

SIBIU NEIGHBORHOODS - PAST, PRESENT AND FUTURE

Lucica Cunțan

PhD Student, "Babeș-Bolyai" University of Cluj-Napoca

Abstract: Sibiu, one of the most beautiful cities in Transylvania, was born as a city through centuries, changing gradually from a rural settlement around a church in a fortress, then a medieval city and becoming afterwards what it is today, a modern contemporary municipality. This study follows the morphology of Sibiu neighborhoods and their urbanistic evolution from the land parceling around Sibiu fortress with its rural landscape to the appearance of dwellings in different periods of time.

The development and extension of the city were influenced both of historical events during the centuries (migrations, colonisations, armed conflicts), a series of natural phenomena (floods, droughts, famine, diseases, etc.), as well as the development of craft industries which attracted the free traders, farmers, carriers, innkeepers, etc. They occupied both the space inside the fortress and the "extra muros", near the fortress, giving rise to the outskirts (peripheral neighborhoods).

Every historical age brings changes in the development of the city, and the expansion urban planning areas become distinct areas, with their own features, delimited by different criteria, therefore neighborhoods.

The first agglomerations of dwellings were built in the Lower Town and in the Upper Town, together forming the old city center, being inhabited by Transylvanian Saxons and Hungarians. The Romanians and other nationalities, being forbidden to live inside the fortress, settle in the proximity of gates, forming the outskirts that in time becoming living areas (neighborhoods of houses), more exactly during the Habsburg rule. The modern period of the XIXth century brings together with the development of industries an expansion from rural to urban areas, which causes the extension of the living areas which culminates in the communist period after 1960s. Therefore the workers' quarters blocks are built which offers many individual living spaces on small areas.

The post December period, after the year 2000, is characterized by two distinct stages, namely the emergence of the residential neighborhoods, in the outskirts, during the first decade of the year 2000, then, due to the economic development and the need of employment, in the beginning of the second decade, there was an explosion of neighborhoods similar to the blocks from the communist period.

Keywords: Sibiu, neighborhood, residential area, history, urban

Când se vorbește despre Sibiu gândul zboară doar la cetatea medievală dar orașul era demult consolidat în acea perioadă, iar istoria dezvoltării lui mai are multe file de întors.

Situat la intersecție de drumuri comerciale Sibiul este atestat documentar în anul 1190, deși urme de locuire sunt mult mai vechi. Extinderea urbană la forma actuală s-a făcut treptat și fiecare etapă istorică a produs schimbări atât în suprafață cât și în stilul arhitectonic, fapt vizibil în multitudinea de stiluri pe care le-a adoptat de-a lungul timpului.

Centrul istoric Urmărind hărțile și izometriile timpului, [Fig.1] precum și hartă topografică a României și Google Earth, se constată faptul că această așezare rurală s-a constituit din punct de vedere morfologic, pe terasă a două a râului Cibin, pe partea dreaptă a acestuia, la o altitudine ce variază între 420 m - 430 m. Se observă prima centură fortificată precum și așezarea rurală dezvoltată de lungul actualelor străzi: Faurului și 9 mai

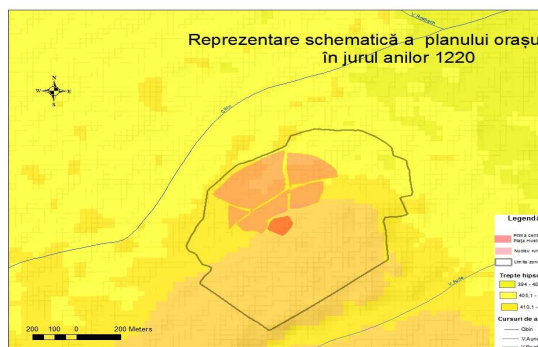


Fig.1 Reprezentare schematică a centrului istoric Sibiu în jurul anilor 1220 (după H. Fabini)

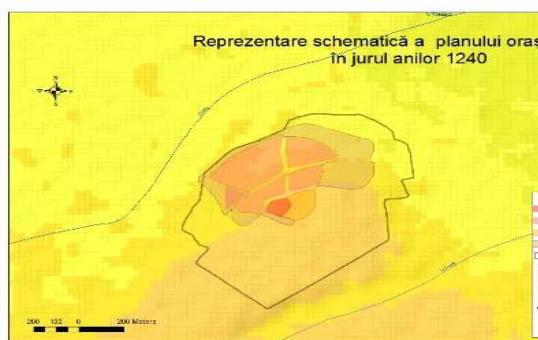


Fig.2 Reprezentare schematică centrului istoric Sibiu în jurul anilor 1240 (după H. Fabini)

