurile cu valoare istorico-ambientala, unde restaurarea sau refacerea corpului va respecta locul initial.

## Art. 8 - REGIMUL DE INALTIME

Constructii existente

8.1 - Cladirile care se conserva si se restaureaza trebuie pastrate ca volum general sau reduse la volumele originale.

8.2 - Orice modificare a inaltimii cladirilor fara valoare de monument sau fara valoare ambientala care pot fi conservate, ameliorate sau inlocuite trebuie justificata prin desene, machete, fotomontaje sau prin oricare alt mijloc care permite

reprezentarea insertiei in sit, inclusiv raportul cu cladirile invecinate.

8.3.-Se va păstra regimul de înălțime a zonelor vizate conform studiului preliminar – perspective a zonelor de vizibilitate protejată ( anexă).

### Constructii noi

Reguli aplicate in absenta unor indicatii pe documentul grafic :

8.4 – De regulă,daca se implanteaza intre doua constructii existente, noua cladire va fi la cornisa cu 0.5 m mai jos / sus fata de cladirile existente si la coama cu 1 m mai jos / sus fata de cladirile existente.

8.5 - Daca se implanteaza intre o cladire existenta si un spatiu neconstruit, diferenta de 0.5 m la cornisa si 1 m la coama se raporteaza la cladirea existenta.

8.6 - In interiorul parcelelor se aplica aceleasi reguli privind cladirile alipite sau zidurile de inchidere asezate pe limitele separatoare.

8.7 - In toate cazurile propunerile se vor justifica prin desene,machete, fotomontaje care sa sustina insertia in sit.

8.8 - Se propune ca trecerile intre zona protejata si restul cartierelor sa se faca fara rupturi volumetrice noi, tinand cont de evolutia orasului in aceste zone incepand din secolele XVII-XVIII, avand cladiri nominalizate si in lista monumentelor. In acest sens se va realiza o legatura fireasca intre cetate si zona citadelei spre vest, cetate si cartierul Terezian, cetate si cartierul vilelor spre sud.

8.9 - Se va avea o deosebita grija la racordul volumetric intre orasul vechi si centrul nou desfasurat in jurul bastionului de colt " Poarta Cisnadiiei ".

8.10- Pentru marcarea cat mai evidenta a zonei protejate se propun lucrari de punere in valoare a incintei si aliniamentului de incinta fortificata, prin amenajari multiple ca: mobilier urban, zone verzi cu plantatii speciale sau reconstructie ca de exemplu Poarta Cismadiei, Poarta Elisabeta, etc.

8.11- In incinta cetatii se vor cauta solutii de plombare urbana in zonele afectate de demolarile sfarsitului de secol XIX / zona Scoala de Arta / respectiv a anilor 1980 / zona strapungere str. Constitutiei / cu respectarea parcelarului original, cu refacerea fronturilor la stradă și reluarea aliniamentelor.

## Art. 9 - CONDITII DE ACCES SI DRUMURI

In vederea punerii in valoare a ansamblului protejat cu reseaua stradala originala pastrata pana astazi, se vor avea in vedere urmatoarele :

9.1 - restructurarea circulatiei in interiorul cetatii, cu restrictii de traversare si intersectare autovehicole, realizand bucle cu sens unic pe principiul dirijarii circulatiei majore pe centura ocolitoare a orasului vechi.

9.2 – restrictionarea circulatiei auto pe strazile Turnului, Faurului si 9 Mai, prin interzicerea accesului autovehiculelor de transport cu gabarit mare, programarea orarului de aprovizionare a unităților comerciale sau de producție și a accesului autovehiculelor mici, cu excepția locatarilor și autovehiculelor de intervenție.

-se poate realiza un pietonal reprezentativ si pentru orasul de jos.

9.3 - pastrarea pietonalului pe str. N. Balcescu si Piata Mare, si extinderea lui pe pietele centrale cu legaturi directe spre pietonalul nou propus din orasul de jos / Piata Mica, Huet, Aurarilor impreuna cu strazile Argintarilor si Targului /.

9.4 - legarea acceselor pietonale pe conturul zidurilor de fortificatii, cu alei plantate pe exteriorul zidurilor si redeschiderea unor traversari pietonale istorice pe aliniamentul fortificatiilor inglobate in tesutul urban actual / incinta I, II si partial III /.

