# FIȘA PROIECTULUI

Titlul lucrarii : PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REPARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE CU REGIM REDUS DE INALTIME

Amplasament: Str. EPISCOP MARTON ARON Nr. 37- 37C,

MUN. CLUJ-NAPOCA, JUD.CLUJ

Beneficiar: RUSU RADU-IONUT si RUSU MARIA-ALEXANDRA

Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant: S.C. ARH CONSULT SOLUTION S.R.L.

Strada Viilor, 20, Cluj-Napoca

responsabil proiect

ARH. FLORINA NICOLETA FLORIAN

Data elaborarii: Septembrie 202

BORDEROU GENERAL AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

ACTE SI STUDII:

Anunt publicitar si Panou informativ privind demarare PUZ , pentru vecini

Certificat de Urbanism nr. 1896/12.05.2020

Extrase de carte funciara : 259421; 260200; 260157; 260168; 325071; 260146;

Aviz de Oportunitate : nr.155 / 04.06.2020

Avize conform Certificatului de urbanism

Studiu geotehnic

Documentatie topografica: cu Proces Verbal de receptie 770/2018, pentru PUZ

Vol. I. Memoriu de prezentare

- Introducere
- Stadiul actual al dezvoltarii
- Propuneri de dezvoltare urbanistica
- Concluzii, masuri in continuare

Vol. II. Regulament Local de Urbanism aferent PUZ

- Dispozitii Generale
- Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor
- Zonificare functionala
- Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale
- Unitati teritoriale de referinta

PIESE DESENATE:

Plansa U 00 – Incadrare in zona / Incadrar in PUG

Plansa U 01 – Situatie existenta

Plansa U 02 – Reglementari urbanistice – PARCELAR PROPUS

Plansa U 03 – Reglementari urbanistice - ZONIFICARE

Plansa U 04 – Reglementari urbanistice – MOBILARE

Plansa U 05 – Reglementari urbanistice – RETELE EDILITARE

Plansa U 06 – Reglementari urbanistice – MISCARE PARCELARA

VOLUMUL I

# MEMORIU DE PREZENTARE

## INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Titlul lucrarii : PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REPARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE CU REGIM REDUS DE INALTIME

Amplasament: Str. Episcop MARTON ARON, Nr.37- 37C

Beneficiar: RUSU RADU-IONUT si RUSU MARIA-AEXANDRA
Strada Haller Karoly nr.20., Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant: S.C. ARH CONSULT SOLUTION S.R.L.
Strada Viilor, 20, Cluj-Napoca

### 1.2 Obiectul PUZ, solicitari ale temei program

Prin definitie Planul Urbanistic Zonal stabileste reglementari specifice pentru o zona definita in Avizul de oportunitate emis si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice cu Planul Urbanistic General al localitatii pe baza analizei critice a situatiei existente si a concluziilor din studiile de fundamentare.

Aceasta documentatie s-a realizat in baza Certificatului de Urbanism nr. 1896 din 12.05.2020 si al Avizului de Oportunitate nr. 155 din 4.06.2020 pentru amplasamentul din Cluj Napoca, Str. Episcop MARTON ARON, Nr.37- 37C.

## 2. SITUATIA EXISTENTA :

In conformitate cu PUG Cluj-Napoca, aprobat cu HCL nr. 493/2014 teritoriul propus spre reglementare este incadrat in :

- UTR Liu – Zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

In prezent, terenul este proprietate privata al lui Rusu Radu-Ionut si sotia Rusu Alexandra-Maria, are o suprafata totala de 2326.00 mp si este compus din 6 parcele, dupa cum urmeaza:

- 259421- cu o suprafata de 600 mp, cu constructie, care a fost desfiintata, in conformitate cu AD nr.6/12.02.2021, lucrari receptionate cu PV 491071/26.08.2021- acum teren neconstruit;
- 260200- cu o suprafata de 419 mp- teren neconstruit;
- 260157- cu o suprafata de 418 mp- teren neconstruit;
- 260168- cu o suprafata de 344 mp- drum de incinta;
- 325071-cu o suprafata de 448 mp- teren neconstruit;
- 260146- cu o suprafata de 72 mp- teren dezmembrat cu HCL...../..... Pentru regularizare strada Grigore Moisil Vest ;

Vecinatatea construita este compusa din locuinte colective mici si semicolective , cu regim de inaltime care variaza de la D+P+2E, pana la D+P+E+ER si amplasament izolat.

Terenul prezinta o declivitate de cca 10%, pe latura lunga, asa dupa cum se poate vedea din plansa atasata U04- Reglementari urbanistice- Mobilare, Profil longitudinal 2-2.

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

Zona studiata este marcata partial de servitute de utilitate publica instituita prin PUG : strada Miko Imre, profil III H – 12 metri.

A fost dezmembrata o suprafata de 72 mp pentru a putea fi aplicate profile transversale in conformitate cu prevederile Anexei 6 a RLU aferent PUG si normele tehnice specifice si se vor asigura racordurile la intersectii conform normativelor.

