

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CU REGULAMENT URBANISM AFERENT ÎN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE, PENTRU CONSTRUIRE SEDIU FIRMA, SPAȚII DE DEPOZITARE, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, SPAȚII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/BRANȘAMENTE

DENUMIREA LUCRĂRII:

Elaborare Plan Urbanistic Zonal cu Regulament Urbanism aferent în baza unui aviz de oportunitate, pentru construire sediu firma, spații de depozitare, locuri de parcare, sistematizare verticală, spații verzi amenajate, racorduri/branșamente

AMPLASAMENT:

Str. Mitocului, fn, mun. Suceava, jud. Suceava

BENEFICIAR:

S.C. NETCOM ACTIV S.R.L.

PROIECTANT:

S.C. MOLDPROIECT A.S.D. S.R.L.

Str. Mihail Sadoveanu, nr.9A, mun. Suceava, jud. Suceava

NUMĂR PROIECT:

673/2022

DATA:

APRILIE 2023

VOLUMUL I – MEMORIU GENERAL

VOLUMUL II – REGULAMENT DE URBANISM

LISTA COLECTIVULUI DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL:

MOLDPROIECT A.S.D. S.R.L.

ŞEF DE PROIECT:

Arh. Eusebie Latiş

COLECTIV PROIECTARE:

Urb. Daiana-Alexandra Guşa



BORDEROU

PIESE SCRISE

- **PAGINĂ DE TITLU**
- **BORDEROU**
- **VOLUMUL I – MEMORIU GENERAL**
- **VOLUMUL II – REGULAMENT DE URBANSIM**

PIESE DESENATE

PLANSĂ 1 – ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

PLANSĂ 2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

PLANSĂ 3 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE

VOLUMUL I- MEMORIU GENERAL**CUPRINS**

1. INTRODUCERE	4
1.1 Date de recunoaștere a documentației	4
1.2 Obiectul documentației	4
1.3 Surse de documentare	5
2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	5
2.1 Încadrare în localitate	5
2.2 Elemente ale cadrului natural	6
2.3 Circulația	6
2.4 Ocuparea terenurilor	7
2.5 Echipare edilitară	7
2.6 Probleme de mediu	7
2.7 Opțiuni ale populației	7
2.8 Disfuncționalități	7
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	8
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare	8
3.3 Valorificarea cadrului natural	8
3.4 Intervenții la nivelul circulațiilor	8
3.5 Reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici propuși	9
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	10
3.7 Protecția mediului	11
3.8 Obiective de utilitate publică	11
4. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ	12
5. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVAȚI ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE	12
6. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	12

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CU REGULAMENT URBANISM AFERENT ÎN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE, PENTRU CONSTRUIRE SEDIU FIRMA, SPAȚII DE DEPOZITARE, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, SPAȚII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/BRANȘAMENTE
Adresa	STR. MITOCULUI, FN, MUN. SUCEAVA, JUD. SUCEAVA
Beneficiar	S.C. NETCOM ACTIV S.R.L.
Proiectant general	S.C. MOLDPROIECT A.S.D. S.R.L
Data elaborării	APRILIE 2023

1.2 Obiectul documentației

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea modului de realizare a unui sediu de birouri și a unui spațiu de depozitare, pe strada Mitocului, municipiului Suceava. Amplasamentul studiat se află într-o zonă de dezvoltare pentru locuințe cu regim mic de înălțime și spații verzi dar cu tendințe de dezvoltare a unor funcțiuni industriale precum sedii de birouri, hale de producție și spații de depozitare. Imobilul este delimitat la Nord de proprietate privată cu nr. cadastral 51798, la Sud de drum (cale de acces) proprietate privată cu nr. cadastral 50591 cu drept de servitute în favoarea parcelei studiate, la Vest de proprietate privată cu nr. cadastral 49647 și 41387 și la Est cu str. Mitocului. Parcela are o **suprafață totală de 3677 mp.**

Proiectul urmărește transformarea caracterului funcțional actual al zonei, acela de zonă de dezvoltare pentru locuințe cu regim mic de înălțime și spații verzi în zonă cu spații pentru birouri și a unui spațiu de depozitare. Se urmărește integrarea propunerii în tendința de dezvoltare urbanistică a zonei și se dorește asigurarea funcțiilor necesare pentru o bună funcționare a întregului ansamblu, fără a afecta zona.

