

ARHITECTURĂ | INGINERIE | RESTAURARE | URBANISM
mun. Gheorgheni, piata Libertății, nr. 8/3, 535500, jud.
Harghita, nr. de înregistrare: J19/1095/2007, cod fiscal: 22841209
IBAN: RO90BTRL02101202F26819XX [RON], SWIFT: BTRIRO22
IBAN: RO90TREZ3535069XXX002502 [RON], SWIFT: TREZROBU
/fax:+40266363510 +40729040040 office@larixstudio.ro

EN ISO 9001:2015 EM-5095/17



L A R I X
S T U D I O

ELABORARE PUZ
ÎN SCOPUL STABILIRII CONDIȚIILOR DE CONSTRUIRE –
ZONĂ TURISTICĂ – CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ
Plan Urbanistic Zonal(P.U.Z.)

Beneficiar:

Portik Zalán, Török Ignăție

Adresă beneficiar:

jud. Harghita, mun. Gheorgheni, stațiunea Lacu Roșu, 535502, str. Principală, nr.32;
jud. Harghita, mun. Gheorgheni, 535500, str. Pompierilor, nr.76;

Amplasament:

jud. Harghita, mun. Gheorgheni, 535500, postata Várbükk FN

ARHITECTURĂ | INGINERIE | RESTAURARE | URBANISM
mun. Gheorgheni, piața Libertății, nr. 8/3, 535500, jud.
Harghita, nr. de înregistrare: J19/1095/2007, cod fiscal: 22841209
IBAN: RO90BTRL02101202F26819XX [RON], SWIFT: BTRLRO22
IBAN: RO90TREZ3535069XXX002502 [RON], SWIFT: TREZROBU
/fax:+40266363510 +40729040040 office@larixstudio.ro

EN ISO 9001:2015 EM-5095/17



L A R I X
S T U D I O

Listă semnături

Beneficiar:	Portik Zalán, Török Ignație
Adresă beneficiar:	jud. Harghita, mun. Gheorgheni, stațiunea Lacu Roșu, 535502 str. Principală, nr.32
	jud. Harghita, mun. Gheorgheni, 535500 str. Pompierilor nr.76
Titlu proiect:	Elaborare PUZ în scopul stabilirii condițiilor de construire – Zonă turistică – Construire case de vacanță
Amplasament:	jud. Harghita, mun. Gheorgheni, 535500, postata Várbükk FN
Numărul proiectului:	LS 608 REV.01
Data proiectului:	octombrie, 2023
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Proiectant general:	s.c. Larix Studio s.r.l.
Adresă:	piața Libertății, nr. 8/A, mun. Gheorgheni, jud. Harghita

șef proiect

arch. Köllő Miklós



proiectant

arch. Györfy László-Miklós

Györfi

manager proiect

Madaras Péter

Madaras Péter

ARHITECTURĂ | INGINERIE | RESTAURARE | URBANISM
mun. Gheorgheni, piața Libertății, nr. 8/3, 535500, jud.
Harghita, nr. 8/3, 535500, jud.
Harghita, de înregistrare: J19/1095/2007, cod fiscal: 22841209
IBAN: RO90BTRL02101202F26819XX [RON], SWIFT: BTRLRO22
IBAN: RO90TREZ3535069XXX002502 [RON], SWIFT: TREZROBU
/fax:+40266363510 +40729040040 office@larixstudio.ro

EN ISO 9001:2015 EM-5095/17



L A R I X
S T U D I O

Borderou

Beneficiar:	Portik Zalán, Török Ignatie
Adresă beneficiar:	jud. Harghita, mun. Gheorgheni, stațiunea Lacu Roșu, 535502 str. Principală, nr.32 jud. Harghita, mun. Gheorgheni, 535500 str. pompierilor nr.76
Titlu proiect:	Elaborare PUZ în scopul stabilirii condițiilor de construire – Zonă turistică – Construire case de vacanță
Amplasament:	jud. Harghita, mun. Gheorgheni, 535500, postata Várbükk FN
Numărul proiectului:	LS 608 REV.01
Data proiectului:	octombrie, 2023
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Proiectant general:	s.c. Larix Studio s.r.l.
Adresă:	piața Libertății, nr. 8/A, mun. Gheorgheni, jud. Harghita

