

ARHITECTURĂ | INGINERIE | RESTAURARE | URBANISM

mun. Gheorgheni, piața Libertății, nr. 8/3, 535500, jud. Harghita
nr. de înregistrare: J19/11/2007, cod fiscal: 20442708
IBAN: RO08RNCB0152068419120001 [RON], SWIFT: RNCBROBU
IBAN: RO33TREZ3535069XXX002461 [RON], SWIFT: TREZROBU
☎/fax: +40266363510 ☎ +40729040040 ✉ portagheorghensis@gmail.com

EN ISO 9001:2015, EM-5095/17



P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT

plan urbanistic zonal (P.U.Z.)

Beneficiar:

Madaras Csaba, Gencsi Mihály

Adresă beneficiar:

mun. Gheorgheni, c.p. 535500, jud. Harghita
cart. Florilor bl.43 sc.G ap.8; str. Kiss Antal nr.4.

Amplasament:

str. Kiss Antal , f.n., mun. Gheorgheni, jud. Harghita



Listă semnături

Beneficiar:	Madaras Csaba, Gencsi Mihály
Adresă beneficiar:	mun. Gheorgheni, c.p. 535500, jud. Harghita
Titlu proiect:	P.U.Z. pentru construire case de locuit
Amplasament:	str. Kiss Antal, f.n., mun. Gheorgheni, jud. Harghita
Numărul proiectului:	P 107
Data proiectului:	martie, 2020
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Proiectant general:	s.c. Porta Gheorghensis s.r.l.
Adresă:	piața Libertății, nr. 8/A, mun. Gheorgheni, jud. Harghita

șef proiect, proiectat

arh. Köllő Miklós



Borderou

Beneficiar:	Madaras Csaba, Gencsi Mihály
Adresă beneficiar:	mun. Gheorgheni, c.p. 535500, jud. Harghita
Titlu proiect:	P.U.Z. pentru construire case de locuit
Amplasament:	str. Kiss Antal, f.n., mun. Gheorgheni, jud. Harghita
Numărul proiectului:	P 107
Data proiectului:	martie, 2020
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Proiectant general:	s.c. Porta Gheorghensis s.r.l.
Adresă:	piața Libertății, nr. 8/A, mun. Gheorgheni, jud. Harghita

1. Piese scrise

- Pagina de titlu
- Listă semnături
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Extras de carte funciară
- Studiu geotehnic
- Memoriu de prezentare
- Regulament aferent P.U.Z.

2. Piese desenate

- 00 Plan de încadrare
- 01 Situația existentă
- 02 Situație propusă / reglementări urbanistice
- 03 Proprietatea terenurilor
- 04 Reglementări tehnico-edilitare
- 05 Profil transversal



Memoriu de prezentare

Beneficiar:	Madaras Csaba, Gencsi Mihály
Adresă beneficiar:	mun. Gheorgheni, c.p. 535500, jud. Harghita
Titlu proiect:	P.U.Z. pentru construire case de locuit
Amplasament:	str. Kiss Antal, f.n., mun. Gheorgheni, jud. Harghita
Numărul proiectului:	P 107
Data proiectului:	martie, 2020
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Proiectant general:	s.c. Porta Gheorghensis s.r.l.
Adresă:	piața Libertății, nr. 8/A, mun. Gheorgheni, jud. Harghita

3. Introducere

3.1. Date generale

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) are ca scop studierea modului de rezolvare complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice, în care se îmbină funcțiunile propuse de locuire (case de locuit cu anexe) cu celelalte activități specifice zonei studiate – locuire, agricultură, cimitir (nefolosit), în așa fel încât să exploateze potențialul terenurilor, să se înscrie în obiectivele stabilite în Planul Urbanistic General și să nu influențeze negativ contextul.

Zona studiată cuprinde terenuri în intravilan, este poziționată în partea nord-vestică a localității Gheorgheni, învecinându-se cu vechiul cimitir evreiesc, terenuri construite (case de locuit), și neconstruite (agricole, arabile). Zona - la scară largă – este o zonă în plină dezvoltare, datorită poziției favorabile periferice, în apropierea drumului E 578, orientării optime care îi conferă un potențial de dezvoltare ridicat și o atractivitate în cadrul celor care vor să-și construiască o casă nouă cu o curte aferentă.

Situl format din două loturi, proprietatea persoanelor fizice Madaras Csaba și Gencsi Mihály este amplasat adiacent unui drum pietruit (str. Kiss Antal), într-o zonă parțial construită, cu caracter arhitectural de tranziție, fără reglementare unitară și o valoare deosebită.

Conform Certificatului de Urbanism cu nr. 9 din 23.01.2020, eliberat de mun. Gheorgheni, această zonă este cuprinsă în Planul Urbanistic General al municipiului, în intravilan, în U.T.R. 10, subzona 5 – zonă rezidențială cu case de locuit și gospodării particulare, care se află în zona din jurul cimitirului evreiesc.

Pentru zonă este în vigoare o interdicție temporară de construire până elaborare P.U.Z.

(Este zona din jurul cimitirului evreiesc cu posibilități de extindere a zonei de locuit, conform PUG, prin realizarea unui PUZ se vor preciza măsurile necesare pentru restructurarea/structurarea sau reglementarea acestei zone, pentru care se va obține un aviz de oportunitate în conformitate cu Legea nr. 350/2001).

Pe terenul studiat – două parcele în intravilanul mun. Gheorgheni, str. Kiss Antal f.n., jud. Harghita - se propune amplasarea de construcții cu funcțiune rezidențială (locuire). Loturile aflate în proprietatea beneficiarilor se vor reglementa conform Planului Urbanistic Zonal.

Amplasamentul nu este reglementat din punct de vedere urbanistic, folosința actuală este de teren arabil. Loturile sunt poziționate pe un teren cu relief submontan, cu înclinare slabă în direcția vestică, teren stabil fără accidente și denivelări semnificative. Vegetația este joasă (teren agricol - arabil), fără arbori.