Zona aflată în studiu se află în proprietatea S.C. NETCOM ACTIV S.R.L.

Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:

- asigurarea accesului la viitoarea construcții, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea regimului de înălțime;
- stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone;
- reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile;
- evaluarea impactului asupra mediului;
- diminuarea disfuncționalităților.

1.3 Surse de documentare

Intocmirea prezentei documentatii urbanistice a fost precedata de analiza urmatoarelor studii si proiecte intocmite anterior si/sau concomitent cu prezentul proiect:

- P.U.G. Municipiul Suceava și R.L.U. aferent, elaborat de SC URBANPROIECT SA.

Studii conexe asupra naturii terenului:

- Planurile topografice sc. 1:1000 elaborat de SC AZIMUT SRL – Mocanu Vlad;
- Studiu geotehnic elaborat de SC GEOPROB RPD SRL Suceava;

Legislatia ce a stat la baza elaborarii prezentei documentatii de urbanism reprezinta forme actualizate si republicate ale urmatoarelor acte normative:

- LEGEA nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Hotararea nr.525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul MLPAT Nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Ordinul MLPAT nr.80/N/18.11.1996 “Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism”;
- Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000 “Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal”;
- Ordinul nr.119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Legea 7/1996 – cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare;
- Ordonanta 43 din 28 august 1997 - privind regimul drumurilor;
- Legea 213/1998 – privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea 54/1998 – privind circulatia juridica a terenurilor;
- Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007 privind „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice”;
- Codul Civil.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Încadrare în localitate

Terenul studiat se află în Municipiului Suceava și face parte, conform PUG Municipiul Suceava, în UTR nr.2 – zonă de dezvoltare pentru locuințe cu regim mic de înălțime și spații verzi.

Terenul in suprafata de 3677 mp se afla în intravilanul Municipiului Suceava, având ca delimitare următoarele repere:

- Nord: proprietate privată cu nr. cadastral 51798;
- Est: str. Mitocului;
- Sud: drum (cale de acces) proprietate privată cu nr. cadastral 50591 cu drept de servitute în favoare parcelei studiată;
- Vest: proprietate privată cu nr. cadastral 49647 și 41387.

În prezent terenul are deschidere directă la calea de acces proprietate privată cu drept de servitute pentru parcela studiată spre la strada Mitocului, stradă ce face legătura cu restul orașului.

2.2 Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul cercetat se află în partea de nord-vest a Podișul Sucevei, subunitate geomorfologică a Podișului Moldovei. Podișul este alcătuit din depozite sarmațiene, alternanță de nisipuri, gresie, calcare și narne, aceste straturi prezintă o slabă înclinație de la N-V spre S-E.

Tipul de relief dominant este cel sculptural-fluviatil deluvial, apărut în Cuaternar și format sub acțiunea eroziunii fluviale și deluviale. Acest tip este reprezentat prin platouri și coline sculpturale larg vălurite, cu versanți deluviali, a căror pantă înclină spre nord-est și sud-vest. Pantele nord-estice sunt afectate de degradări moderate, reprezentate prin eroziuni areolare și liniare, însă nu apar alunecări de teren.

Condiții climatice

Municipiul Suceava, este situat în zona climatului temperat-continental (sectorul de provincie climatică V: provincia climatică est-europeană), cu nuanțe baltice, și inclus în subetajul dealurilor și podișurilor joase (altitudini cuprinse între 200 și 500 m).

Temperatura medie anuală este de aproximativ +7,6°C.

Vânturile dominante sunt cele de N-V și V, care aduc temperaturi scăzute

Înghețul, în general, este de aproximativ 90 zile pe an.

Precipitațiile înregistrează medii de până la 570mm. Vara se înregistrează în medie peste 70mm/lună iar iarna aproximativ 20mm/lună.

Adâncimea maximă la îngheț este între 1,00 și 1,10 metri conform STAS 6054/77.

Condiții seismice

Din punct de vedere seismic, conform normativului P100-1/2013, valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului ag, determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR) de 100 de ani, corespunzător stării limita ultime, valoare numită în cod "accelerația terenului pentru proiectare" este de: $a_g=0,15g$.