1. Piese scrise

- Pagina de titlu
- Listă semnături
- Borderou
- Carte de identitate Portik Zalan
- Carte de identitate Török Ignatie
- Extrase cărți funciare
- Studiu topografic
- Studiu geotehnic
- Certificat de urbanism
- Avize obținute
- Memoriu de prezentare
- Regulament aferent P.U.Z.

2. Piese desenate

- 00 Plan de încadrare în zonă
- 01 Distanța față de gospodăria apelor
- 02 Situația existentă/ disfuncționalități
- 03 Situație propusă/ reglementări urbanistice
- 04 Reglementări tehnico-edilitare/ Proprietatea terenurilor
- 05 Profile transversale 1-2
- 06 Profil transversal 3
- 07 Profil transversal 4



L A R I X
S T U D I O

Memoriu general

Beneficiar:	Portik Zalán, Török Ignație
Adresă beneficiar:	jud. Harghita, mun. Gheorgheni, stațiunea Lacu Roșu, 535502 str. Principală, nr.32
	jud. Harghita, mun. Gheorgheni, 535500 str. Pompierilor nr.76
Titlu proiect:	Elaborare PUZ în scopul stabilirii condițiilor de construire – Zonă turistică – Construire case de vacanță
Amplasament:	jud. Harghita, mun. Gheorgheni, 535500, postata Várbükk FN
Numărul proiectului:	LS 608 REV.01
Data proiectului:	octombrie, 2023
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Proiectant general:	s.c. Larix Studio s.r.l.
Adresă:	piața Libertății, nr. 8/A, mun. Gheorgheni, jud. Harghita

1. Introducere

1.1. Date generale *Legea locuirii nr. 114/11.10.96 Art. 2, lit.b.*

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 funcțiunea propusă de **locuire sezonieră, agrement, servicii turistice** cu celelalte activități specifice zonei studiate – locuire, agrement, recreere și turism, în aşa 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 estică a municipiului Gheorgheni, învecinându-se cu terenuri construite în intravilan (zona de agrement km. 4, zone reglementate prin PUZ-uri), terenuri agricole (fânețe) în intravilan și terenuri forestiere (păduri) în extravilan.

Zona este o zonă mixtă în dezvoltare, cu funcții rezidențiale, de agrement și turism, cu o așezare periferică favorabilă, în valea pârâului Belchia, adiacent drumului național DN12C, între municipiul Gheorgheni și stațiunea Lacu Roșu.

Beneficiarii doresc parcelarea terenurilor, construirea unor case de vacanță, amenajarea unei zone de agrement plăcute, retrase față de aglomerația urbană, dezvoltat într-un cadru natural liniștit.

Situl studiat este format din trei loturi, proprietatea persoanelor fizice Portik Zalán/Portik Réka, Török Ignátie/ Török Ildikó. Parcelele sunt terenuri agricole (fânețe), fără construcții, amplasate între drumul național/pârâul Belchia și un drum pietruit, strada Sípálya.

Accesul la parcele se realizează din drumul național și din drumul pietruit (strada Sípálya) care delimitizează amplasamentul pe latura sudică.

Caracterul arhitectural al zonei la scară largă este mixt: în zonă există construcții rezidențiale, pensiuni, case de vacanță – în principiu construcții fără o valoare arhitecturală explicită, realizate în ultimii 30 de ani.

Zona km. 4 este o zonă de agrement care a fost amenajată încă în perioada socialistă, cu un lac de agrement, camping, motel/restaurant, case de vacanță, care însă în ultimii 30 de ani s-a transformat treptat în zonă rezidențială.

