

## MEMORIU JUSTIFICATIV – faza PUD

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Denumirea proiectului | <b>Documentatie P.U.D. pentru desfiintari partiale constructie si imprejmuire existenta, construire partiala, rehabilitari, compartimentari interioare, refatadizare la cladire existenta in vederea amenajarii de locuinte colective, spatii turistice si comerciale</b> |
| Beneficiar            | <b>S.C. NUCLEO CENTER S.A.</b><br>str. Taietura Turcului, nr. 47C1, Cluj-Napoca, CJ                                                                                                                                                                                       |
| Amplasament           | str. Valea Mare, nr. 3, mun. Sibiu, jud. Sibiu                                                                                                                                                                                                                            |
| Proiectant general    | <b>S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.</b><br>Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H<br>Tel: 0264 596 786                                                                                                                                                                  |
| Numar proiect         | <b>1445 / 2021</b>                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Faza de proiectare    | <b>PUD</b>                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Data elaborarii       | <b>Octombrie 2025</b>                                                                                                                                                                                                                                                     |

#### 1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru lucrarea:

**Documentatie P.U.D. pentru desfiintari partiale constructie si imprejmuire existenta, construire partiala, rehabilitari, compartimentari interioare, refatadizare la cladire existenta in vederea amenajarii de locuinte colective, spatii turistice si comerciale**

în mun. Sibiu, strada Valea Mare, nr. 3 cu scopul **elaborarii ulterioare a documentatiilor tehnice pentru autorizarea lucrarilor de desfiintare si construire aferente.**

Tema de proiect stabilita de comun acord cu beneficiarul lucrarii prevede lucrari de demolari partiale, rehabilitari, compartimentari interioare si refatadizari la constructie existenta in vederea amenajarii de spatii cu functiuni mixte de locuire, turism si comert.

Rolul prezentei documentații este de a evidenția modalitatea de conformare la prevederile Regulamentului Local de Urbanism - privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și

configurarea construcțiilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

## **2. INCADRAREA IN ZONA**

### **2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate**

Terenul studiat se situeaza in intravilanul municipiului Sibiu, pe strada Valea Mare, in interiorul zonei de protectie a valorilor urbanistice si de arhitectura.

Adresa obiectivului:

**str. Valea Mare, nr. 3, mun. Sibiu, jud. Sibiu**

#### **Surse de documentare**

**CU nr. 877 din 29.04.2025**

**Adresa nr. 18720 din 11.03.2022 eliberat de CTATU Primaria mun. Sibiu**

Ridicarea topografica

PUG al Municipiului Sibiu

Extras CF

#### **Concluzii din documentatiile elaborate:**

Conform Regulamentului de Urbanism, terenul se afla in:

**UTR – SZCP Centrul Istoric\_18 (Zidului–Valea Mare-Plopilor) – functiuni de locuire urbana de tip Intramuros, fara grad ridicat de reprezentare in expresia fondului construit, sporadic prezenta unor functiuni de tip comert-servicii conexe locuirii**

### **2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD**

#### **2.2.1. Studiul geotehnic – concluzii:**

Pentru intocmirea studiului geotehnic pe amplasamentul studiat s-au efectuat 2 foraje.

Conform studiului geotehnic caracteristicile principale ale terenului sunt urmatoarele:

- categoria geotehnică: 1
- risc geotehnic: redus;
- nivelul hidrostatic a fost interceptat la cota -4.5 m de la CTN si este ascendent
- adancimea de inghet =0.90 m
- zona seismică: in conformitate cu reglementarile tehnice „Cod de proiectare seismica – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru cladiri” indicativ P100-1/2013, rezulta faptul ca seismicitatea este de gradul VII zona „D” avand  $a_g = 0.20 g$  si  $T_c = 0.7$  sec;
- Pentru toate calculele de rezistenta se vor lua in calcul valori ale presiunilor conventionale  $P_{conv} = 300 Kpa$  conform STAS 3300/2/85, presiuni valabile pentru adancimea de fundare  $D_f = 2$  m si grosimea  $B = 1$  m

### 2.2.2. Studiul istoric – elaborat de arh. Ioan Bucur - Concluzii

Studiul istoric realizat evidențiază faptul că imobilul analizat nu prezintă o valoare arhitecturală semnificativă, ceea ce permite intervenții substanțiale, inclusiv reconfigurări și adaptări funcționale. Caracterul industrial al clădirii, exprimat prin structura aparentă și repetiția uniformă a golurilor pe toate nivelurile, generează o imagine monotona și în disonanță cu contextul construit, în special pe strada Valea Mare, unde predomină clădirile de factură tradițională și regim redus de înălțime. În acest sens, este necesară o intervenție atentă asupra fațadei, prin diversificarea tratamentului arhitectural și îmbunătățirea detaliilor, pentru o mai bună integrare în context.