Construcțiile propuse vor fi amplasate conform Regulamentului P.U.Z. și a planșei 01 – SITUAȚIE PROPUȘĂ - REGLEMENTĂRI URBANISTICE. Pentru suprafețele construite se vor solicita avize și acorduri conform metodologiei PUZ, scoaterea din circuitul agricol al terenurilor necesare pentru construire se va realiza prin autorizațiile de construire.

3.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentele construcțiilor prevăzute a se realiza în perioada imediată și viitoare, și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu pentru întreaga zonă, corelat cu cerințele actuale economice, cu modelarea arhitectural - urbanistică și funcțională a acestei zone, potrivit mărimii, a exigențelor programului arhitectural, tradițiilor și condițiilor naturale pe care le oferă aceasta.

În funcție de opțiunea proprietarilor terenurilor, și cu acordul administrației locale, se consideră necesară rezolvarea în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal a următoarelor obiective principale:

- zonificări/ organizare funcțională/ integrare în context pentru noile funcțiuni: locuire rezidențială;
- asigurarea reglementării construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiunilor propuse;
- organizarea circulațiilor în cadrul zonei și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente;
- organizarea infrastructurii tehnico/edilitare;
- stabilirea procentelor de ocupare a terenului;
- stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Gheorgheni pentru această zonă este nevoie de elaborarea unei strategii de dezvoltare și realizarea unui PUZ unitar, tratând conviețuirea funcțiunilor, suprapunerea cu zonele de protecție și reglementarea urbanistică. Prin P.U.Z. se propune schimbarea categoriei de folosință în zonă rezidențială, detalierea condițiilor de amplasare pentru construcțiile noi, amenajarea loturilor și rezolvarea utilităților.

Surse de documentare

- certificat de urbanism nr. 9 din 23.01.2020, eliberat de mun. Gheorgheni;
- extrase CF:
 - nr. 57966, nr. cad. 57966, S= 1293 mp, Markos Csaba, Madaras Anita-Jolan;
 - nr. 57965, nr. cad. 57965, S= 1294 mp Gencsi Mihaly, Gencsi Judit;
- ridicare topo (Plan de situație) realizat de s.c. Topcalc s.r.l.;
- plan de încadrare în zonă vizat de O.C.P.I. Harghita;
- P.U.G. Mun. Gheorgheni;
- alte documentații urbanistice din amplasamente învecinate

- PUZ aprobat prin HCL nr. 96/2016 – servicii și locuire
- PUZ aprobat prin HCL nr. 6/2017 – servicii și locuire
- PUZ aprobat prin HCL nr. 62/2017 – servicii și agrement
- PUZ aprobat prin HCL nr. 46/2020 – locuire, servicii și agrement
- studiu geotehnic executat de s.c. Geo-Tech s.r.l.

4. Stadiul actual al dezvoltării

4.1. Evoluția zonei

În cadrul P.U.G. aprobat al mun. Gheorgheni se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale localității în condițiile respectării dreptului de proprietate și interesului public. Conform acestuia terenul aflat în capătul nordic al străzii Kiss Antal, este în intravilan, U.T.R. 10, subzona 5 – zonă rezidențială cu case de locuit și gospodării particulare, care se află în zona din jurul cimitirului evreiesc. Cimitirul a fost folosit în trecut exclusiv de comunitatea evreiască, în prezent este nefolosit, adăpostind rămășițele și memoria generațiilor de evrei din oraș.

Pentru zonă este în vigoare o interdicție temporară de construire până la elaborarea P.U.Z. (Conform PUG pentru această zonă este nevoie de elaborarea unei strategii de dezvoltare și realizarea unui PUZ unitar, tratând conviețuirea funcțiunilor, suprapunerea cu zonele de protecție și reglementarea urbanistică. Pe lângă cimitirul evreiesc, la scară mai largă în această zonă a localității sunt amplasate terenul pentru concursurile de atelaj, oborul, unități agricole și economice din zona fostei ferme CAP).

Planul Urbanistic Zonal și noile propuneri corelează potențialul economic și disponibil cu aspirațiile de ordin social și economic al proprietarilor de terenuri, fiind în concordanță cu reglementările P.U.G. și cu normele în vigoare, asigură continuitatea funcțională, încadrarea în context și conformarea privind soluțiile tehnico edilitare.

Lotul este amplasat în zona periferică nordică a localității, la o distanță de cca. 850 m de DN12 / E578, într-o zonă parțial construită, cu caracter arhitectural de tranziție, la marginea zonei rezidențiale a localității. Zona este în plină transformare, activitățile agricole diminuându-se în favoarea activităților de locuire, producție, depozitare, comerț. Situl este accesibil printr-o stradă pietruită, ramificată din strada Ghindei. Pentru necesități teritoriale privind dezvoltarea de unități noi vor fi luate în considerare terenurile disponibile studiate și drumul de acces. Pentru realizarea obiectivelor propuse, solicitate de către proprietarii loturilor, se are în vedere organizarea suprafeței existente.

În aceste condiții prezenta documentație studiază și detaliază 0,25 ha teren intravilan amplasat în zona perimetrală a mun. Gheorgheni, învecinat cu terenuri construite, terenuri agricole - arabile neconstruite, aflate în proprietatea unor persoane fizice.

4.2. Analiza situației existente

Regimul economic:

- folosința actuală: teren agricol, arabil;
- destinația: se schimbă conform P.U.Z. în teren clădit;
- în vederea soluționării reglementărilor urbanistice este necesar elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) conform ordinului M.L.P.A.T. 37/N/08.06.2000, care să fie avizat și aprobat conform legii 350/2001, actualizată;
- reglementări fiscale: potrivit prevederilor legale în vigoare.