Conform Certificatului de Urbanism cu nr. 86 din 25.09.2023, eliberat de Municipiul Gheorgheni, această zonă este cuprinsă în Planul Urbanistic General al orașului în intravilan, cu interdicție temporară de construire, fiind necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal. **Astfel, pe terenul studiat – intravilanul municipiului Gheorgheni, jud. Harghita - se propune amplasarea de construcții cu funcțiune de servicii (turism), agrement (locuire sezonieră), parcelarea loturilor aflate în proprietatea beneficiarilor, crearea unei trame urbane noi, cu căi noi de circulație ramificate din cele existente.**

Folosința actuală a terenurilor este agricolă – terenuri fânețe. Loturile sunt poziționate pe un teren cu relief plan, stabil, fără accidente, cu o denivelare (pantă) de cca. 5 m în zona sudică, față de nivelul drumului. Vegetația este joasă (teren agricol - fâneță), fără arbori, cu tufiș dens lângă cursul de apă și în zona adiacentă drumului pietruit (strada Sípálya).

Parcelarea și amplasarea construcțiilor propuse se va realiza conform Regulamentului P.U.Z. și a planșei 01 – SITUAȚIE PROPUȘĂ - REGLEMENTĂRI URBANISTICE. Pentru proiect se solicită aviz de oportunitate, avize și acorduri conform metodologiei PUZ, scoaterea din circuitul agricol al terenurilor necesare pentru construire se va realiza prin autorizațiile de construire.

1.2. 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 pentru noile funcțiuni: locuire sezonieră, servicii turistice, agrement, căi de circulație;
- 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 Certificatului de Urbanism și Planului Urbanistic General al mun. Gheorgheni, prin realizarea PUZ-lui se vor preciza măsurile necesare pentru structurarea/restructurarea zonei,

documentația ce se va elabora trebuie corelată cu celelalte documentații de urbanism existente și aprobate pentru amenajarea acestei zone.

Prin P.U.Z. se propune schimbarea categoriei de folosință în zonă destinață pentru servicii de turism, agrement (locuire sezonieră), detalierea condițiilor de amplasare pentru construcțiile noi, amenajarea loturilor, rezolvarea circulației și dotarea cu utilități.

Surse de documentare

- certificat de urbanism nr. 86 din 25.09.2023, eliberat de Municipiul Gheorgheni;
- extrase CF:
 - nr. 57007, nr. cad. 57007, S= 1330 mp, Portik Zalán/Portik Réka;
 - nr. 57120, nr. cad. 57120, S= 3800 mp, Portik Zalán/Portik Réka;
 - nr. 53038, nr. cad. 1069, S= 25100 mp Török Ignație/ Török Ildikó
- ridicare topo (Plan de situație) realizat de sc Geoservice srl
- suport topografic vizat de O.C.P.I. Harghita;
- P.U.Z. – pentru construire casă de locuit cu anexe, garaj, pod de acces și împrejmuire (...) proiect nr. 238/2012, aprobar prin HCL nr. 173/2012
- P.U.Z. – pentru amenajare teren pentru servicii în turism, construire pensiune agroturistică proiect nr. 331/2014, aprobar prin HCL nr. 51/2015
- P.U.G. al municipiului Gheorgheni;
- studiu geotehnic executat de s.c. Geo-tech s.r.l.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. 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 este în intravilan, U.T.R. 35 – zonă între zonele de agrement km 4 și km 7, fiind în vigoare o interdicție temporară de construire până elaborare P.U.Z. (Conform PUG pentru această zonă este nevoie de elaborarea unei strategii de dezvoltare și realizarea unui PUZ prin care se vor preciza măsurile necesare pentru structurarea/restructurarea zonei, documentația ce se va elabora trebuie corelată cu celelalte documentații de urbanism existente și aprobate pentru amenajarea acestei zone).

Planul Urbanistic Zonal și noile propunerile coreleză potențialul economic disponibil prezent 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.

Zona - la scară largă – este o zonă rezidențială și de agrement, cu o așezare periferică favorabilă, cu acces din drumul național DN12C, adiacent pârâului Belchia, cu orientare optimă care îi conferă un potențial de dezvoltare ridicat și o atracțivitate în cadrul celor care doresc să renunțe temporar la aglomerația urbană.

