

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

**PRIVIND ELABORARE P.U.Z. ÎN BAZA UNUI AVIZ PRELABIL DE
OPORTUNITATE PENTRU ZONA DE URBANIZARE - ACTIVITĂȚI ECONOMICE
CU CHARACTER INDUSTRIAL**

**CONSTRUIRE HALE DE DEPOZITARE-LOGISTICĂ, SERVICII
ȘI MICĂ PRODUCȚIE, ÎMPREJMUIRE, DRUMURI, REȚELE,
TOTEM, CASĂ POMPE, CASĂ PORTAR, POST
TRANSFORMARE.**

Adresa: Jud. Brașov , Mun. Brașov ,
Nr. Cad.: 101979; 102199; 102038; 102012; 102008; 102001;

Proprietar/Beneficiar: S.C. VGP ZONE BRASOV S.R.L.
(fosta S.C. VGP CONSTRUCTII INDUSTRIALE S.R.L.)

FISA PROIECTULUI

1.	DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII	CONSTRUIRE HALE DE DEPOZITARE-LOGISTICA, SERVICII SI MICA PRODUCTIE, IMPREJMUIRE, DRUMURI, RETELE, TOTEM, CASA POMPE, CASA PORTAR, POST TRANSFORMARE
2.	AMPLASAMENTUL	jud. BRAȘOV , MUN. BRAȘOV
3.	BENEFICIARUL INVESTIȚIEI	S.C. VGP ZONE BRASOV S.R.L. (fosta S.C. VGP CONSTRUCTII INDUSTRIALE S.R.L.)
4.	FAZA DE PROIECTARE	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
5.	ELABORATORUL STUDIULUI	S.C. AXS STUDIO ARCHITECTURE&DESIGN S.R.L. J32/1467/2017, RO38261372 MUN. SIBIU, JUD. SIBIU, str. Nicolae Balcescu, nr. 25, et.2, ap.13

ȘEF PROIECT,

urb. Diana Miclaus

INTOCMIT,

arh. Andrei Bogdan Craciun

arh. Sonia Luisa Troanca

CUPRINS:

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII P.U.Z.
3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

II. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT
2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC
3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA CIRCULAȚIEI ȘI A ACCESELOR OBLIGATORII
5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ
6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI ALE CONSTRUCȚIILOR
7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE
2. CONSTRUCȚII EXISTENTE
3. CONSTRUCȚII PROPUSE
 - SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
 - SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR
 - SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilesc prevederi referitoare la modul de ocupare și utilizare a terenurilor, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente zonei de studiu amplasată în cazul de față în partea vestică a județului Brașov, localitatea Brașov, în zona Calea Făgărașului, pe partea stânga a D.N. 1, direcția Brașov-Sibiu (teren identificat prin nr. cad. 101979; 102199; 102038; 102012; 102008; 102001).

Regulamentul Local de Urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal aplicând regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine delimitată. Prin R.L.U. se explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z..

Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată.

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- Regulamentul General de Urbanism.
- Reglementările cuprinse în P.U.G., pentru zona ce se face obiectul P.U.Z.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale .

2. BAZA LEGALA

- Planul Urbanistic General al Municipiului Brașov, aprobat cu H.C.L. 144 / 2011, Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Brașov;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ GM-010-2000;
- Regulament General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, republicată;
- Legea 50/1991, republicată cu modificări și completări ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții ;
- Legea 82/1998 -privind regimul juridic al drumurilor;
- O.M.S. 563/1997, cu modificările și completările ulterioare-privind igiena și sănătatea populației ;
- Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare -privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea 18/ 1991 - Legea fondului funciar;
- Legea cadastrului și publicității imobiliare;
- Legea 215/2001, republicată;

- Legea administrației publice locale;
- Legea 10/1995, cu modificările și completările ulterioare-privind calitatea în construcții ;
- Legea 137/1995 - Protecția mediului;
- Codul Civil;
- Legea 71/ 1996 - Privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național;
- Legea 84/ 1996 - Îmbunătățiri funciare;
- Legea 107/ 1996, cu modificările și completările ulterioare - Legea apelor;

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

După aprobare, P.U.Z. și R.L.U. devin parte integrantă a P.U.G., pe care îl modifică și completează cu noile permisiuni și restricții.

R.L.U. stabilește elementele necesare eliberării de către autoritatea administrației publice, conform legii, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor pentru executarea construcțiilor pe terenul cuprins în P.U.Z..

II. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

La amplasarea construcțiilor se va asigura păstrarea integrității mediului natural.

Infrastructura tehnico-edilitara a zonei nu trebuie să afecteze mediul, ea fiind adaptată normelor sanitare de protecție în vigoare. Se vor adapta soluții de colectare centralizată, la nivel de zona a apelor menajere, cu epurare obligatorie, înaintea evacuării, conform cerințelor organelor de mediu.

Colectarea și neutralizarea deșeurilor se va face organizat la platforma ecologică.

1.1. Protecția calitatii apelor

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă sa va face prin racord la rețeaua de alimentare cu apă stradala aflata in proximitatea amplasametului.