## 3.2 Surse documentare

### 3.2.1 Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ :

- Plan Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca
- Strategia de dezvoltare a municipiului Cluj Napoca
- Certificat de Urbanism : nr. 1896/12.05.2020
- Studiu de oportunitate: nr.155 / 04.06.2020
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului urbanistic zonal, reglementare tehnica cu indicativ: GM– 010 – 2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16 Aug. 2020

### 3.2.2 Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ :

- Documentatie topografica
- Studiu geotehnic
- Studiu de analiza a situatiei existente

### 3.2.3 Proiecte de investitii elaborate ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei :

Proiect de dezvoltare a circulatiei prin realizarea drumului cu profil III H –12 metri, conform PUG. Fundamentarea solutiei propuse conform dispozitii generale, art. 25 din HCL nr. 493/22.12.2014, (4) aprobat cu modificarile urmatoare: *"Suprafetele de teren grevate prin documentatiile urbanistice aprobate de o servitute de utilitate publica vor fi dezmembrate din parcelele initiale si inscrise in cartea funciara cu destinatia "teren pentru servitute de utilitate publica" inainte de emiterea autorizatiei de construire".*

## 4. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 4.1 Evolutia zonei

Zona studiata este caracterizata de funcţiunea rezidenţiala de densitate mica, si medie, predominant locuinţe unifamiliale, semicolective si locuinte colective mici (P+2E), dar si sedii de firme, cladiri comerciale de tip big-box (Leroy Merlin).

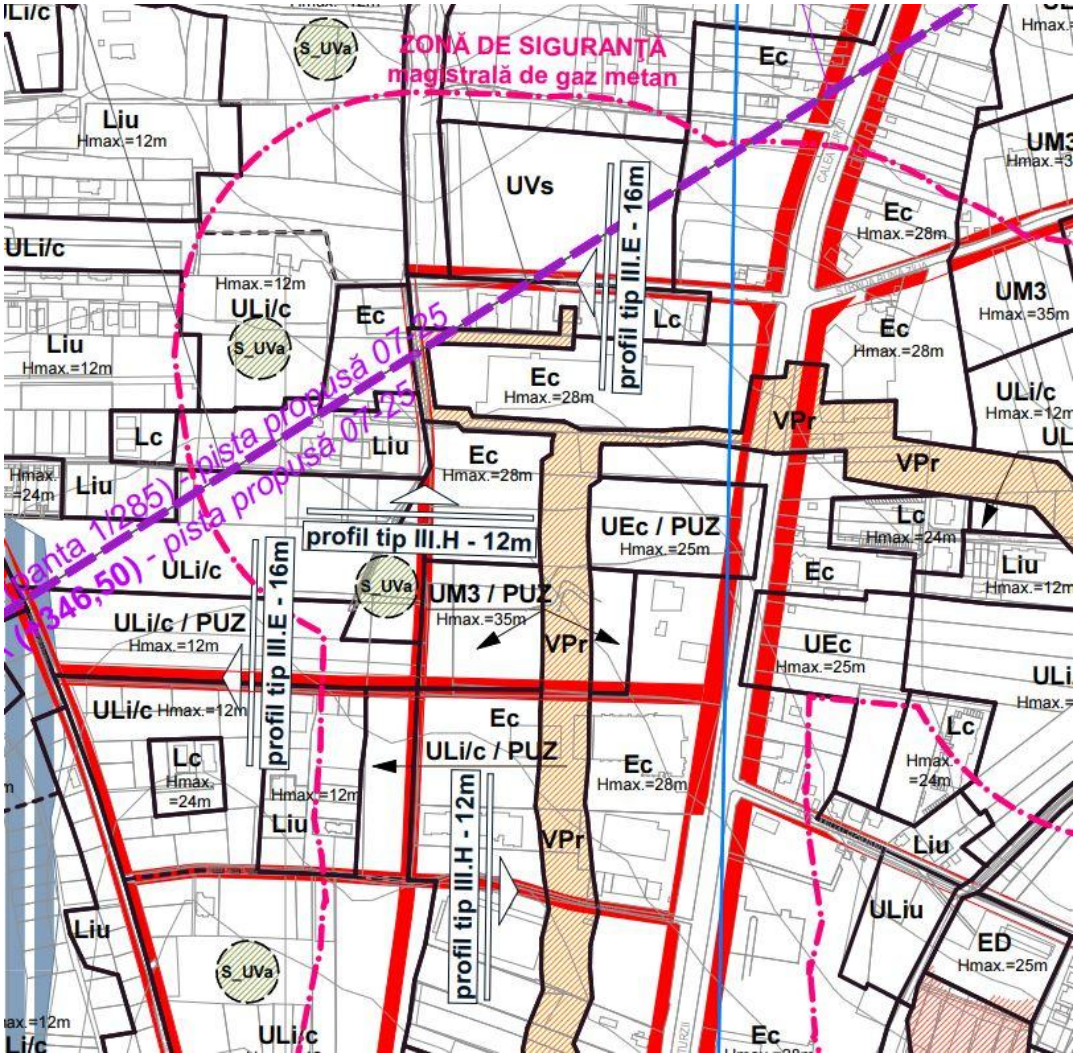
Parcelarul este rezultatul al unor operaţiuni de urbanizare dupa 1990, cu parcele de dimensiuni diverse, având deschideri la stradă de 12 – 20 m, suprafaţe de 350 – 1000 mp.

Regimul de construire predominant este izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

In prezent, zona studiata se afla in plina dezvoltare imobiliara cu profil rezidential, parcelele limitrofe fiind deja construite.

## 4.2 Incadrarea in localitate

Conform PUG, zona studiata este situata in intravilanul mun. Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice.




Accesul in cadrul zonei studiate se face direct din strada Grigore Moisil in spatele magazinului Leroy Merlin, aceasta strada face legatura cu arterele principale, respectiv Calea Turzii si strada Eugen Ionesco

Limita zonei studiate, conform anexei care a stat la baza avizului de oportunitate, teritoriul propus este proprietatea familiei Rusu, doar ca necesita o reparcelare.

