



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. 7876/24.02.2023

Anexa nr. 1 la HCL nr. /2023

**Raport de informare și consultare a publicului pentru documentația PUZ: "Întocmire PUZ în vederea lotizării imobilului cu nr.cad.56406 pentru construire case de locuit, case de vacanță/activități turistice și de recreere." în municipiul Toplița, str. Zencani, nr.2, jud. Harghita, beneficiar: ȘUȘMAN Aurelia**

Având în vedere:

- Cererea nr.7681/24.02.2023 adresat de ȘUȘMAN Aurelia
  - Cerificatul de urbanism nr.115/27.05.2022 emis de Primăria Municipiului Toplița;
  - Documentația tehnică 1807/2022 Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru : " Întocmire PUZ în vederea lotizării imobilului cu nr.cad.56406 pentru construire case de locuit, case de vacanță/activități turistice și de recreere." întocmit de "Arhitectura" S.R.L. din Miercurea Ciuc;
  - Avizul de Oportunitate al Arhitectului Șef al Municipiului Toplița nr. 3/21.09.2022 ;
  - Avizul nr.2287/08.12.2022 a "Aqua Călimani" S.R.L. pentru alimentare cu apă;
  - Avizul nr.2288/08.12.2022 a "Aqua Călimani" S.R.L. pentru canalizare;
  - Aviz nr. 40.675/28.11.2022 a Serviciului de Gospodărire Municipală Toplița din cadrul Primăriei Municipiului Toplița;
  - Notificarea nr.9265/375/C din 25.11.2022 – emis de Direcția de Sănătate Publică Harghita;
  - Aviz favorabil nr.3.016.859/13.12.2022 al Inspectoratului pentru Situații de Urgență "Oltul" al Județului Harghita
  - Aviz de principiu 214009214/24.11.2022- "DelGaz Grid" S.A.
  - Decizia de încadrare nr.7/10.02.2023 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Harghita;
  - Adresa nr.15628/TH/2898/09.01.2023 A.N."Apele Române" – A.B.A. "Mureș"- Sistemul de Gospodărire a Apelor "Mureș";
  - Aviz de amplasament favorabil nr.7050230109669/30.01.2023 emis de DEEE România – Sucursala Harghita;
  - Studiul geotehnic nr.344/20.07.2022 întocmit de "Geo Tech" S.R.L, verificat la cerința "Af" de către dr.ing. FARCAȘ Vasile Stelian conform Referat nr.307/21.07.2022
  - Proces verbal de recepție nr. 1563/2022 al O.C.P.I. Harghita -Studiu topografic
- Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Toplița, str. Zencani nr. 2 cu suprafață de 44128 mp conf. C.F. nr. 56406. Conform P.U.G. municipiul Toplița, terenul cu C.F. nr. 56406 se află în intravilan, U.T.R.13-Li2: zonă de locuințe individuale cu caracter rural- propusă cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z.
- Se propune reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic și tehnico-edilitar.
- Scopul planului urbanistic zonal este parcelarea terenului studiat, reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic și tehnico - edilitar pentru zonă de locuire permanentă.**
- Zona studiată se află în intravilanul municipiului Toplița, cu posibilitate de acces din str.Zencani, str. Muncitorilor și str. Teiului.
- Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Toplița , cu posibilitate de acces din strazile existente. Terenul cu C.F. nr. 56406 în suprafață de 44128 mp , conform P.U.G aprobat cu HCL nr 711/2011. cu funcțiunea de locuinte individuale cu caracter rural- propusă cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z.
- Principalele disfuncțiuni:
- terenul nu este reglementat din punct de vedere urbanistic (R.L.U.) pentru funcțiunea propusa

-accese neamenajate;

-lipsă infrastructură.

Studiul topografic atestă pe baza calculelor analitice suprafața corpului de clădiri și dovedește deținerea legală a terenului.