Conform aceluiași cod, perioada de control (colț) T_c a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona (palierul) de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona (palierul) de valori maxime în spectrul de viteze relative. Pentru zona studiată, $T_c=0,7$ secunde.

Regiunea este încadrată în gradul 6 de zonare seismică după scara MSK.

Plecând de la studiile existente în zona stratificată a terenului pe amplasamentul studiat se poate rezuma la:

- teren vegetal
- argila prafoasă nisipoasă plastic tare
- argila prafoasă nisipoasă galbuie

2.3 Circulația

Terenul studiat are acces din calea de acces proprietate privată cu drept de servitute pentru parcela studiată, cale de acces ce face legătura cu str. Mitocului, stradă de categoria a II-a, cu câte un fir de circulație pe fiecare sens, ce are o îmbrăcăminte definitivă (asfalt), strada prevede circulații pietonale amenajate (trotuare) pe ambele sensuri.

Strada Mitocului este caracterizată de un trafic normal (atât carosabil cât și pietonal) ce se datorează fluxului de mașini ce tranzitează orașul, vin în oraș, sau părăsesc orașul, în special la orele de vârf de dimineață și după-amiază.

2.4 Ocuparea terenurilor

Terenul care face obiectul acestui PUZ nu este ocupat în prezent de construcții.

Zona studiată are suprafața de 3677 mp, identic cu parcela cadastrală cu nr.57650.

Categoria de folosință actuală a terenului este arabil, conform extrasului de carte funciară.

2.5 Echipare edilitară

Din punct de vedere al utilităților urbane, terenul studiat se pot racorda la toate rețelele edilitare care sunt existente în zonă, respectând condițiile impuse de prestatorii de servicii.

a) Alimentarea cu apă și canalizare

În zona există rețele de alimentare cu apă și canalizare, administrate de ACET S.A, astfel se va solicita aviz ACET S.A.

b) Alimentarea cu gaze naturale

Pentru poziționarea exactă a acestora se va solicita un aviz de la distribuitorul zonal Delgaz Grid.

c) Alimentarea cu energie electrică

Se va obține un aviz de principiu de la Delgaz Grid;

d) Telefonizare

Se va obține un aviz de principiu de la Orange.

2.6 Probleme de mediu

Calitatea globală a mediului înconjurător din teritoriul administrativ al localității este apreciată ca satisfacătoare, calificativ rezultat din însumarea valorilor calitatii aerului, apei și solului. Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calitatii mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

În conformitate cu studiile de fundamentare ale Planului Urbanistic General al Municipiului Suceava, în zonă nu există situri arheologice, monumente de arhitectură sau clădiri valoroase din punct de vedere stilistic arhitectural ce necesită protecție cu repercusiuni directe asupra terenului analizat.

În zonă analizată nu există nici condițiile necesare și nici zone predispuse riscurilor naturale.

În prezent pe terenul reglementat nu se desfășoară activități poluante, poluarea solului fiind infimă și la nivel superficial.

Conform P.U.G-ului municipiului Suceava, terenul analizat nu se află sub incidența unei zone de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu.

Potrivit actelor normative în vigoare, beneficiarii au obligația să anunțe Direcția pentru Cultură Suceava dacă, în timpul viitoarelor lucrări de construcții, se descoperă vestigii arheologice sau bunuri arheologice mobile.

2.7 Opțiuni ale populației

Pentru asigurarea accesului cetățenilor la luarea deciziei de aprobare a acestui PUZ, pe parcursul derulării procedurilor de avizare și aprobare populația este consultată prin intermediul anunțurilor și dezbaterilor publice prevăzute de legislația de profil.

2.8 Disfuncționalități

Având în vedere dezvoltarea firească a zonei unde este situat terenul studiat și a întregii zone care se află într-o dezvoltare continuă, considerăm neocuparea terenului ca o disfuncționalitate majoră, zona pretinzându-se la o dezvoltare funcțională mixtă, cu spații de birouri și a unui spațiu de depozitare, alături de

funcțiunile prezente în zonă de spații birouri, hale de producție și spații de depozitare. Zona studiată se înscrie în tendința firească de evoluție urbanistică a zonei. Totodată, conform PUG Municipiul Suceava zona nu are definiții indicatorii urbanistici POT și CUT, acest lucru reprezentând o disfuncționalitate în dezvoltarea zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru elaborarea PUZ au fost întocmite studiul topografic (cu delimitarea zonei, lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, indicarea drumurilor existente care întretaie zona studiată și identificarea imobilelor pentru toată zona studiată) și studiul geotehnic.

a) Studiul topografic

Prin studiul topografic au fost identificate topografiile lotului studiat, a loturilor învecinate și a căilor de circulație pietonale și auto care deservește sau tranzitează zona.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică.