9.5 - realizarea unor accese pietonale in interiorul insulelor construite, in zonele de comert si redeschiderea unor coridoare istorice de traversare pietonale.

9.6 - solutionarea transportului in comun in interiorul orasului vechi, pe principiul unui vehicol tip microbus / citybus / suprainaltat, pe un traseu de deservire ce se va inscrie pe bucele rezervate pentru acces auto / un traseu propus Pta Garii, str. Gral Magheru, str. Ghe. Lazar, Tipografilor, P. Ilarian, Cetatii, Tribunei, Mitropoliei, Odobescu, Masarilor, Croitorilor, Pulberariei, Ocnei, Pta Mica, A. Iancu, Gral Magheru, Gara cu statii la Biserica Ursulinelor, Pta Schiller, Hotel Bulevard, Catedrala Ortodoxa, Muzeul de Istorie, Teatrul de Papusi, Pta Cibin, Scoala Independenta, Pta Dragoner si Pta Mica.

9.7 - solutionarea transportului in comun in exteriorul orasului vechi pe ocolitoarea existenta cu statii de legatura, cu mijlocul de transport nou propus orasului vechi / Gara, Pta Unirii, Pta Cibin /.

9.8 - se va studia posibilitatea restrictiei de circulatie pe str. Constitutiei / eventual pe un singur sens / in vederea relegarii zonei amputate din orasul vechi prin strapungerea si largirea acestei strazi.

9.9 - se va studia posibilitatea unei strapungeri subterane de legatura intre Pta Unirii si Soseaua Alba Iulia in vederea descongestionarii circulatiei rutiere si facilitatii de legatura pietonala intre zona cetatii si fosta Citadela.

9.10- se va redeschide circulatia pietonala si carosabila pe str. Pulberariei, str. Ocnei si podul spre cartierul Terezian, respectiv pietonalul Aleea Scolarilor(traseul paralel cu stada Pulberariei si strada Zidului, blocat de incinta SC PIM SA si SC INDEPENDENTA SA).

9.11- amenajarile publice sau private destinate circulatiei vehiculelor sau pietonilor vor trebui sa faca obiectul unor autorizatii de constructie cu toate avizele de specialitate.

9.12- imbracamintea strazilor istorice se va alcatui pe solutii si tehnici traditionale, prin pastrarea strazilor pietruite cu piatra de rau sau calupuri de granit si eliminarea strazilor asfaltate.

9.13- profilul strazii este de preferat sa fie fara trotuar accentuat iar pantele sa fie spre axul strazii.

9.14- materiale noi pentru dalarea teraselor, eventual pietelor comerciale si de alimentatie publica, pot fi din gama materialelor naturale sau artificiale, piatra, caramida, clincher, piatra artificiala, dale colorate, realizate din elemente mici, cu rosturi de respiratie naturala intre ele si cu racord-bordura la constructii.

## Art. 10 - PARCAJE, GARAJE

Conform Regulamentului General cu urmatoarele precizari :

10.1- in interiorul orasului vechi parcare masinilor se va realiza pe strazile mai late cu sens unic, dar si aceste locuri vor

fi rezervate locatarilor care nu au posibilitati de acces auto in incinta proprie, respectiv pentru stationari temporare cu taxare.

10.2- platforme de parcare special amenajate vor fi amplasate in jurul orasului vechi, cu acces direct la statiile de mijloc de transport in comun / city-bus oras vechi / de ex. Pta Garii dinspre est, Pta Unirii dinspre sud, Pta Cibin dinspre vest si scoala Independenta- Poarta Ocnei dinspre nord, respectiv parcari intermediare zona Statia de Salvare str. Constitutiei, zona Spitalului Judetean pe bdul Spitalelor, zona Cazarma Kempel- Aleea Filozofilor, terenurile intreprinderilor SC PIM SA si INDEPENDENTA langa Aleea Scolarilor si pe traseul str. N. Teclu.

10.3- se va avea in vedere la reamenajarile - confortizarile - locuintelor existente asigurarea garajelor in incinta, in corpuri anexe fara valoare arhitecturala deosebita sau la nivel subteran. Se poate accepta realizarea unor garaje colective in case fara valoare deosebita, dar cu volumetrie traditionala pastrata.

10.4- se vor prevedea parcari speciale pentru biciclete pe traseele comerciale pietonale.

