

FIȘA PROIECTULUI**DENUMIREA LUCRĂRII**

„PUZC SZCP_Cartierul Iosefin_S – Instituire Subzonă cu caracter mixt, cu regim de construire închis ”.

P.U.Z.C.P. CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE – conform Aviz de Oportunitate nr. 14 din 10.09.2024

Amplasament

Str. Andrei Șaguna, nr. 11, mun. Sibiu, jud. Sibiu, România

Beneficiar

PRITAX INVEST S.R.L.

Șos. Alba Iulia nr. 120, mun. Sibiu, jud. Sibiu, România

Proiectant

TRANS-FORM S.R.L.

Mun. Cluj-Napoca, str. Republicii, nr. 81, ap. 7, jud. Cluj.

Faza de proiectare

PUZCP

Nr. documentație

P884 / 2019

Data

Iunie 2025

LISTĂ DE SEMNĂTURI PROIECTANȚI

PROIECTANT URBANISM:

TRANS-FORM S.R.L.

Str. Republicii 81 / 7, Cluj Napoca

PROIECTAT:

Arh. Vlad Negr

Arh. Paula Popa

Arh. Raul Dateș

Arh. Alex-Iulian Blaga

Arh. Ina Crișan



MEMORIU DE PREZENTARE**1. INTRODUCERE****1.1. Date de recunoaștere a documentației**

DENUMIREA LUCRĂRII	„ PUZC SZCP_Cartierul Iosefin_S – Instituire Subzonă cu caracter mixt, cu regim de construire închis ”. P.U.Z.C.P. CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE – conform Aviz de Oportunitate nr. 14 din 10.09.2024
AMPLASAMENT	Str. Andrei Șaguna, nr. 11, mun. Sibiu, jud. Sibiu, România
BENEFICIAR	PRITAX INVEST S.R.L. Șos. Alba Iulia nr. 120, mun. Sibiu, jud. Sibiu, România
PROIECTANT	TRANS-FORM S.R.L. Mun. Cluj-Napoca, str. Republicii, nr. 81, ap. 7, jud. Cluj
FAZA	PUZCP
NR. DOCUMENTAȚIE	884/2019
DATA	Iunie 2025

**DENUMIREA
LUCRĂRII**

„ PUZC SZCP_Cartierul Iosefin_S – Instituire Subzonă cu caracter mixt, cu regim de construire închis ”.

P.U.Z.C.P. CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE – conform
Aviz de Oportunitate nr. 14 din 10.09.2024

1. SCOPUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI URBANISTIC PENTRU ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ

Acestă documentație se întocmește la cererea beneficiarului – PRITAX INVEST S.R.L., cu sediul pe Șos. Alba Iulia nr. 120, mun. Sibiu, jud. Sibiu, România, pentru terenul situat pe Str. Andrei Șaguna, nr. 11, mun. Sibiu, jud. Sibiu, România, Nr. Cad. 126037.

2. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUIRE PROTEJATE

Zona propusă pentru reglementare prin PUZCP este cuprinsă în SZCP_Iosefin_a. Instituirea subzonei vine ca o necesitate privind reglementarea logică a parcelei de la nr. 11, inițial numerele 11, 13, 15, prin prisma fondului construit existent pe parcelele adiacente, cu calcane și cu o particularitate – corpul nou al ULBS, care are goluri pe limita de proprietate comună. Totodată, față de indicii urbanistici reglementați în PUG, indicii zonei sunt mai mari, o ocupare cu indici mai mici ducând la apariția unei discontinuități urbane.

Parcela de la nr. 11 a rezultat prin comasarea parcelelor cu nr. 11, 13, 15 – comasare care continuă firesc tendințele de dezvoltare ale sec. XIX și XX. Construcțiile de pe amplasament au fost desființate în baza AD 19 din 15.12.2023 și a Avizului CZMI 245 din 20.07.2023. Conform Avizului CZMI s-au păstrat și integrat în conceptul arhitectural fațadele de la aliniament și subsolurile.

Concluziile analizelor urbanistice și ale studiului istoric sunt întărite prin prevederile Avizului de oportunitate nr. 7 din 02.07.2024, aviz emis conform Adresei DJC Sibiu, fundamentată de către CZMI nr. 1373 din 21.06.2024, adresă care delimitează zona de reglementat astfel:

- *” La Nord, de către parcela de la str. Andrei Șaguna nr. 17, monument istoric SB-II-m-B-20993, Nr. Cad. 109439*
- *La Vest, de către parcela de la str. Banatului nr. 12, proprietatea ULBS, CAD 109439 — și str. Banatului nr. 8, CAD 118540*
- *La Sud, de către parcela de la nr. 9, aparținând Urbana SA, societate deținută de către Municipiul Sibiu, CAD 121710*
- *La Est, de către str. Andrei Șaguna”*

Cu privire la zona de reglementat, și impactul asupra parcelelor adiacente, s-a prezentat construibilul posibil pe aceste parcele, respectiv pentru parcelele de pe str. Andrei Șaguna nr. 17 și nr. 9 și str. Banatului nr. 12. Nu s-a tratat parcela de la str. Banatului nr. 10 pentru că nu există limită comună cu acesta, frontul posterior al parcelei reglementate fiind ocupat integral de parcela de la nr. 12, deținută de ULBS.

Construibilul proiectiv al parcelelor adiacente nu are caracter de reglementare, doar evidențiază modalitățile posibile de ocupare și faptul că nu se introduc prin documentația prezentă restricții asupra fondului construit adiacent, regulamentul propus opunând calcane la calcanele existente.

Studiul istoric relevă câteva elemente semnificative cu privire la parcelare și la fondul construit din care se vor păstra elemente conform avizului CZMI, respectiv:

"În cadrul primei ridicări topografice iosefine executate între 1769-1773 nu este individualizată insula urbană pe care sunt poziționate parcelele de interes. Există doar un traseu sinuos care separa Orașul de Sus de ceea ce urma a fi configurat ca și cartierul Iosefin.



Fig. 29 Prima ridicare iosefină

În cea de-a doua reprezentare iosefină executată între anii 1853-1858, 1869-1870, Muhlstrasse era dominată de un front stradal construit continuu, reprezentat, cel mai probabil de un șir de case particulare care nu au fost redată particularizat.



Fig. 30 Insula urbană între 1853-1858, 1869-1870

În spatele acestora, înspre strada Banatului există un număr de șase parcele de teren, unele cu zone verzi, adică neamenajate, fiind considerate grădini urbane.

În partea marginală dinspre strada Dealului, nu există clădiri ci doar o parcelă accesibilă de la nivelul celor două străzi paralele. Nu identificăm parcelele de interes.

În cadrul celei de-a treia ridicări topografice realizate între anii 1869-1887 este evident același aliniament stradal compus din mai multe locuințe, neindividualizate la frontul expus, dar care redau în acest exemplu cartografic, planimetrii mai complexe, care se întind în lungul parcelelor de teren. Ampretele caselor se disting dinspre frontul stradal spre lungul parcelelor detașând astfel planimetrii în forma literei L, cu latura scurtă expusă aliniamentului și cea lungă ridicată în spate ori forme simple dreptunghiulare cu latura scurtă vizibilă, dar cea lungă ascunsă în curtea din spate. Cel mai probabil și casa de la nr. 11 era prefigurată pe harta istorică, deși nu putem stabili cu precizie acest lucru datorită inexactităților cartografice.