Concluziile studiului arată existența unei diferențe de nivel mici în zona studiată, aceasta pornind de la str. Mitocului, unde atinge cota maximă 306,04 și coboară treptat spre capătul terenului până la cota 302,90.

b) Studiul geotehnic

Prin studiul geotehnic s-au stabilit caracteristicile geomorfologice ale zonei și condițiile de fundare.

Zona studiată este actualmente stabilă din punct de vedere geomecanic. Descrierea geografică și geotehnică a amplasamentului este detaliată în studiul geotehnic efectuat.

3.2 Prevederi ale P.U.G

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Suceava, elaborat de S.C. URBANPROIECT S.A., terenul studiat se află în intravilanul localității, în zona centrală, în UTR nr.2.

La data elaborării P.U.G. municipiul Suceava zona studiată era prevăzută cu posibilitate de dezvoltare a locuințelor cu regim mic de înălțime și a spațiilor verzi, astfel se dorește schimbarea funcțiunii zonei în vederea dezvoltării unor spații de birouri și a unui spațiu de depozitare.

3.3 Valorificarea cadrului natural

În zona studiată precum și în apropierea ei nu există zone declarate protejate, monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

Condițiile de climă (temperat – continentală) nu ridică probleme pentru realizarea obiectivului propus. Având în vedere forma de relief a zonei studiate, precum și recomandările cuprinse în studiul geotehnic, fondul construit propus se va realiza în zonele în care terenul prezintă pante accesibile atât din punct de vedere pietonal cât și carosabil.

3.4 Intervenții la nivelul circulațiilor

Accesibilitatea la nivelul zonei va fi rezolvată prin amenajarea accesului din alea de acces ce face legătura directă cu strada Mitocului. Calea de acces are o lățime de 8,5 m, o bandă pe sens cu posibilitatea de amenajare de circulații pietonale (trotuare) pe unul din sensuri.

Amenajarea incintei cu parcuri și zone de manevră pentru utilaje va avea gabaritele necesare unei bune funcționări a traficului intern și se vor realiza conform normelor în vigoare.

Parcarea amenajată din incintă va fi prevăzută cu locuri speciale destinate persoanelor cu deficiențe locomotorii, acestea având dimensiunile necesare conform normativelor în vigoare.

Parcare autovehiculelor se va asigura în totalitate pe parcelă conform prevederilor Anexei nr. 5 din HG 525/1996, republicat, astfel:

Vor fi prevazute parcaje în functie de specificul activitatii industriale, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp.

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

S-au propus realizarea de 24 locuri de parcare supraterane, din care 22 locuri de parcare cu dimensiunea de 5,00m/2,50m destinate angajaților și vizitatorilor și 2 locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități locomotorii cu dimensiunea de 5,00m/3,50m, amenajate în imediata apropiere a accesului principal în clădirea de birouri propusă.

Capacități de transport admise:

- gabaritul drumului de acces privat (cu drept de servitute): 8,5 metri;
- gabaritul alee carosabila incinta: 5,0 metri;
- greutate maxima admisa: 20 tone;

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcare/stationarea autovehiculelor in asteptare pe partea carosabila a str. Mitocului si a drumului de acces.

3.5 Reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici propuși

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de parcare cu funcțiuni complementare, asigurarea accesului în zona studiată;
- contribuirea la fluidizarea traficului și generarea de locuri de parcare;
- asigurarea cooperării proprietarilor de imobile din zonă în vederea realizării unei zone funcționale coerente;
- asigurarea funcțiunilor necesare zonei (locuri de parcare, spații verzi);
- valorificarea potențialului zonei și diminuarea inconfortului actual din zonă;
- integrarea viitoarelor construcții în imaginea urbană a zonei (regim de înălțime maxim P+2E);
- rezervarea unui min. de 20% din suprafață terenului pentru spații verzi.
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, alimentarea cu apă, etc.