Situl este accesibil prin două căi de acces. Pentru necesități teritoriale privind dezvoltarea vor fi luate în considerare terenurile studiate. Pentru realizarea obiectivelor propuse, solicitate de către proprietarii loturilor, se are în vedere organizarea suprafeței existente.

În aceste condiții prezenta documentație studiază și detaliază 3,2 Ha teren intravilan amplasat în zona periferică a municipiului Gheorgheni, învecinat cu terenuri construite, terenuri agricole – fânețe, aflate în proprietatea unor persoane fizice precum și terenuri forestiere.

2.2. Analiza situației existente

Față de perioada de referință a Planului Urbanistic General, în perioada ultimelor 10-15 ani zona la scară largă a prezentat o dezvoltare accentuată, fiind realizate mai multe pensiuni, case de vacanță, unități de servicii (păstrăvării, restaurante, etc.), case rezidențiale, prin planuri urbanistice zonale, autorizații de construire.

Intervențiile în cele mai multe cazuri sunt acceptabile, încadrându-se în contextul natural, păstrând echilibrul între elementele naturale și artificiale. Sunt deranjante în peisaj elementele de publicitate, panourile publicitare stridente.

Regimul juridic:

- Imobilul se află în intravilanul municipiului Gheorgheni, conform PUG, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local
- Terenurile conform extrase CF nr. 57007, 57120, 53083 sunt proprietăți private

Regimul economic:

- Folosinta actuală: fâneștat;
- Destinatia: turism, alte servicii, complexe sportive, zonă de agrement, muzeu în aer liber, perdele de protecție, zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente rutiere, feroviare.
- Reglementări fiscale: impozit conf. reglementărilor legale în vigoare

Regimul tehnic:

Certificatul de urbanism s-a solicitat pentru suprafața de 30230 mp.

UTR 35 – Imobilul se află în intravilan, teren clădit situat între zona de agrement km. 4 și zona de agrement km. 7, cu spații de odihnă și de cazare.

Utilități existente: apă potabilă, curent electric, telefonie.

În această zonă nu există rețele de canalizare menajeră racordate la sistemele centralizate, beneficiarul este obligat să realizeze soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecția mediului și să racordeze construcția la rețelele centralizate atunci când acestea se vor realiza.

Funcționi păstrate și propuse: turism și alte servicii.

Locuințe majoritar existente: nu sunt. Locuințe majoritar propuse: nu sunt.

POT max.=10% și CUT=0,2 – pentru suprafețe mai mari de 1000 mp.

Indiferent de dimensiunea parcelei, aria construită, desfășurată pe o parcelă nu va depăși 250 mp.

Se va introduce interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

Prin realizarea PUZ-lui se vor preciza măsurile necesare pentru structurarea/restructurarea zonei. PUZ trebuie elaborat conform metodologiei de elaborare, conținutul cadru, indicativ GM-10-2000 emisă de MLPAT și cu respectarea RGU aprobat prin HG 525/1996.

PUZ care se va elabora trebuie corelat cu celelalte documentații de urbanism existente și aprobată pentru amenajarea acestei zone.

Această zonă este traversată de DN12C, deci sunt valabile prevederile legale pentru zona de protecție de 22 m, măsurate din axa drumului și pârâul Belchia pentru care se vor respecta prevederile legale al zonei de protecție al cursului de apă de 5 m, pe ambele maluri.

Pentru construcțiile noi regimul de înălțime va fi P, P+M, P+1, înălțimea va fi de 10 m, înălțimea strășinei va fi de 3,5 m, se acceptă mansardare sub volumul șarpantei, se recomandă finisaje din lemn.

Trebue rezervate terenuri în interiorul incintei pentru parcare auto.

Se vor respecta prevederile RGU și ale Codului Civil pentru asigurarea însoririi și pentru prevenirea incendiilor. Pentru asigurarea normelor de însorire, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m; ($L>H/2>3M$).