Studiul geotehnic prezintă stratificația terenului, arată condițiile de fundare.

Construcțiile noi proiectate se recomandă a fi fundate pe un sistem de fundații directe și continue sau pe fundații izolate pe stratele de argilă prăfoasă fin nisipoasă cenușie deschisă-gălbuie, consistentă! sau argilă prăfoasă fin nisipoasă cenușie deschisă-gălbuie, vârtoasă, luând în considerare o presiune convențională de bază pentru predimensionare de  $P_{conv} = 150-200 \text{ k.Pa}$ , la adâncimea de fundare minimă  $D_{fmin} = -1,30 \text{ m}$  de la nivelul terenului amenajat sau constructiv necesară cu condiția depășirii stratului cu capacitate portantă mai scăzută.

Având în vedere panta cu cădere moderată spre NE a amplasamentului, este de menționat ca în cazul construcțiilor a căror amprentă în partea spre aval respectiv spre amonte are o diferență de nivel mai mare 1 m, fundația și peretele din amonte se va proiecta din beton armat ca să poată prelua rolul unui zid de sprijin.

Bilant teritorial existent:

Suprafete, functiuni	Suprafată (mp)	% din total
Suprafata teren conform C.F.	44128.00 mp	100.00 %
Constructii	151.00 mp	0.34 %
Drum	0.00 mp	0.00 %
Teren liber	43977.00 mp	99.66 %
P.O.T.existent (SC/SterenX100)		0.34 %
C.U.T.existent (SC/Steren)		0.00
P.O.T.conf. P.U.G. (SC/SterenX100)		35.00 %
C.U.T.conf.P.U.G. (SC/Steren)		0.70

Bilant teritorial

Suprafete, functiuni	Suprafată (mp)	% din total
Suprafată teren conform C.F.	44128.00 mp	100.00 %
Zonă de locuit	32293.00 mp	73.18 %
Zonă verde	5254.00 mp	11.91 %
Drum	6581.00 mp	14.91 %

Indicatori propuși:

- Procent de ocupare maxim (P.O.T.max)
  - pentru parcelele sub 500 mp: **40%** pentru
  - parcelele între 500-1000 mp: **35%** pentru parcelele
  - peste 1000 mp: **25%**
- Coeficient de utilizare maxim (C.U.T.max)
  - pentru parcelele sub 500 mp: **1.00**
  - pentru parcelele între 500-1000 mp: **0.90**
  - pentru parcelele peste 1000 mp: **0.80**

- Regim de înălțime: P / D+P / P+E / P+M / D+P+M

Propunere Regulamentului Local De Urbanism:

#### 1.4 Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața studiată în P.U.Z.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

#### 1.5 Zonificare funcțională

Zona funcțională a fost stabilită în planșa de reglementări urbanistice (planșa A-04). Pentru integrarea în zonă a construcțiilor se va ține seama de normele de igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

Zona studiată în baza prezentului P.U.Z. are următoarea zonă funcțională: zona de locuit cu funcțiuni complementare turistice și de recreere

#### 1.6 Caracterul zonei

Caracterul actual: terenul cu suprafață de 44128 mp cu categoria de folosință făneată (43435 mp) și curți construcții (693 mp) se află în intravilanul Municipiului Toplița.

## **2 PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR**

### **2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Toplița. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

De asemenea, autorizarea prevăzute la alin. 1 se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Zona studiată se află în intravilanul localității cu interdicții de construire până la elaborarea unui P.U.Z.

#### **Resursele de apă**

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărie și de captare a apelor.

În zona studiată nu există risc de inundații, sau zone de protecție.

#### **Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Municipiul Toplița va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

#### **Zone construite protejate**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Harghita, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Harghita, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței.

În zonă nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

### **2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

#### **Siguranța în construcții**

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile 5 luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

#### **Expunerea la riscuri naturale**

Unitățile care adăpostesc funcțiuni rezidențiale se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).