Vecinatatile directe sunt construite, astfel:

- Limita de proprietate nordica- SC Orange Romania SA, Sediu Firma
- Limita de proprietate sudica – Imobile cu 4 unitati locative, regim de inaltime P+2E
- Limita de proprietate estica- strada publica- Episcop Marton Aron
- Limita de proprietate vestica- Imobile cu 4 unitati locative, regim de inaltime P+E+M

## 4.3 Elemente ale cadrului natural

**4.3.1 Geomorfologic -** amplasamentul este situat la contactul a trei mari unităţi geografice: Câmpia Transilvaniei, Podişul Someşan şi M-ţii Apuseni. Zona studiată in partea de sud a municipiului Cluj, pe versantul dealului Feleacu. Terenul investigat, cu o suprafața totala de 2568 mp, are aspect în general plat.

**4.3.2 Geologic -** subasmentul zonei este alcătuit din depozite sarmaţiene, formate din nisipuri galbene cafenii/roşcate cuarţitice, acoperite parţial de depozite deluviale (argile, argile nisipoase) de vârstă cuaternara.

**4.3.3 Apa subterană -** apa subterană a fost interceptată in forajul F1 la -3.30 m de la C.T.N. Aceasta prezinta o usoara tendinta ascendenta, s-a stabilizat la cca -2.90 fata de C.T.N. In perioadele cu precipitaţii abundente este posibilă apariţia apelor de infiltraţie la orice nivel. Acest lucru impune ca la executarea infrastructurii să se ia măsuri speciale pentru hidroizolarea ei.

**4.3.4 Clima -** localitatii este de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal. Adâncimea de îngheţ este de 0.80-0.90 m conform NP 112-2014 Anexa C -valorile de referinţă pentru adâncimea de îngheţ sunt indicate în STAS 6054/77.

**4.3.5 Zona seismică de calcul** - valoarea de varf ale acceleratiei terenului de proiectare pentru cutremure in intervalul mediu de recurenta IMR=100ani , ag= 0.10g şi valoarea perioadei de colt, Tc=0.7sec. (P100/1-2013)

**4.3.6 Stabilitatea terenului -** Arealul cercetat nu prezinta semne de instabilitate.

## 4.4 Circulatia

Accesul spre zona studiata se face, in principal, din doua directii. Prima directie de acces este din strada Calea Turzii – strada Miko Imre – strada Grigore Moisil- si a doua posibilitate este din strada Eugen Ionescu.

Situatia actuala a strazii Miko Imre prezinta aspecte critice pentru desfasurarea circulatiei auto si pietonale. Aceasta portiune a strazii este neamenajata se remarca in special in zona de acces a parcelei studiate iar continuarea acesteia inspre sud este posibila doar pana la legatura cu strada Episcop Marton Aron.

privire inspre strada Grogore Moisil, spre nord.

privire inspre strada Episcop Marton Aron, spre Sud.

privire spre terenul studiat, din strada publica. Vedere spre vest.

Nu exista amenajari pentru circulatia pietonala, nu sunt prevazute trotuare precum nici rigole de scurgere a apelor meteorice, iar stratul de uzura pentru circulatia auto este la nivel de piatra, intr-o stare avansata de degradare, fapt care ingreuneaza orice tip de circulatie. Situatia se imbunatateste in zona de intersectie cu strada Grigore Moisil care face legatura catre Calea Turzii, unde apare trotuarul si stratul de asfalt.

Transportul in comun nu este asigurat pe strada, si este greu accesibil pietonal. Iesirea auto de la magazinul Leroy Merlin este intens circulata, in conditii de drum pietruit, neregularizat.

In concluzie, solutia propusa in PUG-ul mun. Cluj Napoca de realizarea a unui drum cu profil de 12 metri este necesara si binevenita pentru accesibilitatea zonei. In acest sens a fost dezmembrat terenul prevazut prin servitute de utilitate publica.

## 4.5 Ocuparea terenurilor

Zona studiata este caracterizata de funcţiunea rezidenţiala, locuinte familiale si unifamilieale cu un procent de ocupare pe teren de pana la 35%. Regimul de construire predominant este izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, cu aliniament retras de la limita la strada.

Analizand **regimul de inaltime**, vecinatatile directe se incadreaza pe o scara incepand de la nivel P+1E+M, pana la S+P+2E

Zona studiata se invecineaza la Sud si Vest cu UTR=Liu, la Nord si Est de UTR =Ec (sediulOrange si magazinul Leroy Merlin) zone in care sunt construite si inchegate.

Principala disfunctionalitate este nematarializarea drumului cu profil de 12m prevazut in PUG.

## 4.6 Echipare edilitara

Stadiul echiparii edilitare a zonei studiate: pe strada Miko Imre in zona de acces al suprafetei studiate exista toate retelele de utilitati publice (apa, canal, curent electric, gaz), de altfel pe amplasament a existat o locuinta Sp+P (pe parcela definita cu CF 259421, care s-a demolat conf. PV491071/26.08.2021- receptie a AD 6/12.02.2021). Aceasta locuinta a fost racordata la utilitati. Toate investitiile ce sunt legate de echiparea edilitara a constructiilor propuse vor fi suportate de investitor.

## 4.6 Probleme de mediu

Conform studiilor de fundamentare in cadrul zonei studiate nu exista riscuri naturale, precum nici valori de patrimoniu care sa necesite reglementari speciale.

Punctul forte al acestei zone este reprezentat de un grad mare de intimitate in relatia cu orasul, dar si un grad mic de poluare datorita faptului ca exista o imprejmuire naturala de zona verde care, desigur, necesita imbunatatiri si intretinere.

## 4.7 Optiuni ale administratiei publice locale

Conform Avizului de Oportunitate nr. 155 din 04.06.2020 se vor asigura urmatoarele:

- Accesul auto se va realiza din strada Episcop Martin Aron, nr. 37- conform „Certificat de nomenclatura stradala si numar administrativ”-1234/24.09.2020- atasat documentatiei.