ZONĂ FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZONĂ CONSTRUITĂ	-	-	630,63	17,16
ZONĂ NECONSTRUITĂ (teren arabil)	3.677	100	-	-
ZONĂ CIRCULAȚII CAROSABILE, PARCARE ȘI PLATFORME	-	-	1.906,52	51,85
ZONĂ CIRCULAȚII PIETONALE	-	-	80,56	2,19
ZONĂ SPAȚII VERZI	-	-	1.058,93	28,80
TOTAL	3.677	100	3.677	100

ZONA I - UNITĂȚI ADMINISTRATIVE ȘI UNITĂȚI DE DEPOZITARE

P.O.T. max - 40%

P.O.T. propus – 17,16%

C.U.T. max – 1,00

C.U.T. propus – 0,35

Rhmax. – P+2E

Rh propus – P+2E

Hmax. cladire - 14 m CTS

Hpropus - 14 m CTS

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

Zonificarea funcțională se va studia la fazele urmatoare de proiect astfel încat să se realizeze o soluție optimă, modernă și bine integrată în imaginea urbană specifică zonei.

Pe terenul studiat se va amenaja un spațiu cu destinația de clădire de birouri și a unui spațiu cu destinația de depozitare materiale și echipamente electrice.

Retragerile minime obligatorii vor respecta Codul Civile, astfel se propun următoarele retrageri:

- Față de limita nordică – retragere de 3,00 m
- Față de limita estică (str. Mitocului) – retragere de 10,00 m
- Față de latura sudică – retragere de 5,00 m față de alee de acces
– retragere de 3,00 m pentru porțiunea învecinată cu locuințe
- Față de latura vestică – retragere de 5,00 m

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Viitoarele clădiri se vor racorda/brânșa la rețelele tehnico-edilitare publice.

Racordările se vor realiza pe baza avizelor de racordare emise de operatorii rețelilor, cu respectarea prevederilor de mediu și siguranță publică. Toate racordurile pentru electricitate și comunicații prin cablu (TV, internet, telefon) vor fi subterane.

Se va asigura în mod special captarea apelor meteorice și evacuarea rapidă în rețeaua de canalizare.

3.6.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va face prin racordarea la rețelelor existente în zonă.

3.6.2 Canalizare

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al municipiului Suceava, având o rețea existentă în imediata apropiere a zonei studiate și aflată în administrarea ACET S.A.

Apele pluviale de pe construcții vor fi preluate de jgheaburi și burlane și descărcate în teren. Preluarea apelor pluviale de pe drumuri se realizează prin rigole. Apa de ploaie va fi colectată numai de pe suprafața drumurilor, restul apelor de ploaie rămân în teren

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a zonei se va asigura prin bransarea la rețeaua electrică de medie tensiune existentă în zonă.

3.6.4 Gospodărirea comunală

Deșeurile se vor colecta selectiv și se vor depozita individual în pubele amplasate în interiorul parcelei pe o platformă special amenajată.

Deșeurile rezultate în urma construirii se vor depozita în containere speciale și se vor colecta de către o firmă specializată.

3.7 Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

În cadrul activității care se va desfășura nu vor rezulta poluanți evacuați în mediu sau deșeururi periculoase. Deșeurile menajere rezultate vor fi depuse în locuri special amenajate, colectate selectiv, după care vor fi preluate de către unitatea de salubritate a localității cu care beneficiarul va încheia un contract.

Soluția propusă pentru evacuarea apelor menajere, adică racordarea la rețeaua centralizată de canalizare, este soluția cu cel mai mare grad de protecție a mediului, fără emisii de poluanți în sol și subsol.

Pentru a implementa în cadrul proiectului de execuție măsuri de îmbunătățire a calității mediului înconjurător și de creștere a eficienței energetice se vor adopta modalități de realizare a lucrărilor ce vor avea numeroase beneficii economice și sociale pe termen mediu și lung, în special datorită complementarității cu politicile de dezvoltare durabilă. În acest sens, proiectul propune următoarele soluții: sistem de izolație termică (în zonele unde este posibil acest lucru), sisteme de iluminat interior și exterior economice, sistem de management energetic al clădirilor. Integrarea acestor sisteme în soluția propusă va duce la reducerea costurilor energetice și se va realiza în condiții ecologice.