Regimul tehnic:

- Certificatul de Urbanism s-a solicitat pentru suprafața de 2587 mp
- U.T.R. 10, subzona 5. - zonă rezidențială cu case de locuit și gospodării particulare, care se află în zona din jurul cimitirului evreiesc.
- utilități existente: apă potabilă, curent electric, (...)canalizarea este în curs de execuție pe baza AC nr.69 din 17.07.2019
- funcțiuni păstrate și propuse: zonă rezidențială, subzonă rezidențială cu gospodării individuale cu specific rural, spații verzi (grădină)
- locuințe majoritar existente: P, P+1
- locuințe majoritar propuse: conform PUZ care se va elabora
- P.O.T. și C.U.T. se vor stabili prin P.U.Z.care se va elabora
- Pentru construcțiile noi regimul de înălțime, înălțimea streșinei, coamei și panta acoperișului va fi conform mediei construcțiilor învecinate
- Este zona din jurul cimitirului evreiesc dar este posibilă extinderea zonei de locuit, cu respectarea fâșiei de protecție a cimitirului. Această fâșie poate fi obținută prin reparcelarea terenurilor, în acest sens se propune interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ director și detalierea zonei în care se solicită intervenția. Deoarece în zonă există o presiune constantă pentru dezvoltarea funcțiunii de locuire, în cazul în care Consiliul Local optează pentru încurajarea acestei funcțiuni va fi nevoie de elaborarea unei strategii de dezvoltare și realizarea unui PUZ unitar pentru zonă, cuprinzând subzona 2 din UTR 9, tratând conviețuirea funcțiunilor, suprapunerea cu zonele de protecție (ferma Mocsar, cimitirul evreiesc). Se va realiza un studiu de impact asupra sănătății unitar pe zonă, care să clarifice aspectele privind eventualele disconforturi provenite din extinderea funcțiunii de locuire spre fermă.
- Pentru construcții noi rezidențiale și pentru schimbare de funcțiuni în volumul existent, care vor fi realizate între două locuințe sau în imediata vecinătate a unei locuințe, interdicția temporară de construire poate fi ridicată punctual, în condițiile codului C și cu avizul pozitiv a cel puțin doi arhitecți din comisia tehnică de urbanism din cadrul consiliului local.
- Se recomandă POT 20% și plantarea spațiilor libere cu arbori de înălțime medie, pomi fructiferi etc. Pentru această zonă se propun finisaje tradiționale și garduri cât mai simple din lemn.
- Pentru racord la utilități publice, după terminarea lucrării beneficiarul este obligat să readucă terenul afectat de lucrări în starea inițială; conform HCL 24 din 25.02.2009 conductele electrice trebuie să fie pozate subteran.

Regimul juridic:

- amplasament: intravilanul mun. Gheorgheni, str. Kiss Antal, f.n. ;
- identificare imobil: plan de încadrare în zonă, plan de situație, extrase CF;
- natura proprietății: proprietate privată – Madaras Csaba și Gencsi Mihaly;
- zona nu cuprinde construcții sau alte elemente incluse în listele monumentelor istorice și nici nu intră în zona de protecție a acestora.

4.3. Încadrarea în localitate

Terenul studiat, format din două loturi, are o așezare favorabilă, ușor accesibilă, în zona periferică nordică a localității, în intravilanului mun. Gheorgheni, adiacent străzii Kiss Antal, la marginea zonei rezidențiale, pe teren de calitate bună pentru construire.

Distanțe față de:

- DN12 / E578 (Miercurea-Ciuc – Gheorgheni - Toplița): 750 m.
- ferma de găini (peste 5000 capete, Z.P.S.=1000 m): 1300 m;
- zona fermelor ovine (Z.P.S.=100 m) și taurine (max. 50 de capete, Z.P.S.=100 m): 520m;
- teren de echitație: 500 m
- obor: 423 m
- cimitirul evreiesc: în imediata vecinătate

Aspectul arhitectural nu este reprezentativ, fiind vorba o zonă rezidențială cu caracter mixt, în dezvoltare: construcții moderne, case de locuit și anexe, regim de înălțime general P, P+M.

4.4. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată cuprinde un teren cu relief submontan/ piemontan, cu înclinare slabă spre vest, cu teren stabil, fără accidente naturale sau artificiale. Terenul este fără vegetație (arabil), scoaterea din circuitul agricol se va realiza prin autorizațiile de construire.

Date geotehnice:

În zona terenului s-a realizat un foraj geotehnic de către s.c. Geo-Tech s.r.l. Gheorgheni. Terenul este bun pentru construire, studiul este în fază de lucru.

4.5. Circulația

Accesul carosabil este asigurat de pe str. Kiss Antal, ramificat din str. Ghindei, amândouă drumuri pietruite.

4.6. Ocuparea terenurilor

În prezent zona studiată este de folosință agricolă (fâneată).

Disfuncționalități:

- lipsa rețelei de canalizare;
- lipsa unei strategii de amenajare unitare.

Avantaje:

- posibilitate racordare la rețeaua de energie electrică și la rețeaua de apă potabilă, rețeaua de canalizare în curs de extindere;
- accesibilitate prin poziția favorabilă față de DN12 / E578 ;
- posibilitate de dezvoltare spațială.

4.7. Echipare edilitară

În zona studiată există posibilitate de racordare la rețeaua municipală de apă potabilă și la rețeaua electrică, rețeaua de canalizare este în curs de extindere.

Construcțiile și amenajările propuse în cadrul proiectului se vor realiza în afara zonelor de protecție a utilităților.

4.8. Probleme de mediu

Terenul se află în afara Ariei de Protecție Specială Avifaunistică Natura 2000 – ROSPA 0033 - Depresiunea și Munții Giurgeului, la o distanță de cca. 330 m de aceasta.

