



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TOPLIȚA
Bd. N. BĂLCESCU NR. 14
Tel/Fax: 0266341871 / 0266341772
E-mail: secretariat@primariatoplit.ro
www.primariatoplit.ro



Nr. 23.276/14.06.2023

Anexa nr. 1 la Hotărârea nr. ____/2023
a Consiliului local al municipiului Toplița

Raport de informare și consultare a publicului pentru documentația PUZ: "CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ " în municipiul Toplița, str. Bradului, f.n., jud. Harghita, beneficiar: MOVILĂ Cristian

Având în vedere:

- Cererea nr.22.655/2023 a solicitantului MOVILĂ Cristian;
- Cerificatul de urbanism nr.182/12.09.2022 emis de Primăria Municipiului Toplița;
- Documentația tehnică nr.166.1/2022 Elaborare Plan Urbanistic Zonal în vederea "Construire casă de vacanță " întocmit de "Urba Sistem" S.R.L. arh. Urbanist DIMITRIU Elena și B.I.A.- arh. DAN Constantin Ionescu;
- Avizul de Oportunitate al Arhitectului Șef al Municipiului Toplița nr. 4/20.12.2022 ;
- Aviz amplasament pentru rețelele de apă și canalizare nr.2293/30.01.2023 emitent "Aqua Călimani" S.R.L.
- Aviz nr. 3161/30.01.2023 a Serviciului de Gospodărire Municipală Toplița din cadrul Primăriei Municipiului Toplița;
- Decizia de încadrare nr.32/29.05.2023 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Harghita;
- Adresa nr.3445/TH/2993/03.04.2023 emis de A.N."Apele Române" – A.B.A. "Mureș"
- Aviz de amplasament favorabil nr.7050230210066/20.02.2023 emis de DEEE România – Sucursala Harghita;
- Studiul geotehnic nr.256/12/2022 întocmit de "Geotechnika ZKB" S.R.L. însoțit de Referatul verficatorului pentru cerința "Af" CHIRILĂ P. Daniela Elena nr.1824/13.12.2022
- Proces verbal de recepție nr. 2650/2022 al O.C.P.I. Harghita -Studiu topografic

Obiectul lucrării îl constituie o parcelă având o suprafață de 1244 mp situată în intravilanul Municipiului Toplița, str. Bradului, jud. Harghita, în UTR 10- VT+Lv+L11 - zona pentru activități turistice și de recreere, inclusiv construcții aferente+ zona pentru locuințe sezoniere(case de vacanță)+ zona de locuințe individuale cu caracter urban. Parcela este proprietate privată a beneficiarului MOVILA CRISTIAN, conform Extrasului de Carte Funciara.

În Certificatul de Urbanism nr. 182 /12.09.2022 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.

Parcela care face obiectul PUZ este teren intravilan, categoria de folosință este «fâneată» și este identificată cu nr. cadastral 59422, înscrisă în Cartea Funciara a localității cu nr. 59422.

Parcela este situată în UTR 10- VT+Lv+L11- « zona pentru activități turistice și de recreere, inclusiv construcții aferente+ zona pentru locuințe sezoniere(case de vacanță)+ zona de locuințe individuale cu caracter urban» iar, în prezent, parcela este liberă de construcții.

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 parcelei.

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

PUZ este opozabil în justiție în clarificarea conflictelor ce pot să apară între persoane fizice, între administrația publică locală și persoane fizice, sau în alte situații.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal Prevede următoarele prevederi pentru parcela reglementată:

1. ROLUL RLU AFERENT "INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA CONSTRUIRII: CASA DE VACANTA."

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: CASA DE VACANTA.” intravilan mun. Toplita, str. Bradului, f.nr., jud. Harghita CF 59422 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.

2. 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. 1 parcela cu o suprafata totala de 1244 mp conform extrasului de carte funciara, in scop casa de vacanta, cu indicatori urbanistici POT si CUT:

Parcela CF 59422- Movila Cristian: POT = 20% ; CUT = 0.6;

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelei care face obiectul PUZ, proprietate privata este "faneata" si este situata in intravilan mun. Toplita, str. Bradului, f.nr., jud. Harghita, CF 59422.