Se subliniază oportunitatea reconversiei funcționale a clădirii, ca alternativă sustenabilă la demolare, având în vedere impactul negativ al acesteia asupra mediului și asupra zonei învecinate. Reutilizarea fondului construit permite valorificarea spațiilor generoase existente, îmbunătățirea imaginii urbane și introducerea unor funcțiuni compatibile cu caracterul zonei. De asemenea, amplasamentul oferă avantaje precum posibilitatea amenajării parcajelor și refacerea continuității străzii Pulberăriei.

Totodată, amplasamentul se află într-un sit arheologic protejat, ceea ce impune realizarea de cercetări arheologice preventive și supraveghere de specialitate pentru orice intervenție asupra solului. Există posibilitatea identificării unor vestigii ale construcțiilor anterioare, inclusiv ale limitelor parcelare istorice, care pot constitui repere utile în organizarea spațiului, în special a curții interioare.

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **3.1. Regimul juridic, tipul de proprietate asupra terenurilor**

Terenul studiat, cu o suprafață de **4316 mp**, este situat în intravilanul municipiului Sibiu, în interiorul zonei de protecție și se află în proprietatea **S.C. NUCLEO CENTER S.A.** conform extrasului CF.

Extras CF nr. 110168, nr.cad. 110168:

|                                  |                           |
|----------------------------------|---------------------------|
| <b>TEREN, S = 4316 mp</b>        | <b>nr. cad. 110168</b>    |
| <b>CONSTRUCTII, Sc = 2881 mp</b> | <b>nr. cad. 110168-C1</b> |

### **3.2. Regimul tehnic și analiza fondului construit existent**

În momentul de față pe terenul studiat se găsește un imobil alcătuit din mai multe corpuri de clădire care conform CF au destinația **construcții de locuințe**.

Construcțiile sunt amplasate perimetral pe teren cu o curte interioară accesibilă prin intermediul unui gang amplasat în partea de NV a ansamblului.

Corpurile de clădire existente sunt:

**Corp A – P+2 - P+M+2**

S construita = 741 mp  
Sc desfasurata = 2388 mp

**Corp A1 – P+2 - P+M+2**

S construita = 147 mp  
Sc desfasurata = 477 mp

**Corp B – P+3 - P+4**

S construita = 421 mp  
Sc desfasurata = 1714 mp

**Corp B1 – P+3 - P+M+3**

S construita = 204 mp  
Sc desfasurata = 866 mp

**Corp C - P+3**

S construita = 919 mp  
Sc desfasurata = 3729 mp

**Corp D – P+3**

S construita = 449 mp  
Sc desfasurata = 1712 mp

**S construita existenta totala = 2881 mp (amprenta la sol)**  
**S c. desfasurata existenta totala = 10 886 mp**

**3.3. Vecinatati**

**S:** Strada Valea Mare  
**E:** Proprietati private  
**NV:** Strada Pulberariei, proprietati private  
**V:** Proprietati private

**3.4. Cai de comunicatie - accese**

Accesul pietonal la imobil se realizeaza atat din strada Valea Mare amplasata in partea sudica a terenului cat si din partea de nord-vest a terenului de pe strada Pulberariei prin intermediul gangului de acces existent la corpul D.

**3.5. Echipare edilitara**

Amplasamentul studiat este racordat la toate utilitatile existente in zona.

**3.6. Concluziile studiului geotehnic**

## 4. REGLEMENTARI

### 4.1. Propuneri

Se propune elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu in vederea reglementarii lucrarilor propuse pe terenul studiat conform adresei Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism transmise prin comunicatul nr. 18720 din 11.03.2022.

Tema de proiect stabilita de comun acord cu beneficiarul lucrarii prevede lucrari de demolari partiale, reabilitari, compartimentari interioare si refatazari la constructie existenta in vederea amenajarii de spatii cu functiuni mixte de locuire, turism si comert.