Relația dintre cadrul natural și cadrul construit este una de echilibru, construcțiile propuse neinfluențând în nici un fel integritatea cadrului natural, fauna, flora terestră și acvatică,

monumente ale naturii sau arii protejate (pe terenul studiat nu sunt monumente sau rezervații naturale).

În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții. De asemenea, zona nu prezintă surse de poluare a mediului înconjurător, terenul având în trecut folosință de teren arabil.

În activitățile propuse și în amplasarea dotărilor tehnico-edilitare se va urmări o cât mai sigură utilizare a acestora, alimentarea cu apă și canalizarea va fi racordată la rețeaua municipală. Apele pluviale provenite de pe suprafața terenului și de pe construcții se vor colecta prin canal îngropat și se vor scurge în șanțurile de la stradă.

4.9. Opțiuni ale populației

Ținând cont de dorința proprietarilor terenurilor, precum și de punctul de vedere al factorilor interesați cu privire la organizarea zonei – informații culese de către proiectant – în zona studiată **se propune schimbarea categoriei de folosință în zonă destinată pentru locuire, detalierea condițiilor de amplasare pentru construcțiile noi, amenajarea loturilor și rezolvarea utilităților, organizarea urbanistică a terenului aferent.**

Consultarea populației este în curs de derulare.

5. Propuneri de dezvoltare urbanistică

5.1. Concluzii

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu solicitantul prevede următoarele:

- zonificare, organizare funcțională pentru amenajare zonă rezidențială;
- organizarea infrastructurii de accesibilitate (rutier, pietonal etc.);
- organizarea infrastructurii tehnico-edilitare.
- analiza condițiilor de coexistență dintre terenurile studiate și vechiul cimitir evreiesc, a valabilității zonei de protecție sanitară a cimitirului, în condițiile prezente

Construcțiile și amenajările definitive se propun a se amplasa conform zonificării și organizării funcționale, marcate ca perimetre construibile/amenajabile în planșele desenate în afara zonelor de protecție, retras față de drum.

În consens cu reglementările din PUG pentru subzona cimitirului se propune ridicarea zonei de protecție sanitară, inventarierea și documentarea pietrelor funerare, introducerea în circuitul turistic al orașului ca loc de amintire și memorie.

În zona studiată se va urmări amenajarea terenului într-un mod natural și contextual, se va crea o zonă cu o expresie unitară, care prin poziționare și organizare să ofere funcționalitate și accesibilitate ușoară pentru desfășurarea activității propuse într-un cadru natural, curat și liniștit.

5.2. Prevederile Planului Urbanistic General

Planul Urbanistic General aprobat al municipiului Gheorgheni analizează contextul la scara localității, precizează posibilitățile de dezvoltare pentru zonă și prevede condiții pentru investiții. **Zona studiată se află în UTR 10**, descrisă astfel:

Este partea dinspre Lăzarea a orașului, dezvoltată în mare parte în anii 1960-1970 (strada Bălcescu, strada Câmpului, strada Tătarului), respectiv după 1990 (strada Ghindei, și strada Pompierilor). Zona conține un bloc de locuit transformat în pensiune, stadionul de fotbal, patinoarul artificial acoperit. Tot în acest UTR se află și cimitirul evreiesc. Astăzi, populația evreiască a orașului este foarte redusă și cimitirul este utilizat rareori.

Pentru **subzona 7 - cimitirul evreiesc** - se propune – prin măsuri adecvate de siguranță – introducerea în circuitul turistic al orașului. Pentru păstrarea valorilor peisagere, se propune interdicție definitivă de construire, cu excepția construcțiilor care deservește cimitirul sau circuitul turistic. Se propune inventarierea și documentarea pietrelor funerare. În cazul realizării unor dezvoltări în zonă prin P.U.Z. subzona va fi inclusă și se va studia integrarea în conceptul de dezvoltare.

Subzona 5 este zona din jurul cimitirului evreiesc. Este posibilă extinderea zonei de locuit, cu respectarea fâșiei de protecție a cimitirului. Această fâșie poate fi obținută prin reparcelarea terenurilor, în acest sens se propune interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.. director și detalierea zonei în care se solicită

intervenția. Deoarece în zonă există o presiune constantă pentru dezvoltarea funcțiunii de locuire, în cazul în care Consiliul Local optează pentru încurajarea acestei funcțiuni va fi nevoie de elaborarea unei strategii de dezvoltare și realizarea unui P.U.Z. unitar pentru zonă, cuprinzând subzona 2 din U.T.R. 9, tratând conviețuirea funcțiunilor, suprapunerea cu zonele de protecție (ferma Mocsar, cimitirului evreiesc). Se va realiza un studio de impact asupra sănătății unitar pe zonă, care să clarifice aspectele privind eventualele disconforturi provenite din extinderea funcțiunii de locuire spre fermă.

Se recomandă P.O.T. 20% și plantarea spațiilor libere cu arbori de înălțime medie, pomi fructieri etc. Pentru această zonă se propune finisaje tradiționale și garduri cât mai simple din lemn. POT, CUT – fără obiect, regim de înălțime P+M, H.coamă – conform procesului tehnologic, pantă acoperiș 100% (45° sau peste/sau acoperiș verde, înierbat.

Conform codificării funcționale, sunt încurajate funcțiunile de locuire, cele aferente spațiilor plantate: PS (complexe și amenajări sportive), PP (perdele de protecție).

Conform codificării de reglementări este valabil codul F:

Motivul codului: Zona este destructurată sau este o zonă neamenajată, de obicei nou cuprinsă în intravilan.

Scopul codului: Prin realizare P.U.Z. se vor preciza măsurile necesare pentru restructurarea / structurarea zonei.

Măsurile prevăzute de cod: Se introduce interdicție temporară de construire până la elaborare P.U.Z.. Pentru construcții noi rezidențiale și pentru schimbare de funcțiuni în volumul existent, care vor fi realizate între două locuințe sau în imediata vecinătate a unei locuințe, interdicția temporară de construire poate fi ridicată punctual, în condițiile codului C și cu avizul pozitiv a cel puțin doi arhitecți din comisia tehnică de urbanism din cadrul consiliului local.