În perioada 1357-1366 se extinde zona de fortificații (incinta III) în care intra Orașul de Sus, și încep lucrări de protecție a Orașului de Jos, lucrări ce constau într-o centura care se modernizează apoi de-a lungul timpului. Extinderea gospodăriilor are loc, atât în secolul al XV-lea, cât mai ales în secolul al XVI-lea (1311 case de locuit în 1510). Noile construcții și popularea orașului și a periferiilor a avut loc după 1614 (Emil Sigerus, 1930)

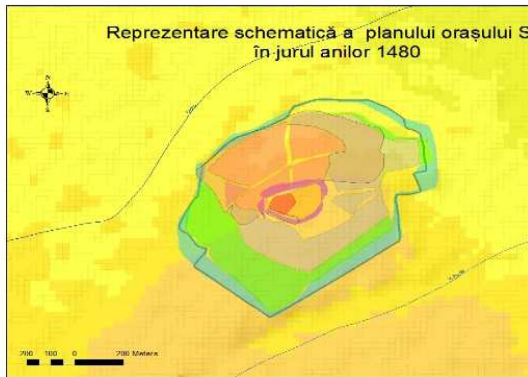


Fig.3 Reprezentarea schematică a centrului istoric în jurul anului 1480, după H. Fabini

Cartierul Măierilor. Prima comunitate de români se așează în afara zidurilor fortificate, în nordul cetății, pe malul stâng al Cîbinului între Poarta Turnului și Poarta Ocnei încă din sec XV-XVI, ca urmare a condițiilor sociale, economice, etnice și religioase precum și a restricției de a se stabili și cumpăra case în Orașul de Jos. Aceasta comunitate era destul de numeroasă și număra în anul 1721 211 familii, chiar dacă așezarea nu era recunoscută ca și cartier. Statul de rezidenți definitiv ai Măierimii vine odată cu ridicarea primei biserici ortodoxe din Sibiu, biserica "Sfântul Apostol și Evanghelist Luca" de pe str. Lunga în anul 1791, pe un teren cumpărat în anul 1782 de la un anume G. Fronius. Primul cartier românesc, Cartierul Măierilor situat în afara fortificațiilor este delimitat de biserica dintre Brazi, (str. Reconstrucției) și biserica Sf. Luca (de pe str. Lungă).

Cartierul Terezian. Acesta este cel de-al doilea cartier al Sibiului, ca vechime fiind structurat pe mai multe nuclee, primului nucleu, Cartierul Măierilor, format deja, i se alătură în 1892 terenul lui Konrad (actuala Piața Cluj) ce a fost cumpărat și parcat de comunitatea orașului, apoi Terezianul în sine, localizat în zona străzilor Gladiolelor-Rusciorului-Nottara și zona Spitalului de Neuropsihiatrie, un cartier de case format din 8 străzi, cunoscut sub denumirea de cartierul marmelada datorită numelor de fructe dat străzilor (Strugurilor, Mărului, Părului, etc). Denumirea cartierului este dată în onoarea Mariei Tereza, care a sprijinit construirea complexului orfelinat și biserica Sf. Elisabeta (1767 și 1771). Pe străzile actuale Gladiolelor și Târgu Cailor exista piața Ross Platz –târg de cai, iar în zona parcului Terezian era târg de vite - Viehmarkt Platz.

Spre finele anului 1950, vechile case se înlocuiesc cu blocuri pe Strada Lungă (lângă Parcul Terezian), Alea Petuniei, Strada Gladiolelor. Cartierul apare sub alte denumiri pe hărțile vechi: Burger-Vorstadt (jumătatea estică) și Sag-Vorstadt (jumătatea de vest) în secolul al XIX-lea și prima jumătate a secolului al XX-lea (hărțile din 1900, 1914, 1921); și Suburbiul Ocnei (jumătatea estică) și Suburbiul Turnului (jumătatea vestică) pe harta din 1921.

