

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ  
nr. SB02-2019/ 01.07.2019**

**1.1. Date de recunoaștere a documentației**

Denumirea lucrării PUZ construire locuință și bârsamente utilitare  
PUZCP - CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE SI SERVICI DE PROXIMITATE  
SZCP – CARTIERUL IOSEFIN\_a –CONFORM PUG SIBIU  
Amplasament Str. Th. NECULUTA FN, loc. Sibiu, jud. Sibiu - RO  
CF nr. 115203 Sibiu, nr. cad. 115203

**Beneficiar (inițiator) HA-CO IMOBILIAR srl**

Proiectant general (elaborator) SC UP-TOWN PROIECT SRL  
autor arh. Radu Mihail TRAUȘAN  
adresa [REDACTED] Sibiu - RO  
telefon [REDACTED]  
e-mail office@up-town.ro  
cod fiscal RO 24416906  
nr. de ordine în Registrul Comerțului J32 / 1436 / 2008

**I. Dispoziții generale**

**Aria de aplicare a regulamentului**

Limitele de aplicare ale prezentului regulament sunt cele definite în Avizul de Oportunitate 24 din 08.10.2019, respectiv:

la nord-est – strada Transilvaniei  
la sud-est – bdul Victoriei  
la nord-vest – strada Neculută  
la sud-vest – limita de proprietate și anume limita între UTR Arsenal-Steaua Rosie și SZCP Cartierul Iosefin

**Alte prescripții complementare care pot actiona simultan cu prezentul regulament**

Prezentul regulament detaliaza, completeaza și modifica prevederile PUG SIBIU.

Astfel ca acele reglementari care nu sunt expres mentionate ca fiind modificate fata de PUG Sibiu se vor prelua din cadrul RLU PUG SIBIU și plansele aferente.

**Divizarea în unități teritoriale de referință**

Unitatea teritorială de referință este SZCP Cartierul Iosefin – cf. PUG SIBIU.

Totuși având în vedere caracterul zonei și specificul fiecărei parcele în parte reglementarile care urmează să fie stabilite vor fi pentru fiecare parcelă în parte (pentru parcelele care fac parte din zona de reglementare conform Aviz Oportunitate).

**Alte condiționari (avize )**

Prin certificatul de urbanism se solicita obtinerea unor avize si acorduri absolut necesare in vederea bunului mers al documentatiei si in vederea implementarii cat mai corecte si exacte a prevederilor prezentului Regulament.

### Definire POT si CUT

Conform legii 350/2001 pentru amenajarea teritoriului si urbanism, indicatorii urbanistici sunt instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectarii si al dezvoltarii durabile a zonelor urbane, care se definesc si se calculeaza conform cu legislatia in vigoare. Conform legislatiei, daca o constructie noua este edificata pe un teren pe care exista si alte constructii anterioare care nu sunt destinate demolarii, coeficientii urbanistici se calculeaza prin insumarea suprafetelor existente la cele ale constructiilor noi propuse.

## II. Dispozitii aplicabile in zona

In plana de reglementari sunt marcate si explicite zonele edificabile propuse prin prezenta documentatie.

Reglementarile specifice fiecarei parcele se vor aplica conform cu cele prezentate in plana U-03-01 REGLEMENTARI URBANISTICE, care e parte integranta din prezenta documentatie.

Extras din reglementarile urbanistice:

<b>REGLEMENTARI PROPUSE</b>
TEREN CF54668, bdul.VICTORIEI, nr.40
- listat in LMI-SB_poz410_SB-II-a-B-21005_ANSAMBLUL FOSTULUI SEMINAR EVANGHELIC_mun.SIBIU, bdul.VICTORIEI 40_datare 1875-1911
<b>REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE</b> doar cu avizul DJC-SB la faza DTAC: P.O.T.max.25% / C.U.T.max.0.5 / Rh.max.S(D)+P+E+M(R) Hmax.cornisa 11m / Hmax.16m (pentru corp A, B, C, D, E se mentine existent plus diferența de la posibilele amenajari exterioare din jurul cladirilor) Este permisa realizarea de subsoluri total ingropate: parcaje, spatii tehnice. S verde min. 20% (dar nu mai putin de 10% din Sd total)
<b>CLADIRE</b> corp A, B, C, D, E LMI-SB_poz411_SB-II-m-B-21005.01 CORPUL A_mun.SIBIU, bdul VICTORIEI 40_datare 1891 LMI-SB_poz412_SB-II-m-B-21005.02 CORPUL B_mun.SIBIU, bdul VICTORIEI 40_datare 1895 LMI-SB_poz413_SB-II-m-B-21005.03 CORPUL C_mun.SIBIU, bdul VICTORIEI 40_datare 1911 LMI-SB_poz414_SB-II-m-B-21005.04 CORPUL D_mun.SIBIU, bdul VICTORIEI 40_datare 1875 LMI-SB_poz415_SB-II-m-B-21005.05 CORPUL E_mun.SIBIU, bdul VICTORIEI 40_datare 1875 INTERVENTII PERMISE cu avizul DJC-SB la faza DTAC: - RESTAURARE, CONSERVARE - MANSARDARE IN VOLUMUL EXISTENT - inaltimea podului fiind foarte generoasa <b>PENTRU ORICE TIP DE INTERVENTIE SE VA MENTINE NUMARUL DE NIVELURI EXISTENT</b>
<b>PARCUL</b> - listat in LMI-SB_poz416_SB-II-m-B-21005.06 PARCUL_mun.SIBIU, bdul.VICTORIEI 40_datare 1890-1911 INTERVENTII PERMISE cu avizul DJC-SB la faza DTAC - RESTAURARE, REINTEGRARE IN ANSAMBLU - SE VA STUDIA POSIBILITATEA DESCHIDERII CA SI ZONA PUBLICA - MENTINE IN FORMA ACTUALA si RESTAURARE cf cu studiu ce se va realiza la faza DTAC
<b>CLADIRI</b> existente INTERVENTII PERMISE cu avizul DJC-SB la faza DTAC: - DEMOLARE, REABILITARE CU INTEGRARE IN ANSAMBLU <b>NU SE PROPUN EDIFICABILE NOI</b>

### REGLEMENTARI PROPUSE

TEREN CF114714, bdul.VICTORIEI, nr.38

- listat in LMI-SB \_ORDIN nr. 2.977 din 6 decembrie 2018\_SB-II-a-A-21004
- Fosta reședință mitropolitană cu grădină, în categoria II - arhitectură, a - ansamblu, grupă valorică A, cu trei componente, Palatul mitropolitan situat în Calea Victoriei nr. 38, Grădina cu arbori seculari situată în Calea Victoriei nr. 38-38A, Gard situat în Calea Victoriei nr. 38-38A.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE doar cu avizul DJC-SB la faza DTAC:

P.O.T.max.15% / C.U.T.max.0.3 / Rh.max.S(D)+P+1E+M(R)

Hmax.cornisa 11m / Hmax.16m (pentru corp existent se menține volumetria actuală și este permisă mansardare în limita volumului)

Este permisă realizarea de subsoluri total îngropate: parcaje, spații tehnice.