3.8 Obiective de utilitate publică

Deoarece întreaga investiție este prevăzută pe domeniul privat, toate lucrările, inclusiv cele tehnico-edilitare (racordarea la rețeaua de apă, canalizare menajeră, bransarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică), vor fi făcute pe cheltuiala beneficiarului.

3.9 Considerente privind apărarea împotriva incendiilor și apărarea civilă

Imobilele propuse sunt accesibile din punct de vedere al unor posibile intervenții în caz de incendiu. Gradul de rezistență la foc va fi II, de asemenea se va realiza și o rețea de hidranți.

4. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Din punct de vedere economic și social, investiția va contribui la dezvoltarea unei zone de birouri și a unui spațiu de depozitare, astfel întreaga zonă studiată se transformă într-o zonă de unități industriale și de servicii. Soluția propusă rezolvă disfuncționalitatea zonei și se integrează în imaginea urbană actuală a zonei.

5. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVAȚI ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privati:

Beneficiarul va suporta toate cheltuielile ce decurg din realizarea investitiei, atat în ceea ce privește lucrările de amenajare (lucrări tehnico-edilitare pentru echiparea terenului in cauza, rețelele apă-canal, rețele electrice si rețele alimentare cu gaz, fibra optică, amenajarea), cat si elaborarea tuturor documentelor necesare aprobarii P.U.Z.-ului si obtinerii Autorizatiei de Construire ce vor sta la baza realizarii investitiei si aplicarii si monitorizarii tuturor prevederilor.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de autoritatile publice locale:

Autoritatile locale vor suporta cheltuielile cu personalul angajat in institutiile ce analizeaza, avizeaza si aproba documentatiile necesare obtinerii si implementarii investitiei.

6. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Necesitatea reglementării zonei a pornit de la analiza posibilității de realizare a unui sediu de birouri și a unui spațiu de depozitare într-o zonă ce se află în deplină dezvoltare a acestor funcțiuni.

Realizarea investiției propuse: sediu birouri și a unui spațiu de depozitare echipamente electrice, este favorabilă pentru zonă, integrându-se în funcțiunea dominantă a zonei și tendința de dezvoltare a acesteia.

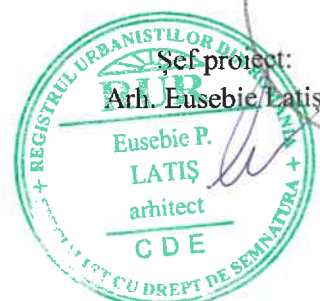
În acest sens se propune modificarea și completarea P.U.G. Municipiului Suceava și a RLU aferent prin modificarea funcțiunii existente în zona de birouri și a unui spațiu de depozitare.

Prin aplicarea prescripțiilor din prezenta documentație și a reglementărilor propuse, zona studiată va avea un caracter unitar din punct de vedere urbanistic și arhitectural.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonei, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții coerente din punct de vedere urbanistic, astfel ajutând la crearea unei imagini urbane unitare pentru zonă și pentru viitoarele proiecte de dezvoltare.

Data:
Aprilie 2023

Întocmit,
Urb. Daiana-Alexandra Gușă



VOLUMUL II- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**INTRODUCERE****1. Date de recunoaștere a documentației**

Denumirea lucrării	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CU REGULAMENT URBANISM AFERENT ÎN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE, PENTRU CONSTRUIRE SEDIU FIRMA, SPAȚII DE DEPOZITARE, LOCURI DE PARCARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, SPAȚII VERZI AMENAJATE, RACORDURI/BRANȘAMENTE
Adresa	STR. MITOCULUI, FN, MUN. SUCEAVA, JUD. SUCEAVA
Beneficiar	S.C. NETCOM ACTIV S.R.L.
Proiectant general	S.C. MOLDPROIECT A.S.D. S.R.L
Data elaborării	APRILIE 2023

TITLUL I - DISPOZIȚII GENERALE**Capitolul I - Rolul regulamentului local de urbanism**

Art 1. *Regulamentul general de urbanism* reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a *regulamentelor locale de urbanism*.

Art 2. (1) Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director.