Cartierul Josefin. Pe locul fostei citadelei de tip Vauban, pe terenul orașului din dreptul Porții Cisnădiei, se vând în anul 1773, primele 33 de parcele, în mare parte emigranților austrieci. Românii care nu au dreptul de a locui în interiorul cetății se așează în sudul citadelei dând naștere astfel celui de-al doilea cartier locuit de romani și anume **Măierii Porții Cisnădiei**. Împreună cu cartierul Josefin formează primele suburbii extramuros.

Cartierul Josefin delimitat de centrul istoric de actuala str. Doctor Ioan Lupaș, de str Dealului și Piața Unirii este o zonă de case cu o arhitectura impunătoare.

În afara comunității de români, țiganii și-au găsit și ei loc la marginea cetății, în apropierea porților de acces. Țigănimia de la poarta Cisnădiei, ocupa din anul 1728 spațiul dintre actualele străzi Lomonosov, Someșului și Calea Dumbrăvii. Țigănimia de la Poarta Ocnei ocupa spațiul de pe malul stâng al Cîbinului, în dreapta podului lângă mal. (după planul orașului din 1751). În 1767 aceștia se mută pe terenul orașului din apropierea Târgul de Cai, unde se afla și Târgul de vite.

Cartierul Lazaret este un cartier de case din zona estică a Sibiului, care se desfășoară în arealul delimitat de centura Sibiului. Gara, str. Lupeni și zona industrială este. Cartierul de case de peste podul Gării își trage numele se pare de la o mănăstire dominicană care a servit pe post de spital-leproserie în 1474 (zona actuală autogării Atlassib) sau de la lazaretul construit în 1718 (Spital izolat pentru persoane contaminate de ciumă) în zona Porții Elisabeta (în apropierea Pieței gării), conform lui E. Sigerus în "Cronica orașului Sibiu"

Nucleul istoric central era mărginit înspre sud-est de cartierul Josefin și cartierul românesc plasat în fața porții Cisnădiei, înspre sud-vest cetatea era mărginită de zone verzi. Înspre nord-est este cartierul Elisabeta, cu grădini, dar cu un grad scăzut al fondului construit. Spre nord-vest, așezarea depășește Cîbinul, aici fiind plasate mai vechile suburbii din fața Porților Ocnei și Turnului. Extinderea extramuros păstrează caracterul rural, ceea ce dovedește o evoluție spontană și lipsa unor reglementări urbanistice.

Spre sfârșitul sec. XIX orașul se dezvoltă spre sud-vest prin amenajarea Bulevardului Victoriei și parcului Sub Arini (1856) iar la începutul sec. XX se parcelează zona Zimmermann (1890), cunoscută drept Câmpul Haller și Fonn (1903), un teren agricol situat în sudul cartierului de vile Zimmermann, delimitat de actualele străzi Stefan cel Mare și Bălea, fiind primele parcelări urbanizate, prin care zonele devin cele mai atractive din oraș, cu vile și case cu grădini și spații verzi. Putem afirma că devine primul cartier rezidențial, prin interzicerea transportului greu și a activităților de producție. În 1917 se extind parcelările planificate cu parcelarea Rosenfeld spre vest-sud vest înspre Pădurea Dumbrava.

În 1930-1933 se planifică noi parcelări spre zona vest-sud vest a orașului (spre Pădurea Dumbrava și Calea Poplăcii) dar acestea se ocupa destul de anevoios, cu precădere după 1950.

După anul 1948 și până în 1989, Sibiul atrage în limita administrativă fostele sate Turnișor (spre vest) și Gușterița (spre nord-est), precum și însemnate arii plasate înspre est spre Șelimbăr și sud-vest spre cabana Valea Aurie. Aceste zone au fost ocupate de locuințe colective.

Instaurarea comunismului în România aduce importante modificări în urbanismul orașului., ca urmare a redresării economice și a industrializării în forță. Primele blocuri construite au fost în anii 1948-1949 pe bulevardul V. Milea, blocuri de 2 etaje + parter.

În 1957 încep construcțiile blocurilor din Terezian, apoi se ridică și școala, iar cartierul prinde contur.

Cartierul Țiglari – Lacul lui Binder. Situat în nord-vestul orașului, destul de izolat de centru, între calea surii mici, sălciilor și lutului, cartierul Țiglari s-a format ca un cerc în jurul lacului Binder. Denumirea a primit-o datorită fabricii de cărămidă și țiglă care exista aici în anul 1920. După ce fabrica a fost abandonată, locul din care se excava pământul a fost umplut cu apă, iar lacul format a fost denumit Lacul lui Binder, după proprietarul fabricii. Străzile din cartier poartă denumiri emblematice, Cărămidăriei, Faianței, Lutului, etc.