#### **Expunerea la riscuri tehnologice**

Unitățile care adăpostesc funcțiuni rezidențiale se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, LEA 110 kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare etc.).

Zona studiată este traversată cu o linie electrică aeriană de medie tensiune (LEA20kV). Zona de protecție (24 m) va avea restricție de constructibilitate.

#### **Asigurarea echipării edilitare**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor

interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

### **Asigurarea compatibilității funcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap. IV a prezentului Regulament.

## **3 UTILIZĂRI FUNCȚIONALE**

### **3.1 Domeniul de aplicare**

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în intravilanul municipiului Toplița. La nivelul terenului studiat în suprafață de 44128 mp s-a delimitat următoarea zona funcțională: zonă de locuit cu funcțiuni complementare (turistice și de recreere).

### **3.2 Utilizări admise**

#### **LOCUINȚE PERMANENTĂ**

- casă de locuit;
- construcțiile anexă se vor amplasa retrase față de frontul stradal P;
- filegorie P;
- spațiu acoperit pentru autoturisme P;
- alei pietonale;
- platformă carosabilă;
- spații verzi amenajate;
- locuri de joacă;
- rețele tehnico-edilitare.

#### **CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERĂ**

- străzi, alei pietonale, accese;
- rețele tehnico-edilitare.

### **3.3 Utilizări admise cu condiții**

• servicii complementare funcțiunii de locuit (funcțiuni comerciale, de alimentație publică, servicii profesionale și activități manufacturiere) cu condiția că suprafața desfășurată a acestora să nu depășească 200 mp;

- casă de vacanță/casă de oaspeți/pensiune, cu o capacitate de până la 4 camere;
- anexele pentru depozitarea lemnului pot fi deschise cu condiția că lemnele să fie stivuite ordonat.

### **3.4 Utilizări interzise**

- se interzice amplasarea garajelor adiacent frontului stradal;
- se interzice realizarea porților și împrejmuirilor din beton sau metal;
- orice activitate poluantă;
- construcții cu destinații comerciale sau turistice care nu se încadrează ca volumetrie și forme arhitecturale în aspectul general al zonei;
- construcții de garaje pentru mașini de mari dimensiuni (autocamioane, autobuze);
- stații de benzină;
- depozite en-gros;
- funcțiuni comerciale și servicii cu program de activitate după orele 22.00;
- creșterea animalelor;
- depozitarea materialelor refolosibile;
- panouri publicitare de dimensiuni mari;
- sunt interzise depozitarea și/sau colectarea inclusiv pe platforme a materialelor refolosibile sau a deșeurilor urbane, precum și depozitarea de orice natură pe terenurile vizibile din zonele accesibile publicului;
- este interzisă agresiunea vizuală cauzată de obturarea sau distorsionarea câmpului de vizibilitate și de percepere a ansamblurilor de arhitectură sau a imaginii arhitectural - volumetrică a clădirilor, prin amplasarea pe fațadele clădirilor sau pe elementele de susținere aferente a următoarelor echipamente vizibile din zonele accesibile public: aparate de aer condiționat, antene TV satelit, telefonie mobilă, contoare, cablaje (CATV, telefonie fixă, etc.), posturi trafo - aeriene, coșuri de fum sau de ventilație, bennere, panouri de reclamă, etc.;
- sunt interzise orice fel de construcții, amenajări sau activități care prin amplasament, funcțiune, volumetrie, și aspect arhitectural (conformare, amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc.) depreciază valoarea peisajului (art. 8 la H.G.R. 525/1996. Regulamentul General de Urbanism);
- 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;
- orice lucrări de construire, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

#### 4 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

##### 4.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

###### **Orientarea față de punctele cardinale**

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 119/2014.

Se va asigura pentru fiecare parcelă destinată locuirii posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h.

Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

###### **Amplasarea față de aliniament**

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzii se va face respectând aliniamentul propus în planșa A-04 - Reglementări urbanistice (retras 2 m, respectiv 5 m față de aliniament).