- stationarea autovehiculelor se va organiza exclusiv in interiorul parcelelor, in locuri special amenajate , respectiv platforme de parcare la sol.
- Echiparea edilitara va cadea in sarcina investitorului / initiatorului PUZ si se va realiza conform avizelor de utilitati, cu mentiunea ca pe parcela identificata cu CF 259421, a existat o constructie cu destinatia locuire, care era bransata la toate utillitatile. Pentru aceasta constructie a fost obtinuta AD nr. 6/ 12.02.2021 si au fost receptionate lucrarile, conf. PV Receptie nr. 491071/26.08.2021.

  Deci, echiparea edilitara, exista pe parcela la limita de proprietate.
- Toate investitiile propuse prin documentatia de urbanism vor cadea in sarcina investitorului / initiatorului PUZ.

Ca raspuns la solicitarile antementionate se propune respectarea prevederilor RLU aferente PUG mun. Cluj Napoca, Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, precum si a normativelor tehnice specifice astfel incat sa rezulte un ansamblu de locuinte familiale unitar si coerent in relatia cu vecinatatea.

## 4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 4.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Rezultatele cercetările geotehnice din teren corespund prevederilor Normativului NP 074-2014. Nu se semnaleaza fenomene geodinamice care sa afecteze starea de echilibru a terenului, riscul de instabilitate fiind minim.

Conform documentatiilor topografice elaborate anterior si concomitent cu PUZ dar si a extraselor de carte funciara si a informatiilor furnizate de O.C.P.I. rezulta urmatoarele:

- Suprafata de teren obiectul prezentei documentatii se compune din urmatoarele suprafete inscrise in CF Cluj-Napoca, dupa cum urmeaza:

| PARCELAR EXISTENT | | | | |
|---|---|---|---|---|
| P1 | S= 344 mp | CF 260168 | - | PASUNI |
| P2 | S= 552 mp | CF 259421 | 37C | CURTI CONSTRUCTII |
| P3 | S= 451 mp | CF 260200 | 37B | CURTI CONSTRUCTII |
| P4 | S= 442 mp | CF 260157 | 37A | CURTI CONSTRUCTII |
| P5 | S= 448 mp | CF 325071 | 37 | CURTI CONSTRUCTII |
| P6 | S= 17.00mp | CF 325072 | 37 | CURTI CONSTRUCTII |
| P7 | S= 72.00mp | CF 260146 | - | SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA |

Toate parcelele sunt proprietatea privata a initiatorilor prezentullui PUZ, Rusu Radu-Ionut si Rusu Alexandra-Maria.

- In prezent terenul este neconstruit si insumeaza suprafata Totala de 2326,00mp

| BILANT TERITORIAL | | |
|---|---|---|
| FUNCTIUNE | EXISTENT | |
| | MP | % |
| TEREN CURTI CONSTRUCTII | 1910.00 | 82.11 |
| DRUM ACCES | 344.00 | 14.79 |
| SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA | 72.00 | 3.10 |
| SUPRAFATA TOTALA STUDIU | 2326.00 | 100.00 |

Se propune unificarea parcelelor construibile pentru creerea unei incinte cu unitati locative mici, aleea carosabila din incinta si suprafata de teren cedata pentru regularizarea strazii publice, raman parcele separate, astfel:

| PARCELAR PROPUS | | | |
|---|---|---|---|
| P1 | S= 344,00 mp | CF 260168 | ALEE ACCES |
| P2 | S= 1910.00mp | COMASARE CF: 259421; 260200; 260157; 325071; 325072; | CURTI CONSTRUCTII |
| P3 | S= 72.00mp | CF 260146 | SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA |
| SUPRAFATA TOTALA = 2326.00 mp | | | |

In urma unificarii parcelelor se obtine un spatiu verde comun, de o calitate net superioara.

| BILANT TERITORIAL / ZONIFICARE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| FUNCTIUNE | | EXISTENT | | PROPUS | |
| | | MP | % | MP | % |
| TEREN CURTI CONSTRUCTII | | 1 910.00 | 82.11 | 1 910.00 | 100.00 |
| SUPLIMENT EXPLICATIV | ZONA CONSTRUIBILA | | | 573.00 | 30.00 |
| | PLATFORME, TERASE | | | 286.50 | 15.00 |
| | SPATIU VERDE AMENAJAT | 0.0 | 0.0 | 764.00 | 40.00 |
| ALEE CAROSABILA | | 344.00 | 14.79 | 344.00 | 14.79 |
| SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA | | 72.00 | 3.10 | 72.00 | 3.10 |
| TOTAL | | 2 326.00 | 100.00 | 2 326.00 | 100.00 |

Indicatorii urbanistici sunt mult mai mici decat cei maximi admisi prin PUG Cluj-Napoca, pentru a putea realiza o zona verde de destindere .

## 4.2 Prevederi PUG pentru zona studiata

### 4.2.1 UTR = Liu – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Caracterul zonei este de functiune rezidentiala de densitate mica cu parcelar omogen si regulat, rezultat al unor operatiuni de urbanizare.