Pentru realizarea acestui obiectiv se propune demolarea integrala a corpului de cladire B1 si a corpului de cladire E in vederea deparazitarii constructiei si majorarea suprafetei de fatada expusa catre curtea interioara.

Se propun demolari partiale la inchideri exterioare, compartimentari interioare si plansee la corpurile de cladire existente cu scopul de a realiza consolidari, reabilitari si compartimentari interioare noi in vederea reconversiei functionale a spatiilor de productie existente in spatii pentru apartamente de locuit, hotel de apartamente si spatii comerciale.

Astfel in urma tuturor lucrarilor propuse noul imobil propus va avea functiuni mixte astfel:

In corpul A amplasat la strada Valea Mare, la parter si la mezanin se propun spatii comerciale cu acces direct de pe trotuar. La etajele 1 si 2 se propun apartamente de locuit de tip duplex cu scara interioara proprie si acces de la nivelul etajului 1. La incaperile care nu este posibila iluminarea directa prin fereastră in fatada, se propune ca la nivelul invelitorii sa fie amplasate luminoare.

In corpul B si D de la etajul 1 pana la etajul 3 se propun apartamente de locuit.  
In corpul C de la etajul 1 pana la etajul 3 se propun functiuni pentru turism, hotel de apartamente cu unitati de cazare de tip apartament.

La parterul corpurilor B, C si D se propune amenajarea parcajului care va fi deschis catre curtea interioara. Se propune amenajarea a 100 de locuri de parcare suprapuse, de tip lift auto.

**Se estimeaza un numar de 37 apartamente de locuit, 39 unitati de cazare de tip apartament precum si cca 900 mp suprafata desfasurata cu functiunea de comert.**

De asemenea se propune demolarea imprejmuirii de pe latura SV a terenului in vederea deschiderii unei caii de circulatie catre terenul studiat cu acces din strada Turnului si posibilitatea realizarii legaturii intre strada Turnului si strada Pulberariei.

În legătură cu construcțiile existente pe parcelele vecine, se vor lua măsuri speciale în alegerea soluțiilor de fundare astfel încât să nu se afecteze în nici un fel stabilitatea și structura acestora.

### 4.2. Organizarea circulatiei, parcaje, accese

Accesul auto si pietonal pe teren se va realiza atat din strada Valea Mare prin intermediul unui

gang deschis in corpul A, precum si din partea de NV a terenului, de pe aleea propusa spre accesare prin demolarea imprejurii existente apoi prin intermediul gangului nou realizat.

Fasia de teren amplasata in partea de NV a parcelei marcata prin hasura pe plansa de reglementari urbanistice **se propune pentru dezmembrare si cedare catre domeniul public - suprafata de teren cu destinatia de drum. Nu se va bloca cu bariere si nu se vor solicita taxe pentru acces; fara restrictionarea traficului.** Cu titlu informativ, aici exista posibilitatea amenajarii de locuri de parcare auto. Acestea NU se iau in calcul pentru necesarul locurilor de parcare pentru functiunile propuse prin PUD.

**S teren propus spre dezmembrare = 500.79 mp**

Circulatia auto de la nivelul parterului va avea o latime de 5.5 m, cu doua benzi si un sens de circulatie.

La nivelul parterului sub cladire sunt amplasate cele 100 de locuri de parcare auto de tip lift si rasteluri pentru biciclete.

Accesul pietonal la spatiile comerciale de la parterul corpului A se realizeaza direct de pe trotuar iar accesul in curtea interioara la nodurile de circulatie verticala se realizeaza prin intermediul celor doua ganguri propuse, din strada Valea Mare (la corpul A) respectiv din strada Pulberariei (la parterul corpului D). De asemenea se propune un al 3-lea gang strict pietonal la nivelul corpului A care face legatura directa intre strada Valea Mare si curtea interioara a ansamblului.

