



ROMÂNIA  
JUDEȚUL HARGHITA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TOPLIȚA  
Bd. N. BĂLCESCU NR. 14  
Tel/Fax: 0266341871 / 0266341772  
E-mail: secretariat@primariatoplita.ro  
[www.primariatoplita.ro](http://www.primariatoplita.ro)



Nr.ad. 332/10.01.2023

Anexa la HCL nr. /2023

## Raport de informare și consultare a publicului pentru documentația PUZ: "CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ " în municipiul Toplița, str. Bradului, f.n., jud. Harghita, beneficiar: "ELECTRO SHOP"S.R.L.

Având în vedere:

- Cererea nr.332/2023 a solicitantului "ELECTRO SHOP"S.R.L.;
- Cerificatul de urbanism nr.43/24.02.2022 emis de Primăria Municipiului Toplița;
- Documentația tehnică nr.158/2021 Elaborare Plan Urbanistic Zonal în vederea "Construire case de vacanță " întocmit de "Urba Sistem"S.R.L. arh. Urbanist DIMITRIU Elena și Best Projects"S.R.L.- arh. DAN Constantin Ionescu;
- Avizul de Oportunitate al Arhitectului Șef al Municipiului Toplița nr. 2/09.05.2022 ;
- Avizul nr.2227/17.05.2022 a "Aqua Călimani"S.R.L. pentru alimentare cu apă și canalizare;
- Aviz nr. 16.790/16.05.2022 a Serviciului de Gospodărire Municipală Toplița din cadrul Primăriei Municipiului Toplița;
- Decizia de încadrare nr.87/19.12.2022 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Harghita;
- Adresa nr.8154/TH/2.665/30.09.2022 A.N."Apele Române" – A.B.A. "Mureș"- Sistemul de Gospodărire a Apelor"Mureș";
- Aviz de amplasament favorabil nr.7050220807051/04.08.2022 emis de DEEE România – Sucursala Harghita;
- Studiul geotehnic nr.222/10/2022 întocmit de "Geotechnika ZKB"S.R.L. însoțit de Referatul verficatorului pentru cerința "AP" CHIRILĂ P. Daniela Elena nr.1553/24.10.2022
- Proces verbal de recepție nr. 904/2022 al O.C.P.I. Harghita -Studiu topografic

Obiectul lucrării îl constituie două parcele însumând o suprafață totală de **1820 mp** situate în intravilanul Municipiului Toplița, str. Bradului, nr. f.n. (înscris în CF ca str. Măgura, nr.30), jud. Harghita. Conform Certificatului de Urbanism, terenul este cuprins în

**U.T.R. 10- VT+ Lv+ Li 1** - zona pentru activități turistice și de recreere, inclusiv construcții aferente + zona pentru locuințe sezoniere (case de vacanță) + zona de locuințe individuale cu caracter urban - regim de înălțime P- P+2.

Imobilele sunt proprietate privată a persoanei juridice ELECTRO SHOP S.R.L. , conform Extraselor de Carte Funciara, în cota actuală de 1/1, intabulare drept de proprietate dobândit prin convenție. Parcelele care fac obiectul PUZ sunt terenuri intravilane, categoria lor de folosință este «faneată» și sunt identificate cu **nr. cadastrale 54070, 54065**, înscrise în **Cartea Funciara** a localității cu nr. 54070, 54065.

În Certificatul de Urbanism nr. 43 /24.02.2022 eliberat de Primăria Municipiului Toplița s-a impus elaborarea PUZ, deoarece zona studiată nu este reglementată d.p.d.v. urbanistic în PUG Toplița, pentru a se putea realiza modificarea zonei funcționale, având interdicție temporară de construire până la elaborarea unui PUZ.

Prin PUZ se vor stabili condițiile de amplasare și conformare a edificabilului propus; se va stabili funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare alocate activității propuse, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile și pietonale pe parcelă, modul de asigurare cu utilități pentru viitoarele funcțiuni, indicatori urbanistici, înălțimea maximă admisă, retrageri edificabile față de aliniament și limita posterioară și laterală a parcelelor.

Odată cu aprobarea, PUZ capătă valoare juridică constituindu-se în act de autoritate al administrației locale.