### 4.2.2 Valorificarea cadrului natural si protectia mediului

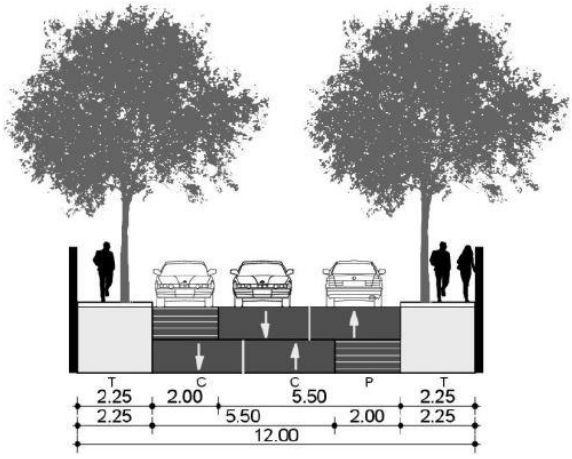
Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

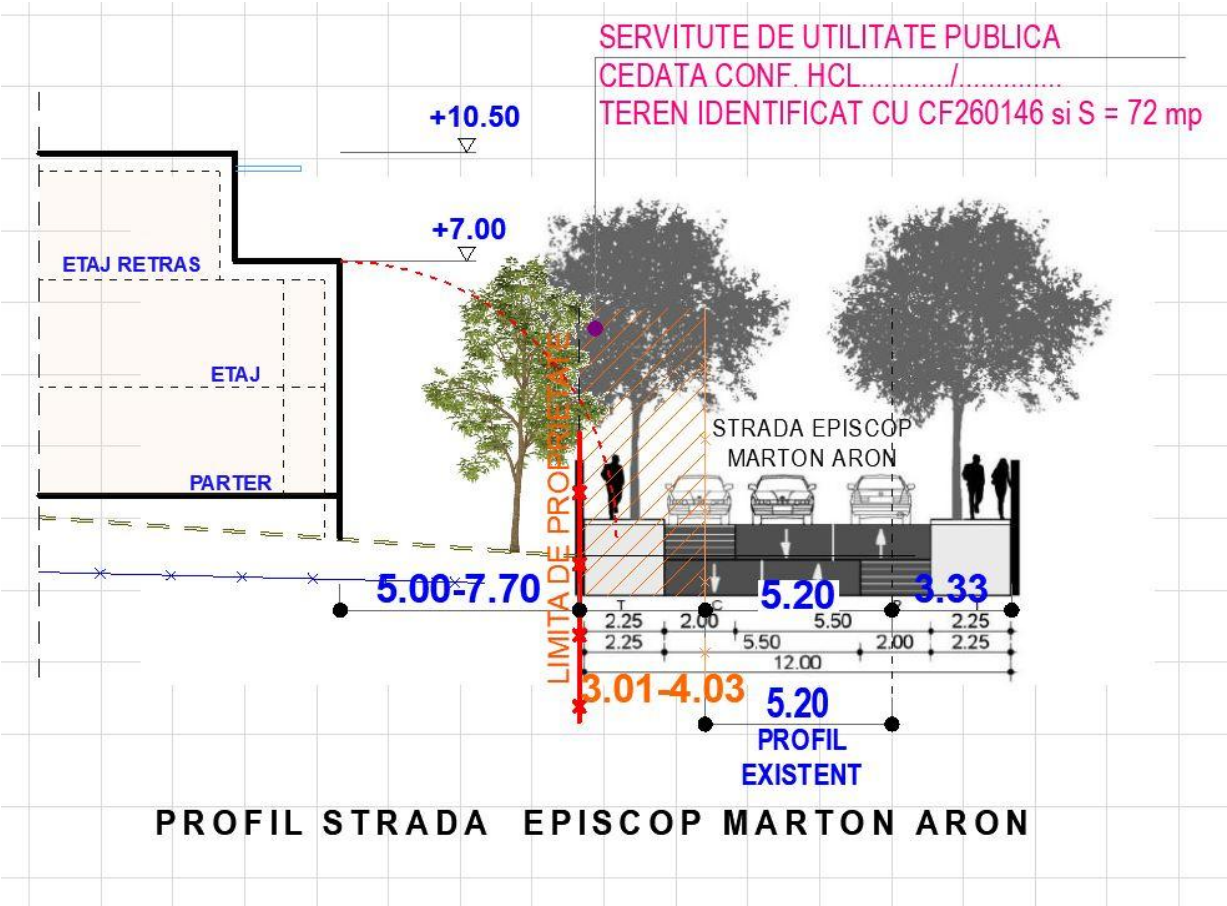
### 4.2.3 Modernizarea circulatiei

Prin PUG Cluj Napoca este prevazuta o servitute de utilitate publica, pentru strada de acces Episcop Marton Aron, respectiv realizarea profilului stradal, in conformitate cu Anexa6, P.U.G. Cluj-Napoca, III-H - respectiv 12 m.

