



s.c. patru noua studio s.r.l.
Emil Racovita, 37, Cluj-Napoca, Ro.
J12/1762/2014 C.U.I. 33216222
+4 0748 668 268
office@49studio.ro
www.49studio.ro

● LINIE PUNCT

Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahuta, bl. Iama B, Jud. Cluj
e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com
tel: 0757.796.706

FOAIE DE GARDA



1. Denumirea lucrării :

**Modernizare, reamenajare, extindere, reconstruire (Hotel Maestro)
Amplasament: Vatra Dornei, str. Republicii, nr. 1A, jud. Suceava**

2. Beneficiar :

SC EUROINTER-SPORT SRL

3. Faza :

P.U.Z.

4. Nr. Proiect :

15/ 2019

5. Proiectant general :

**SC PATRU NOUA STUDIO SRL
arh. Bucsa Ilie – t: 0748.668.268**

6. Proiectant de specialitate:

**SC LINIE PUNCT SRL
arh. urb. Corina Moldovan – t: 0757.796.706**

Data : Octombrie 2020



s.c. patru noua studio s.r.l.
Emil Racovita, 37, Cluj-Napoca, Ro.
J12/1762/2014 C.U.I. 33216222
+4 0748 668 268
office@49studio.ro
www.49studio.ro

LINEE PUNCT

Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahuta, bl. Iama B, Jud. Cluj
e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com
tel: 0757.796.706

BORDEROU GENERAL PUZ

Piese scrise

	Nr. pag.
1. Foaie de capat	1
2. Borderou	1
3. C.F.	4
4. C.U. nr. 12 din 05.02.2019	4
5. C.U. nr. 60 din 12.05.2020	4
6. C.U.I.	1
7. Studiu geotehnic	13
8. Memoriu de prezentare	17
9. Regulament local de urbanism	13

Total nr. pagini **34**

Piese desenate

	Scara:	Nr. pl.
1. Plan de incadrare in teritoriu	sc. -	U.00
2. Ssituatie existenta	sc. 1:500	U.01
3. Reglementari urbanistice-zonificare	sc. 1:200; 1:500	U.02
4. Plan de reglementari edilitare	sc. 1:500	U.03
5. Proprietati asupra terenurilor	sc. 1:500	U.04
6. Posibilitate de mobilare urbanistica	sc. 1:200	U.05
7. Poze situatia existenta	sc. -	A01
8. Perspective	sc. -	A04



s.c. patru noua studio s.r.l.
Emil Racovita, 37, Cluj-Napoca, Ro.
J12/1762/2014 C.U.I. 33216222
+4 0748 668 268
office@49studio.ro
www.49studio.ro

● LINIE PUNCT

Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahuta, bl. Iama B, Jud. Cluj
e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com
tel: 0757.796.706

MEMORIU DE PREZENTARE



I. INTRODUCERE

I.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea lucrarii:

Puz-Modernizare, reamenajare, extindere, reconstruire (Hotel Maestro)

Beneficiar:

SC EUROINTER-SPORT SRL

Proiectantul general:

SC PATRU NOUA STUDIO SRL

Proiectant urbanism :

S.C. LINIE PUNCT S.R.L.

(Str 13 Septembrie nr 2, Cluj-Napoca, jud. Cluj)

Amplasamentul obiectivului si adresa:

Amplasament: Vatra Dornei, str. Republicii, nr. 1A, jud. Suceava

Data elaborarii: 06.2019



Suprafata terenului studiat (conf. extrase CF anexat):

S teren=637.00 mp - CF nr.: 38676

I.2. Obiectul PUZ

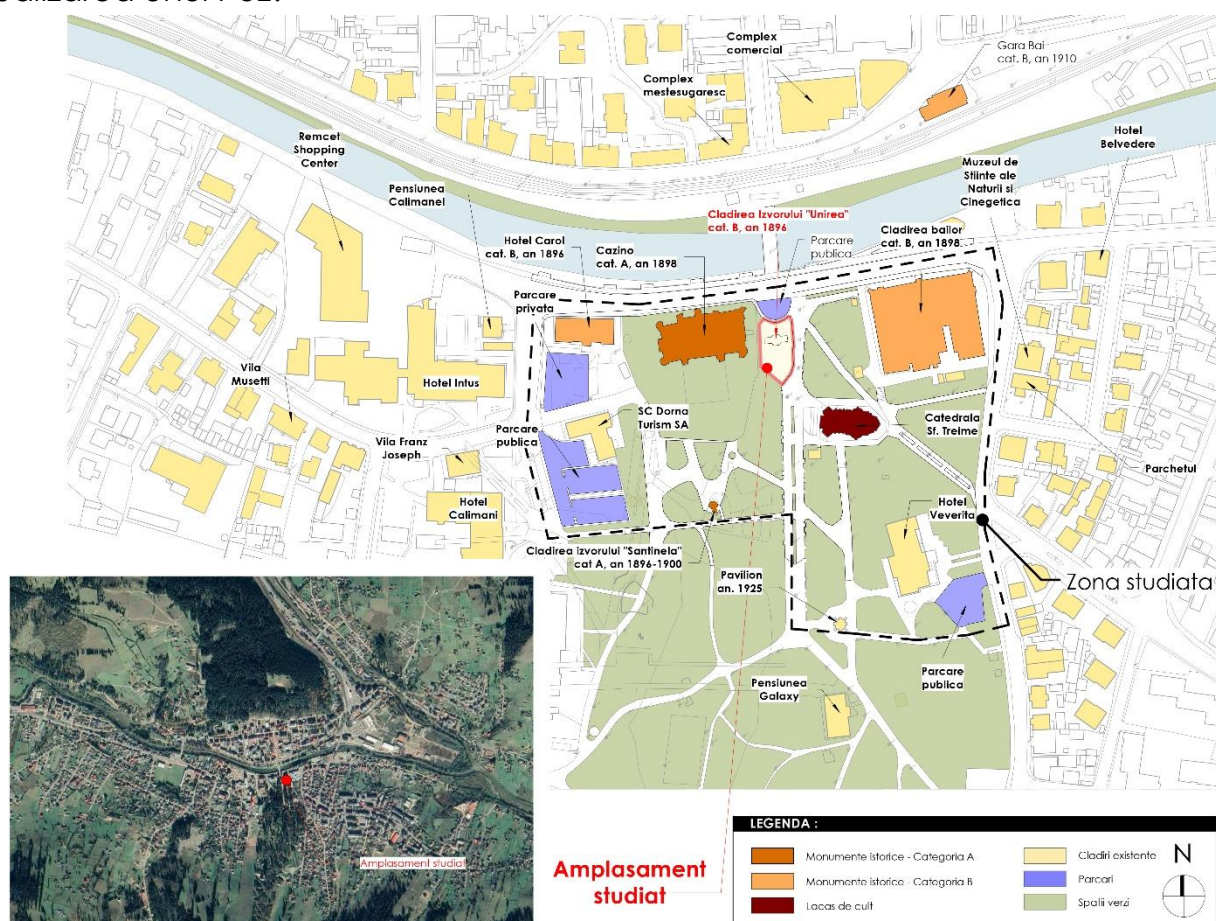
Solicitari ale temei-program

Documentatie pentru stabilirea elementelor urbanistice in vederea obiectivului „Modernizare, reamenajare, extindere, reconstruire (Hotel Maestro)”, in conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism, avizul de oportunitate nr. 14382 din 30.05.2019 si Certificatelor de urbanism nr. 12 din 05.02.2019 si nr. 60 din 12.05.2020 emise de Primaria Municipiului Vatra Dornei.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrarilor in baza Extrasului de Carte Funciara nr. 38676, cu nr. cad. 38676, al imobilului si terenului proprietate privata (SC EUROINTER-SPORT SRL), situat in Vatra Dornei, str. Republicii, nr. 1A, jud. Suceava.