În consecință, în baza prevederilor PUG, prin cele specificate în C.U. emis de mun. Gheorgheni – ca un acord de principiu – se permite ca pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, care justifică necesitatea creării cadrului legal, să se amenajeze zona pentru funcțiunile de locuire și servicii/agrement.

5.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru păstrarea integrității peisajului și creșterea calității peisagere, preluând obiectivele și recomandările din PUG, prin prezentul PUZ se vor lua măsuri de protecție, urmărind afectarea minimă a terenului, plantări de vegetație înaltă și păstrare a caracterul zonei.

Prin Regulament și planșele P.U.Z. se prevăd plantații de pomi fructiferi și arbori locali cu creștere medie în funcție de poziționare pe sit (conform planșă Situație propusă - Reglementări Urbanistice), și realizarea unor fâșii verzi în lungul căii de acces.

Datorită poziției geografice zona este vizibilă de la distanță, din această cauză se interzice folosirea unor materiale cu culoare stridentă sau strălucitoare, care să perturbe contextul natural.

5.4. Modernizarea circulației

În urma dezvoltărilor, în viitor va fi nevoie de modernizarea străzii Kiss Antal și a drumurilor de acces (str. Ghindei, str. Pompierilor), lucrări de lărgire, amenajare etc. În acest sens în lungul străzii Kiss Antal o fâșie de 2 m din parcelele studiate se va rezerva pentru dezvoltarea străzii (se va institui interdicție de construire).

În interiorul terenurilor se propun căi de acces pavate pentru asigurarea accesului pietonal și auto la construcții. Pentru accesul pietonal se propun alei naturale, pavate cu dale înierbate/piatră naturală pentru legătura între clădirile propuse și circulația principală.

5.5. Zonificarea funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propune schimbarea funcțiunii predominante a zonei, în zonă cu funcțiune rezidențială (locuire).

Prin proiect se preconizează construirea a 2 case de locuit, cu regim de înălțime maxim P+M, clădiri anexe (regim P), cu amenajările aferente. Construcțiile vor avea caracter definitiv.

Amplasarea construcțiilor se va realiza conform zonificării și organizării funcționale, marcate ca perimetre construibile în planșele desenate, în afara zonei pe protecție a utilităților, retras față de stradă, păstrând această zonă de protecție, cu interdicție de construire, ca zonă verde plantată.

Bilanț teritorial comparativ:

Zonificare funcțională	suprafață existentă		suprafață propusă	
Zonă cu funcțiune nereglementată, din care:				
Terenuri agricole aflate în intravilan (arabil)	2587 mp	(100,0%)	0 mp	(0,0%)
Lr - Zonă rezidențială - Teren construibil, din care:				
Suprafață construibilă	0 mp	(0,0%)	776 mp	(30,0%)
Zonă cu vegetație îngrijită și amenajată	0 mp	(0,0%)	1811 mp	(70,0%)
TOTAL	2587 mp	(100,0%)	2587 mp	(100,0%)

P.O.T. max = 40%; C.U.T. max = 0,8; Regim max. de înălțime = D+P+M;

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valorile maxime pentru procentul de ocupare a terenului (P.O.T) și coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.). Procentul de ocupare a terenului (P.O.T) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului aferent considerat și nu va depăși 40%. Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului aferent considerat și va fi maxim 0,8.

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de obiectivele P.U.Z., reglementările de urbanism specifice (destinația clădirilor, regimul de înălțime etc.) care sunt menționate în Regulament aferent P.U.Z.

În condițiile date de sit, în vecinătățile zonei există posibilitatea de extindere în viitor spre est, nord și vest, existând în prezent terenuri libere, neamenajate, (terenuri arabile, fânețe)

– pe care se pot amplasa în viitor construcții rezidențiale, care se vor învecina cu zona reglementată în cadrul prezentei lucrări.

Criterii de proiectare pentru situl prezent și alte amenajări viitoare în zonă:

- Se va urmări o amenajare contextuală, organizată atât din punct de vedere urbanistic cât și arhitectural, cu caracter și identitate aparte;
- Se va urmări principiul adaptării la contextul existent, adaptarea la vechiul cimitir evreiesc, prin scara intervențiilor, volum, caracter, materiale, indicatori urbanistici;
- Se vor respecta aliniamentele definite, în special cele față de drum;
- Clădirile se vor amplasa urmărind logica dispunerilor precedente, într-o dispunere pavilionară;
- Regimul de înălțime nu va depăși media înălțimii construcțiilor din zonă;
- Se prevăd spații plantate contextuale, vegetație joasă și arbori specii locale.

5.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zona studiată există posibilitatea de racordare la sistemul municipal de apă potabilă și la rețeaua electrică existente în str. Kiss Antal. Pe baza informațiilor primite de la organele competente ale administrației publice locale, la această oră este în curs extinderea în zona studiată a rețelei de canalizare a municipiului. Astfel:

Alimentarea cu apă:

Se va realiza prin racord la rețeaua de alimentare cu apă potabilă municipală existentă în str. Kiss Antal.

Canalizarea apelor uzate menajere:

Se va racorda la sistemul centralizat al localității.

Încălzirea:

Se va realiza cu centrală termică proprie în rețea închisă.

Alimentarea cu energie electrică:

Se va rezolva prin racord la rețeaua existentă în str. Kiss Antal.

Canalizarea apelor pluviale:

Se va rezolva colectând apele meteorice de pe loturi și de pe clădiri în canal îngropat, conducându-le spre șanțurile existente la stradă.

Colectarea deșeurilor menajere:

Se va realiza în recipiente destinate numai acestui scop și va fi transportat la cel mai apropiat depozit de deșeurii menajere amenajat, prin unități specializate pentru care se va plăti regie.