Apele uzate menajere

Apele uzate menajere vor fi colectate prin conducte PVC – “U” și vor fi deversate în rețeaua de canalizare existentă din proximitatea amplasamentului.

Apele meteorice

Apele meteorice provenite de pe acoperisurile cladirilor vor fi preluate de sisteme de captare, si deversate in cele doua bazine de retentie prevazute in incinta terenului. Apele colectate de pe drumurile si platformele interioare vor fi trecute initial prin separatoare de hidrocarburi iar ulterior deversate in bazinele de retentie.

1.2. Protectia aerului

Sursele de poluare a aerului în cadrul proiectelor sunt: gaze de eșapament provenite de la automobile. Emisiile se datorează manevrelor de pornire și oprire și deplasării autoturismelor. Emisiile în atmosferă au următoarele caracteristici: surse nedirijabile (fugitive), totalul surselor liniare formează o sursă de suprafață.

Poluanții emiși în atmosferă sunt supuși fenomenului de autoepurare care cuprinde fenomenul de diluare prin dispersie și de depunere. Suspensiile au o stabilitate mai mică în atmosferă și sedimentează ușor, factorii meteorologici influențând procesul de autopurificare. Inversiunile termice frecvente (toamnă, început de iarnă, primăvară) în văi și depresiuni sunt nefavorabile dispersiei. Ceața reduce capacitatea de difuzie.

Datorită faptului că aceste surse nu sunt dirijate, valorile estimate ale emisiilor de poluanți pot fi evaluați în conformitate cu concentrațiile maxime ale poluanților în emisii față de valorile limită și pragurile de evaluare impuse de Ordinul MAPM nr. 595/2002 și se pot calcula conform Directivei 70/220/CEE (EURO 3) și Normativului AP – 42/73 – USA, folosind indicii CORINAIRE.

În atmosferă, prin funcționarea obiectivelor propuse, se elimină:

- gaze toxice cu acțiune în zona apropiată sursei (monoxid de carbon, hidrocarburi nearchive, particule în suspensie);
- gazele degradează atmosfera în timp îndelungat și se dispersează pe arii întinse (oxizi de azot);
- gaze cu efect planetar asupra atmosferei (dioxid de carbon, metan) care contribuie la realizarea efectului de seră, fenomen periculos cu consecințe îngrijorătoare pentru viață, constând în creșterea temperaturii atmosferice cu 1,5 – 4,5 grade C, creșterea nivelului mărilor și deșertificarea unor zone de latitudine medie.

Sursele principale de poluare ale aerului sunt date de activitatea utilajelor de construcție și transportul materialelor de construcție. Aceste activități au un impact nesemnificativ asupra calității aerului. Sursa de zgomot și vibrații în perioada de execuție a lucrărilor este reprezentată de traficul utilajelor de execuție, cu impact redus asupra populației.

1.3. Protectia impotriva zgomotului

Obiectivul ce urmează a fi construit, poate constitui o sursă minora de poluare sonoră, pentru prevenirea poluării sonore se va respecta prevederile Ordinului nr. 22/N cu privire la

„Protecția la zgomot”, în faza de proiectare. Pentru sursele de zgomot se vor asigura „perdele de protecție”.

1.4. Protecția solului și subsolului

Din analizarea obiectivelor se pot distinge mai multe tipuri de poluare:

- în etapele de execuție;
- în timpul funcționării.

În timpul perioadei de execuție se va produce un impact fizic asupra stratului de sol superficial, care constă în decopertări și săpături pentru fundații, pierderi accidentale de carburanți și/sau materiale de construcție pe sol.

În timpul funcționării, impactul asupra solului și subsolului va fi minim deoarece natura activităților, substanțelor, produselor, rezidurilor nu pot determina contaminări ale solului, iar terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme, circulații sau alte amenajări va fi acoperit cu pământ fertil și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Propunerile prezentate în P.U.Z. vor respecta normele și prevederile cu privire la calitatea solului prezente în Regulamentului Local de Urbanism al Planului General de Urbanism al Municipiului Brașov.

1.5. Protecția ecosistemelor

Activitățile propuse prin prezenta documentație nu au un impact negativ asupra mediului. Construcțiile, vor respecta de la faza de construire (șantier) până la darea în funcțiune, prevederile legale cu privire la impactul asupra mediului.

În câmp deschis zgomotul utilajelor este influențat de mediul de propagare a acestuia, respectiv de existența unor obstacole naturale sau artificiale între surse (utilaje de construcție) și punctele de măsurare. Zgomotul este un agent de disturbare care se disipează mult în mediu, deși este greu de măsurat comparativ cu noxele și praful, aceasta este considerat unul dintre factorii majori de poluare. Păsările sunt sensibile la zgomot, prin intermediul sunetelor și în acest mod afectează indirect comportamentul speciilor animalelor.

Ca măsură pentru a diminua efectele pe care le au lucrările de execuție și folosirea obiectivelor propuse, limitele terenurilor exploatate vor fi delimitate vizibil respectându-se normele specifice în vigoare.