Unitatea teritoriala de referinta din care face parte terenul studiat este UTR=10 – Zona institutii publice si servicii subzona Is- subzona institutii si servicii.

In prezent, in acest UTR este instituita o interdictie de constuire pana la realizarea unui PUZ.





s.c. patru noua studio s.r.l.
Emil Racovita, 37, Cluj-Napoca, Ro.
J12/1762/2014 C.U.I. 33216222
+4 0748 668 268
office@49studio.ro
www.49studio.ro


Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahuta, bl. Iama B, Jud. Cluj
e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com
tel: 0757.796.706

In conformitate cu prevederile PUG si Regulamentul de Urbanism al Municipiului Suceava, amplasamentul este inclus in intravilanul mun. Vatra Dornei, in zona de protectie a monumentelor. Cladirea studiata, este monument categoria B, mai exact cladirea Izvorul Unirea, construit in 1896. Imobilul a fost extins in anul 2000 cu un nou corp D+P+E+M si functioneaza ca hotel. Imobilul se afla in vecinatatea cazinoului si a santinei, monumente de categoria A, precum si a altor monumente, lacas de cult sau parc.

Prin P.U.Z. se doreste reglementarea zonei detalierii modului de construire in utr Is- zona insitutii si servicii.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:

conform Planului Urbanistic General al Municipiului Vatra Dornei, zona care face obiectul studiului se afla in zona functionala predominant rezidentiala, unitatea teritoriala de referinta UTR10. Conform Regulament local de urbanism aferent PUG, functiunile complementare admise zonei functionale sunt institutii publice si servicii compatibile cu functiunea de locuire, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile si parcaje, mica industrie si alte activitati nepoluante.

Conform Avizului prealabil de oportunitate nr. 14382 din 30.05.2019, pentru situl studiat se propune o zona de servicii - turism, institutii publice, cu un regim de inaltime care sa tina cont de contextul urban adiacent si de necesitatile functionale actuale si de perspectiva.

Prin Avizul prealabil de oportunitate s-a stabilit oportunitatea elaborarii unei documentatii de tip Plan Urbanistic Zonal si conditiile urbanistice referitoare la teritoriul reglementat, categoria functionala a dezvoltarii si reglementari obligatorii.

Planul Urbanistic Zonal prezent stabileste strategia, functiunile propuse necesare scopului beneficiarului, functiunile complementare si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin tehnic, volumetric si estetic in cadrul zonei studiate si are in vedere urmatoarele categorii de probleme:

- reglementarea regimului de construire: procent de ocupare a terenului, coeficient de ocupare a terenului, regim de inaltime, regim de aliniere, etc., pentru cladirea propusa a se edifica ca extindere a Izvorului Unirea

-rezolvarea accesului pe parcela pe care se va amplasa investitia propusa;

-asigurarea echiparii tehnico – edilitare a proprietatii beneficiarului:
alimentarea cu apa, canalizare, alimentarea cu energie electrica pentru imobilul propus;



- mobilarea si amenajarea urbanistica a terenului studiat;
- utilizarea rationala si echilibrata a terenului studiat;
- corelarea intereselor colective cu cele individuale in ocuparea spatiului;
- asigurarea unor relatii avantajoase in cadrul zonei studiate precum si cu zonele invecinate;
- protejarea, reabilitarea si punerea in valoare a cladirii monument aflata pe parcela;
- reabilitarea, conservarea si protectia mediului, unde este cazul.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare si raspunde programului de amenajare a teritoriului si de dezvoltare a zonei.

I.3. Surse de documentare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior

Pentru terenul studiat nu s-au intocmit anterior alte studii de urbanism, informatiile despre zona studiată fiind mentionate in documentatia P.U.G. Vatra Dornei.

In cadrul acestei documentatii se preiau toate prevederile cuprinse in documentatia de urbanism sau amenajarea teritoriului intocmite anterior si aprobate conform legii.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent P.U.Z.

- Extrase CF;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z., indicativ GM- 010-2000, aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 – privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificata si completata prin Legea nr. 289/2006 si O.G. nr. 27/27.08.2008;
- HGR 525/1996 – pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ridicare topografica a zonei, realizata in sistem de coordonate Stereo 70, sistem de referinta Marea Neagra, lucrarile topografice fiind receptionate si avizate OPCI.
- Studiu geotehnic;
- Codul Civil;
- Legea 10/95 privind calitatea in constructii, actualizata prin Legea 177/2015;
- Normativ P118/99 privind siguranta la foc a constructiilor;



s.c. patru noua studio s.r.l.
Emil Racovita, 37, Cluj-Napoca, Ro.
J12/1762/2014 C.U.I. 33216222
+4 0748 668 268
office@49studio.ro
www.49studio.ro


Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahuta, bl. Iama B, Jud. Cluj
e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com
tel: 0757.796.706

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr.50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si in conformitate cu H.G. 525/1996, republicata, privind Regulamentul General de Urbanism.

II. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

II.1. Evolutia zonei

Amplasamentul studiat se afla in apropierea celei mai importante zone turistice a localitatii si anume zona partiilor de schi Dealu Negru, Parc, Parc 2, Veverita, unde turistii pot practica, in sezonul rece, sporturi de iarna.

Existenta acestor partii determina in continuare aparitia unor noi spatii de cazare, fie in locuinte individuale, in pensiuni, sau constructii hoteliere, zona fiind intr-o continua dezvoltare.

Astfel, pe langa cunoscutele hoteluri Bradul si Calimani, dupa anul 1990 se construiesc hotelul Maestro ca extindere a claditiei Izvorul Unirea. Ce se doreste a se extinde a hotelului Maestro, marindu-si astfel capacitatea de cazare si serviciile dar si sa se puna in evindeta cladirea monumnet a izvorului.

Zona este in curs de dezvoltare cu un mare potential pentru turism ca zona de institutii si servicii, tendinta cu care documentatia de fata este in total acord.

II.2. Incadrare in localitate

2.1. Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Vatra Dornei, aprobat prin HCL 102/1999 si prelungit prin HCL 205/2009, zona care face obiectul studiului se afla in se afla in intravilanul localitatii, in zona centrala a municipiului Vatra Dornei, zona functionala predominant rezidentiala, unitatea teritoriala de referinta UTR10- si exista obligativitatea intocmirii documentatiei de PUZ in vederea construirii. Conform Regulament local de urbanism aferent PUG, functiunile complementare admise zonei functionale sunt institutii publice si servicii compatibile cu functiunea de locuire, spatii verzi amenajate, accese pietonale, carosabile si parcaje, mica industrie si alte activitati nepoluante.

Terenul care face obiectul prezentului studiu este amplasat in intravilanul Vatra Dornei, in zona centrala, pe str. Republicii, nr. 1A, jud. Suceava, are acces



auto si pietonal direct din str. Republicii, iar pietonal se poate parcurge pe latura de Est. Cladirea existenta are un acces principal spre Nord prin cladirea monument, dar si intrari secundare pe partea de Est si Vest. In fata cladirii s-a realizat si o terasa ce gazduieste spatii tehnice la subsol, cu acces din exterior.

Terenul are o suprafata de 637.00mp, are o orientare Nord-Sud, si se invecineaza la Nord cu str. Republicii, de unde se face accesul auto si pietonal, la Est cladirea fostei policlinici balneare la 55.50m, precum si zona parcului, la Sud avem parcul statiunii si catedrala Ortodoxa Sfanta Treime la 35m, la Vest cladirea cazinoului la 12.50m.