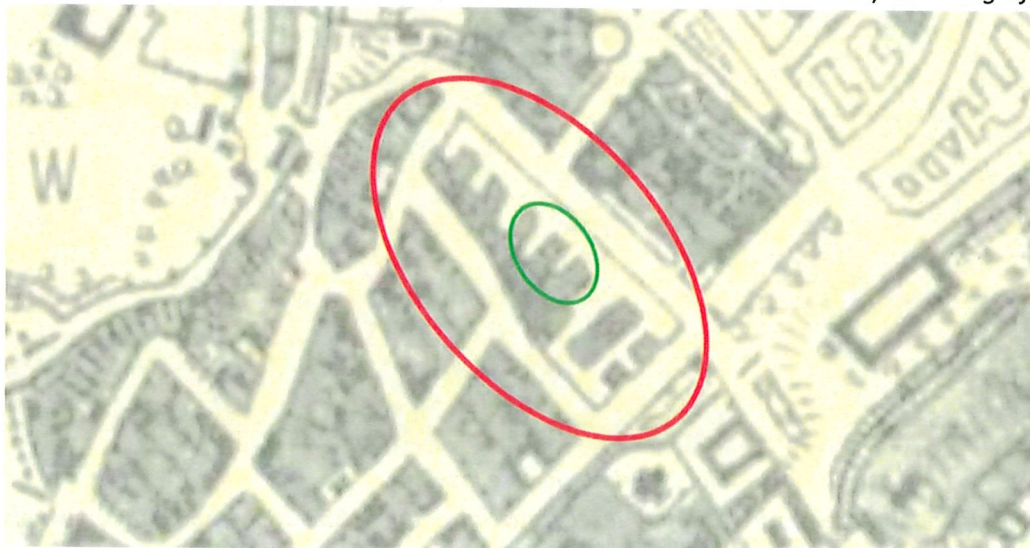


Fig. 31 Cea de-a treia hartă dualistă

În anul 1875, în cadrul ridicării topografice, observăm planimetriile caselor care ocupă parcelele de la nr. 11, 13, 15 de la strada Muhlgasse, dar din cauza îmbinării hărții pe amplasamentele studiate, delimitarea parcelară este ușor deficitară. Totodată, parcela nr. 15 pare a intercala parcela alipită de la nr. 13.

În partea din spate a curților, la limita de proprietate cu parcelele accesibile de la strada Seilergasse, existau clădiri edificate în secolul al XIX-lea, ridicate din zidărie, având și corpuri alipite de lemn.

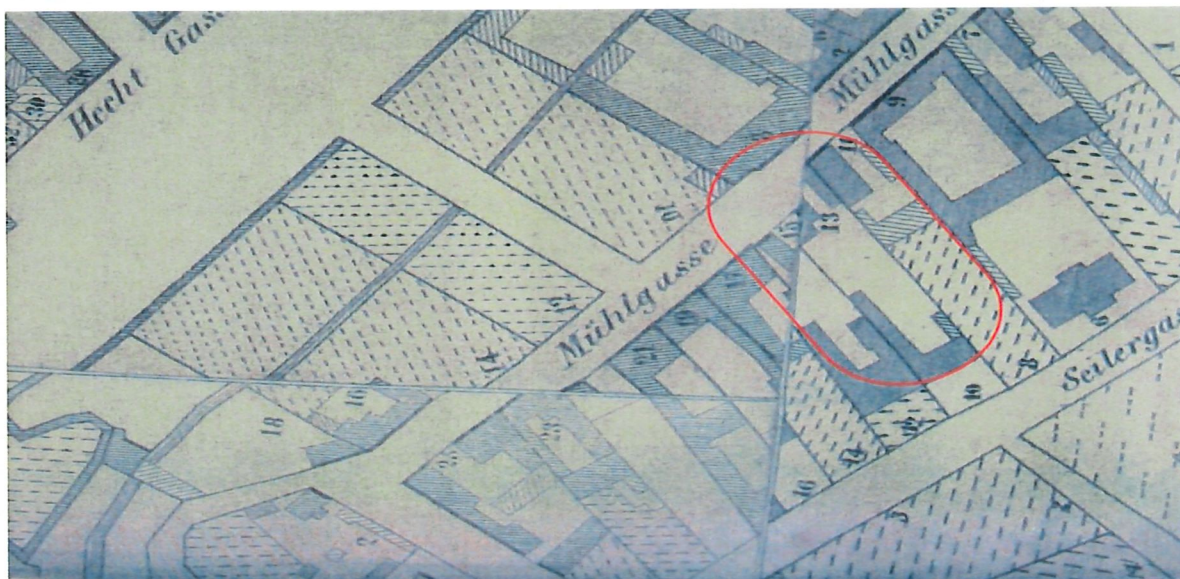


Fig. 32 Parcelarele în anul 1875

În reprezentările din primele decenii ale secolului al XX-lea, în special cele din 1911, 1914, insula urbană delimitată de cele patru străzi Andrei Șaguna, Banatului, Dealului și Victoriei este relevată sub o formă compactă, fără individualizarea parcelară și planimetrică a fiecărui amplasament.

Casa de la nr. 11, actualmente relevă o fațadă la frontul stradal care aparținea unui imobil, nivel parter. Clădirea de locuit era compusă de fapt din două corpuri la stradă, iar în lungul parcelei au fost amenajate construcții anexă, din zidărie și lemn. În timp li s-a atribuit funcțiunea de locuire. La strada Șaguna, este prezentată o latură cu șase travee, din care axul principal este caracterizat de portalul cu unghi coborât și poartă de lemn. În stânga au fost configurate două ferestre care aparțineau corpului de clădire secundar, iar în dreapta, trei ferestre dreptunghiulare ale locuinței principale. O cornișă continuă, ușor profilată, unește compoziția stilistică, care de altfel, nu este una abundentă. Deprecierile în timp, lipsa unei întrețineri adecvate, precum și infiltrațiile au contribuit la alterarea aspectului istoric al imobilului.

Planimetria corpului din dreapta este considerată a fi cea istorică, inclusiv în planul parcelar elaborat în anul 1776 apare o casă dreptunghiulară cu același amplasament. În cadrul acestei reprezentări cartografice parcelele aveau un acces posibil, de la Muhhgasse, dar fiindcă Seilergasse nu era trasată, terenurile se întindeau până la spațiul public, neamenajat. Segregarea loturilor a survenit ulterior, în secolul al XIX-lea, odată cu trasarea viitoarei străzi a Banatului. Complementar, în cadrul hărții realizate în 1875, care de altfel este cea mai complexă reprezentare de gen pentru zona istorică, pe care am putut-o identifica, se face dovada aceluiași plan dreptunghiular alungit al casei din dreapta parcelei. În partea stângă este prefigurată o construcție anexă hașurată, cel mai probabil ea fiind din lemn, asemeni celei de la limita de proprietate cu parcela din spate, care relevă o planimetrie dreptunghiulară și o extindere îngustă. Din punct de vedere al proprietarilor, am regăsit însemnări istorice care atestă familia Kreutzer ca fiind proprietara imobilului în anii 1892, 1898, 1911.¹

