ROMÂNIA
JUDEŢUL HARGHITA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TOPLIŢA
Bd. N. BĂLCESCU NR. 14
Tel/Fax: 0266341871 / 0266341772
E-mail: secretariat@primariatoplita.ro
www.primariatoplita.ro

ISO 9001

ISO 14001

Nr.45.751/28.10.2025

Anexa nr. 1 la Hotărârea nr. 164/2025 a Consiliului local al Municipiului Toplița privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL și a regulamentului local aferent pentru " Construirea unui hotel și a unei case de vacanță" în municipiul Toplița, str. Vilelor , f.n., jud. Harghita, beneficiari: „BEST TEAM FOTOVOLTAICE"S.R.L. și MEZEI Csaba

Raport de informare şi consultare a publicului pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal (PUZ) în vederea: " Construirea unui hotel şi a unei case de vacanță" în municipiul Toplița, str. Vilelor , f.n., jud. Harghita, beneficiari: „BEST TEAM FOTOVOLTAICE"S.R.L. și MEZEI Csaba

Având în vedere:

-Cererea nr.39.068/12.09.2025 a solicitantului „BEST TEAM FOTOVOLTAICE"S.R.L. și MEZEI Csaba;

-Certificatul de urbanism nr.6/17.01.2025 emis de Primăria Municipiului Toplița

-Documentația tehnică nr.12/2025 pentru Elaborare Plan Urbanistic Zonal în vederea " Construirea unui hotel și a unei case de vacanță" întocmit de "TEHNOURB" S.R.L. - arhitect Iustin-Constantin HEN ; Iași, sos. Nicolina,nr.32,bl. 961, sc. A, ap. 4, jud. Iași, tel. +40332.410.607, e-mail: iustin_hen@yahoo.com;

-Extrasele de carte funciară: CF 59855 Toplița; CF 59854 Toplița; CF 59853 Toplița;

-Avizul de Oportunitate al Arhitectului Şef al Municipiului Toplița nr. 1/25.02.2025;

-Aviz de amplasament favorabil nr.7050250301156/25.03.2025 emis de DEEE România – Sucursala Harghita;

-Aviz nr.ad.11.681/07.03.2025 a Serviciului de Dezvoltare Municipală Toplița din cadrul Primăriei Municipiului Toplița;

-Aviz amplasament pentru rețelele de canalizare nr.2505/07.03.2024 emis de "AQUA CĂLIMANI" S.R.L.;

-Aviz amplasament pentru rețelele de apă nr.2505/07.03.2025 emis de "AQUA CĂLIMANI" S.R.L.;

-Avizul nr.206/18.07.2025 al Ministerului Economiei, Digitalizării, Antreprenoriatului și Turismului

-Decizia de încadrare nr.71/25.08.2025 emis de A.N.M.A.P. Direcția Județeană de Mediu Harghita;

-Studiul geotehnic nr.48/04.2025 întocmit de "Geotechnika ZBK"S.R.L. și referatul de verificare la cerința "Af" nr.233/08.04.2025 întocmit de CHIRILĂ P. Daniela Elena;

-Proces verbal de recepție (Plan topografic) nr.442/21.03.2025 emis de O.C.P.I. Harghita;

Scopul prezentului plan urbanistic zonal este reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic și tehnico - edilitar pentru zona de locuiră sezonieră – casă de vacanță și hotel

Documentația a fost inițiată de „BEST TEAM FOTOVOLTAICE"S.R.L. și MEZEI Csaba ca urmare a cerinței condiționate prin Certificatul de Urbanism nr. 6 din data de 17.01.2025 eliberat de Primaria Municipiului Toplița.

Prin documentație s-au urmărit în principiu următoarele:

reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic și tehnico-edilitar;

analiza situației existente și stabilirea indicilor urbanistici;

stabilirea terenurilor aferente propunerilor;

dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse corespunzător suprafeței terenului studiat;

asigurarea acceselor carosabile și pietonale;

asigurarea cu rețele tehnico-edilitare necesare pentru dezvoltări, prin racordare la rețelele existente;

integrarea și armonizarea construcțiilor noi cu mediul construit și cu cadrul natural existent;

măsuri și acțiuni pentru protejarea și conservarea mediului.

Obiectivul planului urbanistic zonal constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale.

Regulamentul de urbanism propus, aferent :plan urbanistic zonal:"Construirea unui hotel și a unei case de vacanță" în municipiul Toplița, str. Vilelor , f.n., jud. Harghita,, prevede:

CAPITOLUL I - DISPOZIŢII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

1.1. Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice şi juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale precum şi a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată.

1.2. Regulamentul local de urbanism stabileşte, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor şi de amplasare a construcţiilor şi amenajărilor aferente acestora.