Zona studiata a fost, pentru a se analiza relatia cu parcul, relatia cu celelalte cladiri, sau parcarile existente in zona.

Pe terenul studiat se afla o cladire SD+P+E+M, proprietate privata a beneficiarului, ce prezinta urmatoorii indici urbanistici:

P.O.T.	33.16%	
C.U.T.	1.02	
Suprafata teren	637.00mp	100.00%
Suprafa construita	211.22mp	33.16%
Circulatii auto+pietonale	425.78mp	66.84%
Spatii verzi	0.00mp	0.00%
Suprafata desfasurata	648.83mp	
Inaltime maxima	13.60m	
Inaltime cornisa	9.00m	

Limite si vecinatati

- Terenul are ca vecinatati:
 - la Sud – Parcul Central
 - la Est – Cladirea bailor
 - la Vest –Cazinoul
 - la Nord –drum public –Str Republicii
- Terenul, conform P.U.G, este inclus in intravilan utr 10 subzona Is.

2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii cu domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general



s.c. patru noua studio s.r.l.
Emil Racovita, 37, Cluj-Napoca, Ro.
J12/1762/2014 C.U.I. 33216222
+4 0748 668 268
office@49studio.ro
www.49studio.ro

LINEE PUNCT

Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahuta, bl. Iama B, Jud. Cluj
e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com
tel: 0757.796.706

Zona studiata se afla la distanta de cca. 400m sud de drumul national/european DN17/E85 care face legatura dintre Moldova si Transilvania si este strabatuta de strazile Pacii si Tudor Vladimirescu, strazi de categoria III, cu strat de uzura din beton asfaltic, avand starea buna, fiind create conditii optime de acces la toate parcelele de teren considerate in documentatia de urbanism studiata.



II.3. Elementele ale cadrului natural:

Zona in care se afla amplasamentul studiat in cadrul P.U.Z. dispune de elemente importante ale cadrului natural, constand dintr-o vegetatie bogata si diversificata, (copaci, pomi, diverse plantatii) care necesita fi pastrata sau protejata, cele mai valoroase elemente fiind pantele terenului, care au condus la amenajarea cunoscutelor partii pentru schi.

Vatra Dornei este o statiune situata in nordul Romaniei (Judetul Suceava), in inima Carpatilor Orientali, la egala distanta fata de cele doua laturi ale lor (estica si vestica), in cadrul culoarului depresionar ce desparte grupa nordica



s.c. patru noua studio s.r.l.
Emil Racovita, 37, Cluj-Napoca, Ro.
J12/1762/2014 C.U.I. 33216222
+4 0748 668 268
office@49studio.ro
www.49studio.ro

LINE PUNCT

Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahuta, bl. Iama B, Jud. Cluj
e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com
tel: 0757.796.706

de grupa centrala a acestora. Asezat la confluenta Bistritei Aurii cu cel mai insemnat afluent al sau din cursul superior, Dorna, la o altitudine de 802-808m si la 110 km sud-vest de municipiul Suceava, orasul are o pozitie deosebit de favorabila fata de cele mai importante cai de comunicatie.

Vatra Dornei este inconjurata de o serie de munti josi si mijlocii, cu structura cristalina, cu aspect de muncele, alcatuiti din culmi rotunjite care coboara in trepte - in nord-est Barnarelu (1321 m), prelungirea masivului Giumalau; in sud Dealu Negru (1302 m); in nord Runcu (1155 m), partea terminala a Muntilor Suhardului, situati in unghiul de confluenta a Bistritei cu Dorna. Dincolo de aceste culmi din imediata apropiere a orasului, se ridica spre sud zidul vulcanic al Muntilor Calimani, spre est muntii cristalini ai Bistritei si masivele Giumalau-Rarau, iar spre nord culmile Suhardului, toate acestea conferind un pitoresc deosebit cadrului in care este asezat orasul Vatra Dornei. Sub raport climatic, Vatra Dornei se caracterizeaza prin temperaturi medii anuale de 5 gr. C (media lunii iulie 15 gr. C iar media lunii ianuarie -6 gr. C). Cantitatea medie anuala de precipitatii trece de 600 mm iar numarul zilelor cu strat de zapada este de peste 120, fapt foarte important pentru practicarea sporturilor de iarna.

Un aspect deosebit de important este prezenta izvoarelor minerale, care impun o nota specifica zonei Tarii Dornelor. Astfel zacamintele de ape carbogazoase dau un numar de 37 izvoare, care apar pe teritoriul localitatilor Poiana Cosnei, Dorna Candrenilor, Poiana Negrii, Vatra Dornei, Ortoaia, Saru Dornei, Panaci, Glodu, Darmoxa, Brosteni. Se mai cunosc surse de ape minerale la Poiana Stampei, Dornisoara, Neagra Sarului si Dragoiasa.

Conform studiului geotehnic, anexat la documentatie, amplasamentul se afla situat in zona cristalino-mezozoica a Carpatilor Orientali, fundamentul geologic fiind alcatuit din sisturi cristaline precambriene superioare apartinand seriei de Rebra – Barnar.

Pe versanti fundamentul geologic este acoperit cu deluvii provenite din acumularea pe loc sau prin transport de mica distanta, pe panta, a produselor din dezagregarea rocilor din fundament. Astfel, aceste aluviuni sunt constituite din grohotisuri, legate intr-o masa argiloasa, nisipoasa in procent variabil. Functie de panta versantului grosimile formatiunii variaza intre 0,50 – 1,00m si 7,00 – 8,00m.

La terasele inferioare, nivelul hidrostatic se situeaza la adancimi de 0,50 – 2,50m, fata de CTN.

Terenul studiat se afla la altitudinea de 811,50m.



Pentru parcela de teren nr. 38676, pe care se propune a realizarea extinderii hotelului Maestro, in urma sondajului de cercetare, terenul prezinta urmatoarea structura geologica:

- 0,00 – 0, 50m – umplutura, deluviu consolidat cu macadam;
- 0,50 – 2,00m – argila nisipoasa, prafoasa, galbena, slab permeabila cu putin pietris si grohotis marunt ;
- 2,00 – 5,00m – strat constituit din argila nisipoasa, de culoare cenusie, umeda, plastica, cu pietris si putin grohotis marunt; strat cu permeabilitate redusa;

Nivelul hidrostatic se afla la adancimea de 5,00m.

Presiunea nominala de calcul a stratului de argila galbena nisipoasa-prafoasa cu pietris si grohotis marunt (pentru $H_f = 2,00m$ si $B = 1,00m$) = > P conv. = 300 kPa.

Presiunea nominala de calcul a stratului de argila cenusie nisipoasa (plastica, umeda) cu pietris si grohotis marunt (pentru $H_f = 2,00m$ si $B = 1,00m$) = > P conv. = 250 kPa.

Din punct de vedere seismic, conform Normativ P100/1-2013, amplasamentul se incadreaza la urmatoarele caracteristici: acceleratia terenului - $a_g = 0,10$ pentru IMR =225 ani; perioada de colt - $T_c = 0,7$ sec;

Din punct de vedere climatic, municipiul Vatra Dornei se afla in zona temperat continentala cu nuanta excesiva, in care :

- temperatura medie multianuala: + 5,1°C;
- temperatura maxima absoluta:+ 34,6°C (la 13.08.1946);
- temperatura minima absoluta: - 34,6°C (la 13.01.1950);
- precipitatii medii multianuale: 657,4 mm;
- numar zile cu ploaie: 54,8 zile / an;
- numar zile cu ninsoare: 51 zile / an;
- vanturile dominante au caracter frecvent calm si directie dinspre vest;
- adancimea de inghet: - 1,10m.