5.7. Protecția mediului

În cadrul prezentului P.U.Z. se iau în considerare necesitățile de protecție a mediului, și se propun măsuri de prevenire și protecție, conform normelor în vigoare.

Amenajările și construcțiile propuse se vor amplasa urmărind afectarea minimă a terenului. Pentru a păstra integritatea peisajului se vor planta zone verzi organizate, conform zonificare P.U.Z..

5.8. Obiective de utilitate publică

În dezvoltarea utilităților publice o prioritate o constituie dezvoltarea sistemului tehnico-edilitar și realizarea sistemului de circulații – zona acceselor și căile interioare de acces.

Terenul studiat are o suprafață de 2587 mp, aflată în proprietatea privată a beneficiarilor.

În funcție de propunerile de amplasare a noilor obiective a fost determinată circulația terenurilor între deținători, terenurile aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice vor rămâne în același tip de proprietate, cu posibilitate de vânzare/cumpărare sau schimbare de teren între persoane fizice sau juridice.

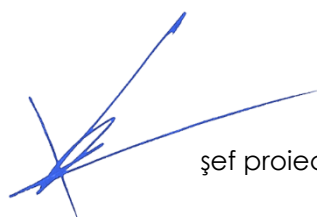
Soluția de studiu propune reglementarea și amenajarea interioară a loturilor în funcție de principiile urmărite, dar menținând liniile de delimitare, vecinătățile existente și propune realizarea delimitării terenurilor cu împrejurimi ușoare din materiale naturale sau gard viu.

6. Concluzii – măsuri în continuare

Prin cele specificate în C.U. emis de mun. Gheorgheni – ca un acord de principiu – se permite ca pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, care justifică necesitatea creării cadrului legal, să se amenajeze zona pentru funcțiunile de locuire și servicii/agrement.

Elaborarea PUZ s-a realizat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului. În stabilirea categoriilor de intervenție, a reglementărilor și restricțiilor impuse s-a ținut cont de încadrarea în Planul Urbanistic General aprobat al municipiului, de circulația și de tipul de proprietate al terenurilor și opțiunea proprietarilor acestora. După aprobarea în Consiliul Local, Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.- ului la actualizarea acestuia.

Gheorgheni
martie, 2020



șef proiect: arh. Köllő Miklós



Regulament aferent P.U.Z.

1. Dispoziții și recomandări generale

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmăririi aplicării acestuia. Regulamentul cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, care completează regulamentul aferent Planului Urbanistic General aprobat al localității.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu regulamentul de urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificate de urbanism și autorizații de construire.

Prin prezentul P.U.Z. se urmărește reglementarea urbanistică a zonei dar și crearea cadrului de dezvoltare pentru un complex construit unitar, organizat, cu caracter și identitate. Se urmărește respectarea scării și a contextului tradițional, a vechiului cimitir evreiesc, dezvoltarea și protejarea elementelor naturale, care să contribuie la aspectul general special dorit.

Regulamentul P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor la nivelul zonei studiate.

În activitatea de construire și de utilizare a terenurilor se va respecta zonificarea funcțională propusă, ținând cont de înscrierea în funcțiunile stabilite și relațiile dintre diferitele zone funcționale.

Bază legală:

- Legislația valabilă în data prezentă;
- Planul Urbanistic General al municipiului Gheorgheni;
- Documentație de obținere Certificat de Urbanism;
- Certificat de Urbanism nr. 37 din 19.02.2019.

2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă numai pentru funcțiunile, tipurile de construcții și amenajări propuse în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

Funcțiunile predominante vor fi cele de locuire rezidențială (case de locuit cu clădiri anexe), respectiv amenajările specifice propuse (drumuri de acces și trotuare).

Activitatea de construire pe loturile studiate urmează să se desfășoare respectând următoarele principii:

- Se va construi pe teren liber de construcții, proprietate privată a beneficiarilor.

- Construcțiile se vor amplasa în baza zonificării funcționale și a planșelor de amenajare, cu respectarea zonificării de construibilitate, a aliniamentelor/retragerilor față de stradă și de limitele terenului.
- Se vor respecta indicatorii urbanistici, orientarea, regimul și cotele de înălțime, recomandările cu privire la folosirea de materiale, volumetrie, cromatică, expresie arhitecturală.
- Se vor amenaja căi de circulații interioare în cadrul loturilor studiate și echiparea edilitară aferentă construcțiilor ce se vor realiza.

Conform legii, prin autorizarea de construire terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

2.1 Compatibilitatea funcțiunilor

Sunt interzise unitățile industriale, cele de producție care depășesc scara micilor ateliere sau manufacturi, activitățile poluante, cele de agricultură care depășesc scara gospodăriilor tradiționale.

Autorizarea construcțiilor și amenajărilor care se încadrează în funcțiunile permise urmează să se supună procedurilor P.U.Z. și regulamentului aferent P.U.Z.

În cazul în care Planul Urbanistic Zonal și regulamentul aferent nu oferă date suficiente sau se optează pentru obiective noi, neprevăzute în prezenta lucrare cu schimbarea unor date în cadrul loturilor formate, pentru eliberarea autorizației de construire și a Certificatului de Urbanism, Consiliul Local are obligația de a solicita elaborarea unei noi documentații privind reguli/măsuri suplimentare pentru aprobarea modificării Planului Urbanistic Zonal și al regulamentului aferent – aprobat.

2.2 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

În zona studiată nu sunt arii naturale protejate, sau zone cu valoare peisagistică și nici monumente istorice sau situri arheologice. Cea mai apropiată Arie Naturală Protejată – ROSPA 0033 Depresiunea și Munții Giurgeului – se află la o distanță minimă de 320 m.

În consens cu reglementările din PUG pentru subzona cimitirului se propune ridicarea zonei de protecție sanitară, inventarierea și documentarea pietrelor funerare, introducerea în circuitul turistic al orașului ca loc de amintire și memorie.