3.2. Functiunea propusa pentru amplasamentul care face obiectul PUZ este « Lv- Zona pentru locuințe 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 sezoniere 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, cand va fi disponibila), platforma precollectare 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 impotriva 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.

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 si sezonier, 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 indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Constructii de locuinte sezoniere si de recreere.

Pentru locuinte cu acces si lot propriu se vor asigura:

accese carosabile pentru locatari;

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, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

7.7 Accesele 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.

7.10 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 locuinta unifamiliala 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 intregime, 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.

8.10 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, in 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 SI 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. imprejmuirea la strada nu va depasi 1,80 m, iar imprejmuiriile de pe celelalte laturi nu vor depasi înaltimea de 2,25 m;

c. se recomanda împrejmuiri transparente, eventual dublate de garduri vii;

III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11.Teritoriul studiat in PUZ este incadrat in prezent, in urmatoarea functiune:

UTR 10- VT+Lv+Li1 - zona pentru activitati turistice si de recreere, inclusiv constructii aferente+ zona pentru locuinte sezoniere(case de vacanta)+ zona de locuinte individuale cu caracter urban.

11.1 Teritoriulul 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 intocmirea 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 SI PIETONALA: publica (in afara parcelei) si pe parcela: circulatii, parcaje, platforma betonata, trotuare de garda.

SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA CU ROL AMBIENTAL SI 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 GENERALITATI

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, Li1

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

14. Functiuni 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.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor de pe parcela studiata cu functiune

LV- zona pentru locuințe sezoniere (case de vacanță):

15.

- 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 (pensuni, vile, alimentatie publica) de dimensiuni sub 200 mp Acd;

16. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- comerț cu amanuntul sau prestari servicii de maxim 200 mp Acd, 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 turistic;

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

17. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor:

- functiuni comerciale si servicii cu Acd 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 comunală, cimitire;

- constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare care presupun zone de protectie ce

depasses 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;

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

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 strada de 3 m, (distantele sunt cotate de la limita exterioara a profilelor strazilor 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 SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

19.1. Cladirea/cladirile propusa/propuse in incinta 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 invecinate nu se admit diferente de inaltime mai mari de un nivel, daca distanta dintre ele este mai mica de 5 m;

20.2 In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate 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 masoara pe perpendiculara, de la cota cea mai inalta 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 similar.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

22. CIRCULATII 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 a amenajarilor aferente, echipamente edilitare) sa fie betonata/pavata pentru asigurarea fluxurilor de circulatie corecte.

22.6. Circulatia rutiera in incinta se va dezvolta in 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 atat in timpul lucrarilor de constructii, cat si in timpul functionarii investitiei propuse se va face in afara spatiului public, obiectivul propus avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare, descarcare, intoarcere si parcare/stationare.

23.2. Au fost propuse 1-2 locuri de parcare pentru masini mici pe lot.

23.3. Se va avea in vedere amplasarea camerelor de locuit in cadrul functionalului cladirilor propuse astfel incat sa fie la o distanta de cel putin 5m fata de parcare.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

25. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

25.1. Investitia propusa va fi racordata la retelele tehnico – edilitare realizate in sistem local(privat) ale zonei, conform avizelor obtinute de la gestionarii de utilitati.

25.2. Este obligatorie asigurarea investitiei propuse cu utilitati, dupa disponibilitatea existenta in zona: apa, canalizare, energie electrica si telecomunicatii.

25.3. Directia de scurgere a apelor pluviale va fi spre drenul colector care va dirija apele spre o zona permeabila cu capacitate de absorție a apei pluviale (zone verzi).

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

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

26.1. Activitatea propusa zona Lv - FUNCTIUNE PROPUSA - Zona pentru locuinte sezoniere (case de vacanta).

15. - zonele clasificate în acest fel, vor ocupa integral parcela si nu propune divizarea acestora.

26.2. Pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa satisfaca concomitent exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce priveste atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului) cat si de drept (servitutile pe care le genereaza). Din acest punct de vedere parcela respecta conditiile de construibilitate: accesibilitate la drumuri publice, posibilitatea echiparii cu retele tehnico edilitare, forma si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.