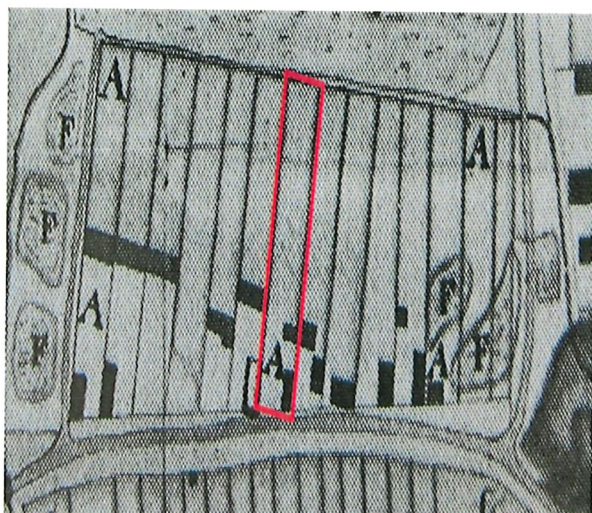


Fig. 33 Parcelarul în 1776

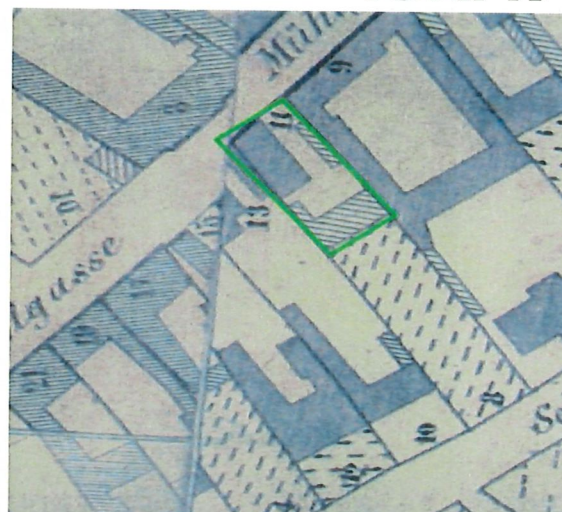


Fig. 34 Parcelarul în 1875



Fig. 35 Fațada casei de la nr. 11

Casa de la fostul nr. 13 a fost construită în secolul al XIX-lea, nu cunoaștem cu exactitate anul, dar cel mai probabil, ea era edificată până la 1850. Ridicarea cartografică ce relevă parcelările, executată în 1776, prezintă însă o planimetrie în partea dreaptă a lotului de teren, retrasă de la nivelul aliniamentului stradal, dar și o construcție de plan pătratic în stânga acesteia și mai retrasă. Harta din 1875 este deficitar tratată deoarece îmbinarea porțiunilor de hârtie s-a făcut în dreptul parcelei pe care o analizăm. Totodată, parcela alipită de la fostul nr. 15 o intercalează. Cu toate acestea remarcăm în partea dreaptă o casă la aliniament cu o extensie paralelă cu strada, în stânga un alt corp de clădire, tot din zidărie, iar în spatele curții, la limita de parcelă, o altă casă, de dimensiuni mai ample, din zidărie, în forma literei L, cu o extensie de lemn alipită. Fațada de strada șaguna, actualmente face dovada unui limbaj stilistic temperat, specific locuințelor provinciale transilvănene. În partea stângă este demarcat un acces carosabil cu arc teșit la partea

superioară, având o poartă de lemn și tencuială împrejur sub forma bosajelor. În dreapta au fost configurate șase ferestre de formă dreptunghiulară, cu chenare de tencuială la partea inferioară, iar deschideri dreptunghiulare de mici dimensiuni permit aerisirea subsolului. Cornișa profilată încadrează partea superioară a compoziției.

Din punct de vedere al proprietarilor originali, consemnările relevă faptul că în anii 1892, 1898, 1901 clădirea aparținea lui Uhl Iacob, iar în 1911 era în posesia moștenitoarei sale, Uhl Therese.²

Cercetările anterior realizate specific importanța bolților subsolului parțial al casei, ce trebuie prezervate, alături de fațadă.

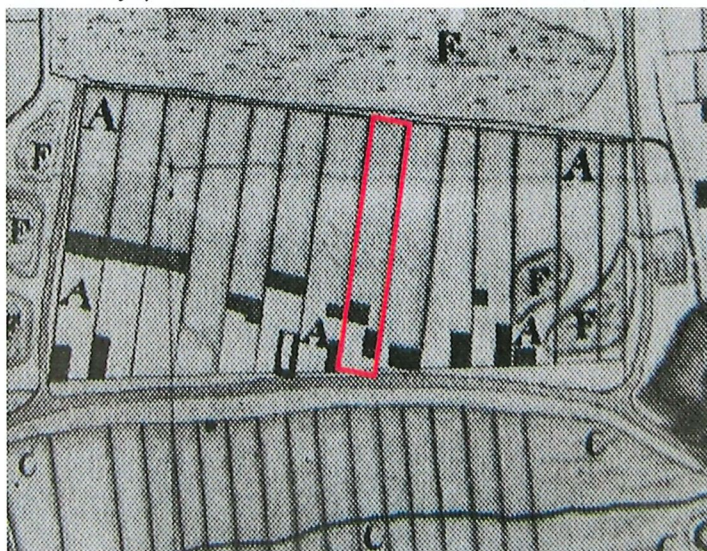


Fig. 36 Parcelarul de la nr. 13 în 1776

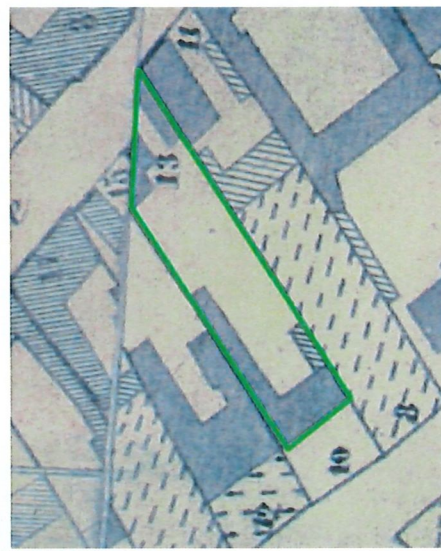


Fig. 37 Parcelarul de la nr. 13 în 1875



Fig. 38 Fațada de la strada Șaguna

Casa de la fostul nr. 15 a fost ridicată pe o parcelă care intercalează lotul anterior de teren de la nr. 13. Planul clădirii era în forma literei L, cu latura scurtă relevată alinamentului, iar cea lungă în stânga parcelei.

Accesul carosabil este configurat în stânga terenului, dispune de o terminație a unui arc în plin cintru ale cărui profilaturi sunt sprijinite la nivelul impostelor pe pilaștrii de colț cu capiteli sobori. De o parte și alta a arcului au fost create câmpuri triunghiulare decorative cu vrejuri și ghirlande florale stilizate. Ferestrele, cinci la număr preiau forma omoloagelor lor de la nivelul caselor anterior descrise.