###### **Amplasarea față de drumurile publice**

Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice direct sau să beneficieze de servitute de trecere, având o lățime de minim 4 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

###### **Amplasarea în interiorul parcelei-Amplasarea față de limitele laterale ale parcelei**

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale proprietății conform planșei A-04-Reglementări urbanistice (retras cu 2 m spre nord și est, respectiv 3 m spre sud și vest). Nu sunt admise locuințele înșiruite sau cuplate.

###### **Amplasarea în interiorul parcelei-Amplasarea față de limita posterioară a parcelei**

Construcțiile se vor amplasa în limita zonei de construibilitate, conform planșei A-04 - Reglementări urbanistice (retras cu 5m).

Anexele, platformă acoperită, filegorie, depozit pentru combustibil solid etc. se vor amplasa în limita zonei de construibilitate, pe partea posterioară a parcelei.

###### **Lucrări de utilitate publică**

Clădirile se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare și care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații, etc.).

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii. Pe teren exista un canal deschis de apă pluvială, care va fi amenajat conform concepției urbanistice. Deasemenea există un rezervor de apă semiîngropat, care se va păstra.

##### 4.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

###### **Accese carosabile**

Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.

Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției și de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

###### **Accese pietonale**

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

##### 4.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

###### **Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente ale localității și anume: alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și

alimentare cu energie electrică.

De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel:

- se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa;
- beneficiarul se obligă să extinde rețeaua existentă.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent.

### **Realizarea rețelelor edilitare**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către proprietar sau de către autoritatea publică locală.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari.

Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, canalizare menajeră, energie electrică, telecomunicații etc. se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează.

### **Alimentare cu apă potabilă**

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale, prin extinderea rețelei existente.

### **Canalizare menajeră**

Apele uzate menajere, provenite de la clădirile propuse, vor fi colectate și evacuate în rețeaua de canalizare existentă, prin extinderea rețelei.

### **Alimentarea cu energie electrică**

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

### **Telecomunicații**

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

### **Rețele termice**

Centralele termice vor fi înglobate în construcții. Fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

### **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, de canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică, dacă legea nu dispune altfel;

Rețelele de energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Lucrările prevăzute la alin (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

## **4.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

### **Parcelarea**

La parcelarea terenului se va avea în vedere:

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții.
- Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect P.U.Z. Parcelările vor respecta prescripțiile Art.30 din Hotărârea nr. 525/1996, art.30 din R.G.U. și Cap. II 9 din R.L.U.;
- Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Sunt admise comasări de parcele alăturate. Respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism va fi obligatorie și în situația comasărilor de parcele;
- Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- În situația unor reparcelări, frontul stradal al parcelei destinate locuirii sau serviciilor va fi de minim 12,0 m;

Se propune lotizarea terenului studiat în 53 parcele cu funcțiunea de locuire și 1 parcelă cu funcțiunea de căi de comunicație rutieră și zonă verde.

### **Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu

aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;

- Ca regulă generală, înălțimea construcțiilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;

#### **Regimul de înălțime maxim admis:**

- locuințe individuale, casă de vacanță/casă de oaspeți/pensiune, servicii complementare funcțiunii de locuit: P/D+P/P+E/P+M/D+P+M

- anexe, spațiu acoperit pentru autoturisme, filegorie: P

#### **Înălțimea maximă a construcțiilor:**

- locuințe individuale, casă de vacanță/casă de oaspeți, servicii complementare funcțiunii de locuit: 9 m
- anexe, spațiu acoperit pentru autoturisme, filegorie : 4 m.