S verde min. 20% (dar nu mai puțin de 10% din Sd total)

**CLADIRE** existență și obligatoriu de menținut

- listat in LMI-SB \_ORDIN nr. 2.977 din 6 decembrie 2018\_SB-II-a-A-21004.01
- INTERVENTII PERMISE** cu avizul DJC-SB la faza DTAC:

- RESTAURARE, CONSERVARE

- MANSARDARE IN VOLUMUL EXISTENT - înaintea podului fiind foarte generoasă

PENTRU ORICE TIP DE INTERVENTIE SE VA MENTINE NUMARUL DE NIVELURI EXISTENT

**GARD** existent la bdul VICTORIEI - de menținut

- listat in LMI-SB \_ORDIN nr. 2.977 din 6 decembrie 2018\_SB-II-a-A-21004.03
- INTERVENTII PERMISE** cu avizul DJC-SB la faza DTAC: - RESTAURARE,CONSERVARE

**GRADINA** arbori seculari

- listat in LMI-SB \_ORDIN nr. 2.977 din 6 decembrie 2018\_SB-II-a-A-21004.02

**INTERV. PERMISE** cu avizul DJC-SB la faza DTAC: CONSERVARE,INTRETINERE,AMENAJARE

**NU SE PROPUN EDIFICABILE NOI**

### REGLEMENTARI PROPUSE

TEREN CF114713, bdul. VICTORIEI 38A

- listat in LMI-SB \_ORDIN nr. 2.977 din 6 decembrie 2018\_SB-II-a-A-21004

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE doar cu avizul DJC-SB la faza DTAC:

P.O.T.max.15% / C.U.T.max.0.3 / Rh.max.S(D)+P+1E-2Er-3Er

Hmax.cornisa 11m / Hmax.16m

Este permisă amenajarea grădinii cu arbori seculari, cu aviz DJC-SB

S verde min. 20% (dar nu mai puțin de 10% din Sd total)

**GARD** existent la bdul VICTORIEI - de menținut

- listat in LMI-SB \_ORDIN nr. 2.977 din 6 decembrie 2018\_SB-II-a-A-21004.03

**INTERVENTII PERMISE** cu avizul DJC-SB la faza DTAC: - RESTAURARE,CONSERVARE

**GRADINA** arbori seculari

- listat in LMI-SB \_ORDIN nr. 2.977 din 6 decembrie 2018\_SB-II-a-A-21004.02

**INTERV. PERMISE** cu avizul DJC-SB la faza DTAC: CONSERVARE,INTRETINERE,AMENAJARE

**EDIFICABILE NOI PROPUSE**

**INTERVENTII PERMISE** cu avizul DJC-SB la faza DTAC:

**CLADIRI** existente

**INTERV. PERMISE** cu avizul DJC-SB la faza DTAC: REABILITARE CU INTEGRARE IN ANSAMBLU

### REGLEMENTARI PROPUSE

TEREN CF115203, str. NECULUTA, nr.3-fara constructii

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE doar cu avizul DJC-SB la faza DTAC:

P.O.T.max.55% / C.U.T.max.1.92 / Rh.max.S(D)+P+1E-2Er-3Er

Hmax.cornisa 11m / Hmax.16m

Este permisă realizarea de subsoluri total îngropate: parcaje, spații tehnice.

S verde min. 20% (dar nu mai puțin de 10% din Sd total)

**EDIFICABILE NOI PROPUSE**

**INTERVENTII PERMISE** cu avizul DJC-SB la faza DTAC:

- se recomandă ca fațada dinspre imobilele din bdul Victoriei să fie cat mai uniformă fără decorări excesive pentru a permite vizualizarea în primul rand al monumentelor și nu a clădirilor noi propuse, aceste fatadă nu trebuie să intre în concurență cu monumentele ci dimpotrivă să creeze un fundal cat mai uniform pe care monumentele să se poată "proiecta" la vedere dinspre bdul VICTORIEI

- se recomandă ca spre imobilul din bdul Victoriei 40 să se realizeze grădini urbane în vederea creării unei legături pietonale, se va studia la faza DTAC posibilitatea desființării gardurilor între proprietăți pentru realizarea unei comunicări vizuale coerente

### **Natura ocuparii si utilizarii terenului:**

Constructiile se pot amplasa pe aliniament pe strada Th. Neculuta.

In vederea acoperirii cat mai eficient a calcanelor existente se permite realizarea de constructii pe limita de proprietate cu adancime maxima de 20m, dupa care constructiile trebuie sa se retraga fata de limitele laterale cu minim 9m.