Terenurile care fac obiectul PUZ-ului, proprietate privată a beneficiarului SC ELECTRO SHOP SRL în

suprafata totala de 1820 mp, se structureaza conform plansei nr. 3. - «REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE» si conform plansei nr. 4 «REGLEMENTARI URBANISTICE- MOBILARE EXEMPLIFICATIVA», astfel:

Întrucât zona nu este reglementată din punct de vedere urbanistic în Plan Urbanistic General (PUG) este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru modificarea zonei funcționale, se propune introducerea terenurilor în UTR 10 Lv - zona pentru locuințe sezoniere (case de vacanță) : zonele clasificate în acest fel cuprind amestecat locuințe individuale și case de vacanță, în regim de înălțime P-P+2, amplasate dispersat, în regim de construire discontinuu (izolat sau cuplat), cu terenuri mari libere:

- Se definește edificabilul maxim al cladirilor propuse pe fiecare lot;
- Se propune realizarea unor constructii in scop turistic;
- Amplasarea edificabilului propus fata de limitele proprietatii :
  - retragere de minim 4.00 m fata de aliniamentul propus (linia imaginara care desparte domeniul privat de domeniul public) - pe latura Nordica - Vestica si Sud Vestica, conform plansei de reglementari urbanistice;
  - retragere minima de 2.00 m fata de limitele laterale ale proprietatilor,
  - retragere minima de 2.00 m fata de limitele posterioare ale proprietatilor;
- Cladirile propuse pentru case de vacanta vor avea toate fatadele tratate ca fatade principale.
- Se propune construirea unor noi imprejuriri, cu o inaltime maxima de 2,25m; Imprejuririle vor fi transparente si semitransparente, dublate eventual de gard viu.
- Circulatia carosabila impreuna cu zonele de parcare/ stationare sunt organizate, astfel incat fluxurile sa nu fie stanjenite ( vezi plansa nr. 3.- Reglementari urbanistice - Zonificare si plansa nr.4. - Reglementari urbanistice - Mobilare exemplificativa).

Fiecare incinta, cu exceptia echipamentelor edilitare, a aleilor, constructiilor propuse si a edificabilului propus, se amenajeaza cu spatii verzi plantate;

Se amenajeaza platforma pentru pre colectarea deseurilor menajere, la cel puțin 10 m de ferestrele camerelor de locuit;

#### BILANȚ TERITORIAL PROPUS:

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TOTALA TEREN	1820	100	1820	100
teren ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public - largire profil transversal cai de circulatie si asigurare raza de racord	-	-	109,8	6,03
Funcțiunea propusa INTRAVILAN U.T.R. 10- VT+ Lv+ Li 1 - zona pentru activitati turistice si de recreere, inclusiv constructii aferente + zona pentru locuinte sezoniere (case de vacanta) + zona de locuinte individuale cu caracter urban - reaim de inaltime P- P+2	-	-	1710,2	100
Intravilan, cu interdictie de construire	1820	100	-	-
Intravilan, fara interdictie de construire conform PUZ	-	-	1820	100

#### Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu energie electrica a obiectivelor propuse se va asigura printr-un cablu subteran de joasa tensiune îngropat si racordat la rețeaua electrica existenta. In prezent, in zona exista o rețea de electricitate, la limita amplasamentului.

Alimentarea cu apa a obiectivelor propuse se va asigura in sistem privat sau public, prin bransament avand drept sursa rețeaua stradala existenta in zona.

Canalizarea menajera, evacuarea apelor uzate menajere se va face printr-un bazin vidanjabil,

canalizare in regie proprie sau prin retea de canalizare stradala publica. In prezent, in zona exista o retea de canalizare, la limita amplasamentului.

Alimentarea cu caldura, încălzirea cladirilor propuse se va realiza prin centrale termice proprii cu gaz, curent sau combustibil solid.

Gospodaria comunală, se va amenaja o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere. Proprietarii vor încheia un contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deseurilor menajere ritmic, la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

## **CONCLUZII**

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG Conform prevederilor PUG, terenurile care fac obiectul PUZ sunt situate in intravilan, intr-o zona nereglementata prin PUG impunandu-se realizarea unei documentatii PUZ, care sa permita construirea functiunilor dorite de beneficiari.

Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare, interventii de lucrari de constructii: realizarea de constructii in scop turistic si imprejurimi necesare interventii de lucrari de amenajare peisagistica: plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii  
Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de o investitie compatibila cu functiunile existente in vecinatate.

Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ pentru:

**Parcela CF 54070 si parcela 54065- ELECTRO SHOP SRL**

**POT= 20% ; CUT= 0.6; regim maxim de inaltime P+2E; H max=12.00 m; Hstreasina= 9.0m.**

**Parcela se va agrementa cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in proportie de cel putin 30%.**

## **REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ**

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent „INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA CONSTRUIRII CASE DE VACANTA." intravilan mun. Toplita, str. Vilelor, f.nr., jud. Harghita CF 58695, CF 58696 constituie act de autoritate al administratiei publice locale, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CL ( Consiliul Local al Municipiului Toplita).

1.4. Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial, fara acordul proiectantului.

## **BAZA LEGALA A ELABORARII**

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu

- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
- Legea 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 /2001;
- Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil actualizat;
- PUG MUNICIPIUL TOPLITA, JUD. HARGHITA si RLU aferent, aprobat de Consiliul Local prin HCL nr. 20 / 2012.

## **3. DOMENIUL DE APLICARE**

3.1. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :  
3.1.1. 2 parcele care insumeaza o suprafata totala de 2044 mp conform extraselor de carte funciara, in scopuri turistice, cu indicatori urbanistici POT si CUT: Parcela CF 58695- Pana Alexandru Dan: POT= 35%; CUT= 0.7

Parcela CF 58696- Molnar Roxana: POT = 20% ; CUT= 0.6;

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelelor care fac obiectul PUZ, proprietate privata este II curti constructii, faneata II si este situata in intravilan mun. Toplita, str. Vilelor, f.nr., jud. Harghita CF 58695, CF 58696.

3.2. Functiunea propusa pentru amplasamentul care face obiectul PUZ este « LV- Zona pentru locuinte sezoniere (case de vacanță) ».

3.3. Spatiul in care este situat amplasamentul care a generat PUZ are o functiune compatibila cu cea propusa prin documentatia PUZ.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul viabilitatii documentatiei.

4.1.1. Intravilanul aprobat in PUG se poate dezvolta (extinde) ulterior numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ) si RLU aferent, avizate si aprobate conform legii, integrandu-se ulterior in PUG.

4.2. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile art. 4. din RGU si prevederilor plansei nr. 3. "Reglementari urbanistice - Zonificare", a plansei nr. 4. "Reglementari urbanistice - Mobilare exemplificativa", si altor prevederi legale ce vor apare ulterior elaborarii documentatiei.

4.3. Amplasamentul studiat in PUZ este situat in vecinatatea imediata si vis-s-vis de alte spatii cu destinatie zona locuinte individuale si turistice. In consecinta, din acest punct de vedere nu exista incompatibilitati de ordin functional.

4.4. In vederea protectiei corecte a mediului, incinta obiectivului va fi prevazuta cu gospodarie de apa (retea de apa si canalizare - se va racorda la reseaua edilitara a orasului), platforma precolectare deseuri menajere si retele edilitare.

### 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri antropice - se interzice.

Utilizari permise cu conditii

a. Toate tipurile de constructii propuse prin PUZ cu conditia respectarii zonelor de protectie conform conditiilor impuse prin avizele de specialitate pentru utilitati, a zonelor de protectie a echipamentelor tehnico - edilitare, a exigentelor Legii nr.10/1995 cu modificarile si completarile ulterioare privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia împotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

5.2. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din RGU si cu avizele gestionarilor de utilitati.

### 6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea fata de punctele cardinale

6.1 Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform prevederilor din RGU.

Constructiile de locuinte sezoniere, turistice si de recreere. Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

Amplasarea fata de drumuri publice

6.3 In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fâsiile de siguranta si fâsiile de protectie.

6.4 Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

6.5 In sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se intelege: locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, cum ar fi: camine pentru batrâni, camine de nefamilisti, sanatorii, camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoana.