#### **Aspectul exterior al construcțiilor**

##### **a) Dispoziții generale**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu energie electrică, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;
- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3,00 m sau în podurile nemansardabile;
- Arhitectura clădirilor va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se înaintea de toate în scara definită de clădirile referință din apropiere;
- Se vor folosi forme de acoperișuri simple, iar direcția principală a coamei se va determina în funcție de cele existente la clădirile de referință;
- Este interzisă construirea de lucarne agresive. Se vor folosi ferestre de mansardă (ferestre aflate în planul învelitorii);
- Se recomandă ca spre stradă să nu se amplaseze ferestre de mansardă, lucarne netradiționale, panouri solare sau alte elemente care perturbă imaginea străzii.

##### **b) Plastica arhitecturală a fațadelor:**

- Raportul de plin-gol va urmări caracterul zonei;
- Pe fațadele către stradă se interzice executarea de suprafețe vitrate de mari dimensiuni;
- Forma golurilor - raportul între lățime și înălțime va fi cea tradițională (cu accentul pe verticală);
- Toate construcțiile vor avea acoperiș șarpantă, preferabil cu pantă medie.
- Construcțiile anexă vor armoniza cu cele principale, prin prevederea de soluții constructive și finisaje similare.

##### **c) Materiale permise**

- Învelitorile vor fi executate din țigle ceramice;
- Este interzisă folosirea materialelor pentru construcții provizorii (azbociment, tablă zincată, materiale plastice, ș.a).

##### **d) Utilizări de materiale interzise**

- Executarea pe fațade a placajelor ceramice, a placajelor de piatră, a suprafețelor metalice, a decorațiilor cu oglinzi;
- Utilizarea (la vopsirea fațadelor) a culorilor stridente;
- Utilizarea la învelitoare a țiglelor și plăcilor metalice, precum și a plăcilor ondulate transparente din plastic;

#### **Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului**

Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

Se propun următoarele:

- **procent de ocupare maxim (P.O.T.)**  
pentru parcelele sub 500 mp: 40 %  
pentru parcelele între 500-1000 mp: 35 %  
pentru parcelele peste 1000 mp: 25 %
- **coeficient de utilizare maxim (C.U.T.)**  
pentru parcelele sub 500 mp: 1.00  
pentru parcelele între 500-1000 mp: 0.90  
pentru parcelele peste 1000 mp: 0.80

#### 4.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

##### Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Toate locuințele vor avea min. 2 locuri de parcare pe parcelă.
- Se vor asigura minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare, amplasate în interiorul parcelei.

##### Spații libere și spații plantate

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Se vor planta specii de plante autohtone.

##### Împrejurimi

- Împrejurimile vor fi armonizate cu arhitectura specifică zonei și cu construcțiile de pe parcelă.
- Împrejurimile nu vor depăși înălțimea de 1.8 m.
- Se recomandă împrejurimi transparente, eventual dublate cu garduri vii.

##### Gestionarea deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi colectate în containere, preluate și transportate periodic de către societatea cu care primăria municipiului Toplița are contract, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a gunoiului.

#### 4.6 Bilant teritorial

Suprafete, functiuni	Suprafată (mp)	% din total
Suprafată teren conform C.F.	44128.00mp	100.00 %
Zonă de locuit	32293.00mp	73.18 %
Zonă verde	5254.00mp	11.91 %
Drum	6581.00mp	14.91 %

#### 5 UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

La reactualizarea planului urbanistic generali, zona va fi integrată ca zonă de locuințelor individuale cu funcțiuni complementare cu caracter urban.

Prevederile Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea "Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism", respectiv ale HCL nr.35/2022 Regulament local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aferent procedurilor de aprobare a documentației PUZ: "Întocmire PUZ în vederea lotizării imobilului cu nr.cad.56406 pentru construire case de locuit, case de vacanță/activități turistice și de recreere.", au fost parcurse etapele legate de informare și consultare a publicului.

Beneficiarul investiției: ȘUȘMAN Aurelia, cu domiciliul în mun. Toplița, str. Zencani, nr.2, jud. Harghita.