Necesarul de parcaje se va calcula conform Anexei 2 din P.U.G astfel:

| FUNCTIUNE   |                | Corp A |        |        | CORP B |        |        | CORP C |        |        | CORP D |        |        |
|-------------|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| NIVEL       |                | P+sup  | Etaj 1 | Etaj 2 | Etaj 1 | Etaj 2 | Etaj 3 | Etaj 1 | Etaj 2 | Etaj 3 | Etaj 1 | Etaj 2 | Etaj 3 |
| COMERT      | SCD (mp)       | 900    | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| APART HOTEL | Nr. unit (buc) | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 11     | 14     | 14     | -      | -      | -      |
| LOCUIRE     | Nr. ap. (buc)  | -      | 11     | 4      | 4      | 4      | 4      | -      | -      | -      | 5      | 5      | 4      |

| FUNCTIUNE                       |  | Necesar parcar conform PUG                  | SCD, NR. AP, NR. UNITATI | Necesar parcar |
|---------------------------------|--|---------------------------------------------|--------------------------|----------------|
| COMERT                          |  | 1 loc/50mp pt 600-2000 mp SCD               | 900                      | 18             |
| APART HOTEL                     |  | 1 loc/2 camere + 1 loc /7 camere (personal) | 39                       | 26             |
| LOCUIRE                         |  | 1,5 loc/ap + 0.5 loc/ap (vizitatori)        | 37                       | 56             |
| TOTAL NECESAR LOCURI DE PARCARE |  |                                             |                          | 100            |

|                                                                           |            |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>TOTAL LOCURI DE PARCARE PROPUSE LA PARTER CORP B + CORP C + CORP D</b> | <b>100</b> |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|

La parterul imobilului se asigură un număr total de **100 locuri de parcare mecanizate de tip lift**, încadrate ca locuri dependente, distribuite după cum urmează:

- **56 locuri** aferente funcțiunii de locuire;
- **18 locuri** aferente funcțiunii de comerț;
- **26 locuri** aferente funcțiunii de turism.

Accesul auto la parcajele mecanizate de tip lift se realizează direct din incintă, printr-un punct controlat de intrare-ieşire. Autovehiculul este preluat la nivelul solului şi poziţionat în zona de încărcare a sistemului mecanizat, de unde este transportat automat pe platforma alocată.

Circulaţia autovehiculelor în interior nu presupune deplasări propriu-zise, sistemul mecanizat asigurând transportul şi depozitarea acestora pe verticală şi/sau orizontală, în funcţie de configuraţia liftului. În acest mod se elimină necesitatea manevrelor de parcare realizate de conducători auto, optimizând utilizarea spaţiului disponibil şi reducând riscul de accidente sau blocaje.

Pentru locurile aferente funcţiunii de locuire, utilizatorii vor fi instruiţi individual privind modul de operare al sistemului. Pentru locurile destinate comerţului şi turismului, parcare va fi gestionată prin serviciu de tip *valet parking*, cu personal calificat, asigurând preluarea şi eliberarea autovehiculelor în condiţii de siguranţă şi fluiditate.

Fluxul de circulaţie auto în incintă este unul simplificat: vehiculul accesează punctul de predare, este preluat de sistem sau de personalul desemnat, şi la plecare este readus automat la nivelul solului în zona de ieşire. Prin această soluţie, timpii de manevră sunt reduşi, iar accesibilitatea locurilor de parcare este integral asigurată.

Nr. TOTAL locuri de parcare biciclete **NECESARE = 88**

Nr. TOTAL locuri de parcare biciclete **NECESARE LOCUIRE = 86 (2 loc/ap.)**

Nr. TOTAL locuri de parcare biciclete **NECESARE COMERT = 2**

Nr. TOTAL locuri de parcare biciclete **PROPUSE = 88**

#### **4.3. Regimul de aliniere fata de proprietatile vecine**

Modificarile propuse la cladirea existenta nu modifica alinierea existente fata de limitele de proprietate.

#### **4.4. Regimul de inaltime**

În urma demolărilor parţiale şi a reabilitărilor propuse, corpurile de cladire rezultate se vor încadra în înălţimea maximă existentă şi vor avea următoarele regimuri de înălţime.

Corp A – P+M+2

Corp A1 – P+2

Corp B – P+3

Corp C – P+3

Corp D – P+3

Înălţimile la cornişa a corpurilor existente se vor păstra fără a fi modificate.

#### **4.5. Sistemul constructiv şi de finisaj**

Pentru executia lucrărilor propuse se vor folosi materiale durabile şi de calitate superioară, astfel încât cladirea rezultată să se integreze armonios în zonă.

##### **Sistemul constructiv**

Se va păstra structura imobilului existent din stalpi, grinzi şi planşee de beton armat.

Se va realiza o expertiza tehnica in vederea stabilirii solutiilor constructive necesare pentru realizarea propunerilor de compartimentari interioare.  
Scarile se vor realiza din beton armat.