Amplasarea fata de aliniament si fata de limitele de proprietate si unele fata de celelalte

6.6 Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

- constructiile noi în general se amplaseaza aliniat cu cele existente, dar pot fi amplasate si dispersat
- pe strazile (circulatii publice) cu latime mai mica de 6,00 m se va asigura o retragere fata de limita de proprietate de minim 3,00 m, dar cu asigurarea profilului transversal minim prevazut de norme
- pentru parcele de colt se respecta regimul de aliniere catre ambele strazi
- constructiile noi se pot amplasa cuplat sau izolat; cele izolate pot fi amplasate la distante mai mici de 2,00 m fata de limita laterala de proprietate sau în interiorul parcelei (distanța mai mare de 2,00 m fata de limita în functie de caracterul zonei, cu respectarea Codului Civil
- fata de una din limitele laterale se va pastra o distanta de minim 3m;
- distanta dintre doua constructii nu va fi mai mica de ½ din înaltimea constructiei mai înalte
- fata de limita posterioara se recomanda pastrarea unei distante de 3,00 m
- pe aceeasi parcela, constructiile pot fi amplasate izolat sau alipit, cu respectarea cumulata a prevederilor din acest articol
- aceste prevederi sunt valabile si pentru extinderile constructiilor existente

6.7 In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Amplasarea in interiorul parcelei

6.8 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

7.1 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.

7.2 In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara îndeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Constructii de locuinte sezoniere, turistice si de recreere. Pentru locuinte cu acces si lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatarii turisti;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

7.3 Fiecare parcela va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulatie publica, de minim 3,00 m latime; cele care nu îndeplinesc aceasta conditie, sunt considerate neconstruibile

7.4 Stationarea autovehiculelor se va asigura în afara circulatiei publice

#### Accese pietonale

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

7.6 In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonaje, 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.

7.7 Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### Parcaje

7.8 Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

7.9 Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

7.1 O Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei:

Pentru constructii de locuinte, in functie de indicele de motorizare a localitatii, vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

câte un loc de parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu;

### 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

#### Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

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

8.2 De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

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

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

#### Realizarea de retele edilitare

8.3 Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in întregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

8.4 Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

8.5 Toate cladirile principale vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare disponibile în zona, inclusiv canalizarea pluviala, daca exista.

8.6 Bransamentele noi se vor realiza preferabil îngropat.

8.7 Unde nu exista retele publice, utilitatile se vor asigura prin solutii individuale (eventual grupat) solutiile individuale vor fi conforme cu normele în vigoare.

#### Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

8.8 Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

8.9 Retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

8.1 O Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

### 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

9.1 Autorizarea executarii parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisa numai daca

pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a. parcela construabila trebuie sa fie de minim 200 mp pentru constructii cuplate, respectiv 300 mp pentru constructii izolate
- b. frontul la strada va fi de minim 10 m
- c. se pot efectua lotizari noi sau dezmembrari de parcele existente cu conditia respectarii aliniatelor precedente

## 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI 51 IMPREJMUIRI

### 10.1 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafetele neocupate de constructii si platforme vor fi pastrate ca spatii plantate

- suprafetele plantate vizibile din circulatia publica se vor trata ca gradini
- se va evita ocuparea cu constructii si platforme impermeabile a mai mult de POTmaxim + 30%
- în spatiile verzi preferabil se vor planta arbori; pe terenuri în panta se vor planta specii care ajuta la stabilizarea terenului

### IMPREJMUIRI

10.2 In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea imprejmuirilor cu urmatoarele caracteristici:

- a. împrejmuirile vor fi armonizate cu arhitectura specifica zonei si cu constructiile de pe parcela
- b. împrejmuirile nu vor depasi înaltimea de 2,25 m
- c. se recomanda imprejmuiri transparente si semitransparente, eventual dublate de garduri

v11

## III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Teritoriul studiat in PUZ este încadrat in prezent, in urmatoarea functiune: UTR10 Lv+Vt zona pentru locuințe sezoniere (case de vacanță) si zonă de servicii în turism, agrement și locuire

11.1 Teritoriului studiat in PUZ i se propune modificarea functiunii din intravilan cu stabilirea indicatorilor POT si CUT avand functiunea propusa zona Lv - zona pentru locuințe sezoniere (case de vacanță) si ridicarea interdictiei de a se construi , stabilita temporara in zona, pana la întocmirea unui PUZ.