III.H 12 - zona locuinte individuale

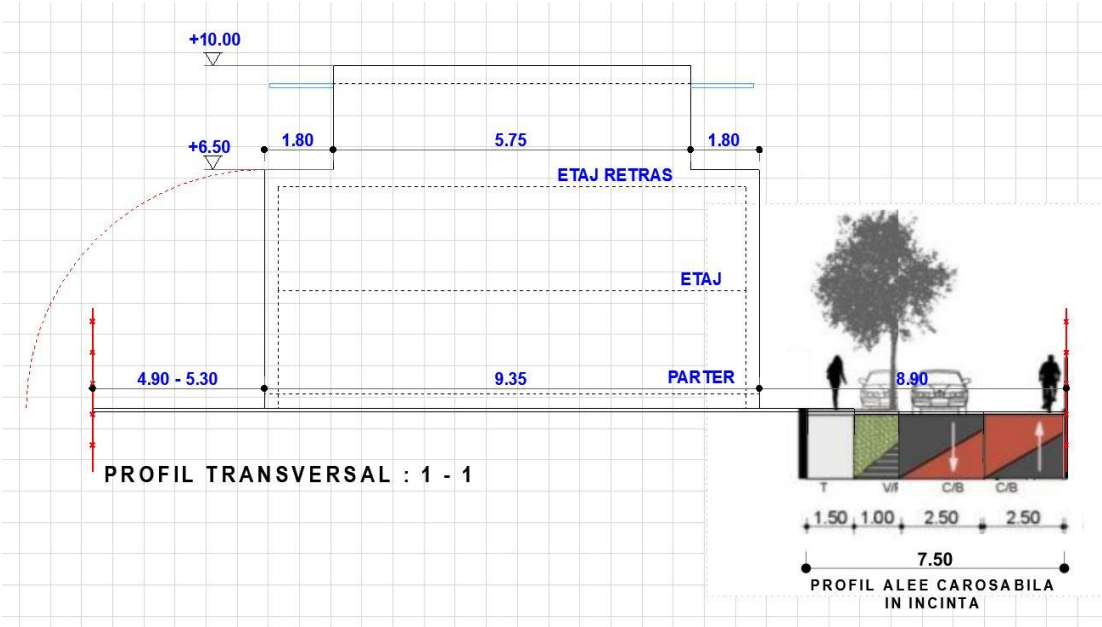



Profilul a fost preluat in PUZ si s-a facut dezmembrarea terenului. Mai jos se poate vedea profilul rezultat pentru strada Episcop Marton Aron, in urma realizarii regularizarii strazii. Aceasta este o sectiune din Profilul Longitudinal, existent pe plansa U-04-Reglementari Urbanistice – Mobilare, din actuala documentatie.

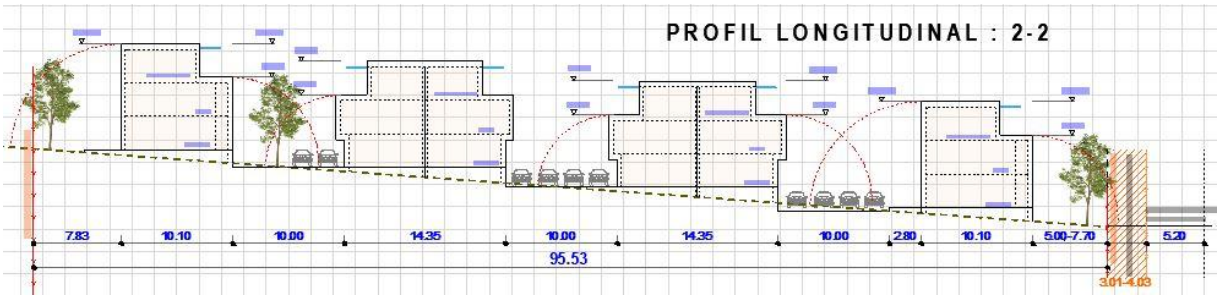



Pentru realizarea aleei carosabile din incinta, s-a prevazut un profil de 7,50m . Aleea are o lungime totala de 74.73 m si este compusa din 1.0 m spatiu verde; 5,0m carosabil auto (2 sensuri), trotuar pe o parte 1.50m.

De la partea carosabila a alei de incinta, pana la fata exterioara a constructiilor va exista o distanta de 3.90m, reprezentata de un trotuar, cu o latime de 1.50m, incadrat de doua fasii de spatiu verde cu latimi de 1.4m si 1.0m.




Locurile de parcare, vor fi amenajate numai in incinta, intre 2 imobile, astfel incat vor exista un numar de 2 locuri de parcare, pentru fiecare unitate locativa- la 6 unitati locative>> 12 locuri de parcare.




### 4.2.4 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

**Conform PUG : UTR = Liu** – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

#### 4.2.4.1 Utilizari admise:

- Locuinţe individuale (unifamiliale) şi anexele acestora.
- Locuinţe semicolective (familiale), cu maximum două unităţi locative

### 4.2.4.2 Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

- Clădirile se retrag cu 4 m de la aliniament, minim 4 metri fata de limitele laterale si minim 6 metri fata de limita posterioara, considerand parcela in intregul ei.
- Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane.
- Retragerea ultimului nivel va fi egală cu 1,80 m faţă de planul faţadei spre alee acarosabila de acces si / sau strada publica.
- Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 9.00 m.
- Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12.50 m.

## 5. BILANT TERITORIAL, propus prin PUZ :

| BILANT TERITORIAL / ZONIFICARE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| FUNCTIUNE | | EXISTENT | | PROPUS | |
| | | MP | % | MP | % |
| TEREN CURTI CONSTRUCTII | | 1 910.00 | 82.11 | 1 910.00 | 100.00 |
| SUPLIMENT EXPLICATIV | ZONA CONSTRUIBILA | | | 573.00 | 30.00 |
| | PLATFORME, TERASE | | | 286.50 | 15.00 |
| | SPATIU VERDE AMENAJAT | 0.0 | 0.0 | 764.00 | 40.00 |
| ALEE CAROSABILA | | 344.00 | 14.79 | 344.00 | 14.79 |
| SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA | | 72.00 | 3.10 | 72.00 | 3.10 |
| TOTAL | | 2 326.00 | 100.00 | 2 326.00 | 100.00 |