Regimul de modificare:

Este o zonă cu spații de odihnă și de cazare, situat între zona de agrement km. 4 și zona de agrement km. 7, conform PUG, așadar 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,

2.3. Încadrarea în localitate

Terenul studiat, format din trei loturi, are o așezare favorabilă, ușor accesibilă, în zona periferică estică a localității, în intravilanul mun. Gheorgheni, adiacent drumului național DN12C, într-o zonă cu vecinătate mixtă (rezidențială, agrement, turism, servicii) pe teren de calitate bună pentru construire.

Distanțe față de:

- Zona de agrement km 4: cca. 200 m
- Limita zonei construite compact: cca. 2 km
- Centrul municipiului Gheorgheni: cca. 4 km

Aspectul arhitectural nu este reprezentativ, fiind vorba de o zonă cu caracter mixt, construcții moderne și de la finele secolului XX., pensiuni, case de locuit, case de vacanță și anexe (șoproane), motelul km. 4.

Regim de înălțime general P, P+M.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată cuprinde un teren cu relief submontan/piemontan, de vale, în general plan, cu teren stabil, fără accidente naturale sau artificiale (terenuri fânețe) și o zonă adiacentă drumului de pe latura sudică denivelată, în pantă. Terenul în mare parte este fără vegetație (fânează), în zona drumului pietruit și în cea adiacentă pârâului vegetația este abundantă, specifică zonelor de lângă cursurile de apă. Zona este învecinată spre sud cu situl Natura 2000 ROSPA 0033 Depresiunea și Munții Giurgeului, aflat la o distanță de cca. 75 m.

Date geotehnice:

Pentru proiect s-a realizat un studiu geotehnic elaborat de sc Geo-tech srl din Gheorgheni, în zona terenului s-au realizat mai multe foraje geotehnice.

Terenul este bun pentru construire, studiul detaliază caracteristicile specifice.

2.5. Circulația

Accesul carosabil este asigurat de pe DN12C și de pe drumul adiacent terenurilor, pe latura sudică. Drumul național este o arteră de circulație importantă între Transilvania și Moldova, drum asfaltat cu două benzi, strada Sípálya este un drum local, pietruit.

2.6. Ocuparea terenurilor

În prezent zona studiată este de folosință agricolă (fânează), cu vecinătăți rezidențiale individuale, terenuri agricole și forestiere.

Disfuncționalități:

- lipsa sistemelor tehnico-edilitare;
- lipsa unei strategii de amenajare unitare.

Avantaje:

- accesibilitate prin poziția favorabilă față de DN12C;
- amplasament favorabil într-un cadru natural unic
- posibilitate de dezvoltare spațială.

2.7. Echipare edilitară

În zona studiată nu există posibilitate de racordare la rețeaua municipală de apă potabilă, rețeaua de canalizare, aceste dotări tehnico-edilitare se vor realiza individual, cu fântâni forate și bazine vidanjabile etanșe. Există posibilitate de racordare la rețeaua electrică. Construcțiile și amenajările propuse în cadrul proiectului se vor realiza în afara zonelor de protecție a utilităților (în cadrul zonei există două conducte de aducție apă potabilă și o linie electrică aeriană de 20 kV).

2.8. Probleme de mediu

Terenurile studiate sunt în intravilan, zona este învecinată spre sud cu situl Natura 2000 ROSPA 0033 Depresiunea și Munții Giurgeului, limita acestuia fiind la cca. 75 m.

Relația dintre cadrul natural și cadrul construit va fi una de echilibru, construcțiile și amenajările propuse neinfluențând integritatea cadrului natural, fauna, flora terestră și acvatică, monumente ale naturii sau aria protejată (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 se vor realiza individual, cu fântâni forate și cu bazine vidanjabile. Apele pluviale provenite de pe construcții se vor colecta individual, se vor scurge pe suprafața terenurilor și în pârâul Belchia.