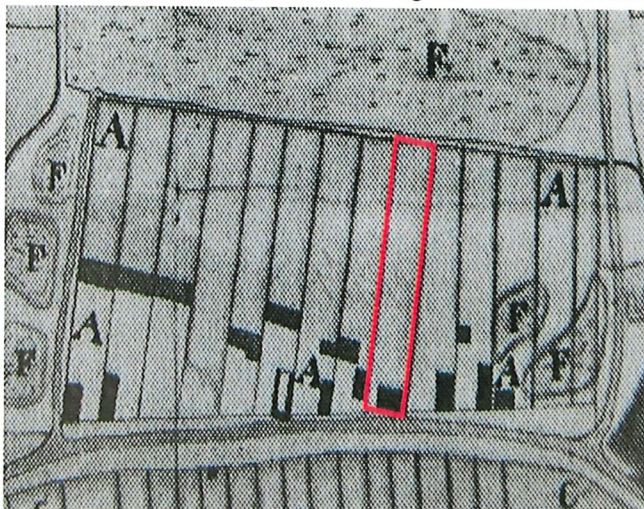


Fig. 39 Parcela în 1776

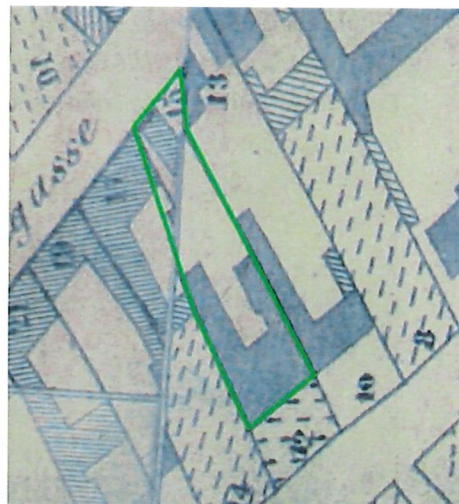


Fig. 40 Planimetria caselor parcelei în
1875



Fig. 41 Fațada principală expusă străzii

Ele sunt încadrate de profilaturi de tencuială, iar la bază sunt delimitate de chenare decorative lise cu borduri. Excepția stilistică o fac primele două ferestre de la stânga ce sunt încadrate în calup prin demarcarea unui chenar de tencuială care le segreghează și totodată introduce pilaștrii cu decorații mediane. Există trei penetrații care iluminează spațiile subsolului, ce dispun de planșee boltite care trebuie reabilitate.”

3. STUDII DE FUNDAMENTARE

În prealabil întocmirii documentației PUZCP s-au întocmit următoarele studii de fundamentare:

- Studiu Istoric, întocmit de Dr. Ist. Artă Carmen Florescu și dr. Cristina Tuță Filip
- Studiu de parament, întocmit de Pictor Restaurator Lorand Kiss
- Analize urbanistice, respectiv încadrarea în PUG, Valoarea Stilistică, Profilul funcțional al zonei și morfologia și posibilitățile de evoluție a cvartalului.
- Ridicare topografică extinsă și scanări 3d, întocmit de Ing. Mircea Crăciunaș
- Studiu Geothnic, întocmit de către ing. C. Constantinescu

3.1 Analiza încadrării zonei în PUG

Conform C.U. nr. 2520 din 10.06.2019 emis de Primăria Municipiului Sibiu terenul se află în **ZCP Cartierul Iosefin – Măierimea Porții Cisdădiei, SZCP Cartierul Iosefin_a** – Subzona Bulevardul Victoriei – str. Andrei Șaguna – str. Banatului.

Din punct de Vedere istoric, parcelarul din această subzone se conturează după 1703, odată cu abandonarea edificării fortăreței tip Vauban. Parcelarul din zonă este de la apariție într-o dinamică continuă, primele comasări de parcele pentru edificii mai ample și cu programe nerezidențiale apărând în sec. XVIII la inițiativa Baronului Carl von Brukenthal. Prin urmare parcelarul este unul foarte variat, condițiile de construire fiind mai degrabă dictate de cadrul construit adiacent decât de reglementarea urbanistică propriu zisă. Totodată, analizând indicii urbanistici ale cadrului construit istoric, se observă că aceștia sunt sensibili mai mari decât cei prevăzuți în RLU aferent PUG.

3.2 Disfuncționalități și constrângeri existente

- O situație specifică str. A. Șaguna, situație care din perspectivă urbanistică – tehnică poate fi considerată o disfuncție, dar care din perspectivă evolutivă reprezintă o tipicitate la limita vechilor incinte fortificate, este iregularitatea parcelarului, iregularitate care face imposibilă aplicarea unor reguli generale de construire. Această iregularitate este dată de faptul că odată cu demantelarea fortificațiilor în aceste zone apare un mix de locuințe (se ofereau ca recompensă terenuri celor care susțineau efortul de demolare a vechilor ziduri) cu programe tipice sec. XIX – hanuri, cazărmi, imobile administrative, care prin dimensiuni nu își găsesc locul în nucleele urbane intramuros. Zona str. Andrei Șaguna este o reflectare a acestei tipicități. Loturile au forme și dimensiuni foarte diferite, cu penetrări ample spre străzile paralele, respectiv str. Banatului și Parcul Astra.
- Principalele constrângeri sau elemente generatoare se găsesc pe parcelele adiacente parcelei de la nr. 11, respectiv existența calcanelor ample pe parcelele de la nr. 9 și 17, existența unui corp nou de clădire P+1 pe limita posterioară de proprietate, aparținând ULBS și o cornișă pronunțată, similară cu vis-a-vis-ul la imobilul de la nr. 17 – clasat în LMI la poziția 388, cod SB-II-m-B-20993.

3.3 Sinteza studiilor de fundamentare

Studiul istoric concluzionează:

"Permisivități și Restricții – recomandările istoricului de artă

Analizând intersecțiile străzii pe care o analizăm cu arterele dimprejur, observăm faptul că strada Andrei Șaguna este configurată la vest în prelungirea șoselei Alba Iulia, din care a fost derivată de altfel, mărginind la nord zona istorică a orașului. Tot la vest, unde preia traficul șoselei Alba Iulia, intersectează și artera Dealului. La nord-est conduce în Piața Unirii fiind intercalată de Bulevardul Victoriei care debutează de la sud. Practic strada reprezintă o graniță între orașul vechi și un prim cartier limitrof, după cum menționam anterior, dar totodată, pe baza trasărilor zonei protejate, își prezervă rolul segregator între zona protejată istoric și orașul „civil”.

Strada A. Șaguna încadrează o insulă urbană pe care o regăsim în hărțile istorice începând timid cu prima ridicare topografică iosefină. Peisajul arhitectural care o caracterizează este unul eterogen actualmente, deoarece imobilelor cu caracter baroc sau istorist le-au fost alăturate unele clădiri o stilistică ușor contrastantă cu liniile de factură moderniste sau contemporane.

Parcela de teren pe care o studiem, inițial parcelele 11, 13, 15, face parte din această insula urbană, cu mențiunea că a fost autorizată demolarea construcțiilor, cu excepția subsolurilor și fațadelor de la strada principală.

În acest caz, recomandările istoricului de artă privesc situația actuală, în luna martie a anului 2024 și proiectul arhitectural propus spre implementare.