11.2 In plansa nr. 3. REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE si plansa nr.4. REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE EXEMPLIFICATIVA, este prezentata organizarea urbanistica propusa pentru parcela care face obiectul PUZ.

### REGLEMENTARI URBANISTICE

CONSTRUCTII TURISTICE, IMPREJMUIRE: regim de inaltime maxim P+2E CIRCULATIE CAROSABILA 51 PIETONALA: publica (in afara parcelei) si pe parcela: circulatii, parcaje, platforma betonata, trotuare de garda.

### SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA CU ROL AMBIENTAL 51 DE PROTECTIE

ECHIPAMENTE EDILITARE PE PARCELA: retele edilitare apa, canalizare, electricitate, platforma precolectare deseuri menajere (cu pubele)

ZONA LV - FUNCTIUNE PROPUSA - ZONA PENTRU LOCUINȚE SEZONIERE (CASE DE VACANȚĂ)

### CAP.1 GENERAȚII

12. Subzonele functionale pe terenul care face obiectul PUZ sunt :

- 12.1. Subzona aferenta ansamblului de constructii - constructii, garaj, imprejmuire;
  - 12.2. Subzona aferenta spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental ;
  - 12.3. Subzona aferenta circulatiei rutiere si pietonale, parcare si stationare autoturisme
13. Functiunea dominanta a zonei care face obiectul PUZ : zona VT,LV

FUNCTIUNE PROPUSA - zona pentru locuințe sezoniere (case de vacanță)

#### 14. Funcțiuni complementare:

Sunt admise:

- a. activități legate de turism, sport, agrement (cazare, baze sportive, inclusiv comerț și alimentație publică de interes turistic).
- b. Locuințe de serviciu comasate cu alte funcțiuni, în completarea acestora.
- c. Spații verzi amenajate sau cu vegetație naturală Sunt admise cu condiții: construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare necesare funcționării

UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor de pe parcela studiata cu functiune LV- 1 na pentru locuințe sezoniere (case de vacanță)

- locuinte sezoniere (case de vacanta)
- locuinte individuale sau colective mici cu maxim P+2 niveluri si anexe gospodaresti în suprafata mai mica decât locuinta, retrase de la limita proprietatii catre spatiul public
- dotari de interes turistic (pensiuni, vile, alimentatie publica) de dimensiuni sub 200 mp Aed

#### 16. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- comert cu amanuntul sau prestari servicii de maxim 200 mp Aed, pe o parcela, negeneratoare de poluare
- dotarile de interes turistic cu suprafata desfasurata a constructiilor mai mare de 200 mp se vor realiza dupa întocmirea unui plan urbanistic de detaliu - studiu de
- amplasament (PUD - SA)
- constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare menite sa deserveasca obiectivele de interes touristic

16.1. In cazul in care se schimba functiunea dominanta a zonei stabilita in PUZ se întocmeste alta documentatie PUZ pentru definirea zonelor edificabile in acord cu noile functiuni.

#### 17. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor

- functiuni comerciale si servicii cu Aed mai mare de 200 mp sau care produc poluare de orice fel
- activitati productive
- activitati de transport si servicii legate de acesta
- cresterea animalelor pentru productie
- depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100 mp (inclusiv în spatii deschise) sau de materiale re folosibile
- constructii si amenajari pentru gospodarie comunala, cimitire
- constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare care presupun zone de protectie ce depasesc limitele parcelei sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent
- orice activitate ce produce poluare sau presupune prezenta materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantitati sau concentratii ce pot pune în pericol sanatatea oamenilor
- lucrari de terasamente care pericliteaza stabilitatea constructiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale

#### REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

#### 18. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT (ALINIERE)

18.1. Se impune o retragere fata de aliniamentul propus la cele 2 strazi de 3 m, (distantele sunt cotate de la limita exterioara a parcelelor spre interiorul parcelei studiate). Cladirile propuse se vor construi in limitele edificabilului propus, respectand retragerile fata de limitele parcelei conform legislatiei in vigoare.

#### 19. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE POSTERIOARE ALE PARCELEI 51

19.1. Cladirea/cladirile propusa/propuse in incinte se amplaseaza fata de limita proprietatii laterale la o distanta minima 2.0m, iar pe una din limitele laterale se va respecta distanta de 3,0 m si 3,0m fata de limita posterioara, respectand si reglementarile Codului Civil.