II.4.Circulatia:

In perimetrul studiat circulatia auto si pietonala se desfasoara pe strada Republicii, care strabate zona pe directia est –vest si care

se incadreaza in categoria strazilor de categoria III, colectoare, cu 2 sensuri de circulatie, avand latimea carosabilului de 10,00m si respectiv 6,00m. Imbracamintea este din beton asfaltic si se prezinta in stare buna.

Trotuarele strazilor au latimea de minim 1,50m si sunt recent modernizate cu pavele din beton colorate.



s.c. patru noua studio s.r.l.
Emil Racovita, 37, Cluj-Napoca, Ro.
J12/1762/2014 C.U.I. 33216222
+4 0748 668 268
office@49studio.ro
www.49studio.ro

LINEE PUNCT

Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahuta, bl. Iama B, Jud. Cluj
e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com
tel: 0757.796.706

La cca. 100 m de intersectia acestor strazi, spre est, strada Republicii se intersecteaza cu strada 22 Decembrie- DN17B

II.5.Ocuparea terenurilor:

Zona in care se afla amplasamentul studiat este ocupata de cladiri cu functiuni diverse printre care locuinte individuale (dominante), constructii hoteliere (hotel Dorna, hotel Bradul, hotel Calimani), pensiuni. In vecinatatea de la est se afla baza Partiei Parcul si Parcul Central, iar in vecinatatea de la sud, pe versant desfasurandu-se Partia Parc, Partia Parc 2 si Partia Veverita.

Terenul are o suprafata de 637.00mp, are o orientare Nord-Sud, si se invecineaza la Nord cu str. Republicii, de unde se face accesul auto si pietonal, la Est cladirea fostei policlinici balneare la 55.50m, precum si zona parcului, la Sud avem parcul statiunii si catedrala Ortodoxa Sfanta Treime la 35m, la Vest cladirea cazinoului la 12.50m.

Caracterul zonei este de tip pavilionar, cu constructii izolate, inserate in cadrul parcului. Nivelul de inaltime este variabil, de la cladiri nivel parter, la P+1, dar si accente de inaltime cum ar fi catedrala sau santinela. Fondul construit este unul vechi, istoric, cu putine interventii moderne, cladirile din parc sunt de 2 variante fie intinse ca suprafata dar cu regim de inaltime nu foarte mare (cazinou, cladirea bailor), fie mai compacte dar mult mai inalte (Catedrala, Santinela sau cladirea noastra studiată „Izvorul Unirea”)

Destinatia cladirilor este de servicii, turism, spatii comerciale, lacase de cult. Cladirea pavilionului la momentul actual este in curs de reabilitare, propus sa devina centru cultural.

Terenul este proprietate privata a beneficiarului, cu o suprafata de 637.00mp, pentru care exista extras de Carte Funciara, nr. 38676, cu nr. Cad 38676 cladirea este proprietate privata a beneficiarului. In zona terenurile sunt atat proprietati ale domeniul public pentru strazi si trotuare, cat si proprietati ale domeniului privat al bisericii sau al unitatilor administrativ-teritoriale, sau proprietati private ale persoanelor fizice sau juridice.

Terenul are o suprafata de 637.00mp, cu o forma relativ dreptunghilara, cu o orientare Nord-Sud si este proprietate privata a beneficiarului. Terenul contine cladirea studiată.

Se propune demolarea corpului de cladire construit in anul 2000, corp ce adaposteste restaurantul, camerele de cazare, bucataria si spatiile tehnice. Monumentul de categoria B „Izvorul Unirea”, construit in anul 1896 se va restaura si de asemenea se va reamenaja izvorul de apa in interiorul lui. Monumentul va deservi ca acces principal in restaurant.



s.c. patru noua studio s.r.l.
Emil Racovita, 37, Cluj-Napoca, Ro.
J12/1762/2014 C.U.I. 33216222
+4 0748 668 268
office@49studio.ro
www.49studio.ro

LINEE PUNCT

Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahuta, bl. Iama B, Jud. Cluj
e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com
tel: 0757.796.706



Pe terenul studiat se afla o cladire D+P+E+M, proprietate privata a beneficiarului, ce prezinta urmatoorii indici urbanistici:

P.O.T.	33.16%	
C.U.T.	1.02	
Suprafata teren	637.00mp	100.00%
Suprafata construita	211.22mp	33.16%
Circulatii auto+pietonale	425.78mp	66.84%
Spatii verzi	0.00mp	0.00%
Suprafata desfasurata	648.83mp	
Inaltime maxima	13.60m	
Inaltime cornisa	9.00m	

Imobilul studiat este racordat la reseaua de apa, canalizare si electricitate.

Categoria seismica, eoliana, climaterica:

Clasa de importanta: III

Categoria de importanta: C

Grupa de rezistenta la foc: I

Natura terenului de fundare: teren normal de fundare

Zona seismica: E, cu perioada $T_c=0.7$,

Zona climatica: cu zapada E IV, 51 zile/an cu ninsoare

Adancimea de inghet: -1.10m

Zona eoliana: E

II.6. Echipare edilitara

Imobilul studiat este racordat la reseaua de apa, canalizare si electricitate.

II.7. Probleme de mediu

Analiza stadiului actual de dezvoltare conduce la urmatoarele concluzii privind principalele disfunctionalitati si prioritati ale zonei:



s.c. patru noua studio s.r.l.
Emil Racovita, 37, Cluj-Napoca, Ro.
J12/1762/2014 C.U.I. 33216222
+4 0748 668 268
office@49studio.ro
www.49studio.ro

LINE PUNCT
Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahuta, bl. Iama B, Jud. Cluj
e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com
tel: 0757.796.706

DISFUNCTIONALITATI:

-relatia cu imprejurimile din punct de vedere al amenajarilor exterioare;

PRIORITATI:

-amenajarea spatiilor si de legatura cu vecinatatile;

Nu se impun probleme deosebite de protectie a mediului, altele decat cele ce se impun in mod curent conform legislatiei in vigoare.

Implementarea functiunii propuse nu aduce nici un prejudiciu mediului natural existent, sistemele moderne folosite in exploatarea obiectivului, fiind dintre cele mai performante, cu impact minim asupra terenului pe care se vor amplasa.

Constructia nou propusa se vor integra cat mai armonios an cadrul natural. Se va asigura o ocupare a terenului de constructii cat mai optimizata.

Nu se vor desfaura activitati productive sau poluante care sa afecteze grav mediul inconjurator sau ecosistemul.

Se vor lua masurile necesare pentru preluarea ai scurgerea apelor pluviale, precum si pentru gospodaria deaaurilor rezultate prin depozitarea lor an locuri special amenajate, urmand ca periodic sa fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestari servicii.

Interventiile propuse in cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona.

II.8. Optiuni ale populatiei

Acest proiect are ca scop si dezvoltarea durabila a economiei zonei prin activitati de turism si d epuenre in evidenta a monumentului clasa B- Izvorul Unirea si redarea lui care public prin amenajarea in fata a unei pietete deschise ce va deveni un spatiu public urban.

Zona este in curs de dezvoltare, tendinta cu care documentatia de fata este in total acord.

Economic, prin P.U.Z. -ul propus se faciliteaza dezvoltarea economica a regiunii prin aducerea de activitati compatibile cu zona studiat si documentatiile urbanistice aprobate anterior .

Social nu se perturba nici o activitate de locuire sau de alt gen.