1.6. Protecția asezărilor umane și a altor obiective de interes public

Nu se preconizează forme de impact asupra comunității umane sau a valorilor de patrimoniu.

Unele măsuri de care trebuie să se țină cont, țin de buna practică în inginerie, altele sunt de natură socio-umană și de asumare a unor principii de educație ecologică. Planul propus de

gestionare a mediului are rolul de a proteja mediul, de a îmbunătăți atributele proiectului, mai ales, în privința integrării dezvoltării locale și accentuarea ponderii sale pozitive.

Prin funcționarea obiectivului propus se vor crea noi locuri de muncă, va crește calitatea vieții și calitatea imaginii urbane.

1.7. Gospodaria deșeurilor generate de amplasament

Deșeurile reprezintă totalitatea substanțelor eliminate în mod obiectiv în urma prelucrării și utilizării în scop economico-social al resurselor naturale.

Totodată nivelul de dezvoltare și civilizație al orașului Brașov își pune amprenta și asupra activității de protecție a mediului înconjurător, asupra poluării cu reziduri. Între ritmul creșterii și volumul de deșeurii există o legătură directă, ceea ce contribuie în epoca modernă la actualizarea conflictului dintre tehnosferă, pe de o parte și ecosferă pe de altă parte.

Emisia și descarcarea în mediul înconjurător a diferitelor reziduri, reprezintă stadiul inițial al procesului de poluare, urmat apoi de atingerea unor concentrații ambiențiale care afectează calitatea mediului biologic, existând o presiune permanentă asupra acestuia.

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe baza unui contract cu o societate de salubritate abilitată, se vor prevedea Europubele din PP adăpostite într-o nișă special gândită pentru acestea în zona rampei de aprovizionare.

Conform activităților detaliate nu se folosesc substanțe toxice și periculoase.

1.8. Protejarea împotriva dezastrelor naturale (alunecari teren, inundatii, incendii etc.)

Viitoarele construcții se vor proiecta ținând cont de prevederile Ordonanței Guvernului nr. 47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor, aprobată prin Legea nr. 124/1995, în aplicarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată în 1997, și ale Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 cu privire la delimitarea în fiecare județ a zonelor expuse la riscuri naturale, în consecință se vor realiza studii geotehnice pentru a stabili riscurile și studii pentru a prognoza starea de echilibru a versanților.

Pentru viitoarele construcții se vor respecta normele în vigoare ținând cont de normativele de proiectare P 130 - 1999 în concordanță cu prevederile Legii Nr. 10 / 1995 - "privind calitatea construcțiilor și ale Regulamentului privind comportarea în exploatare, intervențiile în timp și postutilizarea construcțiilor", HGR nr. 776 / 1997 precum și Ordinul 57 / N din 18.08.1999. Normele Metodologice - "Ghidul de redactare a hărților de risc la alunecare a versanților pentru asigurarea stabilității construcțiilor - Indicativ GT 019 - 98, aprobat prin Hotărârea de Guvern Nr. 447 din 2003.

Obiectivele propuse vor respecta normele în vigoare cu privire la protecția la incendii. Se vor monta panouri informative cu detalii de evacuare în caz de pericol.

Inundațiile și cutremurile sunt un fenomen foarte de rar întâlnit în această zonă.

IV. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

Se menționează că, în conformitate cu legislația actuală, stabilirea terenurilor de amplasare a organizărilor de șantier, a depozitelor de materiale și deșeuri se face de către constructori la elaborarea ofertelor.

În acest sens, constructorului îi revine obligația de a obține toate avizele și acordurile pentru acestea:

- de a obține autorizația de construire pentru eventualele lucrări provizorii, de a construi organizarea de șantier doar pe terenuri cu valoare economică redusă, limitate la minimumul necesar, cu prevederea tuturor utilităților pentru asigurarea unor condiții de lucru în siguranță;
- de a reda eventualele terenuri ocupate temporar la forma inițială cu amenajările stabilite de organele competente.

În perioada de exploatare, monitorizarea va consta în:

- tratarea apelor uzate conform normativelor în vigoare;
- managementul optim al deșeurilor solide sau de altă natură;
- asumarea unui comportament civilizată, cu o pronunțată tentă ecologică care presupune respectul față de natură și totalitatea ființelor care ne înconjoară.

Se apreciază că măsurile de prevenire împreună cu obligația beneficiarului de a respecta legislația de mediu sunt suficiente pentru soluționarea problemelor de mediu.

2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

În proiectare și la execuție se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 și ale Normativului P100/2006.

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de investiții aprobate și ele vor asigura siguranța în exploatare.

Interesul public va fi apărat prin condiționarea liberului acces al publicului în zonă, pe trasee pietonale sau carosabile.

Posibilitatea executării adăposturilor de apărare civilă va fi corelată cu pânză freatică de suprafață și va fi avizată de organele competente.