Retragerile minime impuse se regasesc in plansa nr. 3. "Reglementari urbanistice zonificare".

## 20. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

20.1 la constructii învecinate nu se admit diferente de inaltime mai mari de 1 nivel, daca distanta dintre ele este mai mica de 5 m;

20.2 In sensul prezentului regulament, cladiri imediat învecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

20.3 Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

20.4. Inaltimea maxima admisa va fi P+2E (parter+ 2 etaje); Se specifica o inaltime de 9,0 m la streasina, cu respectarea distantei minime fata de constructiile de pe partea opusa a spatiului public 1,5x inaltimea constructiei mai mari si de ½ din inaltimea constructiei mai inalte pe partea laterala.

20.5. Inaltimea maxima se masca pe perpendiculara, de la cota cea mai înalta a terenului natural (CTN) in aria construibila.

## 21. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

21.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

21.2 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.

21.3. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate.

21.4. Fatadele laterale si fatada posterioara vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

21.5. Se interzic culorile stridente in dezacord cu peisajul natural si materiale precare.

21.6. Constructiile vor fi cu acoperis șarpantă, preferabil cu pantă medie-mare.

21.7. Constructiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu constructiile învecinate, extinderile fiind în acord cu constructia existentă.

21.8. Se va evita amplasarea de antene parabolice sau aparate exterioare de aer condiționat pe fațadele către spațiile publice, dacă nu au fost proiectate integrat în fațadă.

21.9 Constructiile de interes turistic vor fi tratate cu grija deosebita

21.10 Constructiile anexa vor armoniza cu cele principale, prin prevederea de solutii constructive si finisaje similare

## REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

### 22. CIRCULATU SI ACCESE

22.1. Toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese carosabile si pietonale.

22.2. Caile rutiere si accesele pietonale se autorizeaza de regula ca parti componente, odata cu constructiile si amenajarile ce constituie investitia de baza( ansamblu).

22.3. Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind stingerea in caz de incendiu si de protectie civila.

22.4. Accesul carosabil si pietonal pe parcela se asigura din drumurile publice existente - prin intermediul unor racorduri private, realizate pe cheltuiala investitorilor.

22.5. Spatiile destinate circulatiilor (alei interioare si accese auto) trebuie sa permita accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (minim 4,0 metri) si a mijloacelor de transport grele.

Se propune ca incinta (in afara edificabilului propus, a spatiilor verzi si amenajarilor aferente, echipamente edilitare) sa fie betonata/pavata pentru asigurarea fluxurilor de circulatie corecte.

22.6. Circulatia rutiera in incinta se va dezvolta în jurul constructiilor propuse, in functie de destinatia acestora.

22.7. Fiecare parcelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulație publică, de minim 3,00 m lățime; cele care nu îndeplinesc această condiție, sunt considerate neconstruibile.

22.8. Pentru construcții și amenajări sportive se vor asigura accese și parcaje conform normelor.

22.9. Se va asigura accesul la spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

## 23. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

23.1. Stationarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții, cât și în timpul funcționării investiției propuse se va face în afara spațiului public, obiectivul propus având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare, descărcare, întoarcere și parcare/stationare.

23.2. Au fost propuse 2 locuri de parcare pentru mașini mici pe fiecare lot.

23.3. Se va avea în vedere amplasarea camerelor de locuit în cadrul funcționalului clădirilor propuse astfel încât să fie la o distanță de cel puțin 5m față de parcare.

## REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

### 25. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

25.1. Investiția propusă va fi racordată la rețelele tehnico - edilitare realizate în sistem local (privat) ale zonei, conform avizelor obținute de la gestionarii de utilități.

25.2. Este obligatorie asigurarea investiției propuse cu utilități, după disponibilitatea existentă în zonă: apă, canalizare, energie electrică și telecomunicații.

25.3. Direcția de scurgere a apelor pluviale va fi spre drenul colector care va dirija apele spre o zonă permeabilă cu capacitate de absorbție a apei pluviale (zone verzi).

## REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

### 26. CARACTERISTICI ALE PARCELEI ( SUPRAFATA, FORMA, DIMENSIUNI)

26.1. Activitatea propusă în zona LV - FUNCȚIUNE PROPUSĂ - Zona pentru locuințe sezoniere (case de vacanță).

15. - zonele clasificate în acest fel cuprind amestecat - va ocupa integral parcelele și nu propune divizarea acestora.

26.2. Pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să satisfacă concomitent exigențele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privește atribuțiile de fapt (natura și caracteristicile terenului) cât și de drept (servitutile pe care le generează). Din acest punct de vedere parcela respectă condițiile de construibilitate: accesibilitate la drumuri publice, posibilitatea echipării cu rețele tehnico edilitare, forma și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.

26.3. Orientarea spațiului propus va ține seama de prevederile OMS nr.119/2014 privind sănătatea populației:

- asigurarea unui necesar de lumină adecvat;
- amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 oră și 30 de minute la solstiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădirea propusă și din locuințele învecinate.
- alimentare cu apă și canalizare
- respectarea normelor sanitare privind colectarea și îndepărtarea deșeurilor solide.

## REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI

### 27. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

27.1. Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea RGU din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei : plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori, etc.

27.2. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă.

27.3. Terenul liber rămas în afara clădirilor, circulațiilor, parcajelor și a altor amenajări va fi plantat cu gazon, flori, arbuști de talie mică, medie și înaltă; arborii de talie înaltă și medie vor fi plantați pe toată suprafața parcelei.

27.4. Arborii se vor planta astfel încât distanța minimă de la axul trunchiului până la gard să fie de minim 2,0 m și de 1,5 m la arbuști. Arborii se vor planta izolați (solitari) sau în grupe de 3 exemplare plantate la o distanță maximă egală cu de 3 ori diametrul coroanei.

27.5. Din punct de vedere al rezistenței la nocivități a arborilor și arbuștilor (la gaze și fum) se recomandă ca rasinoase bradul argintiu și tuia, iar ca foioase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mesteacanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc.

27.6. Suprafața minimă de spații verzi este de 30% din suprafața terenului.

## 28. IMPREJMUIRI

28.1. Imprejmuirile reprezinta amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale proprietatii cu scopul de a delimita domeniul public de cel privat sau domeniul privat de un alt domeniu privat.

28.2. Imprejmuirile la aliniament (spre drumurile publice) intereseaza atat domeniul public cat si cel privat. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban, alaturi de constructiile pe care le protejeaza sau a caror parcela o delimiteaza.

28.3. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioara ale proprietatii sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei impotriva intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

28.4. Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt elemente functionale: porti de acces carosabile si pietonale, ziduri sau panouri despartitoare si elemente formale : inaltime, forma, latime, material de constructii, elemente decorative, culoare.

28.5. Imprejmuirea catre domeniul public (strazile de distributie) va fi prevazuta cu porti glisante sau care se vor deschide spre interiorul proprietatii. Se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor. Imprejmuirea va fi amplasata in interiorul parcelei, pe limita de proprietate propusa dupa cedarea terenului.

28.6. Împrejmuirile spre stradă vor fi preferabil transparente, eventual dublate de garduri vii și nu vor depăși înălțimea de 2,25 m.

CF 54065; CF 54070 proprietar SSELECTRO SHOP SRL

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	1820	100	1820	100
SUPRAFATA <b>MAXIMA</b> CONSTRUITA**	-	-	280	15,4
SUPRAFATA <b>MAXIMA</b> CONSTRUITA DESFASURATA	-	-	840	-
SUPRAFATA <b>MINIMA</b> SPATII VERZI	-	-	508,4	30
REGIM DE INALTIME	-		P+2E	
INALTIMEA <b>MAXIMA</b> ADMISA	-		12.0 m	
<b>INALTIME STREASINA</b>	-		9.0m	
POT	-		20%	
CUT	-		0,6	
CIRCULATIA TERENURILOR			109.8 mp care se intentioneaza a fi trecuti in domeniul public	
FUNCTIUNE	Intravilan J.T.R.10- WT+Lv+Li1		Intravilan Lv	

\*\* CONFORM RGU - HG 711/2011

Amplasament: imobilul studiat, teren în suprafață totală cumulată de 1820 m<sup>2</sup> este proprietatea privată a "ELECTRO SHOP" S.R.L. cu sediul în județul Harghita, municipiul Toplița, cod poștal 535700, str. Sportivilor, nr.-, bl.I, sc.3, et.-, ap.4,

Proiectant: "Urba Sistem" S.R.L. arh. Urbanist DIMITRIU Elena și Best Projects" S.R.L.- arh. DAN Constantin Ionescu, responsabil cu informarea și consultarea publicului din partea BENEFICIARULUI: ing. CSIKI Áron László.