Amplasament: imobilul studiat, teren și construcții în suprafață totală cumulată de 44.128 m<sup>2</sup> este proprietatea privată a ȘUȘMAN Aurelia, cu domiciliul în mun. Toplița, str. Zencani, nr.2, jud. Harghita.

Proiectant: "Arhitectura" S.R.L.; responsabil cu informarea și consultarea publicului din partea BENEFICIARULUI: ȘUȘMAN Aurelia și arh. ALBERT Martin

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

Acte eliberate de autorități publice locale:

Certificatul de Urbanism nr. 115/27.05.2022 emis de Primăria Municipiului Toplița,

Avizul de Oportunitate al Arhitectului Șef al Municipiului Toplița nr. 3/21.09.2022.

**Etapa I** - implicarea publicului în etapa pregătitoare — anunțarea intenției de elaborare PUZ, perioada: 27.07.2022 – 18.08.2022

- 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 "Întocmire PUZ în vederea lotizării imobilului cu nr.cad.56406 pentru construire case de locuit, case de vacanță/activități turistice și de recreere.", afișat la sediul Primăriei Municipiului Toplița în 26.07.2022, nr.ad.25.565/26.07.2022, și publicat pe pagina de internet a Primăriei în data de 26.07.2022; anunț public publicat în ziarul Informația Harghitei data apariției 27.07.2022

- 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 22.08.2022 cu nr.27.995/2022 a fost încheia Raportul privind informarea publicului pt. etapa anunțului de intenție PUZ și RLU pentru "Întocmire PUZ în vederea lotizării imobilului cu nr.cad.56406 pentru construire case de locuit, case de vacanță/activități turistice și de recreere.". În această etapă nu s-au înregistrat obiecții, observații, sugestii, propuneri cu privire la PUZ.

**Etapa II** — implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor pentru "Întocmire PUZ în vederea

lotizării imobilului cu nr.cad.56406 pentru construire case de locuit, case de vacanță/activități turistice și de recreere.” — s-a desfășurat în perioada 29.08.2022 - 30.09.2022

S-au întocmit:

- Anunț (Model panou 2 din Ordin 2701/2010), privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ și RLU pentru “ ” Întocmire PUZ în vederea lotizării imobilului cu nr.cad.56406 pentru construire case de locuit, case de vacanță/activități turistice și de recreere.”, afișat la sediul Primăriei Municipiului Toplița în data de 29.08.2022 cu nr.ad.25.565/2022 și publicat pe pagina de internet a Primăriei în data de 29.08.2022;

- Afiș anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ și RLU “ Întocmire PUZ în vederea lotizării imobilului cu nr.cad.56406 pentru construire case de locuit, case de vacanță/activități turistice și de recreere.”, amplasat de către investitor, pe panouri rezistente la intemperii, în locuri 2 vizibile pe teritoriul zonei studiate (model panou 2 din Ordin 2701/2010).

- Prin adresa nr.25.751/27.07.2022 a fost prezentată propunerea preliminară a PUZ și RLU “ Întocmire PUZ în vederea lotizării imobilului cu nr.cad.56406 pentru construire case de locuit, case de vacanță/activități turistice și de recreere.”, membrilor Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, în urma desfășurării acestei etape nu au fost înregistrate obiecții, observații, sugestii, propunerid in partea publicului.

În data de 03.10.2022 cu nr.ad.27.995/1/2022 a fost încheia Raportul privind informarea publicului pt. etapa propunerilor preliminare PUZ și RLU pentru” Întocmire PUZ în vederea lotizării imobilului cu nr.cad.56406 pentru construire case de locuit, case de vacanță/activități turistice și de recreere.”. 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.primariatopliita.ro](http://www.primariatopliita.ro)

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

**Referent de specialitate,  
KALAPÁCS Zsolt**

**PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,  
CONSILIER – SZABO COLOMAN EMERIC**

**SECRETAR GENERAL UAT,  
CIOBANU MIHAI**