3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Pentru fiecare zonă funcțională se stabilesc reguli de amplasare a construcțiilor între ele sau față de alte limite naturale sau convenționale:

Art.1. - Orientarea față de punctele cardinale

-conform art. 17, anexa 3, pct. 3.2. din RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicată.

Art.2. - Amplasarea față de drumurile publice

- conform prevederilor art.18. din R.G.U. și Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;

- orice construcție sau amenajare adiacentă drumurilor publice se face cu respectarea condițiilor impuse de Ordin nr.118 din 6 februarie 2002 a drumurilor, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice locale;

Art. 3 - Amplasarea față de aliniament

- conform art. 23 din R.G.U. ;

- clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de aliniament cu condiția ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;

- autorizarea executării construcțiilor retrase față de aliniament (conform Planșei de reglementări urbanistice) este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

Art 4. - Amplasarea în interiorul parcelei

- conform art. 24 din R.G.U. și regulilor de bază din R.L.U.

- în cazul în care amplasarea construcției ridică probleme, se vor aplica prevederile Codului Civil. Distanța minimă obligatorie față de limitele parcelei, servitutea de picătură este de 0,60 m. Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constând din obligația de a păstra o distanță de 1,90 m între fațadă cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate;

- pentru toate clădirile se impune o distanță minimă obligatorie față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 5,00 m;

- în înțelesul prezentului Regulament, construibilitatea unui teren reprezintă proprietatea unui teren stabilit prin documentații de urbanism cât și totalitatea condițiilor ce trebuie îndeplinite după criteriile fiecărui tip de zonă pentru a putea fi construit;

- conform art. 24 din R.G.U., distanțele minime necesare în caz de incendiu, vor fi stabilite în funcție de norme specifice;

- platformele amenajate pentru precolectarea gunoiului se vor amenaja la o distanță minimă de 10,00 m față de construcții, conform OMS nr. 536/1997, cu modificările și completările ulterioare.

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA CIRCULAȚIEI ȘI A ACCESELOR OBLIGATORII

Pentru accesul la construcțiile și amenajările propuse, se vor asigura accese obligatorii, pietonale și carosabile.

Art.1-Circulații

- se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii;
- se vor asigura accese dimensionate pentru traficul greu;

Art.2.-Accese carosabile

-caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

-stabilirea elementelor caracteristice funcționale și tehnice ale acceselor auto se face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea construirea și modernizarea drumurilor.

Art. 3.-Accese pietonale -confrom art 26. din R.G.U.:

-prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni care pot fi : trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale precum și orice cale de acces pe terenuri proprietate publică sau private, grevat de servitutea de trecere publică, potrivit legii;

5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Art. 1.-Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

-conform art. 27 și 28 din R.G.U.;

-în prezent zona beneficiază de echipare în ceea ce privește alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, alimentare cu apă și canalizare menajeră;

Art.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

-extinderile de rețele sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiari pe cheltuiala acestora, pe baza proiectelor de specialitate, cu avizul administratorilor acestor utilitatii;

-lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Art. 3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

-conform art. 29 din R.G.U. și Codului Civil.

6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 1.-Parcelarea conform art. 30 din R.G.U.

Art. 2.-Înălțimea construcțiilor -conform art 31. din R.G.U. regimul de înălțime al construcției propuse este condiționat de rațiuni funcționale, de încadrare urbanistică în zonă sau de marcarea unor puncte de interes în zonă.

Art.3.-Aspectul exterior al construcțiilor -conform art. 32 din R.G.U. ;-conform volumetriei, proporțiilor și relieful fațadei se vor referi la:

-conformarea volumetriei (raport plin-gol, proporții goluri, linii de forță verticale și orizontale);

-proporții și tratare arhitecturală;

-fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ că și cele principale și în armonie cu acestea;

-evitarea detaliilor cu decorații în exces, evitarea elementelor fără rol funcțional și a imitațiilor stilistice;

-materiale de construcție adaptate funcțiunii (textură, culoare);

Art. 4.-Procentul de ocupare al terenului

- conform secțiunii nr. 4 din R.G.U .;

7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art.1.-Parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform anexei nr.2 din R.G.U., în situațiile în care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Activități desfășurate pe o suprafața de 10-100 mp. : se va asigura câte un loc de parcare la 25 mp. din SCD.

Activități desfășurate pe o suprafața de 100-1000 mp. : se va asigura câte un loc de parcare la 150 mp. din SCD.

Activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp.: se va asigura câte un loc de parcare la 100 mp.

Activități de depozitare: se va asigura câte un loc de parcare la 300 mp. suprafața de depozitare.

Se vor asigura în zonă accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

Art.2.-Spații verzi

Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție de proporție minimă de 20% din suprafața parcelei (cf. HG 525/1996). Spațiile verzi pot fi comasate la nivelul unui grup de parcele sub formă de scuaruri plantate, locuri de odihnă pentru cei care își desfășoară activitatea în zonă.

Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață.