Permisivități:

- Se impune păstrarea subsolurilor caselor de la nr. 11 precum și a fațadelor, integral, cu decorațiile existente
- Se impune o cercetare și expertizare extensivă, în vederea analizării posibilităților de integrarea bolților subsolurilor și planșelor istorice în spațiile nou configurate ale subsolurilor și circuitelor aferente, posterior reabilitării lor
- Se impune reabilitarea fațadelor și elementelor decorative cu materiale compatibile cu structura istorică
- Se recomandă preservarea cotei cornișei clădirii de la nr. 17
- Se recomandă ocuparea în U a incintei, specific tendințelor sec XIX și acoperire a calcanelor

Restricții:

- Se interzice, pentru reabilitarea fațadelor, folosirea materialelor incompatibile cu structura istorică
- Coloritul fațadelor noilor construcții trebuie ales în concordanță cu cel al fațadelor istorice
- Limbajul stilistic al noilor construcții trebuie să urmeze linia directoare a specificului arhitectural al zonei
- Amprenta la sol a construcției trebuie să urmeze prevederile de proximitate prevăzute în lege, raportat la clădirile învecinate”

Studiul de parament concluzionează:

”Cele două corpuri ale imobilului au fost construite cel mai probabil în intervalul dintre începutul și mijlocul secolului XIX. Portalul zidit a fost construit ulterior, probabil în a doua jumătate a sec. XIX. Ulterior laturii A i-au fost alipite două încăperi mai mici.

În a doua jumătate a secolului au fost schimbate toate chenarele ferestrelor, pe latura A fiind utilizate ferestre de dimensiuni mai mici. Probabil tot în această perioadă au fost înzidite două dintre ușile celor două laturi, cele două laturi fiind partiționate în locuințe mai mici.

-Pe zidurile interioare ale clădirii există un singur strat de tencuială cu straturi succesive de zugrăveli, toate provenind din sec XX.

-Pe zidurile exterioare ale clădirii există un singur strat de tencuială, fără decorații, cu straturi monocrome de zugrăveli.

Deși este o clădire modestă fără elemente arhitecturale sau artistice deosebite, valoarea ei constă în contextul arhitectural al fațadelor în care este situat, și în care, se integrează armonios.

Stare de conservare:

Starea de conservare a clădirii este precară:

Tavanul încăperii dinspre stradă al laturii A s-a prăbușit. Infiltrațiile de apă au cauzat apariția ciupercilor și în mod indirect prăbușirea tavanului. Igrasia se observă pe toate zidurile clădirii, până la cota de 140-150 cm. Latura B al clădirii este într-o stare mai bună, dar și în această clădire se observă crăpături, fisuri structurale, în primul rând în zona dinspre stradă. ”

Studiile urbanistice de fundamentare relevă caracterul eterogen și dinamic al țesutului urban.

Indicii de ocupare sunt mai mari decât cei prevăzuți de către PUG. Zona își păstrează dinamica din punct de vedere al edificării, începută de la momentul primei parcelări - inserțiile funcționale noi, pentru programe ample specifice zonei centrale continuând și în zilele noastre, edificatoare fiind construcția ULBS, autorizată prin AC 205 din 20.06.2022.

Studiul Geotehnic concluzionează:

Amplasamentul studiat este situat în zona terasei superioare a râului Cibin. Terenul este orizontal, stabil, fără gropi de împrumut sau accidente structurale. A fost identificată o litologie ce se prezintă în anexa 2 cu profilele geologice.

Din punct de vedere geotehnic amplasamentul aparține de Depresiunea Sibiului caracterizată de altitudini de aproximativ 550m mărginită de dealuri cu altitudini de aproximativ 600-650 m, tăiate de văi largi și domoale.

Geologic zona aparține de unitatea majoră Depresiunea Transilvaniei, cu formațiuni ce aparțin neozoicului și cuaternarului, fiind reprezentate de argile, argile nisipoase, nisipuri, pietrișuri, marne.

În urma investigațiilor s-a constatat că terenul de fundare nu își modifică condițiile preliminare de încadrare, rămânând în categoria geotehnică 1 cu risc redus.

Pentru argila maronie cu elemente gălbui ruginii au fost identificați următorii indici geotehnici:

- Argila prezintă umflarea liberă U_L cu valori cuprinse între 75...100, caracteristica pământurilor active, pământuri cu umflături și contracții mari (PCUM). De aceea, la proiectarea și execuția fundațiilor se va ține seama de normativul NR 0001-96- "Cod de proiectare și execuție pentru construcții fundate pe pământuri cu umflături și contracții mari."
- Natura terenului pune în evidență posibilitatea fundării fără mijloace speciale de consolidare.
- Adâncimea minimă de fundare D_{fmin} va fi de -5,5m față de cota terenului natural.
- Utilizând presiunea convențională de calcul pentru estimarea portanței terenului de fundare, presiunea convențională de bază $p_{conv}[kPa]$ pentru stratele de argilă s-a stabilit, conform STAS 3300/2-85, pentru fundații având lățimea tălpilor $B= 1,00m$ și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat

$D_f = 2,00m$, ca fiind de 290kPa.

- Pentru oricare alte dimensiuni ale lăţimii fundaţiei şi altă adâncime de incastare se impune aplicarea corecţiilor metodologiei de calcul prescrise de STAS 3000/2-85 punctul B.2.
- Dacă la dimensionarea fundaţiilor se ţine seama de conlucrarea cu terenul de fundare, coeficientul de patks=2,5 daN/cm³.
- Se va urmări corelarea presiunii convenţionale de calcul pentru stratele întâlnite cu adâncimea de fundare conform profilului geotehnic.
- Se vor asigura construcţiile din vecinătatea estică şi vestică, precum şi zona străzii Andrei Şaguna, având în vedere adâncimea la care se va săpa (-6m).
- Nu se va permite stagnarea apelor pe amplasament şi în săpăturile de fundare.
- ultimul strat de cca. 20-30 cm, din săpăturile de fundare va fi excavat pe porţiuni eşalonate în timp – în măsura posibilităţilor de execuţie a fundaţiei.
- Imediat după decofrarea elevaţiilor, golurile rămase în jurul fundaţiilor vor fi umplute cu pământ argilos, compactat în straturi elementare de cca. 20-30 cm grosime.
- În jurul clădirii se va aşeza un trotuar etanş de 1,00m lăţime şi cu înclinaţie spre exterior.
- Apele pluviale colectate vor dirijate spre canalizare.
- Orice modificare de litologie va fi anunţată geologului iar turnarea fundaţiilor se va face cu avizul geologului.

3.4 Precizarea limitei zonei construite protejate

Prin prezentul PUZC nu se modifică limita SZCP_Cartierul Iosefin_a, ci se propune o detaliere specifică în interiorul ei pentru o parcelă cu particularităţi deosebite.