| BILANT TERITORIAL | | | | |
|---|---|---|---|---|
| FUNCTIUNE | EXISTENT | | PROPUS | |
| | MP | % | MP | % |
| TEREN CURTI CONSTRUCTII | | 100.00 | 1 910.00 | 100.00 |
| CONSTRUCTII | 0.00 | 0.00 | 458.40 | 25.00 |
| SUPRAFATA PAVATA (TERASE SI TROTUARE) | 0.00 | 0.00 | 245.14 | 12.95 |
| SPATIU VERDE AMENAJAT | 0.00 | 0.00 | 830.67 | 43.88 |
| TOTAL | | | 1 910.00 | 100.00 |
| ALEE CAROSABILA DE INCINTA | | | 344.00 | |
| SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA | | | 72.00 | |
| TOTAL | 2326.00 | **100.00** | 2326.00 | **100.00** |
| TEREN PENTRU CONSTRUCTII | (2 326.00 - 344.00- 72.00) = 1 910.00 mp | | | |
| P.O.T. MAXIM ADMIS = 30 %, P.O.T. PROPUS PRIN PROIECT = 25 % | | | | |
| SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA TOTALA PROPUSA : 1 387.40 mp | | | | |
| C.U.T. MAXIM ADMIS = 0.9, C.U.T. PROPUS PRIN PROIECT = 0.70 | | | | |
| UNITATI LOCATIVE PROPUSE IN INCINTA- 6 LOCUINTE UNIFAMILIALE / CCA 140 MP UTILI/ UNITATE | | | | |
| NUMAR LOCURI DE PARCARE PROPUSE IN INCINTA- 12 LOCURI LA SOL<br>- RESPECTIV : 2 LOCURI DE PARCARE / UNITATE LOCATIVA | | | | |

## 6. INDICI URBANISTICI, propusi prin PUZ :

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuinţe, alte utilizări admise: POT maxim = 25%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuinţe, alte utilizări admise: CUT maxim = 0,7

Bilantul Teritorial este evidentiat in plansa U04- Reglementari Urbanistice-Mobilare.

## 7. Dezvoltarea echiparii edilitare

Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Apa pluviala va fi directionata, prin conducte specifice, spre strada publica, unde exista retea publica de colectare a apei pluviale.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuirea la strada publica, astfel incat sa ofere acces neconditionat personalului regiilor de retele edilitare.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă dispune de o platformă , destinata colectării deşeurilor menajere, platforma accesibila din spaţiul public.

Dezvoltarea echiparii edilitare este evidentiata in plansa U05- Reglementari Urbanistice- Retele Edilitare.

## 8. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Propunerea de reglementare a parcelei are ca scop reparcelarea si construirea locuinte semicolective, cu 2 unitati locative, dispuse adiacent unei alei carosabile dispuse in incinta.

Interventia urmareste modalitatea de conformare a parcelarului, astfel incat sa se respecte prevederile de utilizarea functionala, amplasare, echipare si configurare a constructiilor propuse conform legislatiei in vigoare si a PUG Cluj-Napoca.

## 9. Punctul de vedere al elaboratorului

- prevederile documentatiei sunt oportune pentru zona studiata. Acestea respecta atat prevederile PUG pentru UTRLiu, cat si legislatia in vigoare, atat ca si functiune propusa, cat si ca retrageri, regim de inaltime.
- Prin realizarea investitiei propuse se incheie edificarea zonei, care de altfel este inchegata pe tot perimetrul terenului de studiu.

## 10. Categorii de costuri :

- in sarcina investitorilor privati: costurile aferente pentru realizarea lucrarilor de construire si amenajare a obiectivului propus din cadrul incintei.
- in sarcina autoritatilor publice locale: costurile aferente pentru realizarea lucrarilor de construire si amenajare a spatiului public, respectiv al drumului.

DATA: INTOCMIT:

Septembrie 2021 S.C. ARH CONSULT SOLUTION S.R.L.

ARH. FLORINA NICOLETA FLORIAN

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Florina Nicoleta F.
FLORIAN
arhitect
D E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

VOLUMUL II

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde şi detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum şi de amplasare, dimensionare şi realizare a volumelor construite, amenajărilor şi plantaţiilor.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

## DISPOZITII GENERALE

### Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si funcţionare a infrastructurii, echipamentelor edilitare, amenajarilor si construcţiilor din zona studiata.

În prezentul Regulament local de urbanism se vor detalia probleme ce privesc în mod direct zona studiata, constructii si funcţiuni cu problematica lor: regim de înalţime, alinieri, retele tehnico-edilitare, imprejmuri, etc.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele zonei stabilite conform plansei de reglementari urbanistice.

## Baza legala a elaborarii

Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului Plan Urbanistic Zonal are la baza legislatia specifica in domeniul urbanismului:

- Legea nr. 50/1991 republicata, privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor
- Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Hotararea de Guvern, HG 525 / 1995 privind Regulamentul General de Urbanism
- Legea nr.453/2004, lege pentru modificarea si completarea Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor,
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului,
- Legea nr.43/1998 privind regimul juridic al terenurilor,
- Legea nr.54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor,
- Legea nr.114/1996 privind legea locuintei
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii
- Codul civil;
- Ordinul ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;

- GHID privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism- indicativ :GM-007-2000, reglementare tehnica aprobata cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG mun. Cluj Napoca

## Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aproba si intra in vigoare odata cu aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin Hotarare de Consiliul Local.

In urma aprobarii, autoritaţile publice locale au datoria de a aplica sistematic si permanent dispoziţiile documentatiei, în scopul asigurarii calitaţii mediului construit, amenajat si plantat, pentru îmbunataţirea condiţiilor de trai si o dezvoltarea urbanistica echilibrata a zonei reglementate prin prezentul regulament.

## Domeniul de aplicare

- Regulamentul Local de Urbansim se aplica pe teritoriul cuprins în limitele zonei studiate, conform plansei de reglementari urbanistice si prezinta principiile de dezvoltare a zonei studiate prin detalierea zonificarilor funcţionale aferente, a conditiilor de amplasare a constructiilor, a spatiilor verzi si a circulatiilor.
- Se va ţine cont de prezentul regulament la toate certificatele de urbanism, autorizaţiile de construire/desfiinţare, de racorduri si bransamente la utilitati care se vor realiza in cadrul zonei studiate incepand cu data intrarii în vigoare.