2.3 Reguli cu privire la asigurarea acceselor

Parcelele studiate sunt accesibile printr-o stradă existentă. Accesul se realizează din strada Kiss Antal ramificată din str. Ghindei și str. Pompierilor.

În interiorul parcelor se prevăd căi de acces amenajate contextual, cu parcări pietruite sau pavate cu pavaje ecologice, gazon. Se păstrează un procent de min. 50% din terenul neconstruit pentru vegetație (gazon, plante, etc).

2.4 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Echiparea tehnico-edilitară condiționează construibilitatea parcelor. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate de asigurare a utilităților, prin racord la rețea sau prin soluții individuale.

2.5 Construitibilitatea parcelelor, modul de ocupare a terenurilor, reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Zonele construibile ale parcelelor sunt identificate prin hașurare pe planșa de Reglementări Urbanistice.
- Porțiunea din teren, neocupată cu construcții sau accese amenajate, va rămâne în mare parte ca teren înierbat natural (gazon) și vegetație plantată, amenajându-se pentru parcări, circulații pietonale - pavate cu piatră naturală sau pavaje ecologice.

2.6 Reguli referitoare la construcții

Amplasare față de aliniamente:

Prin P.U.Z. s-au stabilit liniile de aliniamente față de limite, căile de circulație și proprietățile învecinate, valabile pentru construcții. În cazul alipirii unor parcele aliniamentul se va marca prin plantarea de arbuști în linia acestuia sau prin amplasarea unei anexe în această linie, preluând reglementările referitoare la construcții.

Indicatori urbanistici, regim de înălțime:

Zonă rezidențială – Lr:

- P.O.T. max. 40 %; C.U.T. max. 0,8; regim de înălțime max. (D)+P+M.

Înălțimea construcțiilor:

Se va respecta regimul de înălțime prescris prin P.U.Z.

În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri/demisoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale, însă nu poate fi periclitată siguranța construcțiilor învecinate.

Nu este permisă realizarea de demisoluri în zonele vizibile din spațiul public, dacă acestea perturbă ritmul fațadelor, mai ales a orizontalelor.

Înălțimea minimă a soclurilor va fi de 0,5 m, înălțimea maximă 1 m.

H_{max} este înălțimea maximă recomandată, care nu poate fi depășită de clădirile propuse, cu excepția coșurilor de fum), stabilită pentru fiecare zonă aparte. Astfel: $H_{max} = 9$ m.

$H_{streașină/cornişă}$ este o înălțime recomandată (+/- 20 cm), stabilită pentru fiecare zonă aparte, astfel: $H_{streașină/cornişă} = 4$ m;

Aceste valori sunt valabile pentru zona dinspre stradă, în interiorul loturilor se acceptă volume mai mici, valori mai reduse.

Volumetria construcțiilor:

Pentru zona de locuit:

- Se propun volume tradiționale, cu șarpantă.
- Se recomandă iluminarea mansardei prin timpanele de la capătul construcțiilor (dinspre stradă, respectiv de pe fațada opusă dinspre curte) sau prin ferestre tip mansardă, care nu modifică volumetria și aspectul general al acoperișului.
- Luminatoarele și ferestrele montate în planul acoperișului sunt admise doar pe suprafețele orientate spre interiorul parcelei.
- Dacă prin nevoi funcționale este necesar utilizarea unei lucarne sau „ridicarea parțială a acoperișului” pentru a câștiga înălțime liberă sub aceasta, se aplică următoarea măsură: suprafețele însumate ale lucarnelor/acoperișurilor cu o pantă mai redusă, decât panta acoperișului nu pot depăși 10% din suprafața planului de acoperiș în care sunt montate;
- Nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, nici construcții metalice aparente;

Fațadele:

Pentru zona de locuit:

- Se va respecta regimului de aliniere al construcțiilor. Aliniamentul nu poate fi depășit cu balcoane sau bovindouri. Se interzic balcoanele pe fațada principală a clădirii. Sunt permise balcoane franțuzești, în planul fațadei.
- Se vor folosi finisaje tradiționale – tencuiei vopsite, lemn, piatră – culori tradiționale / pastelate.
- Sunt interzise culorile stridente.

Acoperișurile:

- Sunt permise doar acoperișurile drepte, coama acoperișurilor principale va fi perpendiculară pe linia străzii; în zona rezidențială panta minimă va fi de 25 grade.
- Nu sunt permise lucarnele, coșurile de fum metalice.
- Sunt permise teșirile tradiționale la părțile laterale ale coamei,
- Sunt obligatorii acoperișuri cu șarpantă. Pentru volumele mari se recomandă pante simetrice, în două ape, formă geometrică simplă; nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame cu o apă prelungită peste cealaltă sau coame suprapuse.

Acoperișurile vor fi integrate în situl existent prin:

- Învelitoare - vezi subcapitolul „Învelitori”.
- respectarea pantei vecinătăților. În acest sens este obligatorie panta minimă de 25°. Pe o zonă de max. 10 % din suprafața acoperișului pot fi acceptate pante mai reduse. În aceste zone sunt permise învelitori din tablă metalică vopsită, culoare gri, de recomandat tablă metalică fâltuită, care se îmbătrânește frumos (devine patinat - de recomandat din cupru, aluminiu sau tablă de titan-zinc).
- Nu se acceptă învelitori din tablă care lucesc (reflectă lumina soarelui), învelitori din tablă cutată sau profilată, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase – indiferent de tratamentul suprafeței aparente ale acestora.

Aspectul exterior al clădirilor:

Se va urmări o expresie îngrijită, de calitate, cu respectarea contextului. Aspectul compozițional și arhitectural al clădirilor se va realiza cu mare grijă prin:

- folosirea critică a materialelor noi și moderne;
- ridicarea nivelului calitativ al imaginii;

Materiale și finisaje:

Se vor utiliza, de preferință, materiale de construcție clasice, naturale, finisaje din lemn natur aparent, îngrijit prelucrat, tencuială, piatră naturală, acoperiș șarpantă lemn, învelitori tip țiglă ceramică.