În 1964 autoritățile locale de atunci au oferit primele repartiții de terenuri pentru muncitorii de la întreprinderea 'Arsenal' și s-au construit blocuri pentru muncitorii din construcții. Blocurile sunt de 4 etaje, cu apartamente și garsoniere extraordinar de mici și înghesuite. În prezent este unul din cele mai defavorizate și mai sărace cartiere ale orașului.

Cartierul Hipodrom. Între actualele străzi calea Dumbrăvii și Bdv. Vasile Milea era garnizoana militară austro-ungară, ce cuprinde teren de instrucție pentru militarii infanteriști, artileriști și cavaleriști, care aveau aici, pentru pregătire hipodrom. După 1918 armata română ocupa acest spațiu, ca apoi hipodromul să fie folosit ca sediu al echipei naționale de hipism a României. La sfârșitul anilor 1950 a început transformarea terenului de instrucție în zonă de locuințe. Primele locuințe sunt blocurile militare din cărămidă, de pe str. Oituz și Calea Cislădiei. Din 1965, începe construirea blocurilor turn, atât pentru muncitorii veniți de pe satele din județ dar și din Oltenia și Moldova, atrași de minunile industrializării dar și pentru funcționari, intelectuali, militari. Dintr-un proiect mic se desprind în următorii 20 de ani "Hipodrom I" din zona bd. Bd. Vasile Milea – str. Rahova, apoi se naște un Hipodrom II (zona străzilor Hipodromului – Luptei – Kolarov – Bd. Mihai Viteazu), Hipodrom III (zona Bd. Mihai Viteazu – Calea Cislădiei) și "proaspătul Hipodrom IV" (Calea Cislădiei – Calea Dumbrăvii).

Cartierul Vasile Aaron este delimitat în sud-vest de Bulevardul General Vasile Milea, în sud-est de pâraul Valea Săpunului și strada Muncel, în nord-est de strada Muncel și strada Stefan cel Mare, iar în nord-vest, de strada Vasile Aaron. Este al doilea cartier ca mărime după Hipodrom, fiind un cartier muncitoresc, tipic comunist, neatractiv turistic. Primele blocuri au fost căminele de nefamiliști din zona străzilor Electricienilor și Șoimului, din perioada 1972-1974, apoi apar blocurile cu 10 etaje de pe str. Vasile Aron. Este un cartier anost, cenușiu, fără spații verzi și locuri de joacă, apărut în urma înființării Platformei Industriale Est: întreprinderile Balanța II, mamutul Independența II, ICEMENERG, și alte fabricuțe.

În 1970 i-a ființă **Cartierul Ștrand** unde apar primele construcții de tip vila, doua etaje plus parter si garaj. Denumirea cartierului se trage de la ștrandul municipal construit aici in anul 1920. Ultimul cartier construit de comuniști este **Valea Aurie**, început in 1985, este cel mai mic (11 străzi si 64 de blocuri) si cel mai liniștit cartier de blocuri. Situat in sud-vestul orașului, in continuarea caselor de pe Calea Poplăcii, la liziera Pădurii Dumbrava, pare rupt din peisajul Sibiului fiind departe de zgomotul centrului sau de poluarea din zonele industriale.

Sibiul după revoluția din decembrie 1989, cunoaște o ultima etapa de extindere a limitelor orașului, o noua direcție urbanistica ca urmare a instaurării democrației dar care vine la pachet cu o prăbușire a economiei, cu transformarea in fier vechi a marilor întreprinderi si automat cu o criza a forței de munca ce a dus la o migrare masiva către vestul Europei. Efectul democrației a dus la construcții cu o noua arhitectura, deschise, spațioase si luminoase. Dar, in lipsa unui proiect urbanistic pe termen lung se construiește haotic, fără a se tine cont de amenajare urbana, regim de înălțime, de spatii între blocuri. Este un amalgam de duplexuri, case si blocuri, fără infrastructura, spatii verzi, locuri de parcare, spatii comerciale sau locuri de joaca.

Se pot distinge totuși doua etape distincte in urbanismul contemporan al orașului si anume dezvoltarea zonelor rezidențiale înainte de criza economica din 2008 si după aceasta perioada si pana in prezent.