10.5- se vor prevedea parcari speciale pentru calesti.

## Art. 11- IMPREJMUIRI SI PORTI

Conform Regulamentului General cu urmatoarele precizari :

11.1- se va desfiinta impejmuirea in jurul zonei industriale actuale, realizand zone verzi cu deschidere pana la raul Cibin.

11.2- imprejmuirea zonelor pietonale se va realiza cu balustrii turnati din fonta sau piatra artificiala cu forme si detalii traditionale sau simple, neutre, de factura moderna.

11.3- imprejmuirea teraselor de alimentatie publica din cadrul pietelor centrale se poate accepta numai in vederea provizoratului, in timpul functionarii efective cu elemente de jardiniere sau alte module cu forme traditionale amovibile sau simple, neutre, de factura moderna.

11.4- se vor desfiinta inchiderile care obstructioneaza libera trecere din cadrul pietelor centrale / cum ar fi spatiile de tip portic din Pta Mica ingradite cu inchideri improvizate, sau amenajarile care nu au avut la baza un studiu pe tot ansamblul pietii.

11.5- se vor accentua ingradirile de tip gard zidit in zonele unde pe baza cercetarilor arheologice se pot identifica aliniamente de zid de incinta (al unei parcele).

11.6- se vor pastra si restaura elementele originale care s-au pastrat pana astazi din alcatuirea portilor istorice conform prescriptiilor din art. 13.

11.7- la alcatuirea unor porti cu incadrare istorica se vor respecta normele de proiectare aferente restaurarii si a elementelor de compunere traditionale.

## Art. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Conform Regulamentului General cu urmatoarele precizari :

12.1 - toate cladirile vor fi racordate la retelele publice tehnico-edilitare existente si vor avea prevazuta posibilitatea de racordare la viitoarele retele publice proiectate.

12.2 - exceptiile sunt acele cladiri istorice care nu pot prelua functiuni complexe contemporane, prin valoarea lor istorica intrinseca si de monument / de exemplu turnurile de fortificatii izolate de alte corpuri de cladiri.

12.3 - dotarea cladirilor cu valoare de monument sau ambiental, la care sunt pastrate planimetrii sau alte elemente spatiale initiale / insiruii de spatii traditionale pe orizontala sau pe verticala, structuri istorice din lemn sau zidarie cu bolti / vor fi solutionate limitat, in functie de conditionarile concrete.

12.4 - toate lucrarile de infrastructura vor fi asistate de oameni de specialitate - arheologi -.

12.5 - instalatiile cu trasee noi propuse sub nivelul tencuielilor vor fi in prealabil avizate de Directia Monumentelor Istorice pe baza unor studii de specialitate.

- Apa potabila :

12.6 - se vor reface bransamentele existente si sistemul de contorizare a debitului de apa.

12.7 - se vor realiza trasee usor accesibile pentru intretinere.

12.8 - se vor depista si remedia toate posibilitatile de infiltrare a apei in teren, in vederea eliminarii fenomenului de igrasiere a

peretilor, noile trasee vor urmări distantarea de cladiri pentru micșorarea efectelor pierderilor din rețele.

12.9 - se vor studia posibilitățile punerii în valoare a locurilor cu fantani istorice disparute aproape în toate pietele orașului vechi, în acest fel putând fi eliminată una din cauzele igrasiei prin măsuri de protejare.

12.9.1 - noile trasee ale conductelor de apă în interiorul cladirilor istorice se vor executa doar după cercetarea straturilor de picturi - zugrăveli - de către specialiști în domeniu și avizarea documentațiilor de DMI și primărie.

- Canalizarea menajera:

12.10- se vor desfunda și remedia toate instalațiile de canalizare, principalul focar a fenomenului de igrasie.

12.11- se vor extinde paralel cu lucrări de refacere canalele existente în funcție de necesități și posibilități.

12.11.1 - noile trasee ale conductelor de canalizare în interiorul cladirilor istorice se vor executa doar după cercetarea straturilor de picturi - zugrăveli - de către specialiști în domeniu și avizarea documentațiilor de DMI și primărie.

- Canalizare pluvială :

12.12- se va desfunda și remedia toată rețeaua de canalizare în orașul vechi și se va extinde paralel cu verificarea conductelor colectoare generale pe conturul orașului vechi.