Retragerea fata de limitele posterioare este de min 9 m.

Calcanele permise conform cu prezentul regulament sunt cele prezентate in plansa U-03-01 Reglementari Urbanistice – parte integranta a prezentei documentatii.

### **Tipuri de ocupare si utilizare admise**

Conform cu prezentul Regulament Local de Urbanism sunt permise urmatoarele utilizari:

#### **-utilizari admise:**

Locuinte, functiuni administrative, functiuni financiar-bancare, functiuni comerciale cu caracter intraurban, functiuni de cult, functiuni de cultura, functiuni de invatamînt, functiuni de sanatate, functiuni de turism cu caracter intraurban, functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuinte, echipamente publice aferente zonelor de locuinte.

#### **-utilizari admise cu conditionari:**

Servicii aferente functiunii de locuire, conform Anexei 1 la RLU PUG SIBIU, prestate în special de proprietari, cu urmatoarele conditii:

- suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 100 mp;
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii pentru biorurile aferente acestui tip de functiune;
- sa se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Gradinite, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- satisfacerea suprafetelor minime (utile, desfasurate, libere) care revin fiecarui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor pentru gradinite de copii, indicativ NP01197;

Functiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- încadrarea în prevederile normative în vigoare privind proiectarea constructiilor turistice;

### **Tipuri de ocupare si utilizare interzise**

Sunt interzise orice alte utilizari altele decat cele de mai sus (utilizari admise si utilizari admise cu conditionari).

### **Conditionari diverse**

Este interzisa stationarea auto in afara zonelor de parcare marcate ca atare, in curtile imobilelor care sunt cuprinse in zona de reglementari.

### **Conditii de ocupare a terenurilor**

Amplansarea constructiilor noi propuse se va realiza doar cf. cu plansa U-03-01 Reglementari Urbanistice.

### **Caracteristici ale parcelelor**

Parcelele cu acces din str Th. Neculuta au o inclinatie catre strada (cca 2.3m cadere de nivel), inclinatie care poate prelua realizarea unui demisol inspre strada si amenajarea in jurul curtilor interioare a unor spatii care sa fie cu acces public (comert, cafenea...etc).

In cazul in care din motive obiective sau administrative trebuie realizata o divizare a parcelarului propus prin prezenta documentatie (cf plansa U06-01 Proprietatea asupra terenurilor) este necesar ca inainte de Autorizarea constructiilor sa se elaboreze o documentatie de tip PUD.

### **Realizarea constructiilor in raport cu caiile de circulatie**

Constructiile se pot amplasa pe limita de proprietate fata de strazile Th. Neculuta si Transilvaniei.

Constructiile noi propuse se vor retrage obligatoriu cu min 4.5 m fata de limita de proprietate dinspre bdul Victoriei.

Este permisa realizarea unui demisol cu functiuni publice (demisol comercial sau cu alte functiuni deschise publicului). Realizarea acestui nivel este totusi conditionata de retragerea inchiderilor dinspre strada cu minim 3.5m in vederea realizarii unor spatii de tip terasa acoperita care sa asigure accesul usor si realizeze o vizuala legatura cu strada. Cota de calcare a Demisolului comercial poate fi cu maxim 80 cm mai jos decat nivelul strazilor la care acestea se dispun. Cota inferioara a planseului termoizolat al demisolului trebuie sa fie cu min 2.8m mai sus decat cea a trotuarului de pe str. Neculuta / Transilvaniei.

### **Realizarea constructiilor in raport cu limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

Constructiile situate la str Neculuta se vor amplasa alipite limitelor laterale ale parcelelor, adancimea calanelor astfel rezultate nu va fi mai mare de 20m.