#### **Inchiderile exterioare si compartimentarile interioare**

Peretii interiori de compartimentare sunt din zidarie de caramida de 25 cm grosime la peretii dintre apartamente diferite si pereti de caramida de 12 cm grosime la peretii din interiorul apartamentelor. Inchiderile exterioare sunt din zidarie caramida 25 cm grosime si vata bazaltica 15 cm. La parter in zona parcarilor inchiderile se vor realiza din grilaj metalic.

#### **Finisaje interioare si exterioare**

La interior se vor folosi zugraveli lavabile pentru pereti, parchet pentru pardoseli in living, dormitoare, zone de circulatie si gresie pentru bai si bucatarii. Tamplaria interioara va fi realizata din lemn si MDF, iar tamplaria exterioara va fi metalica, culoare gri, cu geam termopan. Pentru finisajele exterioare se va folosi tencuiele decorative si placaje cu diverse materiale.

#### **Acoperisul**

Acoperisul existent este de tip terasa. Se va pastra tipologia acoperisului existent, straturile de sub invelitoare vor fi dimensionate conform Normativelor NP 040-2002.

#### **4.6. Amenajari exterioare**

În urma realizării proiectului care face obiectul prezentei documentații se va acorda o atenție deosebită amenajărilor exterioare și peisagere astfel încât să se crească calitatea cadrului construit dar și natural. În momentul de față pe terenul studiat nu există spații verzi.

Se propune amenajarea curții interioare cu alei pietonale și zone de spații verzi cu gazon plantat. De asemenea se propune plantarea de arbori și arbuști în vederea îmbunătățirii cadrului natural.

Spațiile verzi pe sol natural vor ocupa un procent de minim 10% din suprafața de teren.

De asemenea, prin prezenta documentație se prevede asigurarea de zone pentru dotări publice reprezentate de spații verzi cu acces public nelimitat, dotări care deservește atât imobilul propus cât și imobilele din vecinătate.

#### **4.7. Sistemizarea verticală**

Având în vedere regimul de construire în front închis și alipirea de calcane se va adopta o drenare corespunzătoare astfel încât noua investiție să nu afecteze imobilele vecine. Se vor executa lucrări de sistemizare verticală la nivelul gangului de acces și la nivelul curții interioare astfel încât să se preia și conducă apele meteorice și pluviale într-un mod cât mai corect și eficient.

De asemenea se vor lua măsuri pentru îndepărtarea apei meteorice din proximitatea construcției prin intermediul drenurilor, rigolelor și a canalelor, cu scopul evitării patrunderii acestora la nivelul fundațiilor și a terenului de fundare. Se va acorda o atenție deosebită acestor lucrări pentru a nu exista riscul de a ajunge apele meteorice pe parcelele adiacente.

#### **4.8. Utilitățile edilitare**

Imobilul este racordat la toate rețelele edilitare existente în zonă. Având în vedere lucrările

propușe, în caz de nevoie, acestea vor fi redimensionate.

Alimentarea cu energie electrică, gaze naturale și alimentarea cu apă se vor realiza de la rețelele existente în zona prin branșamente dimensionate în funcție de necesitățile imobilului propus; documentația pentru branșamente se va elabora la faza Autorizației de Construire.

Apele menajere vor fi evacuate în rețeaua de canalizare existentă a orașului. Apele evacuate la canalizare vor respecta prevederile NTPA 002/2002 – „Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților”.

Agentul termic va fi asigurat de centrale termice de apartament la locuințe (sau o centrală termică amplasată la etajul tehnic pentru tot ansamblul) și o centrală termică pentru spațiul comercial. Instalația de încălzire cu corpuri statice va fi proiectată avându-se în vedere parametrii exteriori și interiori de calcul conform SR 1907/1-97, SR 1907/2-97, caracteristicile clădirii (structura, pereții, grosimile izolațiilor, înălțimile încăperilor fiind prezentate pe planurile de arhitectură) și exigențele beneficiarului.

Date tehnice privind debitele de consum și detalierea instalațiilor vor fi determinate prin documentații specifice de specialitate întocmite pentru fiecare utilitate în parte (instalații electrice, sanitare și termice) elaborate conform legislației în vigoare.