(2) Prevederile prezentului regulament local de urbanism (R.L.U) permit autorizarea directă a invetițiilor. Fac excepție situațiile speciale prin care se impune în mod obligatoriu elaborarea unor Planuri urbanistice de detaliu, atata timp cât nu se doresc derogări care impun elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ și în condițiile respectării întocmai a conținutului și a prevederilor prezentului regulament de urbanism, așa cum va fi menționat pe parcursul acestuia.

3. Prevederile regulamentului local de urbanism este diferențiat pentru fiecare unitate teritorială de referință.

Art 4. Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.

Art 5. Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători pe teren, cu

respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

Art 6. Odată aprobat, împreună cu documentația P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Capitolul II - Baza legală a elaborării

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcție cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. 176/N//16 privind "Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" Indicativ GM-010-2000 august 2000 al M.L.P.A.T.;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului;
- Legea 313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane. Lege nr. 313/2009;
- OUG nr. 59/2007 -privind instituirea Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități;
- Legea nr. 13/2007- legea energiei electrice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul președintelui Autorității naționale de reglementare în domeniul energiei nr.4/2007, art. 31 "norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice";
- Ordin pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr 2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, M/Of/ anul 178 (XXII) nr. 670 bis 1. 10.2010;
- Legea 5 /2000 privind Planul de Amenajare a Teritoriului Național Secțiunea a –III- A Zone protejate;
- Legea 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice ;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995);
- Legea privind protecția mediului (nr. 137/1995, republicată);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);

- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare, a OUG nr. 107/2002 privind infiintarea Administratiei Nationale Apele Romane cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul ministrului mediului si gospodarii apelor nr. 662/2006 privind procedura si competentele de emitere a autorizatiilor si avizelor de gospodarie a apelor;
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- Codul Civil actualizat 2011.

Capitolul III - Domeniul de aplicare

Art 1. Prezentul regulament de urbanism se aplică teritoriului delimitat la Nord de proprietate privată cu nr. cadastral 51798, la Sud de drum (cale de acces) proprietate privată cu nr. cadastral 50591 cu drept de servitute în favoarea parcelei studiate, la Vest de proprietate privată cu nr. cadastral 49647 și 41387 și la Est cu str. Mitocului

Art 2. Impartirea teritoriului mai sus mentionat, in unitati teritoriale de referinta (U.T.R.) s-a realizat conform plansei - *Reglementari urbanistice – scara 1:500*, aceasta fiind parte integrata din documentatia de urbanism *Elaborare plan urbanistic zonal cu regulament urbanism aferent în baza unui aviz de oportunitate, pentru construire sediu firma, spații de depozitare, locuri de parcare, sistematizare verticală, spații verzi amenajate, racorduri/branșamente.*

Unitatea teritoriala de referinta (U.T.R) este o subdiviziune urbanistica a teritoriului unitatii administrativ - teritoriale, delimitata pe limite cadastrale, caracterizata prin omogenitate functionala si morfologica din punct de vedere urbanistic si arhitectural, avand ca scop reglementarea urbanistica omogena. U.T.R-ul se delimiteaza dupa caz, in functie de relief si peisaj cu caracteristici similare, evolutie istorica unitara intr-o anumita perioada, sistem parcelar si mod de construire omogen, folosinte de aceeasi natura a terenurilor si constructiilor, regim juridic al imobilelor similar.

În afara limitei zonei reglementate se mențin unitățile teritoriale de referință prevăzute în PUG municipiul Suceava, la nivel de zonificare funcțională pana la elaborarea unor noi documentatii de urbanism.

Capitolul IV - Documentații de urbanism elaborate anterior si corelarea cu acestea

Prezentul regulament de urbanism este intocmit in corelare cu prevederile urmatoarelor documentatii:

- **P.U.G. Municipiul Suceava** – aprobat prin HCL nr. 155/29.11.1999 2000 și HCL nr. 300/12.11.2009 (pentru prelungirea valabilității PUG);

Capitolul V - Diviziunea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință

Art 1. Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din regulamentul local de urbanism aferent prezentului P.U.Z.