12.13- se recomandă legarea burlanelor de pe cladiri în conducta colectoare prin scurgere supraterană, mai ales la monumentele de prim rang, în vederea evitării unor inundații chiar la baza zidurilor, din cauza defectiunilor aparute în timp / profilul strazilor va respecta rigola centrală istorică / .

12.14- in cazul legarii subterane se recomanda un singur camin de racordare si vizitare impreuna cu canalul menajer.

12.15- pentru scurgerea apelor meteorice se vor asigura guri de scurgere asezate din 50 in 50 m.

12.16- se vor studia posibilitatile de reintroducere a canalelor pentru mori de apa ca zone de agrementare in orasul de jos.

- Salubritate :

12.17- pubelele de gunoi vor fi depozitate in zona accesului, in incaperi special amenajate sau mascate in gangul cladirii sau se recomanda amplasarea acestora in spate, transportul pana in strada efectuându-se eventual cu caruciorul, întru-cât gangul clădirii era de obicei partea de onoare, de primire, bogat decorata.

12.18- strangerea gunoaielor se va face de masini speciale, preferabil mai mici fata de cele uzuale.

12.19- se vor dota strazile si spatiile publice cu cosuri de gunoi cu design adecvat orasului vechi.

12.20- cursul raului Cibin si zona industriala adiacenta va suporta lucrari de asanare, salubrizare si revitalizare ecologica.

- Electricitatea :

12.21- cablurile de alimentare cu energie electrica destinate atat consumului particular, cat si iluminatului public, ca si retele de telecomunicatii și televiziune prin cablu ,vor trebui sa fie ingropate.

12.22- acolo unde solutia nu va putea fi aplicata sau, in mod tranzitoriu, pana la refacerea retelelor existente, se pot tolera unele trasee pe fatada, cu conditia de a fi cat mai putin vizibile.

12.23- se recomanda iluminatul public pornind in special de la fatadele cladirilor.

12.24- cu ocazia modificarilor sau refacerilor de retele sau de lucrari de fatada se vor inlatura orice elemente parazitare, retele inutile si suporturile lor.

12.25- pentru executarea racordurilor la cladiri se vor utiliza firide de bransament adecvate / constructie metalica / incastrate in zidarie.

12.26- pentru eliminarea antenelor individuale folosite pentru statiile de radio si televiziune, cat si a antenelor parabolice pentru satelit, se recomanda retelele C.A.T.V.

12.27- mobilierul urban aferent / cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare / se supun reglementarilor de la art. 1.

12.28- pentru iluminatul stradal se propune revenirea la corpurile / candelabre console / folosite la inceputul secolului XX, in vederea unui ambient istoric adecvat zonei.

12.29- strazile principale, pietele si cladirile de valoare monumentala vor avea un iluminat propriu, cu reflectoare, spoturi si corpuri speciale, istorice.

12.30- in vederea unei siluete nocturne de impact se va avea in vedere iluminatul turnurilor existente din aceasta zona.

12.31- in cladirile istorice se vor studia posibilitatile de restaturare si iluminare de epoca pe baza fotografiilor de epoca.

12.32- noile trasee de electricitate in interiorul cladirilor istorice se vor executa doar dupa cercetarea straturilor de picturi - zugraveli - de catre specialisti in domeniu si avizarea documentatiilor de DMI si primarie.

- Gaze :

12.33- toate conductele din afara cladirilor vor fi ingropate.

- se vor revizui traseele interioare în special gangurile clădirilor , conductele putând fi pozate în canale semideschise , acoperite cu grătare metalice circulabile care pot contribui și la disiparea umidității.

12.34- cofretele, contoarele si casele de reglare vor fi mascate.

12.35- orice creere de noi retele trebuie inainte de executie sa aiba avize de specialitate.

12.35.1 - revizuirea traseelor interioare in special in gangurile cladirilor /pot fi pozate in canale semideschise, acoperite cu gratare metalice circulabile care pot contribui si la disiparea umiditatii/.

12.35.2 - noile trasee ale conductelor de gaze in interiorul cladirilor istorice se vor executa doar dupa cercetarea straturilor de picturi - zugraveli - de catre specialisti in domeniu si avizarea documentatiilor de DMI si primarie.