#### **4.9. Depozitarea și evacuarea deșeurilor**

Deșeurile vor fi depozitate în spații special amenajate în interiorul parcelei și vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate. Punctul gospodăresc va fi amplasat în clădire, la nivelul parterului, iar deșeurile vor fi colectate selectiv în containere personalizate pentru fiecare fracție astfel:

- plastic/metal – galben;
- hârtie/carton – albastru;
- sticlă – verde;
- deșeuri reziduale – negru;

#### **4.10. Obiective de utilitate publică**

Conform PUG, terenul studiat nu este grevat de servituti de utilitate publică. Fasia de teren amplasată în partea de NV a parcelei marcată prin hasura pe planșa de reglementări urbanistice **se propune pentru dezmembrare și cedare către domeniul public - suprafața de teren cu destinația de drum. Nu se va bloca cu bariere și nu se vor solicita taxe pentru acces; fără restricționarea traficului.** Cu titlu informativ, aici există posibilitatea amenajării a 8 locuri de parcare auto. Acestea NU se iau în calcul pentru necesarul locurilor de parcare pentru funcțiunile propuse prin PUD.

#### **4.11. Măsuri de protecție civilă**

În conformitate cu adresa nr. 4257558 din 19.12.2025 eliberată de Inspectoratul pentru Situații de Urgență “Cpt. Dumitru Croitoru” al județului Sibiu, conform HGR nr. 862 din 16 noiembrie 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă, **imobilul studiat nu se încadrează în categoriile de construcții pentru care este obligatorie realizarea unui adăpost de protecție civilă** deoarece deși se încadrează la capitolul III din Anexa 1 ca și construcție existentă aceasta nu are subsol și nu este clasificată ca și

monument istoric.

#### **4.12. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta**

In urma studiului istoric elaborat de arh Ioan Bucur se remarca cateva mentiuni relevante care implica indirect regimul de protectie si anumite conditionari.

##### **1. Statutul de zonă protejată**

Amplasamentul este situat în zona INTRA MUROS a Centrului Istoric Sibiu, înscrisă în Lista Monumentelor Istorice (cod SB-II-s-A-12011), zona Orasului de jos. Astfel ca regimul de protecție există prin încadrarea în sit istoric, dar nu este dezvoltat în studiu ca set de reguli concrete (înălțimi, aliniamente, materiale etc.).

##### **2. Condiționări indirecte privind intervențiile asupra fondului construit**

Studiul introduce câteva principii de intervenție rezultate din analiză, recomandări de natură arhitectural-urbanistică, dar nu constituie un regulament formal de zonă protejată si anume:

- Necesitatea integrării în contextul istoric, în special pe strada Valea Mare (dominată de clădiri tradiționale, regim mic de înălțime).
- Necesitatea corectării disonanței volumetrice și de expresie arhitecturală a clădirii existente.
- Recomandarea de ameliorare a fațadelor (reducerea monotoniei, adaptarea golurilor, finisajelor, detaliilor).

##### **3. Condiționări arheologice**

Acestea sunt condiții de autorizare, dar se referă strict la componenta de patrimoniu arheologic, nu la regimul urbanistic general:

- Cercetare arheologică preventivă pentru lucrări de construire/extindere.
- Supraveghere arheologică pentru orice intervenții asupra solului (demolări, utilități, amenajări).
- Posibilitatea existenței urmelor fundațiilor istorice și a limitelor parcelare, care ar trebui luate în considerare.

Concluzie:

Studiul confirmă încadrarea amplasamentului într-o zonă istorică protejată, dar nu dezvoltă explicit condițiile de instituire a regimului de protecție și nici un set complet de reguli urbanistice aferente (POT, CUT, regim de înălțime etc.). Singurele condiționări clar formulate sunt cele arheologice, la care se adaugă recomandări generale privind integrarea arhitecturală în contextul istoric.

#### **4.13. Bilant teritorial**

**S teren conform CF = 4316 mp**

## **EXISTENT**

**S<sub>CONSTRUITA EXISTENTA</sub> TOTALA= 2881 mp (amprenta la sol)**

**din care:**

Sc Corp A = 741 mp  
Sc Corp A1 = 147 mp  
Sc Corp B = 421 mp  
Sc Corp B1 = 204 mp  
Sc Corp C = 919 mp  
Sc Corp D = 449 mp

**S<sub>CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA</sub> TOTALA= 10 886 mp**

**din care:**

Scd Corp A = 2388 mp  
Scd Corp A1 = 477 mp  
Scd Corp B = 1714 mp  
Scd Corp B1 = 866 mp  
Scd Corp C = 3729 mp  
Scd Corp D = 1712 mp