Parcelele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Art.3. Împrejurimi-conform art.35 din R.G.U. : împrejuririle nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei, degradând valorile acceptate ale arhitecturii și urbanismului.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Amplasamentul studiat se încadrează conform P.U.G. Brasov aprobat cu H.C.L. 144 / 2011, în intravilanul Municipiului Brasov, majoritar în Unitatea Teritorială de Referință - **UTR M3a** - Subzonă mixtă aflată în afara zonei protejate, cu clădiri și înălțimi până la maxim P+6E, funcțiunea dominantă de locuire și parțial în **UTR M3c** - Subzonă mixtă situată în afara zonei protejate, dedicată funcțiunilor comerciale în construcții de mari dimensiuni, parțial drumuri propuse/existente, parțial culoar de protecție conductă motorină. Pentru punerea în practică a criteriilor de mai sus în corelare cu tema de proiectare, se propune următoarea zonificare funcțională, aferentă subzonei existente M3c:

M3c1 - subzona mixtă situată în afara zonei protejate, cu clădiri având caracter continuu sau discontinuu, dedicată activităților economice cu caracter industrial, care se desfășoară în construcții de mari dimensiuni >5.000 mp - depozitari - logistice de mari dimensiuni, servicii și mică producție nepoluantă.

Funcțiunea propusă zonei studiate va fi depozitare - logistică, servicii și mică producție nepoluantă.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE

Zona studiată este amplasată în partea vestică a județului Brașov, localitatea Brașov, în zona Calea Făgărașului, pe partea stânga a D.N. 1, direcția Brașov-Sibiu.

Suprafața totală care a generat lucrarea de față este de **237.538 mp** compusă din șase terenuri alipite, situate în intravilanul Municipiului Brașov.

Cele șase parcele au același proprietar **S.C. VGP ZONE BRASOV S.R.L.** și au suprafețe diferite, după cum urmează:

- teren nr. cad. 101979, Suprafata = 201.451 mp.
- teren nr. cad. 102199, Suprafata = 20.272 mp.
- teren nr. cad. 102038, Suprafata = 6.931 mp.
- teren nr. cad. 102012, Suprafata = 3.146 mp.
- teren nr. cad. 102008, Suprafata = 4.379 mp.
- teren nr. cad. 102001, Suprafata = 1.359 mp.

Cele șase parcele care alcătuiesc terenul pe care este propusă investiția sunt în prezent libere de orice fel de construcții. Ele sunt alipite și au în plan forma unui poligon neregulat.

Vecinătățile terenului sunt :

- la Nord: terenuri proprietate privata Arabesque si Hornbach;
- la Sud: teren proprietate privata liber de constructii;
- la Est: Drumul National 73;
- la Vest: strada Bucegi;

2. CONSTRUCȚII EXISTENTE

Pe teren nu există construcții cu caracter permanent sau provizoriu, conform planului prezentând situația existentă.

Conform P.U.G. aprobat, terenurile sunt situate în UTR M3a si UTR M3c. Pentru cele șase parcele, care compun zona studiată, prezenta documentație are rol de a stabili reguli de construire în acest areal, în relație directă cu fondul construit existent.

3. CONSTRUCȚII PROPUSE

Conform temei de proiectare, stabilită de comun acord cu inițiatorul documentației, se propune elaborarea unui P.U.Z. pentru **construirea a cinci hale (cu funcțiunea de depozitare-logistică, servicii și mică producție nepoluantă)** și a clădirilor anexe. Halele vor avea regim de înălțime Parter + 2 Etaje parțiale.

3.1. Caracteristicile construcțiilor :

Dimensiunile maxime in plan ale construcțiilor :

- hala A : 229 x 145 m ; Sc = 33.205 mp
- hala B : 229 x 121 m ; Sc = 27.709 mp
- hala C : 229 x 121 m ; Sc = 27.709 mp
- hala D : 49 x 181 m ; Sc = 8.869 mp
- hala E : 121 x 97 m ; Sc = 11.737 mp

- Suprafață construită hale propusă : 109.229 mp.
- Suprafață clădiri anexe 650 mp.
- Regim de înălțime : Parter + 2 Etaje parțiale;
- H maxim construcții : 20 metrii;

- Categoria de importanță: C – **construcții de importanță normală**, cf.HGR 766/1997.
- Clasa de importanță: III – importanță normală, conform P100/1-2006.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 – Utilizări admise

Funcțiunea propusă zonei studiate va fi **depozitare - logistica, industrie și servicii**, astfel sunt acceptate următoarele utilizări:

- Construcții cu destinație de depozitare-logistică, servicii și mică producție nepoluantă și clădirilor anexe acestora:
 - industrie nepoluantă;
 - depozitare;
 - servicii conexe;
 - sediu firmă;
 - birouri aferente ansamblului propus;
 - parcaje la sol;
 - spații libere pietonale;
 - spații plantate;
 - semnale publicitare;
 - totem;
 - imprejurări;
 - alte anexe necesare funcționării ansamblului propus (cabina poartă, puncte electrice, etc.).