Constructiile noi propuse amplasate pe aliniamentul strazii Transilvaniei se vor retrage fata de limita laterală cu min 9m (fata de imobilul din bdul Victorie 38)

Este permisa realizarea de calcane cf cu plansa U-03-01 Reglementari Urbanistice.

### **Realizarea constructiilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

Pe aceeasi parcela se pot realiza mai multe constructii/corpuri de cladire. Distanța intre ele este variabila, si este prezentata in plansa U03-01 Reglementari Urbanistice, in orice caz aceasta distanta nu poate fi mai mica decat inaltimea maxima a celei mai inalte.

### **Inaltimea constructiilor**

Regimul de inaltime al constructiilor nou propuse este de S+D+P+1E-2Er-3Er (nr de subsoluri nu se limiteaza prin prezenta documentatie, avand doar limitarile tehnice specifice fiecarei zone in parte), cu exceptia parcelelor de pe bdul Victoriei 40 si 38 la care regimul maxim admis este de S+D+P+2E in cazul constructiilor noi si de D+P+1E+M in cazul constructiilor existente.

Inaltimea maxima admisa a constructiilor este de 11 m la cornisa, fata de cota trotuarului cel mai apropiat; respectiv de 16m inaltime maxima fata de acelasi reper.

### **Procentul de Ocupare al Terenului**

POT este variabil in functie de terenul analizat, si anume:

- pentru parcela cu CF 54668 – din bdul Victoriei nr 40 – POT max admis este de 25%
- pentru parcela cu CF 114714 – din bdul Victoriei nr 38 – POT max admis este de 15%

- pentru parcela cu CF 114713 – din bdul Victoriei 38A– POT max admis este de 15%
- pentru parcela cu CF 115203 – din str Th. Neculuta nr 3 – POT max admis este de 55%  
\*\*\*coeficienti cf. Plan Urbanistic General – SIBIU si legislatie in vigoare

### **Coeficientul de Utilizare al Terenului**

CUT este variabil in functie de terenul analizat, si anume:

- pentru parcela cu CF 54668 – din bdul Victoriei nr 40 – CUT max admis este de 0.5
- pentru parcela cu CF 114714 – din bdul Victoriei nr 38 – CUT max admis este de 0.3
- pentru parcela cu CF 114713 – din bdul Victoriei nr 38A – CUT max admis este de 0.3
- pentru parcela cu CF 115203 – din str Th. Neculuta nr 3 – CUT max admis este de 1.92 (1.6 reglementat PUG plus 20%)

\*\*\*coeficienti cf. Plan Urbanistic General – SIBIU si legislatie in vigoare

### **Aspectul exterior al cladirilor**

Arhitectura va fi de factura moderna, acordandu-se o atentie deosebita integrarii in peisajul urban existent.

Constructiile noi propuse in apropierea constructiilor listate in LMI sau cu valoare vor avea fatada spre acestea tratata elegant dar simplificat in vederea asigurarii unui fond cat mai uniform care sa permita vizualizarea corecta a elementelor decorative ale cladirilor vechi.

### **Aspectul exterior al cladirilor**

Arhitectura va fi de factura moderna, acordandu-se o atentie deosebita integrarii in peisajul urban existent.

Fatalele care sunt orientate catre oricare din imobilele monument se vor realiza elegant, simplificat pentru a nu intra in concurenta cu fatalele monumentelor.

### **Accese si circulatii**

Accesele pe parcele vor fi dimensionate conform cu numarul de masini necesare si conform cu normativele in vigoare.

Se recomanda realizarea de servituti de trecere pietonala si ocazional auto interventie de la o parcela la cealalta. Aceasta recomandare are rolul de a usura realizarea unui ansamblu cat mai omogen de piatete urbane care sa comunice si in care accesul publicului larg sa fie permis pentru accesul la spatiile de serviciu sau comerciale sau pentru relaxare.

Traseele acceselor pietonale si auto ocazionale sunt si ele marcate in panza U-03-01 Reg. Urb.