- Alte surse de incalzire :

12.36- in afara gazelor naturale se pot folosi ca sursa de incalzire lemnul de foc si electricitatea / in cazurile de punere in valoare a unor sobe originale sau a imposibilitatii introducerii gazului metan sau a amplasarii unor cosuri noi /.

12.37- in cazul centralelor termice se vor rezolva prin microcentrale pe apartament sau unitate, in vederea scurtarii

retelelor de legatura ce necesita sapaturi si traversari suplimentare in zona.

12.38- se recomanda folosirea combustibilului lichid doar in situatii de exceptie.

12.39- nu se accepta montarea captatoarelor solare pentru incalzire sau prepararea apei calde menajere in aceasta zona.

12.40- in cazul folosirii aparatelor de tip termosuflat, aer conditionat, aceste aparate nu se vor monta pe fatada sau la ferestrele cladirilor.

12.41- in cazul cladirilor istorice cu instalatii de incalzire sau ventilatii de referinta, neutilizate in prezent, se vor studia posibilitatile de reactivare si de punerea lor in valoare.

## Art.13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Conform Regulamentului General.

13.1 Se interzice :

13.1.1 - imitarea stilurilor arhitecturale straine regiunii sau folosirea de materiale traditionale nespecifice regiunii.

13.1.2 - imitarea materialelor naturale / ex: piatra, lemn /, simulari de paramente cu exceptia celor istorice-artistice.

13.1.3 - utilizarea tamplariei metalice, din aluminiu, chiar daca materialul protector imita materialul traditional, plastic - pentru usi, ferestre / cu exceptia celor istorice-artistice.

- inlocuirea tamplariei de lemn cu tamplarie de lemn cu dimensiuni, sectiuni, impartiri si sens de deschidere nespecifice.

#### 13.1.4. - decaparea tencuielilor de epocă

- utilizarea tencuielilor cu ciment, tencuieli rugoase tip strop, calcio-vechio / atât la interior cât și la exterior
- placeje cu spărturi de marmură, plăci ceramice, cărămidă aparentă
- utilizarea neacoperita a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament / caramizi, placi b.c.a., etc. / .
- se vor folosi tencuieli lise / drișcuite/ cu mortar de var-nisip cu zugrăveli de apă în culori pastelate, tradiționale.

13.1.5 - paramente sau elemente de beton armat lasate aparente, buciardate sau brut-decofrate decat daca cofrajele, granulometria si culoarea agregatelor si cimentului sunt acceptate prin proiect de catre DMI si de serviciul de urbanism al primariei.

#### 13.1.6 – modificarea acoperișurilor și a lucarnelor fără avize

- utilizarea ferestrelor de mansardă tip VELUX
- utilizarea învelitorilor cu materiale , forme,culori și texturi nespecifice/ țigle profilate/
- se va folosi țigla solzi.

13.1.7.- nu se vor utiliza / vizibile / in exterior materiale pentru constructii provizorii / azbociment, materiale plastice s.a./.

13.1.8 – nu se vor utiliza tencuieli tip strop, calcio vechio si cu continut de ciment precum si placajele, atat la interior cat si la exterior.

#### 13.2 Reguli privind cladirile existente :

Restaurarea sau transformarea vizeaza, atat realizarea amenajarilor necesare satisfacerii conditiilor normale de locuire, cat si consolidarea, punerea in valoare a constructiilor existente, ameliorarea aspectului lor si restituirea echilibrului

alterat prin modificari ca : suprainaltari, demolari, strapungeri, blocari de goluri, rupturi sau alterari ale modenaturilor existente.

Cererile de autorizatie pentru orice modificare, chiar partiala a unei cladiri trebuie insotite de un relevu al cladirii si in vigoare si sa contina studiile de specialitate in functie de natura lucrarilor / expertizare structura, arheologie, date geo, parament, istorie, rezultatele analizelor de laborator/. Se vor adauga la dosar fotografii sau fotomontaje cu situatia existenta.

Cladirile cu valoare de monument sau ambientala trebuie sa reprimeasca aspectul si caracterul original prin suprimarea adaugirilor, mai putin cele cu valoare istorica, arheologica sau arhitecturala intrinseca. In acest ultim caz ele se vor restaura in acelasi regim cu cladirea.

Se vor suprima retelele si conductele parazite.