Art. 2 – Utilizări admise cu condiționări

- alte dotări necesare funcționării ansamblului propus;
- dispunerea de anexe în vederea asigurării utilităților necesare funcționării ansamblului propus;

Art. 3 – Utilizări interzise

Nu se admit:

- construirea în zonă până la elaborarea și avizarea proiectelor de specialitate;
- depozitarea rezidurilor și deșeurilor gospodărești.
- curățătorii chimice;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe toxice;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Construcțiile vor respecta următoarele retrageri, conform plansei de Reglementari Urbanistice:

- Față de limita de proprietate din Nord : minim 10 m.
- Față de limita de proprietate din Sud : minim 10 m.
- Față de limita de proprietate din Est : minim 62 m.
- Față de limita de proprietate din Vest : minim 20 m.

Pe suprafețele rămase libere conform retragerilor impuse, se propune a fi amenajate spații verzi, căi de circulație, parcaje, platforme de staționare, case poartă, construcții tehnice subterane, totemuri, puncte de branșament. Soluțiile propuse vor avea în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje și spații verzi.

Art. 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- se va mentine forma parcelei, poligon neregulat, care se pretează funcțiunii propuse.

Art. 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

Se va respecta o retragere obligatorie față de aliniament astfel încât să se respecte limita de protecție cf planșei Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională.

Art. 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Cladirile noi propuse se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, având astfel o retragere de 10,00 m, iar retragerea față de limita posterioară va fi de minim 10,00 m, după cum se poate observa în cadrul planșei Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională.

Art. 7 – Amplasarea clădirilor în aceeași parcelă

Cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care adapostesc activități permanente care necesită lumină naturală.

Art. 8 – Circulații și accese

Cladirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul direct dintr-o circulație public

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Drumurile interioare vor fi proiectate cu o latime de 7 m - cu dublu sens, variand pana la o latime de 10 m.

Accesul carosabil principal se propune a se realiza prin utilizarea sensului giratoriu existent în partea de Est a terenului din Drumul Național 73. Sensul giratoriu are rolul de a direcționa traficul și a îl fluidiza astfel încât investiția propusă să nu genereze blocaje. Se propune realizarea a încă două accese secundare pe latura Sud-Vest din str. Bucegi.

Terenul aferent realizării bretelei de legătura Soseaua Cristianului – Calea Făgărașului, în prezent deschis circulației publice, se va reglementa prin actuala documentație P.U.Z. și va fi cedat domeniului public.

Art. 9 – Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Se va asigura numărul necesar de locuri de parcare (conform legislației sau cf. normelor de proiectare în vigoare) în interiorul parcelei pentru autoturisme, alături de platformele de staționare pentru camioane.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în în incintă, la nivelul solului, respectându-se prevederile HG nr. 525 și a normelor locale.

Art. 10 – Înălțimea maximă a clădirilor

Halele vor avea regim de înălțime Parter + 2 Etaje parțiale. Înălțimea maximă a clădirilor, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m. Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcționării.

Art. 11 – Aspectul exterior al clădirilor

Toate construcțiile și amenajările vor fi gândite încât să armonizeze cu cadrul construit și cu cel natural.

Clădirile propuse se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu aspectul general al zonei ca arhitectură și finisaje. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcționării și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”.

MATERIALE FOLOSITE:

Se dorește integrarea din punct de vedere estetic în sit a construcțiilor prin crearea unui

aspect arhitectural plăcut și modern. Dimensiunile planimetrice ale halelor și poziționarea lor pe teren au rezultat din temă de proiectare elaborată de către beneficiar dar și din caracteristicile specifice funcțiunilor propuse.

Structură clădirilor va fi realizată din elemente prefabricate de beton armat, amplasate pe fundații izolate realizate în sit din beton armat monolit.

Închiderile perimetrice vor fi realizate din panouri sandwich termoizolante, vopsite în diferite culori, dând astfel o dinamică întregului ansamblu.

În interiorul clădirilor se vor amenaja spații de depozitare-logistică, birouri, spații pentru producție nepoluantă, spații tehnice, zone sociale pentru personal și grupuri sanitare.

Art. 12 - Condiții de echipare tehnico-edilitară

Amplasamentul este echipat din punct de vedere edilitar, așa cum a fost prezentat la capitolul "Situație existentă", în zona există toată gama de rețele tehnico-edilitare necesare unei bune funcționări a obiectivului propus, la aceasta fază de proiectare creându-se propuneri orientative de racordare, premise pentru dezvoltări viitoare.

Amplasamentul va fi racordat la rețelele de utilități, alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale.

Scurgerea apelor pluviale va fi rezolvată în sistemul de canalizare existent în zona.

Proiectul respectă avizele operatorilor de rețele edilitare publice din oraș. Menționăm faptul că documentația P.U.Z. are rol de a iniția aceste consultări și de a obține acorduri de principiu, urmând ca proiectele de specialitate să fie elaborate la fazele următoare de proiectare.

Având în vedere natura investiției sunt necesare breviare de calcul și consultări cu deținătorii de rețele pentru stabilirea soluțiilor de extindere și racordare la capacitățile existente.