2.9. Opțiuni ale populației

Înănd 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 servicii de turism, agrement (locuire sezonieră), detalierea condițiilor de amplasare pentru construcțiile noi, amenajarea loturilor și rezolvarea utilităților, organizarea urbanistică a terenului aferent. Consultarea populației este în curs de derulare.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii

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

- zonificare, organizare funcțională pentru amenajare zonă servicii turistice, agrement și servicii complementare, spații verzi etc.
- organizarea infrastructurii de accesibilitate (rutier, pietonal etc.);
- organizarea infrastructurii tehnico-edilitare.

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

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.

3.2. Prevederile Planului Urbanistic General

Preverederile Planului Urbanistic General valabile pentru zona studiată sunt redate în Certificatul de Urbanism.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

Prin Regulament și planșele P.U.Z. se propun plantații de pomi fructiferi tradiționali și arbori locali cu creștere medie în funcție de poziționarea pe sit și realizarea unor fâșii verzi în lungul căilor 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.

3.4. Modernizarea circulației

În urma dezvoltărilor pentru asigurarea accesului pietonal și auto va fi nevoie de amenajarea unor căi de circulație noi, care vor traversa situl propus, vor asigura accesul la parcele, se vor ramifica din drumurile existente și se vor racorda la acestea. Pe străzile noi se vor realiza fâșii verzi.

Se propune amenajarea străzii Sípálya în stradă de cat. III, cu două benzi de circulație și trotuare pe ambele sensuri, amenajarea unei străzi principale de legătură între strada Sípálya și drumul național (cat. III, cu două benzi de circulație și trotuare pe ambele laturi) precum și amenajarea unei străzi secundare, cu sens unic (cat. IV cu o singură bandă, trotuare pe ambele laturi).

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

În cadrul Planului Urbanistic Zonal se propune schimbarea funcțiunii predominante a zonei, în zonă cu funcțiune de servicii turistice – ST, agrement (locuire sezonieră), cu trei insule cu 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, în afara zonei pe protecție a utilităților, retras față de stradă, păstrând această zonă de protecție, cu interdicție de construire, ca zonă verde plantată.

Bilant teritorial comparativ:

Zonificare funcțională	suprafață existentă		suprafață propusă	
F - Zonă cu funcțiune nereglementată, din care:				
Fânețe aflate în intravilan	30230 mp	(100.0%)	0 mp	(0.0%)
ST – Servicii turistice, agrement, din care:				
Suprafață construibilă (conform POT/parcelă)	0 mp	(0.0%)	5876 mp	(19.4%)
Zonă cu vegetație îngrijită și amenajată	0 mp	(0.0%)	14908 mp	(49.3%)
P - Spații plantate, din care				
Spațiu verde	0 mp	(0.0%)	5590 mp	(18.5%)
C - Căi de comunicație, din care:				
Circulație auto	0 mp	(0.0%)	2553 mp	(8.4%)
Circulație pietonală	0 mp	(0.0%)	1303 mp	(4.3%)
TOTAL	30230 mp	(100.0%)	30230 mp	(100.0%)

P.O.T. max = 30%; C.U.T. max = 0,9;

Regim max. de înălțime = P+1+M – pensiuni, cabane; P+M – case de vacanță, vile

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 30%. Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului aferent considerat și va fi maxim 0,6.

Valorile acestor indicii 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 vest, existând în prezent terenuri libere, neamenajate, (terenuri 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, prin volum, caracter, materiale, indicatori urbanistici;
- Se vor respecta aliniamentele definite, în special cele față de drum;
- Clădirile se vor amplasa 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.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zona studiată există posibilitate de racordare la rețeaua electrică, nu există posibilitate de racordare la rețeaua orășenească de apă potabilă și la rețeaua de canalizare.

Pentru construcțiile noi se va realiza o ramificare a sistemului electric existent, pentru celelalte dotări tehnico edilitare se vor realiza soluții individuale.

Alimentarea cu apă:

Se va realiza prin sistem individual, cu alimentare din fântâni forate.

Canalizarea apelor uzate menajere:

Se va realiza prin sistem individual, cu canalizare evacuată în bazine vidanjabile.