Se va respecta compozitia si conceptia originala prin revenirea la forma initiala a decoratiilor, golurilor si profilelor tamplariei exterioare precum si a acoperisurilor.

Descoperirea in timpul lucrarilor a fragmentelor de arhitectura veche / arce, basoreliefuri, muluri, elemente de lemn / si/sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberarii autorizatiei, creaza obligativitatea anuntarii forurilor autorizate pentru a decide mentinerea si restaurarea lor. Lucrarea nu va continua pana la stabilirea destinatiei elementelor.

Zidariile din piatra sau elemente de piatra de talie / placaje la socluri sau la elemente de structura, elemente de modenatura : cornise, bandouri, suvasmente /, se vor trata conform situatiei initiale. Daca aceste elemente au suferit acoperiri cu tencuieli sau zugraveli ele vor fi degajate de acoperiri si repuse in starea originala. Pietrele deteriorate vor fi inlocuite prin elemente de aceeasi culoare, profil si marime ca cele originale. Se admite si utilizarea pietrei artificiale cu conditia ca pe baza de mostre / granulatii, culoare / aceasta sa se identifice cu cea naturala.

Tencuielile si zugravelile vor fi in tente naturale sau colorate, cu excluderea tencuielilor pe baza de ciment pur. Ele

se vor executa din mortar de var si nisip in tonalitati inspirate din cele vechi conservate sau restaurate de specialisti.

Tencuiala va lasa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramente, care vor trebui sa se restaureze.

### 13.2.1 Goluri in ziduri

Noile goluri in ziduri vor fi dimensionate si proportionate corelat cu golurile existente la aceeasi cladire sau la cele vecine urmarind logica statica a constructiilor.

In cladirile cu valoare de monument sau ambientala, refacerea tamplariei se va face identic atunci cand exista elemente martor; cand nu exista, refacerea se va face dupa un model relevat pe o constructie de acelasi tip si din aceeasi epoca, cu respectarea prevederilor art. 13.1.

Se interzice confectionarea elementelor de marchetarie din metal cromat sau stralucitor, in special pentru manere de usi sau de porti.

Se interzice amplasarea grilajelor de protectie fixe sau mobile la exteriorul golurilor cu exceptia celor istorice-artistice.

Obloanele exterioare traditionale din lemn se vor executa asemanator cu cele originale sau cu modele comparabile.

Se va autoriza folosirea geamurilor clare; pentru anumite case de epoca medievala se poate autoriza folosirea vitraliilor sau a altor combinatii de sticla pe baza de cerere sustinuta cu argumente grafice. Se interzice folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.

Se vor folosi usi exterioare de lemn ale caror compozitii, proportii si desen vor fi compatibile cu specificul cladirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmarind caracterul de epoca al edificiului.

Nu se recomanda usi prefabricate in stil rustic sau alte diverse stiluri.

### 13.2.2 Acoperisuri

Se interzic urmatoarele materiale :

- azbociment;
- materiale plastice;
- carton asfaltat;
- tabla;

Acoperisurile vor trebui sa conserve materialele si forma originala. Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabila tigla solzi de forma, culoarea si dimensiunile celor existente.

Coamele se vor realiza cu tigle speciale prinse cu martar de var.

Se interzice inlocuirea acoperisurilor existente cu acoperisuri terasa.

Lucarnele se vor conserva in forma in care exista si se vor restaura, fara a fi inlocuite cu lucarne nespecifice si netraditionale; cele de lemn se vor trata cu insecticide si fungicide si se vor vopsi.

Crearea de noi lucarne se va supune autorizarii DMI si serviciului de urbanism al primariei sub rezerva evitarii multiplicarii excesive si cu conditia executiei celor noi, identice cu cele existente pe acoperisul cladirii sau pe imobile comparabile.

Partile metalice ale acoperisurilor / racorduri pentru scurgerea apelor pluviale /, daca se vor executa din tabla de zinc, aceasta se va lacui in tente de culoare inchisa. Se recomanda folosirea tablei de cupru sau a celei aramite.

In proiectele de modificare se cauta pozitionarea cat mai adecvata a elementelor de scurgere aparenta, si de regula, se va reduce numarul acestora prin regrupari. Se interzic coturi sau coborari oblice pe planul fatadei.