Art. 13 – Spații libere și plantate

Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei (cf. HG 525/1996). Spațiile verzi pot fi comasate la nivelul unui grup de parcele sub formă de scuaruri plantate. Nu pot fi considerate spații verzi parcajele la sol.

Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Art. 14 – Împrejmuiri

Către circulații nu se va realiza împrejmuire.

Este permisă următoarea categorie de împrejmuire: împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea o parte transparentă, realizată din panouri de plasă bordurată sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de

garduri vii.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton "decorativ" în componența împrejmuirilor orientate către spațiul public (garduri prefabricate din beton).

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioare se vor deschide spre interiorul parcelei. Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioare se realizează pentru delimitarea proprietății conform Codului Civil.

Art. 15. - Protectia factorilor de mediu

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă sa va face prin racord la rețeaua de alimentare cu apă stradala aflata in proximitatea amplasametului.

Apele uzate menajere

Apele uzate menajere vor fi colectate prin conducte PVC – "U" și vor fi deversate în rețeaua de canalizare existentă din proximitatea amplasamentului.

Apele meteorice

Apele meteorice provenite de pe acoperisurile cladirilor vor fi preluate de sisteme de captare cu sectiune tip Geberit, drenate prin conducte de canalizare PVC-KG, D 630mm, inclusiv camine de vizitare si descarcate in doua bazine de retentie.

Preluarea apelor pluviale de pe drumuri, parcuri si platforme betonate se realizeaza prin conducte de canalizare PVC-KG, D500 mm, inclusiv camine de vizitare.

Se vor realiza doua bazine de retentie ape pluviale. In fiecare bazin de retentie, se vor deversa apele preluate prin reteaua de canalizare care vor fi trecute printr-un decantor cuplat cu separator de produse petroliere apoi vor fi descarcate in bazinul de retentie. Bazinele de retentie vor avea o adancime de 3 m . La adancimea de 3 m se gaseste un strat de nisip argilos cu pietris, permeabil. O parte din apa pluviala ce se va acumula in bazinele de retentie va fi folosita la irigarea zonelor verzi, iar restul se va infiltra in pamant datorita stratului de nisip argilos cu pietris ce se gaseste la baza bazinelor de retentie.

Conducta va fi pozata in teren la o adancime medie de 1.20, sub limita de inghet. Caminele de vizitare ce se vor executa vor fi din beton aonform STAS 2448-82, acoperite cu capac si rama carosabil. Tuburile se vor monta pe un pat de nisip de 150mm si se vor acoperi cu nisip in grosime de 300 mm. Patul de fundare din nisip va avea o grosime minima de $DN/4=150$ mm. Dupa terminarea executiei tronsonului de retea, avand executat caminele, se va realiza proba de etanseitate.

Art. 16. - Zone de protecție față de infrastructurile majore și rețele edilitare care traversează amplasamentul

- Zona de protecție a **DN1 – CALEA FAGARASULUI** de **23.5 m stanga – dreapta**;
- Zona de protecție a **DN73 și str. Curmaturii** de **23.5 m stanga – dreapta**;
- Zona de protecție **CONDUCTA DE MOTORINA DEZAFECTATA** de **25 m stanga – dreapta**;
- Zona de protecție a **Linii electrice subterane L.E.S. 20 kV** de **5 m stanga – dreapta**;
- Zona de siguranță a **liniilor ferate** de **100 m stanga – dreapta**;
- Zona de protecție a **liniilor ferate** de **20 m stanga – dreapta**;

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Prin Planul Urbanisti Zonal pe suprafața terenurilor se vor reglementa:

- **Modificarea parțială a subzonelor funcționale** reglementate prin P.U.G. cu funcțiune dominantă de locuire (subzona M3a, M3c) și zona dedicată funcțiunilor comerciale în construcții de mari dimensiuni, parțial drumuri propuse/existente, parțial culoar de protecție conductă motorină, parțial zonă de protecție infrastructură căi ferate, aprobată prin P.U.G. Mun. Brașov la data prezenta, în zonă de: **activități logistică, depozitare, servicii și mică producție nepoluantă.**
- Amplasarea construcțiilor pe parcelă, distanțele acestora față de limitele de proprietate, înălțimea maximă și caracteristicile volumetrice,
- Sistemul constructiv și materialele de construcție utilizate,
- Echiparea cu rețele tehnico-edilitare,
- Circulația auto și pietonală în cadrul incintei prin crearea de drumuri rutiere, trotuare și parcaje,
- Reglementarea accesului din sensul giratoriu existent în partea de Est a terenului din Drumul Național 73,
- Distribuția și necesarul de spații verzi,
- Indicatorii urbanistici ai U.T.R.-ului propus.

PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI

Zonificare funcțională – indicatori urbanistici, bilanț teritorial, reglementări

Soluția propusă prin actuala documentație de urbanism este dezvoltată în **conformitate cu actualele tendințele de dezvoltare ale zonei**, reieșite din analizarea și investigarea sitului în prealabil (analiza situației existente și a documentațiilor de urbanism aprobate în zonă).