Încălzirea:

Se va realiza cu centrale termice proprii în rețelele închise.

Alimentarea cu energie electrică:

Se va rezolva prin racord la rețeaua existentă.

Canalizarea apelor pluviale:

Se va rezolva colectând apele meteorice de pe loturi și de pe clădiri în canale îngropate, conducându-le spre pârâul Belchia.

Colectarea deșeurilor menajere:

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

3.7. 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..

3.8. Obiective de utilitate publică

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

Terenul propus spre amenajare are o suprafață de 30230 mp, aflat în proprietatea privată a beneficiarilor.

În funcție de propunerile de amplasare a noilor obiective a fost determinată circulația terenurilor între deținători. Astfel căile de circulație și spațiile adiacente aferente acestora vor intra în domeniul public și se vor amenaja ca spațiu verde și căi de circulație, celelalte terenuri 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, cu modificarea linijilor de delimitare în scopul asigurării unui profil stradal normat (drumul de acces), și propune realizarea delimitării terenurilor cu împrejmuire ușoare din materiale naturale sau gard viu.

4. 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 funcțiunea de servicii turistice, 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.

Costurile aferente proiectării și autorizării PUZ cad în sarcina beneficiarilor.

Informarea și consultarea publicului se va realiza conform Ordinului 2701/2010 și Regulamentului Local (Regulament local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului).

După aprobarea în Consiliul Local, Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.- ului la actualizarea acestuia.



șef proiect: arh. Köllő Miklós
întocmit: Madaras Péter

Gheorgheni
octombrie, 2023



L A R I X
S T U D I O

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, 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 stabilită și relațiile dintre diferitele zone funcționale.

Bază legală:

- Legislația valabilă în data prezentă;
- Planul Urbanistic General al orașului Cristuru Secuiesc;
- Documentație de obținere Certificat de Urbanism;
- Certificat de Urbanism nr. 86 din 25.09.2023

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.

Funcțunea predominantă vor fi cea de servicii turistice, agrement (case de vacanță cu clădiri anexe), respectiv amenajările specifice propuse (drumuri de acces și trotuare, spații verzi, teren de joacă).

În organizarea terenurilor s-au delimitat următoarele zone funcționale:

- zonă de servicii turistice, agrement - ST.

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 aliniamentelor/reträgerilor 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 și depozitare care depășesc scară micilor ateliere sau manufacuri, activitățile poluante, cele de agricultură care depășesc scară gospodăriilor tradiționale. Sunt permise funcții de agrement, servicii turistice care se încadrează în scară și volumenul funcțiunii de locuire propuse.

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 prezența 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

Relația dintre cadrul natural și cadrul construit va fi una de echilibru, construcțiile și amenajările propuse neinfluențând integritatea cadrului natural, fauna, flora terestră și acvatică, monumente ale naturii sau arii protejate. Cea mai apropiată Arie Naturală Protejată – ROSPA 0033 Depresiunea și Munții Giurgeului – se află la o distanță minimă de 75 m.

2.3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor

În urma dezvoltărilor pentru asigurarea accesului pietonal și auto va fi nevoie de amenajarea unor căi de circulație noi, care se vor ramifica din drumurile existente și se vor racorda la acestea. Pe străzile noi se vor realiza fâșii verzi.

Pentru circulație se propune amenajarea străzii Sípálya în stradă de cat. III, cu două benzi de circulație și trotuare pe ambele sensuri (1+3+3+1m); amenajarea unei străzi principale de legătură între strada Sípálya și drumul național, cat. III, cu două benzi de circulație și trotuare pe ambele laturi (1+3+3+1m); precum și amenajarea unei străzi secundare, cu sens unic, cat. IV cu o singură bandă, trotuare pe ambele laturi 1+3,5+1m).

Străzile vor avea trotuare pe amândouă laturi cu lățime de 1 m, cu îmbrăcăminte asfaltică, borduri de calitate superioară din piatră sau din beton, fâșii verzi

2.4. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

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

- Alinierea la linia de aliniamente și respectarea procentelor POT, CUT condiționează amplasarea construcțiilor.
- 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, gazon.