Cosurile de fum si de ventilatie se vor restaura si se vor realiza dupa modele existente. Cosurile originare din caramida aparenta se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fatadelor de acelasi tip. Coronamentele si capacele se vor face la fel cu vechile modele.

Se interzic : cosuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton si diverse sisteme de

ventilatie aparente. Elementele de imbunatatire a tirajului se vor amplasa discret, invizibile din domeniul public.

### 13.2.3 - Elemente secundare

Lucrarile vechi de feronerie se vor conserva si restaura / grilaje, balcoane, decoratii, etc. /. Modelele noi se vor apropia cat mai mult de cele existente.

La imobilele existente nu se admite crearea de balcoane care avanseaza in spatiul public.

Se autorizeaza suprimarea adaosurilor create ulterior constructiilor originale, cu prilejul lucrarilor de restaurare sau refacerea fatadelor.

Curtile de serviciu / spatii gospodaresti sau locuri de depozitare a pubelelor / vor fi disimulate in interiorul imobilelor.

La cladirile cu statut de monument, fatadele spre curtile interioare vor face obiectul unui proiect de restaurare, impreuna cu amenajarea terenului aferent si a pavajului acestuia.

Refacerea sau modificarea tratamentului solului va trebui sa faca obiectul unui studiu de pavaj, dalaj sau imbracaminte, adaugat documentatiei pentru autorizatia de constructie / ex. curti interioare, ganguri, etc. /.

### 13.3 - Reguli relative la constructiile noi

Restrictiile cu privire la materiale sunt cele definite la art. 13.1. Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantata in timp si care se integreaza in coerența generala a zonei.

Alegerea materialelor traditionale se va face in conformitate cu prescriptiile referitoare la constructii existente.

## 13.4 - Reguli speciale

### 13.4.1 - Fatade comerciale - vitrine.

Dispozitiile se aplica la toate imobilele existente.

Documentatiile pentru autorizarile acestor lucrari vor fi insotite de plan de situatie, releveu al fatadei care se modifica si fotografii ale fatadelor invecinate.

Din proiectul de modificare trebuie sa rezulte la o scara suficienta / ex. 1/50 / modul de tratare a golurilor, tratamentul structurii, propunerile de amenajari interioare, valorificarea elementelor existente. Documentatia se va completa cu detalii privind inscriptiile proiectate / numar, dispozitii, dimensiuni, materiale, culoare, iluminare / si memoriu explicativ.

Pentru imobilele vechi cu goluri la parter, vechile strapungeri / goluri / vor fi conservate sau reconstituite cu ocazia operatiunilor de amenajare. Se interzice comasarea golurilor.

### 13.4.2 - Firme, materiale si culori

Firmele, materialele si culorile vor fi supuse autorizarii de catre DMI si Serviciul de Urbanism al Primariei. Cererile de autorizatie se vor insoti cu documente grafice necesare intelegerii proiectului si cu esantioane de materiale si culori.

Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fatada. Aspectul general va fi in acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

Se autorizeaza inscriptii privind natura activitatii excluzand orice publicitate de marca.

Se recomanda materiale de calitate, grafisme traditionale care figureaza simbolic activitatea, efecte de transparenta si decupaj.

Se recomanda dimensiuni mici, discrete, respectarea compozitiei fatadei precum si elementele de decor, bosaje, etc. a caror logica nu trebuie incalcata prin modul de amplasare a firmei.

Se interzic :

- dispozitive sclipitoare, stridente sau cu iluminat agresiv;

- inscriptii luminoase moderniste;
- inscriptii pe balcoane, cornise sau acoperisuri;

Insemnele paralele cu fatada se vor limita la lungimea vitrinei, respectand trama parcelara daca mai multe parteruri de cladiri alipite sunt unificate prin aceiasi functiune. Literele vor fi aplicate sau pictate direct pe suprafata fatadei fara suport unitar.

Insemnele perpendiculare pe fatada se vor inspira din consolele traditionale cu insemne de meserii si activitati realizate din fier forjat.

## Art. 14 - SPATII LIBERE PLANTATE

14.1 - Spatiile verzi existente se conserva sau se reame-najeaza ca spatii verzi publice.

14.2 - Arborii izolati si de aliniament fac parte din decorul urban si din patrimoniul care trebuie valorificat. Reamplasarea lor se impune cand acestia dispar. In zonele de pietonal si piete istorice se va reproiecta vegetatia avans in vedere punerea in valoare a fatadelor existente.