**P.O.T.<sub>EXISTENT</sub> = 66.75 %**

**C.U.T.<sub>EXISTENT</sub> = 2.52 ADC/ mp.teren**

## **PROPOS**

**S<sub>CONSTRUITA PROPUSA</sub> TOTALA= 2881 mp (amprenta la sol)**

**din care:**

Sc Corp A = 741 mp  
Sc Corp A1 = 147 mp  
Sc Corp B = 525 mp  
Sc Corp C = 961 mp  
Sc Corp D = 507 mp

**S<sub>CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA</sub> TOTALA= 8558 mp**

**din care:**

Scd Corp A = 2480 mp  
Scd Corp A1 = 442 mp  
Scd Corp B = 1328 mp  
Scd Corp C = 2847 mp  
Scd Corp D = 1461 mp

**P.O.T.<sub>PROPOS</sub> = 66.75 %**

**C.U.T.<sub>PROPOS</sub> = 1.98 ADC/ mp.teren**

**S. spatii verzi pe sol natural PROPUSE = 600 mp (13.90 % din S.teren total)**

## **ESTIMARI:**

**LOCUIRE: Nr. apartamente propuse = 37**

**TURISM: Nr. unitati de cazare propuse = 39**

**COMERT: S. construita desfasurata = 900 mp**

Nr. TOTAL locuri de parcare auto PROPUSE = 100

Nr. TOTAL locuri de parcare biciclete PROPUSE = 88

| FUNCTIUNI (TOTAL)               | EXISTENT |        | PROPUSE |        |
|---------------------------------|----------|--------|---------|--------|
|                                 | mp       | %      | mp      | %      |
| S. TEREN                        | 4316.00  | 100.00 | 4316.00 | 100.00 |
| S. CONSTRUCTII                  | 2797.00  | 64.81  | 1083.00 | 25.09  |
| S. CIRCULATII AUTO SI PIETONALE | 1519.00  | 35.19  | 2633.00 | 61.01  |
| S. SPATII VERZI PE SOL NATURAL  | 0.00     | 0.00   | 600.00  | 13.90  |
| S. TEREN LIBER                  | 0.00     | 0.00   | 0.00    | 0.00   |

\* Suprafata construita din bilantul teritorial nu corespunde cu suprafata construita de calcul POT deoarece in bilantul teritorial suprafata construita este considerata suprafata parterului iar la calculul POT este luata in considerare amprenta la sol a imobilului.

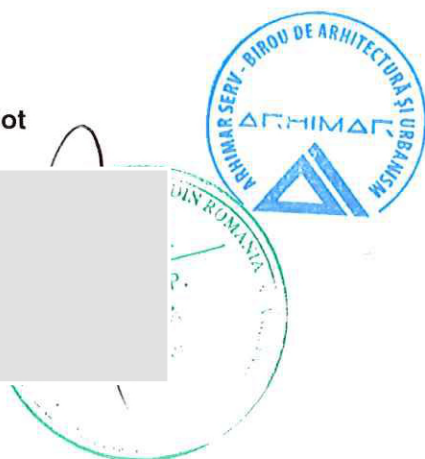
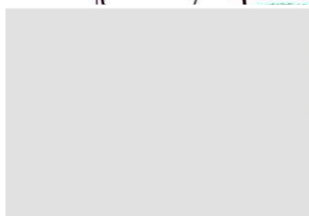
## 5. CONCLUZII

Prin realizarea obiectivului propus – Imobil mixt – comert, turism, locuinte – in conditiile reglementarilor prezentului PUD, zona studiata va spori calitativ datorita imbunatatirii fondului construit, a intregirii si a intaririi fronturilor existente la str. Valea Mare. Materializarea propunerilor din prezentul proiect vor contribui la crearea unui caracter corespunzător al zonei, care se impune prin P.U.G.

In cazul avizului favorabil pentru faza PUD beneficiarul va putea face demersurile necesare impuse de reglementarile legale in vigoare pentru fazele urmatoare. Lucrarile de constructii vor putea incepe numai dupa obtinerea Autorizatiei de Construire in baza documentatiei faza DTAC si obtinerii avizelor si acordurilor aferente.

Elaboratorul consideră investiția ca fiind oportună, prin îmbunătățirea situația fondului construit si diversificarea functiunilor din zona.

Intocmit,  
arh. Adelina Bolot



Sef de proiect,  
arh. Claudiu Botea