În stabilirea propunerii s-au urmărit următoarele aspecte:

- raportarea la aspectele mediului intern cât și a mediului extern, dar și compatibilitatea cu elementele existente din cadrul zonei analizate - funcțiuni, cadru natural, sistemul de circulații;
- raportarea la caracterul zonei și la tendințele de dezvoltare ale acesteia,
- funcționalitatea propunerii la nivel macro și micro;
- crearea unui sistem coerent de circulație atât interioare zonei, cât și exterioare.

Astfel în cadrul zonei de studiu (a carei delimitare a fost propusă prin Certificatul de Urbanism) se propun următoarele U.T.R.-uri, cu caracter orientativ:

• **ZMb - subzona mixta dedicata activitatilor economice cu caracter logistic, de depozitare și industrial, care se desfășoară în construcții de mari dimensiuni >5.000 mp - depozități - logistice de mari dimensiuni, servicii și mică producție nepoluantă.**

- Funcțiunea propusă zonei studiate va fi depozitare - logistică, servicii și mică producție nepoluantă.
- Se admit funcțiuni conexe – comerț, servicii, birouri, centra administrative și de afaceri și alte funcțiuni compatibile cu funcțiunile principale.
- P.O.T. maxim propus = 60%
- C.U.T. maxim propus = 2.4
- Regim maxim de înălțime - P + 3E
- Înălțime maximă – 20,00 m
- Aliniere la stradă – conform planșei de Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională.

• **ZMc- subzona mixta dedicata activitatilor economice cu caracter industrial, care se desfășoară în construcții dimensiuni <5.000 mp**

- Funcțiunea propusă zonei studiate va fi depozitare - logistică, servicii și mică producție nepoluantă, care se desfășoară în clădiri având dimensiuni mai mici de 5000 mp.
- Se admit funcțiuni conexe – comerț, servicii, birouri, centra administrative și de afaceri și alte funcțiuni compatibile cu funcțiunile principale.
- P.O.T. maxim propus = 60%

- **C.U.T. maxim propus = 2.4**
- **Regim maxim de înălțime - P + 3E**
- Înălțime maximă – 20,00 m
- Aliniere la stradă – conform planșei de Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională.

• **ZMd - subzona mixta dedicata activitatilor economice cu caracter de comert - servicii - depozitari - logistice și mică producție nepoluantă.**

- **Funcțiunea propusă zonei studiate va fi servicii, comert, birouri, centre administrative și de afaceri.**
- **Se admit funcțiuni conexe compatibile cu funcțiunile principale (depozitari - logistice și mică producție nepoluantă).**
- **P.O.T. maxim propus = 60%**
- **C.U.T. maxim propus = 2.4**
- **Regim maxim de înălțime - P + 3E**
- Înălțime maximă – 20,00 m
- Aliniere la stradă – conform planșei de Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională.

Astfel în cadrul terenului care a generat actuala documentație P.U.Z. se propune crearea următorului UTR – ZMa :

ZMa - subzona mixta dedicata activitatilor economice cu caracter industrial (depozitare și logistică, servicii și mica producție), care se desfășoară în construcții de mari dimensiuni > 5.000 mp - depozitari și logistică de mari dimensiuni, servicii și mică producție nepoluantă.

- **Funcțiunea propusă zonei studiate va fi depozitare - logistică, servicii și mică producție nepoluantă.**
- **Vor fi premise funcțiuni conexe compatibile cu funcțiunile principale depozitare - logistică, servicii și mică producție nepoluantă, lucrări de amenajare a terenului care nu vor avea însă un impact negativ asupra vecinătăților, realizarea de accese și semnalistică aferentă, împrejurimi; bransamente pentru conectarea la rețelele edilitare ale zonei; amenajare circulației de incintă, de platforme și de parcaje; amenajare spații verzi; plantarea cu arbori și arbuști conform normelor în vigoare; realizarea măsurilor de publicitate (totem, panouri, etc), etc.**
- **P.O.T. existent = 0;**

- P.O.T. propus prin P.U.G. - subzona M3a =60%; P.O.T. propus M3c= 60%
- **P.O.T. maxim propus prin actualul P.U.Z. = 60%**
- C.U.T. existent = 0;
C.U.T. propus prin P.U.G. - subzona M3a = 2.4; C.U.T. propus M3c= 9;
- **C.U.T. maxim propus prin actualul P.U.Z. = 1.5**
- **Procentul minim de spații verzi = 20%**
- **Regim de înălțime : P + 2E partiale**
- Înălțime maximă a clădirilor: 20,00 m.
- Aliniere la stradă – conform planșei de Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională.

Caracteristicile construcțiilor:

- Suprafață construită propusă: 109.229 mp.
- Regim de înălțime : Parter + 2 Etaje parțiale;
- H maxim construcții : 20 metrii;
- Categoria de importanță: C – construcții de importanță normală, cf.HGR 766/1997.
- Clasa de importanță: III – importantă normală, conform P100/1-2006.

ȘEF PROIECT,
urb. Diana Miclaus

INTOCMIT,
arh. Andrei Bogdan Craciun

arh. Sonia Luisa Troanca