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 servicii turistice, agrement – ST:

P.O.T. max = 30%; C.U.T. max = 0,9;

Regim max. de înălțime = P+1+M – pensiuni, cabane; P+M – case de vacanță, vile

Înălțimea construcțiilor:

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

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.

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

Volumetria construcțiilor:

- 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.
- Dacă prin nevoi funcționale este necesar utilizarea unei lucarne sau „ridicare parțială a acoperișului” pentru a câștiga înălțime liberă sub aceasta, se aplică următoarea măsură: suprafețele însumate ale lucanelor/acoperișurilor cu o pantă mai redusă, decât pantă 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:

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

Acoperișurile:

- Nu sunt recomandate 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 celalătă sau coame suprapuse.

Acoperișurile vor fi integrate în situl existent prin:

- Învelitoare - vezi subcapitolul „Învelitori”.
- respectarea pantei vecinătăților. În acest sens este recomandată panta între 25° și 45°. 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 făltuită, care 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), azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase – indiferent de tratamentul suprafetei aparente ale acestora. Nu se recomandă tablă profilată tip imitație de țiglă.

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;
- corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare

Materiale și finisaje:

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

Nu sunt recomandate:

- 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 recomandă țiglă ceramică, preferabil modele tradiționale, culori pastelate, naturale.

- Pe porțiuni mici ale acoperișurilor se acceptă învelitori din tablă care îmbătrânește frumos (de recomandat din cupru, aluminiu sau tablă de titan-zinc).
- Nu se acceptă învelitori din tablă care lucesc (reflectă lumina soarelui), azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase – indiferent de tratamentul suprafetei aparente ale acestora. Nu se recomandă tablă profilată tip imitație de țiglă.
- Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală (albastru, verde, galben, roșu lucios etc.);

2.7. Garduri și împrejmuiiri:

Împrejmuiurile 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 1.60 m

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

Pentru realizarea împrejmuiirilor se vor respecta de regulă prevederile art. nr. 35 din R.G.U. Pentru toate categoriile, aspectul împrejmuiirilor se va supune acelorași 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 ("secuiești"), se recomandă analizarea tradițiilor locale și realizarea unor porți mici, legate.

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

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

2.8. Parcaje

Prin prezentul proiect se propune amenajarea parcajelor în zona accesului, pe terenul propriu, conform planșei Situație propusă/Reglementări urbanistice.

Parcajele aferente oricăror altor 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.

2.9. Plantății

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 autohtoni și specii locale cu creștere medie.

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție cu destinația și capacitatea construcției conform art. Nr. 34 și Anexa nr. 6 din R.G.U., iar R.L.U. încurajează dezvoltarea spațiilor verzi, atât pe domeniul public cât și pe proprietatea persoanelor private.

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 crează o problematică specială din punct de vedere urbanistic sau estetic 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 se recomandă cele cu formă tradițională, tencuite sau cu țiglă aparentă/finisaj țiglă, nu se recomandă coșurile de fum metalice

2.11. Prevederi la nivelul subzonelor

Prin proiect se realizează o zonificare funcțională pentru activitatea propusă (servicii turistice, agrement) 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, exemplificate în planșele desenate, cu respectarea zonelor de protecție, aliniamentelor față de limite și stradă. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: funcțiuni de agrement, servicii, administrație, învățământ și educație, sănătate și asistență socială, cultură, culte, comerciale, 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 funcțiunilor 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 interzice folosirea finisajelor în culori stridente, în tonalități puternice, care ar forma undezacord cu cadrul natural.

3. Zonificarea funcțională

În cadrul P.U.Z. se propune schimbarea funcționării predominante a zonei, în – **zonă ST** - zonă destinată pentru servicii turistice, agrement.

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
octombrie, 2023

șef proiect: arh. Kőllő Miklós
întocmit: Madaras Péter



Madaras Péter