Consultarea populatiei: se va respecta procedura de consultare a populatiei conform prevederilor legii 350/2001 a completatilor ordinului MDRT nr. 2701/2010 si a Regulamentului local aprobat cu HCL 74/30.03.2017.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prevederile prezentului P.U.Z. vor fi preluate in noul P.U.G. ce va trebui intocmit potrivit prevederilor legale.

Amplasarea obiectivului vine in intampinarea solicitarilor locuitorilor municipiului, precum si a numeroaselor grupuri de turisti si va conduce la dezvoltarea capacitatii economice a zonei, fiind benefica pentru economia locala si nu in ultimul rand pentru cea judeteana.

Prezentul PUZ are caracter de reglementare ce explicita si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor in zona studiata.

Zona este in curs de dezvoltare, tendinta cu care documentatia de fata este in total acord.

Parcela va respecta normele impuse de legislatia in vigoare in ceea ce priveste siguranta in exploatare, igiena si toate necesitatile impuse de buna functionare a spatiului.

Dat fiind potentialul zonei, prin propunerea acestui PUZ se doreste integrarea atat din punct de vedere arhitectural cat si urbanistic in tesutul existent.

III. 2. Prevederi ale PUG

In conformitate cu prevederile PUG si Regulamentul de Urbanism al Municipiului Suceava, amplasamentul este inclus in intravilanul mun. Vatra Dornei, in zona de protectie a monumentelor, in UTR 10, zona de turism. Cladirea studiata este monument categoria B, mai exact cladirea Izvorul Unirea, construit in 1896. Imobilul a fost extins in anul 2000 cu un nou corp D+P+E+M si functioneaza ca hotel. Imobilul se afla in vecinatatea cazinoului si a santinei, monumente de categoria A, precum si a altor monumente, lacas de cult sau parc.

Exista intuita prin PUG o interdicte de constuire pana la realizarea unui PUZ.

Oportunitatea realizarii unui PUZ pe amplasament a fost aprobata printr-un Studiu de Oportunitate aprobat prin Avizul de Oportunitate nr. 14382 din 30.05.2019 , care pentru zona studiata, in Studiul de Oportunitate avizeaza propunerea de atribuire a indicatorilor urbanistici UTR=Is cu POTmax=70 % si CUTmax=4.00 ADC/mp teren.



Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost urmatoarele:

- completarea reglementarilor urbanistice existente an zona ai consolidarea caracterului zonei – de zona mixta de locuinte si zona de institutii si servicii;
- respectarea zonei de protectie a Raului Dorna;
- racordul la circulaatia carosabila pentru a asigura buna functionalitate a zonei;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

III.3. Valorificarea cadrului natural

Constructiile vor avea un regim maxim de inaltime: **(S)D+P+7E, respectiv Hmax=25.00 m**, iar terenul este relativ plat. Se presupune adaptarea functiunilor si a solutiei constructive la acesta.

III.4. Modernizarea circulatiei

Accesul la teren se face pe un acces existent din Str Republicii. – Se reface racordul la circulatia carosabila pentru a asigura buna functionalitate a zonei si se remodeleaza legatura dintre parcare publica si Hotelul Maestro.

Necesarul de parcaje :

Terenul se afla in zona centrala, accesul auto nu se realizeaza pe parcela, el este posibil doar in situatii speciale de urgenta. Parcare autovehiculelor se va face, contra cost, in parcarile publice din zona amplasamentului.

III.5. Zonificare functionala– reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

Conform aviz de oportunitate nr. 14382 din 30.05.2019, prin documentatia P.U.Z. se propune completarea zonei rezidentiale cu **zona institutii publice si servicii**, compatibila cu functiunea ce locuire.

- functiunea dominanta

- institutii publice si servicii: constructii hoteliere, turism, alimentatie publica;

- functiuni complementare

- institutii si servicii compatibile cu functiunea dominanta: locuinte, spatii verzi, accese pietonale, carosabile, parcaje;

- amplasarea in parcela

- Fata de aliniament la min. 20.00 m fata de str Republicii;
- la distanta de minim 0,60 m fata de limita laterala de la vest;
- la distanta minim 0,60 m fata de limita posterioara sud si laterala de la est a parcelei.

- regimul de inaltime



s.c. patru noua studio s.r.l.
Emil Racovita, 37, Cluj-Napoca, Ro.
J12/1762/2014 C.U.I. 33216222
+4 0748 668 268
office@49studio.ro
www.49studio.ro

LINEE PUNCT
Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahuta, bl. Iama B, Jud. Cluj
e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com
tel: 0757.796.706

- pentru zona studiata se reglementeaza regimul maxim de inaltime –
(S)D+P+7E;

- inaltimea maxima la varf (coama, atic): **+ 25,00;**

indicatori urbanistici (gradul de ocupare a terenului)

- **POT max. = 70%**

- **CUT max = 4,00 mp Ad / mp teren**

Bilant teritorial in limita intregii proprietatii a beneficiarului – S = 637.00 mp

III.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru investitia propusa, extinderea hotelului Maestro, se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii acesteia, respectiv racordul la reseaua de canalizare, bransamente la reseaua de apa stradala din dreptul amplasamentului, electricitate, telefonie etc.)

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a investitiei se va realiza de la reseaua publica de alimentare cu apa existenta. Se va prelungi reseaua de alimentare cu apa existenta formandu-se o retea de tip inelar la care se vor racorda consumatorii.

Se va prevedea cate un bransament din polietilena de inalta densitate, iar pentru contorizarea consumului de apa s-a prevazut un camin de apometru echipat cu contoare pentru apa rece.

Reteaua de alimentare cu apa din incinta va asigura presiunea si debitul pentru consumul menajer.

Canalizare

Canalizarea apelor uzate se va face prin racordarea obiectivului la reseaua existenta in subteranul strazii PRepublicii, prin intermediul conductelor din teava PVC – KG si a caminelor de vizitare.

Apele pluviale de pe suprafata spatiilor de circulatie aferente se vor colecta prin intermediul unor guri de scurgere din fonta cu camin din polietilena D400 si vor fi conduse la reseaua colectoare interna si apoi in cea publica. De asemenea apele pluviale de pe cladire vor fi colectate prin intermediul unor jgheaburi si burlane deversate in reseaua interioara de canalizare pluviala. Evacuarea apelor de pe platformele auto se vor face prin trecerea acestora la reseaua de canalizare publica.



Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului se va realiza din reseaua de distributie existenta in zona (LEA 0,4kV), printr-un bransament trifazat (3N~;50Hz; 230/400V) cu BMP la capat la limita de proprietate, conform studiului de solutie si a avizului E-ON Sucursala Suceava.

a) Alimentarea de baza

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din reseaua Electrica.

b) Retea de joasa tensiune pentru asigurarea iluminatului public

Cablurile pentru alimentarea iluminatului public din incinta se vor racorda la iluminatul public local existent. Reteaua de alimentare a iluminatului exterior este si ea realizata in sistem tip bucla .

Sistemul de iluminat se ancadreaza in clasa de iluminat M2 (drumuri urbane importante, drumuri radiale), cu urmatorii parametri lumentehnici: luminanta medie necesara $L_{med}=1.5cd/mp$ si distributia luminantelor an planul drumului $U_0(min)=0,4$

Alimentare cu caldura

Toate instalatiile de climatizare si ventilare sunt propuse de tip electric iar instalatia de incalzire se va asigura prin pompa de caldura.

Instalatia de incalzire se va proiectata avandu-se in vedere parametrii exteriori si interiori de calcul conform normative in vigoare, caracteristicile cladirii.

Alimentarea cu gaze naturale

In prezent in zona nu exista retea de distributie gaze naturale.