Art 2. În cadrul Elaborare plan urbanistic zonal cu regulament urbanism aferent în baza unui aviz de oportunitate, pentru construire sediu firma, spații de depozitare, locuri de parcare, sistematizare verticală, spații verzi amenajate, racorduri/branșamente a fost definită următoarea zonă funcțională: ZONĂ UNITĂȚI ADMINISTRATIVE ȘI UNITĂȚI DE DEPOZITARE.

TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I – ZONĂ UNITĂȚI ADMINISTRATIVE ȘI UNITĂȚI DE DEPOZITARE

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- depozite cu caracter nepoluant;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente depozitelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, imprejmuiiri;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste 4 obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectriva a gunoiului menajer, conform legislatiei in vigoare din domeniu.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuinte de serviciu;
- constructii pentru comert, servicii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- depozite cu caracter poluant, inflamabil sau toxic;
- spatii de productie cu caracter poluant;
- locuinte permanente;
- ferme, abatoare.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- stații de bentină (benzinării);
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice ;

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

Nu este cazul

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE.

Aliniamentul stradal propus al zonei reglementate va fi de minim 5 m față de aleea de acces și 10 m față de str. Mitocului.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- regimul de aliniere fata de aliniamentul propus va fi de minim 5,00 m pentru aleea de acces și de 10,00 m față de str. Mitocului. Regimul de aliniere fata de fronturile opuse, din afara zonei reglementate prin PUZ vor fi menținute conf. reglementarilor urbanistice existente la faza PUG;
- Profilele stradale pot fi modificate in funcție de obiectivele de investiție autorizate cu avizul administratorului de drum in limitele aliniamentelor propuse conform planșei de reglementari urbanistice aferente Planului Urbanistic Zonal;

ARTICOLUL 7 -AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE I POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Față de limita nordică – retragere de 3,00 m
- Față de limita estică (str. Mitocului) – retragere de 10,00 m
- Față de latura sudică – retragere de 5,00 m față de alea de acces
– retragere de 3,00 m pentru porțiunea învecinată cu locuințe
- Față de latura vestică – retragere de 5,00 m

ARTICOLUL 8 -AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 5,0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 9 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele pietonale și rutiere se vor asigura din aleea de acces ce face legătura directă cu strada Mitocului, cu respectarea soluțiilor generale de fundamentare a circulației rutiere și pietonale avizată de către administratorul drumului la faza PUZ;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Parcela studiată va fi prevăzută cu:

- accese carosabile pentru angajați și vizitatori;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje.

ARTICOLUL 10 – PARCAJE

- suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată, a anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism RLU și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, astfel vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității după cum urmează:

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității industriale, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

- eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare, este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- în situația în care se vor amenaja locuri de parcare descoperite (ecologice) pentru autoturisme, acestea se vor realiza din pavaje permeabile
- intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

ARTICOLUL 11 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- înălțimea clădirilor propuse nu va depăși înălțimea de 14 metri de la CTS;
- regim de inaltime maxim: P+2E;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;

ARTICOLUL 12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Construcțiile și amenajările admise cu sau fără condiționări vor fi realizate din materiale specifice zonei, similare cu cele prezente pe fațadele fondului construit existent în vecinătate, cu condiția încadrării armonioase în raport cu clădirile învecinate.

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

ARTICOLUL 13 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate; se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice;
- evacuarea apelor pluviale convențional curate se va realiza prin rigole din beton cu pantă către drumul stradal;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- toate rețelele edilitare vor fi realizate subteran.

Soluțiile de deviere și/sau de suplimentare a capacităților rețelelor existente se vor realiza în funcție de soluțiile proiectate la fazele ulterioare, în baza avizelor/ acordurilor deținătorilor de rețea.

Toate cheltuielile generate de racordarea și bransarea la utilități vor fi suportate de către beneficiar.

ARTICOLUL 14 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% pe parcelă;

ARTICOLUL 15 – ÎMPREJMUIRI

- sunt admise împrejmuiri cu rol estetic, decorative.
- împrejmuirile se vor realiza din materia le existente in vecinătate, vopsite in culori neutre ce se încadrează în specificul zonei.
- gardurile dintre proprietăți vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri;
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim= 40%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim=1,00

DATA:
Aprilie 2023

Întocmit:
Urb. Daiana-Alexandra Gușa

Șef proiect:
Arh. Eusebie Lătiș