Responsabili cu informarea consultarea publicului din partea Primăriei Mun. Toplița: referent specialitate KALAPÁCS Zsolt, tel. 0727847688, adresă e-mail: urbanism@primariatoplita.ro.

Acte eliberate de autorități publice locale:

Certificatul de Urbanism nr. 43/24.02.2022 emis de Primăria Municipiului Toplița,  
Avizul de Oportunitate al Arhitectului Șef al Municipiului Toplița nr. 2/09.05.2022.

**Etapa I** - implicarea publicului în etapa pregătitoare — anunțarea intenției de elaborare PUZ, perioada: 21.03.2022 – 09.04.2022

- anunț (Model panou 1 din Ordin 2701/2010, memoriu non tehnic, plan de încadrare în zonă) -etapa I privind intenția de elaborare PUZ și RLU pentru " Plan urbanistic zonal în vederea construirii case de vacanță", afișat la sediul Primăriei Municipiului Toplița în 21.03.2022, nr.9429/04.01.2022, și publicat pe pagina de internet a Primăriei în data de 21.03.2022;

- anunț privind intenția de elaborare PUZ amplasat de către investitor, pe panouri rezistente la intemperii, în 2 locuri vizibile în vecinătatea zonei studiate (model panou 1 din Ordin 2701/2010).

În data de 11.04.2022 cu nr.12.170/2022 a fost încheiat Raportul privind informarea publicului pt. etapa anunțului de intenție PUZ și RLU pentru " Plan urbanistic zonal în vederea construirii case de vacanță". În această etapă nu s-au înregistrat obiecții, observații, sugestii, propuneri cu privire la PUZ.

**Etapa II** — implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor pentru " Plan urbanistic zonal în vederea construirii case de vacanță", - s-a desfășurat în perioada 22.04.2022 - 16.05.2022

S-au întocmit:

- Anunț (Model panou 2 din Ordin 2701/2010), privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ și RLU pentru " Plan urbanistic zonal în vederea construirii case de vacanță", afișat la sediul Primăriei Municipiului Toplița în data de 22.04.2022 și publicat pe pagina de internet a Primăriei în data de 22.02.2022;

- Afiș anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ și RLU " Plan urbanistic zonal în vederea construirii case de vacanță", amplasat de către investitor, pe panouri rezistente la intemperii, în locuri 2 vizibile pe teritoriul zonei studiate (model panou 2 din Ordin 2701/2010).

- în urma desfășurării acestei etape nu au fost înregistrate obiecții, observații, sugestii, propuneri din partea publicului.

A fost încheiat Raportul privind informarea publicului pt. etapa propunerilor preliminare PUZ și RLU pentru " Plan urbanistic zonal, construire case de vacanță". În această etapă nu s-au înregistrat obiecții, observații, sugestii, propuneri cu privire la PUZ.

**Etapa III** — Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ

Această etapă se va îndeplini cu respectarea art. 6 din Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 / 2010 și respectiv conform prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională și a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public.

**Etapa IV** — implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ

Această etapă se desfășoară după aprobarea prin HCL a Planului Urbanistic Zonal și se supune Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu completările și modificările ulterioare. În acest sens, se va pune la dispoziția celor interesați planșa de reglementări urbanistice și regulamentul local de urbanism, care reprezintă informații de interes public.

Raportul va fi afișat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Toplița, la adresa [www.primariatoplita.ro](http://www.primariatoplita.ro)

**ARHITECT ȘEF,  
ing.COTFAS Mihai Cristian**

**Referent de specialitate,  
KALAPÁCS Zsolt**

**PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI  
CONSILIER – POP DANIELA LENUȚA**

**SECRETAR GENERAL UAT – CIOBANU MIHAI**