Telecomunicatii

Se va propune extinderea retelei in zona si alimentarea imobilului propus.

Gospodarie comunală

Parcela propusa va avea in dotare o zona pentru un punct de colectare selectiva, dimensionat corespunzator pentru functiunile propuse.

III.7. Protectia mediului

In timpul executiei impactul asupra mediului este determinat de amploarea lucrarilor si specificul acestora, dar si de tehnologia de executie, avand in vedere sistemul constructiv.



s.c. patru noua studio s.r.l.
Emil Racovita, 37, Cluj-Napoca, Ro.
J12/1762/2014 C.U.I. 33216222
+4 0748 668 268
office@49studio.ro
www.49studio.ro


Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahuta, bl. Iama B, Jud. Cluj
e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com
tel: 0757.796.706

Astfel realizarea investitiei va avea un impact nesemnificativ asupra factorului de mediu - apa.

Efectul emulsiilor de poluanti in perioada de executie a lucrarilor este redus si se manifesta temporar. Receptorii sunt in numar redus iar posibilitatea ca acestia sa fie afectati de emulsii este foarte mica.

In vederea limitarii posibilului impact asupra solului si subsolului datorat scurgerilor accidentale de produse petroliere, scoaterii din circuitul natural a suprafetelor pentru constructii si ocuparii temporare a terenului cu materiale de constructii si materiale excavate, se vor adopta masuri de intretinere corespunzatoare, alimentarea acestora se va face in spatii special amenajate, iar deseurile de constructii si menajere vor fi colectate in europubele care vor fi periodic transportate la cel mai apropiat depozit de deseuri. De asemenea, pamantul in surplus rezultat din sapaturi va fi utilizat pentru reamenajarea teritoriului.

Biodiversitatea – nu este cazul;

Peisajul – poate fi afectat de prezenta utilajului;

Mediul social si economic va fi afectat pozitiv prin crearea unui numar insemnat de locuri de munca temporare; crearea acestor locuri de munca va induce un impact major in contextul unei rate mari a somajului la nivelul localitatii.

In perioada de functionare, avand in vedere destinatia obiectivului, solutiile tehnice propuse pentru alimentarea cu apa si pentru evacuarea apelor uzate (calitatea etansarilor si eliminarea posibilitatii pierderilor si infiltratiilor in sol) impactul asupra mediului va fi redus.

De asemenea, se vor adopta masuri pentru depozitarea controlata, colectarea si transportul deseurilor menajere.

Noxele care vor fi emanate de la centrala termica, propusa a functiona cu combustibil solid, vor avea concentratia maxima care se va incadra in prevederile normelor in vigoare.

Sistemul nu produce zgomot, vibratii sau socuri peste limita admisa si nu aduce modificari in fauna si flora.

De asemenea, i

Interventia asupra solului si subsolului va fi minora si reversibila.

Protectia mediului vizeaza protejarea si valorificarea potentialului natural, prevenirea producerii riscurilor naturale si organizarea sistemelor de spatii verzi.



s.c. patru noua studio s.r.l.
Emil Racovita, 37, Cluj-Napoca, Ro.
J12/1762/2014 C.U.I. 33216222
+4 0748 668 268
office@49studio.ro
www.49studio.ro

● LINIE PUNCT

Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahuta, bl. Iama B, Jud. Cluj
e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com
tel: 0757.796.706

Deoarece zona studiata este propusa pentru dezvoltarea functiunii de institutii si servicii nepoluante, nu exista riscul ca prin activitatea ce se desfasoara in viitor sa apara surse de poluare a mediului.

III.8. Obiective de utilitate publica

Nu e cazul.

IV. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

Prin Avizul prealabil de oportunitate s-a stabilit oportunitatea elaborarii unei documentatii de tip Plan Urbanistic Zonal si conditiile urbanistice referitoare la teritoriul reglementat, categoria functionala a dezvoltarii si reglementari obligatorii.

Planul Urbanistic Zonal prezent stabileste strategia, functiunile propuse necesare scopului beneficiarului, functiunile complementare si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin tehnic, volumetric si estetic in cadrul zonei studiate.

Se doreste realizarea unei cladiri, care va deveni un accent si un simbol in zona studiata, dar care totodata va pune in valoare cladirea monument „Izvorul Unirea” prin reabilitarea si readucerea lui in circuitul turistic al zonei. Noua functiune va completa zonele turistice ale Mun. Vatra Dornei, prin cresterea calitatii spatiilor de cazare si prin imbunatatirea imaginii arhitecturale.

Se doreste realizarea unei cladiri, care va deveni un accent si un simbol in zona studiata, dar care totodata va pune in valoare cladirea monument „Izvorul Unirea” prin reabilitarea si readucerea lui in circuitul turistic al zonei. Noua functiune va completa zonele turistice ale Mun. Vatra Dornei, prin cresterea calitatii spatiilor de cazare si prin imbunatatirea imaginii arhitecturale. Prin implementarea reglementarilor urbanistice propuse se creaza premisele unei dezvoltari urbane durabile, sporindu-se calitatea si valoarea zonei cuprinse in prezentul proiect.

Intocmit,

Arh. Urb. Corina Ileana Moldovan





s.c. patru noua studio s.r.l.
Emil Racovita, 37, Cluj-Napoca, Ro.
J12/1762/2014 C.U.I. 33216222
+4 0748 668 268
office@49studio.ro
www.49studio.ro

LINIE PUNCT

Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahuta, bl. Iama B, Jud. Cluj
e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com
tel: 0757.796.706

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ELABORARE PUZ

pentru

Modernizare, reamenajare, extindere, reconstruire (Hotel Maestro)

Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul de Urbanism Vatra Dornei.

I. Dispozitii generale

1. Rolul RLU

Prezentul Regulament stabileste reglementarile pentru autorizarea si functionarea zonei studiate, respectiv: zona identificata prin numarul cadastral 38676 al imobilului si terenului proprietate privata (SC EUROINTER-SPORT SRL), situat in Vatra Dornei, str. Republicii, nr. 1A, jud. Suceava.

In conformitate cu prevederile PUG si Regulamentul de Urbanism al Municipiului Suceava, amplasamentul este inclus in intravilanul mun. Vatra Dornei, in zona de protectie a monumentelor, in UTR 10, zona de turism. Cladirea studiata este monument categoria B, mai exact cladirea Izvorul Unirea, construit in 1896. Imobilul a fost extins in anul 2000 cu un nou corp D+P+E+M si functioneaza ca hotel. Imobilul se afla in vecinatatea cazinoului si a santinelei, monumente de categoria A, precum si a altor monumente, lacas de cult sau parc.

Scopul elaborarii acestui P.U.Z. il constituie reglementarea modului de construire in incinta aferenta si detalierea amenajarii zonei studiate.

2. Baza legala a elaborarii

P.U.G. Vatra Dornei

Documentatia a fost solicitata de beneficiar in baza Certificatelor de urbanism nr. 12 din 05.02.2019 si nr. 60 din 12.05.2020 si a avizului de oportunitate nr. 14382 din 30.05.2019.