26.3. Orientarea spatiului propus va tine seama de prevederile OMS nr.119/2014 privind sanatatea populatiei:

- asigurarea unui necesar de lumina adecvat;

- amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ora si 30 de minute la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladirea propusa si din locuintele invecinate;

- alimentare cu apa si canalizare;

- respectarea normelor sanitare privind colectarea si indepartarea deseurilor solide;

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

27. SPATII LIBERE SI PLANTATE

27.1. Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea RGU din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei: plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.

27.2. Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

27.3. Terenul liber ramas in afara cladirilor, circulatiilor, parcajelor si a altor amenajari va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie si inalta; arborii de talie inalta si medie vor fi plantati pe toata suprafata parcelei.

27.4. Arborii se vor planta astfel incat distanta minima de la axul trunchiului pana la gard sa fie de minim 2,0 m si de 1,5 m la arbusti. Arborii se vor planta izolati (solitari) sau in grupe de 3 exemplare plantate la o distanta maxima egala cu de 3 ori diametrul coroanei.

27.5. Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati a arborilor si arbustilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foioase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mestecanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc.

27.6. Suprafata minima de spatii verzi este de 30% din suprafata 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 1,80 m, iar pe laterale si posterior 2,25 m.

Beneficiarul investiției: **MOVILĂ Cristian** cu domiciliul/sediul*²⁾ în județul **Harghita**, municipiul **Toplița**, cod poștal **535700**, str. **Victor Babeș**, nr.-, bl.**B**, sc.**3**, et.-, ap.**16**.

Amplasament: imobilul studiat, teren în suprafață totală de **1.244 m²** este proprietatea privată a persoanei fizice **MOVILĂ Cristian** cu domiciliul/sediul*²⁾ în județul Harghita, municipiul Toplița, cod poștal 535700, str. Victor Babeș, nr.-, bl.B, sc.3, et.-, ap.16.

Proiectant: "Urba Sistem" S.R.L. arh. Urbanist **DIMITRIU Elena** și **B.I.A.- 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@primariatoplița.ro.

Acte eliberate de autorități publice locale:

Certificatul de Urbanism nr.182/12.09.2022 emis de Primăria Municipiului Toplița, Avizul de Oportunitate al Arhitectului Șef al Municipiului Toplița nr. 4/20.12.2022.

Etapa I - implicarea publicului în etapa pregătitoare — anunțarea intenției de elaborare PUZ, perioada: 19.10.2022 – 19.11.2022

- 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 casă de vacanță", afișat la sediul Primăriei Municipiului Toplița în 19.10.2022, nr.35.417/19.10.2022, și publicat pe pagina de internet a Primăriei în data de 19.10.2022;

- anunț privind intenția de elaborare PUZ publicat de către investitor în ziarul Informația Harghitei din data de 18.10.2022,

- 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 22.11.2022 cu nr.39.704/2022 a fost încheia Raportul privind informarea publicului pt. etapa anunțului de intenție PUZ și RLU pentru " Plan urbanistic zonal în vederea construirii casă 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 casă de vacanță”,. — s-a desfășurat în perioada 08.12.2022 - 08.01.2023

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 casă de vacanță”, afișat la sediul Primăriei Municipiului Toplița în data de 08.12.2022 cu nr.41.614/2022 și publicat pe pagina de internet a Primăriei în data de 08.12.2022; anunț public publicat în ziarul Informația Harghitei data apariției 09.12.2022

- Afiș anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ și RLU “ Plan urbanistic zonal în vederea construirii casă 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).

- Prin adresa nr.41.062/05.12.2022 a fost prezentată propunerea preliminară a PUZ și RLU “ Plan urbanistic zonal în vederea construirii casă de vacanță”, membrilor Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism.

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

În data de 12.01.2023 cu nr.1.243/2023 a fost încheia Raportul privind informarea publicului pt. etapa propunerilor preliminare PUZ și RLU pentru “ Plan urbanistic zonal în vederea construirii casă 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.primariatopliita.ro

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

**Referent de specialitate,
KALAPÁCS Zsolt**

**PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,
CONSILIER – BUZILĂ VICTOR SEBASTIAN**

**SECRETAR GENERAL UAT,
CIOBANU MIHAI IULIAN**