### **Stationari si paraje**

Stationarea auto in locurile nemarcate ca parcare este interzisa.

Este permisa oprirea la orele diminetii, in vederea aprovizionarii posibilelor spatii comerciale.

Se recomanda ca parajele sa fie amenajate la Subsolul cladirilor, sau al demisolului care este ingropat in panta terenului. Nu este permisa realizarea de paraje in demisolurile cu fatada catre strazile Th. Neculuta si Transilvaniei.

Totusi este permisa realizarea de paraje la sol care sa deserveasca mai facil spatiile publice si de servicii, cu conditia ca suprafata parajelor si a aleilor de acces sa nu depaseasca 20% din S teren .

Se vor prevedea cate 1.5 locuri de parcare pentru fiecare apartament.

Atat pentru apartamente cat si pentru restul de functiuni se vor respecta prevederile PUG cu privire la necesarul de paraje asigurate.

#### **Echipare cu retele tehnico-edilitare**

Toate cladirile vor fi racordate la retelele urbane de utilitati. Este totusi permisa si recomandata realizarea de sisteme alternative de producere a energiei, in vederea scaderii consumului din retele si a a eficientizarii costurilor de exploatare.

#### **Spatii libere spatii plantate**

Spatiile libere care sa permita accesul public al locuitorilor zonei si orasului trebuie sa fie in suprafata minima de 10% din S teren. Acestea se pot suprapune cu spatiile verzi amenajate la nivel de parcela.

Spatiile verzi minime asigurate la nivel de parcela vor fi de 20% pentru fiecare parcela din zona de reglementare, dar nu mai putin de 10% din Sd la nivel de parcela.

Minim 70 % din suprafata spatiilor verzi amenajate vor fi realizate pe teren natural, fara sa aiba subsoluri sau alte constructii sub ele. Restul de 30% din necesarul de spatii verzi se pot realiza deasupra subsolurilor sau teraselor existente pe teren.

#### **Servituti**

Se recomanda realizarea de servituti de trecere pietonala si ocazional auto pentru interventie de la o parcela la cealata. Aceasta recomandare are rolul de a usura realizarea unui ansamblu cat mai omogen de piatete urbane care sa comunice si in care accesul publicului larg sa fie permis pentru accesul la spatiile de serviciu sau comerciale sau pentru relaxare.

Traseele acceselor pietonale si auto ocazionale sunt si ele markate in pansa U-03-01 Reg. Urb Conditiile de ocupare a terenurilor

#### **Indicatori urbanistici ai imobilelor din cadrul PUZCP Cartierul Iosefin \_a – Construire Imobile locuinte si servicii de proximitate – Zona reglementata prin prezenta doc.**

imobil	S teren	Sc exist/ prop max	Sd exist/ prop max	POT exist/ prop max	CUT exist/ prop max	H exist/ prop max	Sverde min %/ Mp -propus
Bdul Victoriei 38	2604	280 mp / 280 mp	781 mp / 781 mp	11% / 15%	0.3 / 0.3	Aprox 14/ 14m	20% / 521 mp
Bdul Victoriei 40	10131	2325 mp/ 2533 mp	5065 mp / 5065 mp	23% / 25%	0.5 / 0.5	Aprox 16/ 16m	20% / 2026 mp
Str Th. Neculuta nr 3	5159	0 mp / 2837mp	0 mp / 9905 mp	0 % / 55%	0 / 1.92	Aprox 0m/ 16m	20% / 1032 mp
Bdul Victoriei 38A	10325	387 mp / 1549mp	1161 mp / 3097mp	4% / 15%	0.3 / 0.3	Aprox12m/ 16m	20% / 2065 mp

**Spatiul verde aferent fiecarei parcela trebuie sa fie de min 20% din S teren**

Sibiu, 12.02.2020  
revizia02 - iul.2020

Elaborator,

SC UP-TOWN PROIECT SRL  
arh. Radu Mihail TRAUŞAN