La baza elaborarii prezentului regulament stau in principal urmatoarele acte normative:

Codul civil;

Legea nr. 50/1991 - republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;

Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata si completata);



s.c. patru noua studio s.r.l.
Emil Racovita, 37, Cluj-Napoca, Ro.
J12/1762/2014 C.U.I. 33216222
+4 0748 668 268
office@49studio.ro
www.49studio.ro

LINE PUNCT

Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahuta, bl. Iama B, Jud. Cluj
e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com
tel: 0757.796.706

Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;

Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii - cu modificarile ulterioare

Legea protectiei mediului nr. 137/1995 - republicata cu modificarile
ulterioare;

Legea nr. 7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare - cu modificarile
ulterioare;

H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;

Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare;

Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al
drumurilor;

Legea nr. 26/1996 - Codul silvic;

Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1996 privind aprobarea normelor de
igiена si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;

Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;

Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;

Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;

Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia
de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic General;

Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 aug. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind
metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal;

Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice
"Ghid privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului
Urbanistic de Detaliu";

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului
national - Sectiunea a III - a - zone protejate;

Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor
Locale de Urbanism;

Ordonanta de Guvern nr. 43/2000 privind protectia patrimoniului arheologic
si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national;



s.c. patru noua studio s.r.l.
Emil Racovita, 37, Cluj-Napoca, Ro.
J12/1762/2014 C.U.I. 33216222
+4 0748 668 268
office@49studio.ro
www.49studio.ro

LINE PUNCT

Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahuta, bl. Iama B, Jud. Cluj
e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com
tel: 0757.796.706

Ordonanta de Guvern nr. 47/2000 privind stabilirea unor masuri de protectie a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial;

Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale;

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;

Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 78/2000 aprobata si modificata prin Legea nr. 426/2001 privind regimul deseurilor;

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, completata cu:

Ordonanta nr. 69/2004 pentru completarea art. 38 din Legea 350/2001;

Hotararea de Guvern nr. 1519/2004 pentru aprobarea Legii privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si urbanism;

Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V- a - Zone de risc natural;

Ordinul nr. 2043/2002 al ministrului culturii si cultelor privind aprobarea Regulamentului de organizare si functionare a Comisiei Nationale a Monumentelor Istorice;

Hotararea de Guvern nr. 723/2002 privind infiintarea Comisiei interministeriale pentru zone construite protejate;

H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;

Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;

Legea nr. 247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei precum si unele masuri adiacente;

Ordinul ministrului transporturilor, constructiilor si turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;



s.c. patru noua studio s.r.l.
Emil Racovita, 37, Cluj-Napoca, Ro.
J12/1762/2014 C.U.I. 33216222
+4 0748 668 268
office@49studio.ro
www.49studio.ro

LINEE PUNCT
Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahuta, bl. Iama B, Jud. Cluj
e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com
tel: 0757.796.706

H.G.R. nr. 349/2005 privind depozitarea deseurilor;

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament se aplica pentru zona studiata aferenta P.U.Z zona identificata prin numarul cadastral 38676 al imobilului si terenului proprietate privata (SC EUROINTER-SPORT SRL), situat in Vatra Dornei, str. Republicii, nr. 1A, jud. Suceava.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului protejarea patrimoniului natural si construit

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan si extravilan- nu e cazul.

Suprafete impadurite, resursele subsolului- nu e cazul.

Resurse de apa si platforme meteorologice- in zona studiat anu sunt platforme meteorologice.

Monumentul de categoria B „Izvorul Unirea”, construit in anul 1896 se va restaura si se va aduce la forma initiala, de asemenea se va reamenaja izvorul de apa in interiorul lui. Monumentul va deservi ca acces principal in restaurant.

Prin amplasarea, functiunile, volumetria, volumetria si aspectul arhitectural al cladirii propuse, nu va fi afectata in nici un fel zona Parcului Central, „zona a localitatii cu o valoare peisagistica deosebita, care este principalul loc de punere in valoare a microclimatului statiunii, intrunind calitatile specifice de parc balnear, prin oferirea unor conditii optime de odihna si refacere in aer liber, promenada, divertisment si chiar cura de plimbare activa (cura de teren)”.

In conformitate cu prevederile PUG si Regulamentul de Urbanism al Municipiului Suceava, amplasamentul este inclus in intravilanul mun. Vatra Dornei, in zona de protectie a monumentelor, in UTR 10, zona de turism. Cladirea studiata este monument categoria B, mai exact cladirea Izvorul Unirea, construit in 1896 cod LMI: SV-II-m-B-05669 Imobilul se afla in vecinatatea cazinoului si a santinelei, monumente de categoria A, precum si a altor monumente, lacas de cult sau parc.



s.c. patru noua studio s.r.l.
Emil Racovita, 37, Cluj-Napoca, Ro.
J12/1762/2014 C.U.I. 33216222
+4 0748 668 268
office@49studio.ro
www.49studio.ro


Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahufa, bl. Iama B, Jud. Cluj
e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com
tel: 0757.796.706

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Zona de protectie si servitute a retelelor de alimentare cu apa si canalizare conform STAS nr. 8591/1-91 mentioneaza:

- conductele de apa se vor poza subteran la adancimea minima de inghet,
- conductele de apa se vor amplasa la o distanta de minim 3,0 m.l de fundatiile constructiilor iar la punctele de intersectie, la minim 40 cm si intotdeauna deasupra canalizarii,

In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.



s.c. patru noua studio s.r.l.
Emil Racovita, 37, Cluj-Napoca, Ro.
J12/1762/2014 C.U.I. 33216222
+4 0748 668 268
office@49studio.ro
www.49studio.ro


Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahuta, bl. Iama B, Jud. Cluj
e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com
tel: 0757.796.706

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului P.U.Z.

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.

- Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza prezentului P.U.Z. si a documentatiilor tehnice faza D.T.A.C. intocmite in acest scop.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, prezentate in anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism.

- In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate doar constructii si instalatii aferente drumurilor publice, parcaje, spatii de deservire, conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei, retele termice, electrice, de telecomunicatii ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

- Prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

- Cladirile vor fi amplasate in conformitate cu retragerea fata de aliniament indicata in plansele de reglementari urbanistice .

- Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

- Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale fiecarei parcele vor respecta prevederile Codului civil si ale prezentului Regulament local de urbanism.

- Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu se vor stabili in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.



- In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

- Numarul si configuratia acceselor se determina pe baza planselor de reglementari urbanistice si in conformitate cu anexa nr. 4 la Regulamentul general de urbanism.

- Orice acces la domeniile publice se va face in conformitate cu autorizatia de construire eliberata de primaria Vatra Dornei.

- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesele pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

- In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

- Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare, alimentare cu energie electrica.

- De la dispozitiile de mai sus se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;

- beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

- Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.



s.c. patru noua studio s.r.l.
Emil Racovita, 37, Cluj-Napoca, Ro.
J12/1762/2014 C.U.I. 33216222
+4 0748 668 268
office@49studio.ro
www.49studio.ro


Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahuta, bl. Iama B, Jud. Cluj
e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com
tel: 0757.796.706

- Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.
- Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.
- Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a municipiului daca legea nu dispune altfel.
- Se vor autoriza numai constructii cu echipament tehnico-edilitar la nivelul normelor europene.
- Se va separa canalizarea menajera de cea pluviala
- Lucrarile prevazute mai sus, indiferent de modul de finantare intra in proprietatea publica.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

- Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile prezentului P.U.Z.
- Orice intentie care nu se conformeaza celor avizate si aprobate prin prezentul P.U.Z. este necesar sa urmeze procedurile similare de avizare si aprobare urmate de prezenta documentatie.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- Autorizarea executarii constructiilor, care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzis.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

Se poate asigura stationarea autovehiculelor in parcuri publice sau private, situate la o distanta de maximum 250 m de imobil.



Prin exceptie de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre primarii conform legii.

- Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.