Prima perioada 1989-2008 este caracterizata de construcții rezidențiale individuale si case de tip duplex, situate in zone liniștite, care permit o arhitectura aerisita, luminoasa, total opusa apartamentelor comuniste.

Perioada de după 2008 aduce odată cu expansiunea industrială o nevoie acuta a forței de munca si automat o imensa cerere de spatii de locuit. Acest fapt se reflecta si in arhitectura orașului care începe sa se asemeze cu perioada de boom industrial si demografic ai anilor 60 din perioada comunista. Se construiește mult si pe fuga iar spațiul util devine din ce in ce mai mic, doar strictul necesar. Se trece de la apartamentele spațioase de peste 100 m la apartamente mici si garsoniere ce nu depășesc 50 mp, ceea ce amintesc de blocurile –dormitor comuniste.

Efectele noului boom rezidențial in goana de satisfacere a nevoilor populației active si fără un proiect urbanistic cert, pe termen lung, se resimt tot mai mult in traficul supraaglomerat care se desfășoară pe o infrastructura nemodernizata.

Deoarece în limita municipiului Sibiu extinderea spre periferia spațiului construit este limitata de bariere naturale si antropice s-au căutat spatii libere sau posibile pentru reconstruire pentru a satisface nevoia de locuințe. Așa se face ca apar mici cartiere sau mai degrabă mici ansambluri rezidențiale atât in aria municipiului Sibiu cat si aria metropolitana.

A. În aria municipiului Sibiu

B. Cartiere de blocuri

1. Cartierul rezidențial Alma, zona Turnișor, strada Frunzei/Ogorului
2. Golden Valley Residence . zona Ștrand, strada Islazului
3. Magnolia Residence, zona Turnișor, strada Calea Surii Mici
4. Panoramic Gardens Sibiu, zona Gușterița, strada Viilor.
5. Hermann Residence, zona Cireșica, strada Rennes
6. Theresianum Residence, zona Terezian, strada Daliei
7. Complexul rezidențial Cireșica, Calea Cisnădiei, La limita intravilanului orașului Sibiu, pe Calea Cisnădiei, in imediata vecinătate a Văii Săpunului.
8. Premium Residence Sibiu, zona Turnișor, șoseaua Alba Iulia (lângă ANL) colt cu Agricultorilor Sibiu,
9. Opera Residence zona Industrială Est, str. Stefan cel Mare,
10. Neppendorf Residence, zona Turnișor
11. HipoResidence, zona Hipodrom, strada Oștirii.

12. Ansamblul Rezidențial ART - Speranța se află pe Calea Cisnădiei, la ieșirea spre Cisnădie a orașului Sibiu, la doar 3 minute de nodul comercial Cireșica.

13. Ansamblul Rezidențial Irina Rosetti - Cireșica este situat în Sibiu, zona Calea Cisnădiei, una dintre cele mai dezvoltate și cochete zone rezidențiale din județ.

Cartiere de case Ansamblul rezidențial Cîbin, zona Gușterița, strada Podului, 8 duplexuri

B. In aria metropolitana (localități vecine)

1. Eva Residence, cartier de 46 case, la Nord-Vest de Sibiu la ieșire din Sura Mica spre Ocna Sibiului.

2. Ansamblul Bellavista, cartier de 38 case, la 6 km de comuna Sura Mica

3. Cartierul arhitecților, cartier de blocuri, duplexuri și case individuale, pe drumul Cisnădiei, un cartier în plină dezvoltare, poate cel mai mare și mai controversat cartier, unde urbanizarea este haotică, cu străzi neasfaltate, fără alei, fără mijloc de transport în comun, cu o infrastructură precară și fără alte servicii necesare unui cartier rezidențial. Un cartier în care s-a construit după bunul plac, unde nu s-a ținut cont de planuri, care s-a dorit un cartier de lux, dar care are în prezent peste 2000 de locuințe, un amestec de blocuri, case și duplexuri. Zona cu potențial mare de dezvoltare lăsată la voia întâmplării.

Noile ansambluri rezidențiale încep să se asemene cu construcțiile comuniste și anume multe și mici. Se construiește haotic, atât în cadrul municipiului dar mai ales în afara lui pe terenurile administrate de localitățile vecine Șelimbăr, Cisnădie, Șura Mică, Șura Mare.

Cartierele municipiului mai vechi sau mai noi, se situează totuși în topul cartierelor din țară, conform unui studiu realizat de Stora.ro și agenția de cercetare D&D Research în anul 2017.