O astfel de reglementare detaliată nu contravine spiritului PUG ci doar vine cu o detaliere la condiţiile specifice ale amplasamentului, detaliere care de altfel nici nu este posibilă la nivelul unui plan urbanistic general.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE A SUBZONEI

4.1 Solicitări ale temei-program

Pentru subzona propusă, SZCP_Cartierul Iosefin_S, reprezentată de parcela cu nr. 11, rezultată prin alipirea a trei parcele, se propune o reglementare care să permită realizarea unui imobil mixt, cu funcţiuni de interes public la parter şi birouri şi/sau locuire la nivelurile superioare. Mixajul funcţional este în consonanţă cu caracterul zonei istorice. Cadrul construit adiacent reprezintă principalul element generator al modului de ocupare propus, respectiv:

- Ocupare în "U" cu cuplare la calcanele existente
- Preluarea cornişei imobilului monument istoric de la nr. 17 (cod SB-II-m-B-20993.) în vederea consolidării imaginii frontului
- Soluţie de învelitoare cu şarpantă spre aliniament
- Menţinerea faţadelor spre aliniament a imobilelor existente şi a pivniţelor conform Avizului CZMI 245 din 20.07.2023
- Integrarea în compoziţie a faţadei cu goluri de pe limita de proprietate, aparţinând ULBS, edificată conform AC 205 din 20.06.2022.
- Stabilirea de indici urbanistici în conformitate cu ţesutul urban adiacent

4.2 Situația circulațiilor

Amplasamentul reglementat se află pe str. A. Șaguna, cu trei benzi până la intersecția cu str. Mitropoliei de unde se lărgeste la 4 benzi, în sens unic. Sectorul unde se află amplasamentul face parte dintr-o girație de unic sens, constituită din str. Șaguna, Dealului, Banatului și Victoriei. Sensul unic și dimensiunea arterei nu pune probleme deosebite de trafic. Accesele de intrare și de ieșire sunt condiționate de poziția gangurilor de acces ale fațadelor ce se vor păstra și se vor face exclusiv de stânga, de pe banda laterală trei, fără a perturba traficul general.

4.3 Situația rețelelor edilitare

Zona este echipată edilitar complet, existând capacitățile necesare pentru a susține fără probleme viitoarele imobile.

4.4 Propuneri privind prevederile din regulament

SZCP_Cartierul Iosefin_S – Instituire Subzonă cu caracter mixt, cu regim de construire închis

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Frontul impar al străzii A. Șaguna se constituie la finalul sec. XVIII, în urma realizării unei parcelări pentru locuințe pe terenul ocupat de citadela tip vauban, a cărei construire este abandonată în anul 1703.

Comasarea parcelelor pentru realizarea unor imobile mai ample începe în sec XIX, exemplare fiind edificările Baronului Carl von Brukenthal. Comasare parcelelor este de altfel o tipicitate a secolului XIX, mai ales în zonele adiacente intramuros, unde se amplasează programe administrative, cazărmi, instituții de învățământ sau spitalicești și imobile de raport.

Condiționări primare

În subzona reglementată se află imobilul de pe str. A. Șaguna nr. 11, rezultat prin comasarea parcelelor 11, 13, 15. Imobilele existente inițial au fost desființate, mai puțin fațadele spre stradă și o parte din subsoluri, conform AD nr. 19 din 15.12.2023, emisă în baza Avizului CZMI 245/20.07.2023. Posibilitățile de edificare sunt impuse de cadrul construit adiacent, respectiv existența calcanelor pe laturile sudice și nordice, existența unui imobil aparținând Universității "Lucian Blaga" Sibiu, cu goluri pe limita comună de proprietate la vest și de cornișa istorică a imobilului de la nr. 17.

SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1.UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe colective în imobile mixte
- Turism
- Funcțiuni administrative și de birouri
- Sănătate - Cabinete medicale, laboratoare de analize medicale, investigație imagistică, tratament ambulatoriu
- Învățământ
- Asistență socială
- Cultură
- Comerț de interes general și / sau alimentar
- Alimentație publică

- Servicii de interes public – cabinete de avocatură, birouri notariale, consultanță, servicii de întreținere corporală, etc.
- Parterul construcțiilor orientate spre stradă va avea obligatoriu funcțiuni de interes public.
- Prezența locuirii nu este obligatorie

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Garaje colective amplasate la subsol.
- Se admite conversia totală sau parțială a locuințelor situate la etajele superioare, pentru desfășurarea unor activități de tip terțiar – servicii profesionale sau manufacturiere cu următoarele condiții:
 - (a) suprafața ocupată de acestea să nu depășească 200 mp.
 - (b) să implice maximum 10 persoane.
 - (c) să aibă acces public limitat (ocazional).
 - (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.
 - (e) funcționarea să se facă în condițiile Art. 39 din Legea 196 / 2018.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Imobile mono funcționale rezidențiale

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;
- b) suprafața să fie mai mare sau egală cu 2300 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor amplasa pe aliniament, în front închis.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Construcțiile se vor amplasa alipit limitelor de proprietate laterale și posterioare de proprietate. Ocuparea parcelei va fi de tip "U", cu integrarea fațadei imobilului ULBS de pe limita vestică de proprietate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul pietonal se va face direct din domeniul public.

Accesul auto se va face direct din domeniul public, de pe latura estică, prin golurile fațadelor istorice păstrate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane.

Dat fiind că prin Avizul CZMI 245/20.07.2023 se impune păstrarea și integrarea a pivnițelor istorice, protejarea acestor elemente primează fața de necesitatea asigurării de locuri de parcare, conform Anexei 2 la RLU PUG Sibiu. Se va asigura astfel numărul maxim de locuri de parcare posibile, dar minim un loc de parcare la un apartament - locuință, asigurarea de locuri de parcare pentru celelalte funcțiuni nefiind obligatorie. Reducerea locurilor de parcare de destinație, pentru funcțiuni, altele decât cele aferente locuirii respectă prevederile Comisiei Europene cu privire la reducerea traficului individual, în vederea implementării Pactului Pentru Neutralitate Climatică 2030 – 2050, la care România a aderat prin Acordul de la Paris din decembrie 2015.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Construcțiile de la aliniament se vor alinia la cornișa imobilului de pe str. A. Șaguna nr. 17, respectiv, 11,70 metri față de cota trotuarului cu o înălțimea maximă la coamă de 18,50. Regimul de înălțime la aliniament va fi (1-2)S+P+2+3M.

Pentru construcțiile aflate în spatele tractului de la aliniament numărul de niveluri reglementat maxim este (1-2S)+P+4, fără a depăși cota coamei imobilelor de la str. A. Șaguna.

Se permite amplasarea pe învelitorile înclinate sau terasă de panouri solare și pompe de căldură, exclusiv pe zonele ne vizibile dinspre aliniament.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Soluția arhitecturală va evidenția parcelarul inițial prin intervenții cum ar fi: variații ale înălțimii cornișelor și coamelor fără a depăși 1 metru, rezalături ale fațadelor, variația raportului plin gol, variația finisajelor, etc. Variațiile cornișei sunt permise doar în zona centrală a volumului – fosta parcelă cu nr. 13, pentru zonele dinspre numerele 9 și 17 ale str. Andrei Șaguna fiind obligatorie alinierea la cornișa imobilului monument de pe parcela de la numărul 17, cod LMI SB-II-m-B-20993.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă, dar integrată în arhitectura zonei prin preluarea și interpretarea elementelor arhitecturale tipice. Spre aliniament se interzic acoperișurile tip terasă, balcoanele și bow-window-urile.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere.

Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, doar pe fațadele spre interiorul parcelei, începând de la înălțimea de minim 3,00 m de la cota terenului amenajat.

Este interzisă amplasarea de echipamente pe fațadele clădirilor. Zonele destinate contorizării, bransării, accesului furnizorilor de utilități vor fi integrate în nișe, tarate arhitectural, în interiorul gangului de acces pietonal sau în fațadele din curtea imobilului.

Colectarea selectivă a deșeurilor se va face în spații integrate în imobile. Se interzice amplasarea de pubele la sol în curtea interioară.