Ca regula generala, avand in vedere structura spatiala reglementata, spre spatiul public nu se vor realiza imprejuriri.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

In cadrul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal functiunea prezenta predominanta este instituti si servicii. Asadar, amplasamentul va fi reglementat de urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

UTR 10- zona centrala protejata

Is -subzona ansamblurilor independente, dedicate institutiilor si serviciilor

IV. PREVEDERI SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Is -subzona ansamblurilor independente, dedicate institutiilor si serviciilor

STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI

SECTIUNEA 1: CARACTERUL ZONEI

ARTICOLUL 1 – FUNCTIUNE PREDOMINANTA

ARTICOLUL 2 – FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

ARTICOLUL 3 – CONDITIONARI

ARTICOLUL 4 – SERVITUTI

SECTIUNEA 2: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 5 - UTILIZARI PERMISE

ARTICOLUL 6 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

ARTICOLUL 7 - UTILIZARI INTERZISE



SECTIUNEA 3 - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 8 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ARTICOLUL 10 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ARTICOLUL 11 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAS PARCELA

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ACCES SI CIRCULATII

ARTICOLUL 13 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

ARTICOLUL 14 - INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

ARTICOLUL 15 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ARTICOLUL 16 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ARTICOLUL 17 - SPATII VERZI

ARTICOLUL 18 - IMPREJMUIRI

SECTIUNEA 4: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 19 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT), COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE PENTRU

Is -ZONA ANSAMBLURILOR INDEPENDENTE, DEDICATE INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR

Prin institutie se intelege un organ sau organizatie (publica sau privata) care desfasoara activitati cu caracter social, cultural, administrative, comerciale etc.

SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

ARTICOLUL 1 - FUNCTIUNE PREDOMINANTA

Institutii publice si servicii: constructii hoteliere, turism, alimentatie publica, centru de ingrijirwe corporala de tip SPA;



s.c. patru noua studio s.r.l.
Emil Racovita, 37, Cluj-Napoca, Ro.
J12/1762/2014 C.U.I. 33216222
+4 0748 668 268
office@49studio.ro
www.49studio.ro


Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahuta, bl. Iama B, Jud. Cluj
e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com
tel: 0757.796.706

Zona cu functiune mixta situata in centru orasului, se remarca ca o zona hibrid in care functiunea veche, predominanta, cea de locuinte incepe incet ince sa se schimbe cu cea de institutii si servicii.

ARTICOLUL 2 – FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Institutii si servicii compatibile cu functiunea dominanta: locuinte, spatii verzi, accese pietonale, carosabile, parcaje;

ARTICOLUL 3 – CONDITIONARI

Toate constructiile propuse vor obtine obligatoriu avizul pentru sanatatea populatiei la faza de autorizatie de construire.

Toate constructiile propuse vor respecta Normele de igiena si sanatate publicprivind mediul de viata al populatiei, aprobate prin Ordinul ministrului sanatatii nr. 119/2014, publicat in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 127 din 21 februarie 2014, cu modificarile ulterioare.

Interventiile vor urmari conservarea coerentei ansamblului si ridicarea gradului de finisare urbana, restaurarea, conservarea si deparazitarea fondului construit valoros. Orice lucrare / interventie vizand fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusa autorizarii, cu exceptia aceleia de rezugravire a fatadelor in aceeasi culoare si cu acelasi material, fara modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obtine in prealabil avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

ARTICOLUL 4 – SERVICIUTI

In zona studiata nu exista terenuri rezervate pentru servituti de utilitate publica.

SECTIUNEA 2– UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 5 - UTILIZARI PERMISE

Institutii publice si servicii: constructii hoteliere, alimentatie publica, centru de ingrijire corporala de tip SPA;

ARTICOLUL 6 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

Structura functionala mixta incluzand locuire individuala (traditional), semicolectiva, colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor,



s.c. patru noua studio s.r.l.
Emil Racovita, 37, Cluj-Napoca, Ro.
J12/1762/2014 C.U.I. 33216222
+4 0748 668 268
office@49studio.ro
www.49studio.ro

LINEE PUNCT

Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahuta, bl. Iana B, Jud. Cluj
e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com
tel: 0757.796.706

financiar-bancare, comerciale (tertiare), culturale, de invatamant, de sanatate cu caracter ambulatoriu, de turism – in conformitate cu lista utilizarilor / activitatilor corespunzatoare fiecarei categorii de functiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament. Spatiile de locuit (apartamente) vor fi amplasate doar la etajele imobilelor sau spre interiorul parcelei. Prezenta locuirii nu este obligatorie. Parterele spre spatiile publice vor avea functiuni de interes pentru public.

ARTICOLUL 7 - UTILIZARI INTERZISE

Activitati / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, **poluante de orice natura**, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatiul public.

Locuire de tip individual.

Instalatii / utilaje exterioare, montate pe fatada dinspre spatiul public a imobilelor.

Orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECTIUNEA 3- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 8 -CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se mentine parcelarul existent.

ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage obligatoriu cu min 20.00 m fata de aliniamentul spre Str Republicii.

ARTICOLUL 10 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(a) cladirile se vor retrage de la limitele laterale cu o distanta minima de 0.60m.

(b) cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima de 0.60 m.

ARTICOLUL 11 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeaasi parcela va fi de 5.00 m.

ARTICOLUL 12 - CIRCULATII SI ACCESE



Se vor stabili, dupa caz.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces la drumurile publice.

ARTICOLUL 13- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura stationarea autovehiculelor in parcuri publice sau private, situate la o distanta de maximum 250 m de imobil.

Se va asigura loc de parcare pentru biciclete cu acces public.

ARTICOLUL 14 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

(a) *Regimul de inaltime nu poate depasi configuratia: **(S)D+P+7E, respectiv Hmax=25.00 m.***

(b) se admit nivele partiale (supante, mezanine).

ARTICOLUL 15 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost el descris in preambul si peisajului urban.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32).

Se vor respecta urmatoarele reguli:

Peretii se vor construi din material regenerabile, se vor utiliza cu preponderenta material considerate traditionale la nivel local (lemn, piatra, caramida, metal). Nu se exclude utilizarea caramizii industrial cu goluri, a elementelor structural din beton, a structurilor metalice sau a peretilor din rigips, cand alcatuirile constructive o cer.

Protejarea si punerea in valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compozitie arhitectural-urbanistica a zonei;

Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea, se vor trata cu materiale rezistente sau tencuieli cu vopsitorii deschise la culoare – interzis culori stridente, iar tamplariile vor fi realizate din aluminiu, lemn. Nu se vor realiza goluri atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon. Ferestrele vor respecta proportiile traditionale intre



s.c. patru noua studio s.r.l.
Emil Racovita, 37, Cluj-Napoca, Ro.
J12/1762/2014 C.U.I. 33216222
+4 0748 668 268
office@49studio.ro
www.49studio.ro

LINIE PUNCT

Cluj-Napoca, Str. Alexandru Vlahuta, bl. Iama B, Jud. Cluj
e-mail: arh.corina.moldovan@gmail.com
tel: 0757.796.706

lungime si latime. Ferestrele vor avea in general o geometrie simpla si neornamentala.

ARTICOLUL 16 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Zona e echipata edilitar complet. Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejurimi sau cladiri. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare imobil va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in cladire) destinat colectarii selective a deseurilor menajere, accesibil din spatiul public.

ARTICOLUL 17 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 2 % din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale traditionale (in general daleje de piatra de tip permeabil). Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

ARTICOLUL 18 - IMPREJMUIRI

Ca regula generala, avand in vedere structura spatiala reglementata, spre spatiul public nu se vor realiza imprejurimi.

SECTIUNEA 4. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 19 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT), COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

-POT maxim = 70 %

- CUT maxim 4.00

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii, mansardarii, supraetajarii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intreaga parcela, in inteles urbanistic

Intocmit,

Arh. Urb. Corina Ileana Moldovan