14.3 - Amanajarile de spatii verzi publice in zona extramuros se supun unor operatiuni complexe ale caror documentatii se supun autorizarii de catre DMI si serviciul de urbanism al primariei / înlocuire PUD sau PUZ.

## Art. 15 - CONDITII SPECIALE DE INTERVENTIE IN ZONELE PROTEJATE

15.1 - Pe teritoriul zonei protejate, respectiv zonelor adiacente acesteia, nu se vor atribui autorizatii de construire decat sub rezerva unor prescriptii speciale, urmatoarelor categorii de constructii sau lucrari :

- constructii sau categorii de lucrari care pot aduce prejudicii calitatii vietii locuitorilor / zgomot, fum, noxe, supraincercarea retelelor /.

- constructii sau categorii de lucrari care prin localizare pot compromite conservarea sau punerea in valoare a unui sit sau a unor vestigii arheologice; atribuirea autorizatiilor se va conditiona de efectuarea prealabila si concluzionarea unor sondaje arheologice asupra siturilor presupuse a contine asemenea valori / autorizarea sondajelor se face de catre DMI si serviciul de urbanism al primariei /.

- constructii sau categorii de lucrari care prin amplasament, arhitectura, dimensiuni si/sau aspect exterior sunt de natura sa atenteze asupra sitului, vecinatatilor, peisajului natural sau urban, spatiului sau cladirilor zonei protejate; de la caz la caz autoritatile avizatoare vor solicita completarea cererilor de autorizatie de construire cu studii de perceptie vizuala.

- constructii amplasate pe terenuri supuse unor riscuri / eroziuni, prabusiri / ; autorizarea construirii se va face cu restrictii dictate de studii de specialitate a caror intocmire se va solicita de catre autoritatile avizatoare.

15.2 - In cazul in care destinatia unei constructii proiectate necesita lucrari de echipare cu apa, canalizare sau iluminat, autorizatia de construire se va atribui cu indicarea terenului pe care trebuie sa se realizeze lucrarile.

15.3 - In cazul unor constructii sau lucrari care prin destinatie sau amploare pot naste dezechilibre in reseaua de echipare tehnico-edilitara, autoritatile care emit autorizatiile vor solicita

contributia beneficiarilor prin realizarea de lucrari conexe / cai de acces, distributia apei, canalizare, iluminat, spatii de parcare, spatii libere sau plantate /.

15.4 - In cazul unor lucrari publice care necesita elaborarea unor PUD-uri, atribuirea autorizatiilor va putea fi amanata pana la incheierea intocmirii documentatiilor respective. De la caz la caz solicitantii de autorizatii vor putea contribui la finantarea elaborarii PUD-urilor.

15.5 - Pentru punerea cat mai operativa si corecta in aplicare a regulilor privind aspectul exterior al constructiilor, dupa aprobarea prezentei documentatii, serviciul de urbanism al primariei, cu sprijinul unor specialisti / arhitecti, ingineri, artisti plastici, restauratori, istorici, s.a. / va pune la indemana solicitantilor de autorizatii de construire mostre de materiale si culori pentru finisaje, prospecte tehnologice de utilaje, etc.

Art.16. - Procentul de ocupare a terenului – POT

16.1 – Ansamblul urban fortificat este amplasat în zona centrală a municipiului , dar prin morfologia țesutului urban, specificul semirural al zonelor adiacente și existența centrului nou, procentul de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei, conform HG525/94, anexa 2, privind întocmirea Regulamentului de urbanism, art.2.1.5 – Zona predominant rezidențială / locuințe cu dotări aferente.

POT – 40 %

16.2-În zonele unde acest procent este mai mare, procentul de ocupare a terenului propus se va stabili în urma unor documentații de Plan Urbanistic de Detaliu / PUD sau Plan Urbanistic zonal / PUZ / care vor cuprinde materiale documentare privind oarcelarul istoric, evoluția în timp, necesitatea completării unor parcele cu construcții care au dispărut , la forma și volumul inițial. Acestea vor fi supuse

avizării și autorizării de către organele specializate / DMI / ,  
Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Primăriei /.

Art.17.Coeфициentul de Utilizare a Teritoriului - CUT

Fara obiect.

Întocmit ,  
Arh.Florin Băcilă