Nu sunt acceptate:

- lăcuirea soclurilor de piatră;
- vopsirea fațadelor și lazurarea finisajelor în culori stridente
- balustrade sau alte elemente din inox, fier forjat

Sunt permise pergole, platforme acoperite pentru autovehicule, filegorii doar în partea interioară a loturilor, cu respectarea condițiilor de amplasament, finisare, culori, învelitori.

Învelitorile din policarbonat sunt acceptate doar la terase.

Învelitori:

- Învelitoarea va fi adaptată tradiției locale, se permite doar țiglă ceramică, preferabil modele tradiționale, culori pastelate, naturale.
- Pe porțiuni mici ale acoperișurilor se acceptă învelitori din tablă care se îmbătrânește frumos (de recomandat din cupru sau tablă de titan-zinc).

- Nu se acceptă învelitori din tablă care lucesc (reflectă lumina soarelui), învelitori din tablă cutată sau profilată, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase – indiferent de tratamentul suprafeței aparente ale acestora.
- Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală (albastru, verde, galben, roșu lucios etc.);

2.7 Garduri și împrejurii:

Împrejuririle vor urma linia limitelor de proprietate; ca finisaje se vor folosi materiale naturale: lemn (scânduri, șipci), piatră (doar la soclu, stâlpi), elemente metalice simple; înălțimea maximă va fi de 1.80 m

Sunt interzise elemente din fier forjat, elementele metalice simple se vor combina cu lemn. Sunt interzise elementele decorative pe garduri care ies din tiparul tradițional (de ex. policarbonat, tablă, panouri din plastic etc.)

Pentru realizarea împrejuririlor se vor respecta de regulă prevederile art. nr. 35 din R.G.U. Pentru toate categoriile, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Gardurile și porțile vor fi de preferință din lemn și vor fi executate conform tradiției locale. Se recomandă o geometrie plană și garduri transparente.

Dacă se dorește un gard care iese din tiparele gardurilor tradiționale, este nevoie de autorizație de construire. Sunt interzise porțile tradiționale mari, se recomandă analizarea tradițiilor locale și realizarea unor porți mic, legate.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

2.8 Parcaje

Prezentul regulament descurajează realizarea parcarilor private pe domeniul public. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

Parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane P 132/1993 și cu respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 din R.G.U.

Indiferent de zona în care este situat terenul, parcajele la sol nu vor fi realizate la mai puțin de 1 m față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei.

Numărul minim al locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

2.9 Plantații

Prin Regulament și planșele P.U.Z., în funcție de poziția din cadrul zonei se prevăd plantații de arbori locali, cu rol contextual și de protecție fonică: pomi fructiferi și specii locale cu creștere medie.

2.10 Imagine generală, aspect, vizibilitate, dezvoltare sustenabilă

S-a urmărit încurajarea dezvoltării care se încadrează în context și respectă scara tradițională a localității. Intervențiile care depășesc cadrul și mărimea amenajărilor schițate, sau care creează o problemă specială din punct de vedere urbanistic vor

necesita autorizare prin Plan Urbanistic de Detaliu cu acordul Consiliului Local, prin hotărâre a Consiliului Local.

- Sunt permise doar panourile solare plane, amplasate în planul acoperișurilor, tuburile solare sunt permise doar la nivelul solului.
- La coșurile de fum sunt permise doar cele cu formă tradițională, tencuite sau cu țiglă aparentă/finisaj țiglă, sunt interzise coșurile de fum metalice

2.11 Prevederi la nivelul subzonelor

Prin proiect se realizează o zonificare funcțională pentru activitatea principală (locuire) caracterizată de poziție și reglementări specifice detaliate în Regulamentul P.U.Z.. Amplasarea construcțiilor și amenajările definitive se va realiza cu respectarea Regulamentului P.U.Z., conform zonificării și organizării funcționale, marcate ca perimetre construibile în planșele desenate, cu respectarea zonelor de protecție, aliniamentelor față de limite și stradă. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: funcțiuni de instituții, administrație, învățământ și educație, sănătate și asistență socială, cultură, culte, comerciale, financiar-bancare, sport-turism, prestări servicii. Sunt permise funcțiunile de depozitare, activitățile de gospodărire specifice agricole care completează activitatea principală de locuire, cu condiția unei deosebite atenții în privința protecției naturii, a habitatelor existente, a imaginii arhitecturale și a încadrării în context.

2.12 Restricții:

- Se interzice orice activitate de producție, industrie, exploatare poluantă sau activități incompatibile cu cea a funcțiilor propuse.
- Sunt interzise unitățile industriale, cele de producție care depășesc scara micilor ateliere sau manufacturi, activitățile poluante, cele de agricultură care depășesc scara gospodăriilor rurale.
- Se interzic învelitoarele de tip ondulate, tablă metalică și țigle metalice profilate;
- se interzice folosirea finisajelor în culori stridente, în tonalități puternice, care ar forma un dezacord cu cadrul natural.

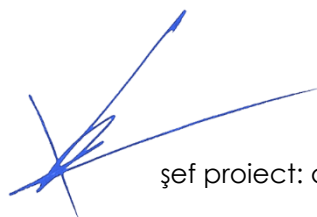
3 Zonificarea funcțională

În cadrul P.U.Z. se propune schimbarea funcțiunii predominante a zonei, în – **zonă Lr** - zonă destinată pentru locuire rezidențială (case de locuit).

4 Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

La nivelul unităților și subunităților funcționale nu există alte prevederi speciale, în afară de cele menționate mai sus.

Gheorgheni
martie, 2020



șef proiect: arh. Köllő Miklós