Firmele și elementele de signalistică se vor amplasa exclusiv pe registrul parterului, în zona gangului de acces pietonal, pe plăcuțe din material transparent sau metalic pe registrele pline ale fațadei. Se interzice amplasarea acestora deasupra golurilor existente. Firmele și elementele de signalistică vor fi monocrome – cu text alb pe fond închis sau cu text negru pe fond deschis sau gravate și iluminate cu culoare cu lumină albă. Se admit literele volumetrice. Este interzisă iluminarea cu lumină colorată sau intermitentă. Nu se admit firme perpendiculare pe planul fațadei.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Racordarea va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată, conform avizelor furnizorilor de utilități.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Dată fiind obligativitatea păstrării și integrării pivnițelor istorice, asigurarea de spații verzi pe sol natural nu este obligatorie.

Se recomandă realizarea de spații verzi peste subsol cu vegetație înaltă, protejată la îngheț pentru asigurarea umbririi pe timp de vară.

14. ÎMPREJMUIRI

Dat fiind modul de ocupare al parcelei, nu se pune problema realizării de împrejurimi.

La nivelul gangurilor auto se permitea realizarea de porți și/sau bariere pentru control acces. Porțile se vor deschide exclusiv spre interiorul gangului. Amplasarea barierelor se va face la minim 5 metri față de aliniament, astfel încât staționarea în vederea validării accesului să se facă în afara circulației publice.

Se permite realizarea de porți / elemente de control acces la nivelul gangului de acces pietonal.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. maxim = 80%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 3,00

4.5 Reguli privind posibilitățile de construire pe parcelele adiacente, Str. A. Șaguna nr. 9 și 17.

Propunerile din zona reglementată nu introduc niciun fel de restricții privind construirea parcelor adiacente, principiile reglementării parcelei de la nr. 11 fiind conforme cu planul urbanistic general, respectiv construirea în front continuu și acoperirea calcanelor existente. Cu toate acestea, în cadrul analizelor urbanistice s-au evaluat ambele parcele și în baza acestor analize putem schița câteva reguli privind posibilitatea de ocupare a acestora, respectiv;

Pentru parcela str. Andrei Șaguna nr. 17:

Analizând planul orașului din 1875, putem constata că imobilul de nr. 17, astăzi clasat LMI SB-II-m-B-20993, este deja constituit, ocupând laturile de est, nord și vest ale parcelei. În acest context, este evident că segmentul adosat limitei sudice, parter, este un imobil parazitar, construit la începutul sec. XX. Pornind de la aceste considerente, este evident că edificarea pe această parcelă va avea două componente, prima – studierea amănunțită și restaurarea imobilului principal în formă de "C", a doua, desființarea imobilului parter de pe limita sudică și înlocuirea lui cu un imobil nou, integrat în ansamblu.

Funcțiuni – se vor menține funcțiunile reglementate în PUG Sibiu, tipice pentru zona centrală

Amplasare – noul edificabil va conserva amprenta la sol actuală, cu realizarea unei compoziții tip "O", de cvartal închis.

Staționarea autovehiculelor – se va respecta Anexa 2 la RLU aferent PUG Sibiu

Aspectul arhitectural – va respecta prevederile PUG, evitându-se realizarea de pașise arhitecturale

Spațiile verzi – realizarea acestora nu este obligatorie, în acest caz primând protejarea și punerea în valoare a resurselor culturale

Regimul de înălțime – S+P+2E+2M

Indici urbanistici.

POT actual=78% - POT posibil max = 80%

Cut actual = 2.05 - CUT posibil max = 2.40

Pentru parcela str. Andrei Șaguna nr. 9:

Analizând planul orașului din 1875, putem constata că parcela de la nr. 9 era parte din incinta vechii cazărmi. Parcela se constituie în forma actuală doar la începutul sec. XX, imobilul actual de la stradă fiind cel mai probabil un fragment din vechea incintă – imobilul fiind un subsol și parter neclasat în LMI sau marcat cu valoare istorică/ambientală în PUG. În fapt, partea vestică, spre aliniament, este ocupată de imobile cu regim de înălțime parter, relativ precare. Jumătatea vestică a parcelei este ocupată de un imobil, cu tipologie "U", imobil edificat în 1993. Proprietarul ansamblului este Urbana SA, societate deținută de către Consiliul Local Sibiu. În acest context, restructurarea se poate face la nivelul întregii parcele, corpul construit în 1993 fiind lipsit de valoare arhitecturală.

Funcțiuni – se vor menține funcțiunile reglementate în PUG Sibiu, tipice pentru zona centrală

Amplasare – noul edificabil se va restructura, rezultând un imobil cu o tipologie în "O", de cvartal închis.

Staționarea autovehiculelor – se va respecta Anexa 2 la RLU aferent PUG Sibiu

Aspectul arhitectural - va respecta prevederile PUG, evitându-se realizarea de pastişe arhitecturale

Spațiile verzi - realizarea acestora nu este obligatorie, în acest caz primând protejarea și punerea în valoare a resurselor culturale

Regimul de înălțime - S+P+2E+M, cu racordarea cornişelor de la nr. 11 și nr. 7.

Indici urbanistici.

POT actual=54% - POT posibil max = 80%

Cut actual = 1 - CUT posibil max = 2,6

4.6 Bilanț teritorial

	BILANȚ TERITORIAL - Utilizări	EXISTENT		PROPOS	
nr. crt.	Utilizări	MP	%	MP	%
1	Construcții	1293,00	53,99%	1810,68	75,60%
2	Circulați pietonale(terase, trotuare) și circulații auto (platforme de parcare)	0,00	0,00%	503,60	21,03%
3	Spații verzi la nivelul parcelor	0,00	0,00%	80,72	3,37%
4	Teren liber de construcții	1102,00	46,01%	0,00	0,00%
	Total	2395,00	100,00%	2395,00	100,00%

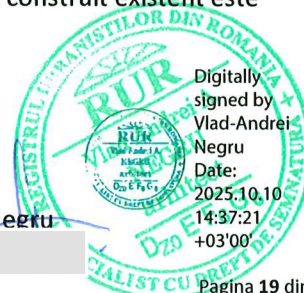
4.7 Analize cost – beneficiu

Completarea frontului str. A. Șaguna reprezintă o necesitate evidentă. Crearea de spații de birouri, comerț și servicii adiacent nucleului istoric completează profilul funcțional al zonei și reduce presiunea implementării de astfel de funcțiuni în imobilele monument, imobile în cazul cărora protejarea resursei culturale primează în fața necesităților funcționale. Integrarea discretă în țesutul existent poate să constituie un model pentru inserții în țesutul zonei centrale, acolo unde fondul construit existent este distrus și nu mai poate fi reciclat.

Iunie 2025

Intocmit,

arh. Vlad Neștu



Pagina 19 din 19

S.C. TRANS FORM S.R.L.

Adresa:
Str. Republicii 81 / 7, Cluj-Napoca, Romania
Telefon/Fax: 0040 264 430687
E-mail: office@trans-form.ro

J12/182/2003, RO 15161846

Capital social: 400 RON

Cont:

RO33 BTRL 0130 1202 G990 23XX, Banca Transilvania, Cluj-Napoca
RO90 RZBR 0000 0600 0306 7368, Raiffeisen Bank, Cluj-Napoca

www.trans-form.ro

SZCP_Cartierul Iosefin_S – Instituire Subzonă cu caracter mixt, cu regim de construire închis

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Frontul impar al străzii A. Șaguna se constituie la finalul sec. XVIII, în urma realizării unei parcelări pentru locuințe pe terenul ocupat de citadela tip vauban, a cărei construire este abandonată în anul 1703.