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- Autorizarea si executarea constructiilor va avea în vedere pastrarea calitatii mediului natural (al vegetatiei mature si sanatoase) si al echilibrului ecologic, pentru asigurarea securitaţii si sanataţii oamenilor, pentru asigurarea respectarii cerinţelor de protecţie a mediului.

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

- Toate categoriile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata privind calitatea în constructii.
- Constructiile propuse nu vor aduce prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor, siturilor, peisajelor naturale sau urbane, prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior.
- Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si în armonie cu acestea.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- clădirile se vor retrage cu cel puţin 3 m şi cu cel mult 5 m de la aliniament.
- Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 6 m.

- clădirile se vor retrage fata de limitele laterale cu o distanţă minimă de 3 m.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există prevazut un acces auto de min. 3m, din drumul public pe proprietate.

Reguli cu privire la echiparea edilitara.

- Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel

Reguli cu privire la forma si dimensiunea parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii: (a) să aibă front la stradă
  - (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m
  - (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
  - (d) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 350 mp
  - (e) să aibă formă regulată

Reguli cu privire la imprejmuiri si amenajarea de spatii verzi.

- Împrejmuirile vor trebui sa participe la imbunatatirea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor, cât si prin calitatea executiei. Volumul acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.
- Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi vor ocupa minim 40%

ZONIFICARE FUNCTIONALA

L – Zona de locuinte

UTR Liu - Locuinţe cu regim redus de înălţime dipuse pe un parcelar de tip urban

PREVEDERI PENTRU UNITATILE TERITORIALE DE REFERINTA

1.2. UTR : Liu

Locuinţe cu regim redus de înălţime dipuse pe un parcelar de tip urban

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcţiunea rezidenţială de densitate mica, locuinte unifamiliale si familiale cu maxim 2 unitati locative.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

2.1 UTILIZĂRI ADMISE

- Locuinţe individuale (unifamiliale) şi anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare, piscine.
- Locuinţe semicolective (familiale), cu maximum două unităţi locative

2.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor)
- Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la RLU aferent PUG Cluj Napoca, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiţii:

2.3 să se adreseze preponderent locuitorilor zonei

2.4 suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80 mp

2.5 să implice maximum 5 persoane

2.6 activitatea să se desfăşoare numai în interiorul clădirii

2.7 să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

2.8 pentru activităţi de alimentaţie publică se va obţine acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcţiile

- Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la RLU aferent PUG Cluj Napoca, prestate de proprietari / ocupanţi numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiţii: (a) să se desfăşoare în paralel cu funcţiunea de locuire

(a) suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80 mp

(b) să implice maximum 5 persoane

(c) activitatea să se desfăşoare numai în interiorul clădirii

(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine

(e) pentru activităţi ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă.

- Funcţiuni de turism, cu următoarele condiţii:

(a) să nu includă alimentaţie publică;

(b) să se obţină acordul vecinilor

- Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private, cu următoarele condiţii:

(a) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei

(b) să se asigure suprafeţele necesare (de teren, utile, desfăşurate), funcţie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcţiilor de acest tip

(c) pe parcelă să nu existe alte funcţiuni

3 UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea şi configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condiţiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentei secţiuni.

## 4 CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

4.1 să aibă front la stradă

4.2 lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m

4.3 suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 350 mp

4.4 să aibă formă regulată

Prin excepţie, în cazul parcelelor în înţeles urban existente ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenţia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcţională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staţionarea autovehiculelor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor.

Se admit operaţiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile mai sus menţionate, specifice zonei.

## 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu cel puţin 3 m şi cu cel mult 5 m de la aliniament. Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

## 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile se vor retrage cu o distanţă minimă sau egala jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3 m fata de limitele laterale
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minimă egală cu înălţimea clădirii, dar nu mai puţin decât 6 m.
- Garajele se vor retrage cu cel puţin 6 m faţă de limitele posterioare ale parcelei.

## 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6 m.

## 8 CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct dintr-un drum public sau privat.

Pe o parcelă se pot prevedea doua accese daca constructia este prevazuta cu 2 unitati locative. Accesul carosabil va avea lăţimea minima de 2,5 m.

## 9 STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

- Locuinţe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanţii desfăşoară activităţi liberale sau manufacturiere: minimum un loc de parcare / unitate locativa.
- Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare
- Funcţiuni de turism, cu următoarele condiţii:

9.1 să nu includă alimentaţie publică;

9.2 să se obţină acordul vecinilor

- Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private

- parcaje pentru personal:

(a) minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puţin de două locuri de parcare

Prin excepţie, în situaţiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiţii rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parţială (schimbări de destinaţie, demolări parţiale, extinderi, mansardări, adiţionare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcarea pe domeniul public, pe bază de abonament. In aceste cazuri se va elabora un PUD.

## 10 ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălţime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj

+ mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m faţă de planul faţadei spre stradă / spaţiul public.

Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: (S)+P+1E+M, (S)+P+1E+ER, D+P+M, D+P+ER (semnificaţiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, ER – etaj retras).

Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m.

Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

## 11 ASPECTUL EXTERIORAL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (locuire).

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 60°, sau cu terasă.

Cornişele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale.

Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice.

Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

Serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

## 12 CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împerjmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

## 13 SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafaţa. Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

## 14 ÎMPREJMUIRI

Spre spaţiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Imprejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într- un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei.

Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m.

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.

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

# SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

(POT) Locuinţe, alte utilizări admise:

POT maxim = 30%

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

(CUT) Locuinţe, alte utilizări admise:

CUT maxim = 0,9

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,50 m).

DATA: INTOCMIT:

Septembrie 2021 S.C. ARH CONSULT SOLUTION S.R.L.

ARH. FLORINA NICOLETA FLORIAN

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Florina Nicoleta F.
FLORIAN
arhitect
D E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