Cartierul Valea Aurie este în top 1 pe țară din punct de vedere al liniștii și al serviciilor de transport și top 3 al calității aerului. La nivel de municipiu o clasificare din punct de vedere al liniștii ar fi Valea Aurie, Cartierul trei stejari, Sub Arini. din punct de vedere al serviciilor de transport Valea Aurie, Hipodrom 3, Vasile Aaron, Terezian și Broscărie.

Conform acestui studiu, Sibiul nu este în topul orașelor cu cel mai bun acces la facilități de recreere, și anume spații verzi, facilități sportive și culturale, dar Cartierul Valea Aurie se afla pe locul 9 pe țară, iar la nivel de oraș ultimele locuri sunt ocupate de Vasile Aron și Hipodrom. Din păcate avem și un top 1 pe țară cu cel mai dezavantajos cartier – Gușterița.

Municipiul Sibiu a fost, este și va rămâne un pol de dezvoltare economică și urbană, în cadrul căruia putem distinge din punct de vedere arhitectural istoria dezvoltării sale.

BIBLIOGRAPHY

1. Benedek, J. (2004), *Amenajarea teritoriului și dezvoltarea regională*, Editura Presa Universitară Clujeană, Cluj-Napoca
2. Cocean, P. (2011), *Strategii de dezvoltare urbană*, Editura Presa Universitară Clujeană, Cluj-Napoca.
3. Fabini, H. (1983) *Sibiul – evoluția orașului* oglindită în reprezentări grafice, Sibiu,
4. Filip, S. (2009), *Planning urban*, Editura Presa Universitară Clujeană, Cluj-Napoca
5. Ianoș, I. (2004), *Dinamica urbană*, Ed. tehnica, București
6. Niedermaier, P. (1996), *Der mittelalterliche Städtebau in Siebenbürgen, im Banat und im Kreischgebiet (Teil I. Die Entwicklung vom Anbeginn bis 1241)*, Arbeitskreis für Siebenbürgische Landeskunde, Heidelberg
7. Irimuş, I. A., Vescan, I., Man, T. (2005), *Tehnici de cartografiere, monitoring și analiză GIS*, Editura Casa Cărții de Știință, Cluj-Napoca.
8. Paul Niedermaier, op.cit., pag.113-114; Emil Sigerus (1997), *Cronica orașului Sibiu (1100-1929)*, Edit. Imago, Sibiu.

9. *** Județul Sibiu – 1971, Editura Academiei Republicii Socialiste România
10. *** *Planul urbanistic general*, 2009-2010
11. *** „*Studiu de fundamentare în domeniul Mediului al planului urbanistic general al municipiului Sibiu 2009*”, Universitatea „Lucian Blaga” din Sibiu, Facultatea de Științe, Centrul de cercetări de ecologie aplicată, Sibiu, 2008.
12. *** Sibiu, loc de întâlnire. Plan urbanistic general al Municipiului Sibiu, Regulament local de urbanism
13. *** Sibiu, loc de întâlnire, Plan Urbanistic General al Municipiului Sibiu 2009 - 2019
14. Planul și veduta orașului Sibiu (realizate de Giovanni Morando Visconti, respectiv Stephan
15. Welzer), 1699
16. o Planul orașului Sibiu (realizat de lt. maj. Suly), 1749
17. o Plan orașului Sibiu (*intra muros* cu parcelare schematică numerotată) 1845
18. o Planul orașului Sibiu și al suburbiilor (realizat de Johann Böbel), 1875
19. o Planul orașului Sibiu, 1911
20. o Noul plan al orașului Sibiu, schematic, ed. Josef Drotleff, 1921
21. o Planul orașului Sibiu, 1926
22. o Planul orașului Sibiu, ed. Frații Isacu, 1930
23. o Noul plan al municipiului Sibiu G. Werder-Klein, ed. Globus, 1936
24. o Noul plan al orașului Sibiu / Plan von Hermannstadt, Verlag Jos. Drotleff, Hermannstadt, 1921
25. o Noul plan al municipiului Sibiu / Neuer Plan des Munizipiums Hermannstadt, desenat de Guido
26. Werder-Klein, editura „Globus”, Krafft & Drotleff, Sibiu 1936
27. o Planul Municipiului Sibiu, de Petre Bortes, 1941
28. o Planul Municipiului Sibiu, Sibiu, ed. „Reclama Sibiului”, 1947