Comasarea parcelelor pentru realizarea unor imobile mai ample începe în sec XIX, exemplare fiind edificările Baronului Carl von Brukenthal. Comasare parcelelor este de altfel o tipicitate a secolului XIX, mai ales în zonele adiacente intramuros, unde se amplasează programe administrative, cazărmi, instituții de învățământ sau spitalicești și imobile de raport.

Condiționări primare

În subzona reglementată se află imobilul de pe str. A. Șaguna nr. 11, rezultat prin comasarea parcelelor 11, 13, 15. Imobilele existente inițial au fost desființate, mai puțin fațadele spre stradă și o parte din subsoluri, conform AD nr. 19 din 15.12.2023, emisă în baza Avizului CZMI 245/20.07.2023. Posibilitățile de edificare sunt impuse de cadrul construit adiacent, respectiv existența calcanelor pe laturile sudice și nordice, existența unui imobil aparținând Universității "Lucian Blaga" Sibiu, cu goluri pe limita comună de proprietate la vest și de cornișa istorică a imobilului de la nr. 17.

Lucrările de construire se vor efectua sub supraveghere arheologică efectuată de către un specialist atestat MCC.

SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1.UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe colective în imobile mixte
- Turism
- Funcțiuni administrative și de birouri
- Sănătate - Cabinete medicale, laboratoare de analize medicale, investigație imagistică, tratament ambulatoriu
- Învățământ
- Asistență socială
- Cultură
- Comerț de interes general și / sau alimentar
- Alimentație publică
- Servicii de interes public – cabinete de avocatură, birouri notariale, consultanță, servicii de întreținere corporală, etc.
- Parterul construcțiilor orientate spre stradă va avea obligatoriu funcțiuni de interes public.
- Prezența locuirii nu este obligatorie

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Garaje colective amplasate la subsol.
- Se admite conversia totală sau parțială a locuințelor situate la etajele superioare, pentru desfășurarea unor activități de tip terțiar – servicii profesionale sau manufacturiere cu următoarele condiții:
 - (a) suprafața ocupată de acestea să nu depășească 200 mp.
 - (b) să implice maximum 10 persoane.
 - (c) să aibă acces public limitat (ocazional).
 - (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.
 - (e) funcționarea să se facă în condițiile Art. 39 din Legea 196 / 2018.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Imobile mono funcționale rezidențiale

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

a) să aibă front la stradă;

b) suprafața să fie mai mare sau egală cu 2300 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor amplasa pe aliniament, în front închis.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Construcțiile se vor amplasa alipit limitelor de proprietate laterale și posterioare de proprietate.

Ocuparea parcelei va fi de tip "U", cu integrarea fațadei imobilului ULBS de pe limita vestică de proprietate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul pietonal se va face direct din domeniul public.

Accesul auto se va face direct din domeniul public, de pe latura estică, prin golurile fațadelor istorice păstrate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane.

Dat fiind că prin Avizul CZMI 245/20.07.2023 se impune păstrarea și integrarea a pivnițelor istorice, protejarea acestor elemente primează fața de necesitatea asigurării de locuri de parcare, conform Anexei 2 la RLU PUG Sibiu. Se va asigura astfel numărul maxim de locuri de parcare posibile, dar minim un loc de parcare la un apartament - locuință, asigurarea de locuri de parcare pentru celelalte funcțiuni nefiind obligatorie. Reducerea locurilor de parcare de destinație, pentru funcțiuni, altele decât cele aferente locuirii respectă prevederile Comisiei Europene cu privire la reducerea traficului individual, în vederea implementării Pactului Pentru Neutralitate Climatică 2030 – 2050, la care România a aderat prin Acordul de la Paris din decembrie 2015.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Construcțiile de la aliniament se vor alinia la cornișa imobilului de pe str. A. Șaguna nr. 17, respectiv, 11,70 metri față de cota trotuarului cu o înălțimea maximă la coamă de 18,50. Regimul de înălțime la aliniament va fi (1-2)S+P+2+3M.

Pentru construcțiile aflate în spatele tractului de la aliniament numărul de niveluri reglementat maxim este (1-2S)+P+4, fără a depăși cota coamei imobilelor de la str. A. Șaguna.

Se permite amplasarea pe învelitorile înclinate sau terasă de panouri solare și pompe de căldură, exclusiv pe zonele ne vizibile dinspre aliniament.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Soluția arhitecturală va evidenția parcelarul inițial prin intervenții cum ar fi: variații ale înălțimii cornișelor și coamelor fără a depăși 1 metru, rezalituri ale fațadelor, variația raportului plin gol, variația finisajelor, etc. Variațiile cornișei sunt permise doar în zona centrală a volumului – fosta parcelă cu nr. 13, pentru zonele dinspre numerele 9 și 17 ale str. Andrei Șaguna fiind obligatorie alinierea la cornișa imobilului monument de pe parcela de la numărul 17, cod LMI SB-II-m-B-20993.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă, dar integrată în arhitectura zonei prin preluarea și interpretarea elementelor arhitecturale tipice. Spre aliniament se interzic acoperișurile tip terasă, balcoanele și bow-window-urile.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere.

Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, doar pe fațadele spre interiorul parcelei, începând de la înălțimea de minim 3,00 m de la cota terenului amenajat.

Este interzisă amplasarea de echipamente pe fațadele clădirilor. Zonele destinate contorizării, branșării, accesului furnizorilor de utilități vor fi integrate în nișe, tarate arhitectural, în interiorul gangului de acces pietonal sau în fațadele din curtea imobilului.

Colectarea selectivă a deșeurilor se va face în spații integrate în imobile. Se interzice amplasarea de pubele la sol în curtea interioară.

Firmele și elementele de signalistică se vor amplasa exclusiv pe registrul parterului, în zona gangului de acces pietonal, pe plăcuțe din material transparent sau metalic pe registrele pline ale fațadei. Se interzice amplasarea acestora deasupra golurilor existente. Firmele și elementele de signalistică vor fi monocrome – cu text alb pe fond închis sau cu text negru pe fond deschis sau gravate și iluminate cu culoare cu lumină albă. Se admit literele volumetrice. Este interzisă iluminarea cu lumină colorată sau intermitentă. Nu se admit firme perpendiculare pe planul fațadei.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Racordarea va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată, conform avizelor furnizorilor de utilități.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Data fiind obligativitatea păstrării și integrării pivnițelor istorice, asigurarea de spații verzi pe sol natural nu este obligatorie.

Se recomandă realizarea de spații verzi peste subsol cu vegetație înaltă, protejată la îngheț pentru asigurarea umbririi pe timp de vară.

14. ÎMPREJMUIRI

Dat fiind modul de ocupare al parcelei, nu se pune problema realizării de împrejmuiri.

La nivelul gangurilor auto se permite realizarea de porți și/sau bariere pentru control acces. Porțile se vor deschide exclusiv spre interiorul gangului. Amplasarea barierelor se va face la minim 5 metri față de aliniament, astfel încât staționarea în vederea validării accesului să se facă în afara circulației publice.

Se permite realizarea de porți / elemente de control acces la nivelul gangului de acces pietonal.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. maxim = 80%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 3,00

24.06.2025



Pagina 3 din 3