1.3. Planul urbanistic zonal şi **Regulamentul local de urbanism** aferent cuprinde norme obligatori pentru autorizarea executării construcţiilor.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de faţă, la terenul cu o suprafaţă totală de 4 135 m^2, situat pe teritoriul Municipiului Toplița.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORARII

2.1. La baza elaborării prezentului **Regulamentul local de urbanism** stau, în principal:

- Legea nr. 350/2001 privina amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor, republicată

- H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată. Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajarii teritoriului.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z..

Zonificarea funcţională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinaţia construcţiilor şi funcţiunea dominantă a zonei şi este prezentată în planşa de *Reglementări urbanistice - Zonificare*.

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea şi executarea construcţiilor va avea în vedere păstrarea calităţii mediului natural (al vegetaţiei mature şi sănătoase) şi al echilibrului ecologic.

4.2. Zone construite protejate

În zonă nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu; nu au fost identificate situri arheologice.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcţiilor în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

5.3. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea execuţiei construcţiilor se va face doar în cazul existenţei posibilităţii de racordare la reţelele de apă, canalizare şi energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

5.4. Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominată a zonei.

5.5. Procentul de ocupare al terenului

În cazul prezentului regulament, se stabilesc:

Zona	POT_{max}	CUT_{max}	Regim maxim de înălțime	H_{max} la cornișă sau atic
Zonă Lv – zonă de locuințe sezoniere/case de vacanță	35%	1,05	P+2E	9m
Zonă Cs – zonă HORECA hotel+restaurant	40%	2,00	D+P+3E	18m

5.6. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate în prezentul **Plan Urbanistic Zonal** pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate conform legii.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

6.1. Orientarea faţă de punctele cardinale

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism – RGU: pentru constructiile de locuit se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

6.2. Amplasarea faţă de drumuri publice

Clădirile se vor amplasa aliniate la căile de circulaţie existente, respectând aliniamentele propuse conform planșa P3.

6.3. Amplasarea faţă de căi ferate din administraţia S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

6.4. Amplasarea faţă de aliniament

Amplasarea se va face în limita zonei edificabile conform planşei *Reglementari urbanistice - Zonificare.*

6.5. Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile se vor amplasa în limita zonelor de implantare prevăzute în planşa *Reglementari urbanistice - Zonificare.*

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accese carosabile

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie.

Autorizarea execuţiei construcţiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităţilor de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

7.2. Accese pietonale

Se vor realiza accese pietonale private sau accesibile publicului precum şi accese de serviciu. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăţi de deplasare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

8.1. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor, din spaţiile mineralizate şi din spaţiile plantate cu gazon.

Se interzice dispunerea pe faţade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

8.2. Realizarea de reţele edilitare

Proprietarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, de apă, canalizare electricitate, gaz, telefon, etc, lucrări ce se vor racorda la reţelele publice existente.

Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica, telefonie, TV cablu) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regula îngropate. Se admite în cazuri bine justificate și în mod excepțional, pozarea supraterana a rețelelor de echipare a clădirilor.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI AL CONSTRUCȚIILOR

9.1. Parcelarea

Prin prezentul P.U.Z. se propune menținerea celor 3 parcele existente după cum urmează:

- parcela cu **nr. cad. 59853**, situată în mun. Topliţa, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de **405 m²**, înscrisă în **C.F. 59853 Topliţa** – este proprietatea persoanei fizice: **MEZEI Csaba** și soția **MEZEI Andrea** în cotă actuală de **1/4**, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție și a persoanei juridice **S.C. ”BEST TEAM FOTOVOLTAICE” S.R.L. (CUI 46627114)** în cota actuală de **3/4**, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție;
- parcela cu **nr. cad. 59854**, situată în mun. Topliţa, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de **930 m²**, înscrisă în **C.F. 59854 Topliţa** – este proprietate a persoanei fizice: **MEZEI Csaba** și soția **MEZEI Andrea** în cotă actuală de **1/1**, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție;
- parcela cu **nr. cad. 59855**, situată în mun. Topliţa, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de **2800 m²**, înscrisă în **C.F. 59855 Topliţa** – este proprietate a persoanei juridice: **S.C. ”BEST TEAM FOTOVOLTAICE” S.R.L. (CUI 46627114)** în cota actuală de **1/1**, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție.

Nu se admit dezmembrări sau unificări ulterioare cu respectarea condițiilor prezentului regulament.

9.2. Înălţimea construcţiilor

Înălţimea maximă admisibilă a clădirilor este:

Zona	Regim maxim de înălțime	H_{max} la cornișă sau atic
Zonă Lv – zonă de locuințe sezoniere/case de vacanță	P+2E	9m
Zonă Cs – zonă HORECA hotel+restaurant	D+P+3E	18m

9.3. Aspectul exterior al construcţiilor

Aspectul clădirii va fi subordonat cerinţelor specifice unei diversităţi de funcţiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiţia realizării unor compoziţii care să ţină seama de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei.

Fațadele laterale si posterioare ale clădirilor se vor tratate în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1. Parcaje

Se vor realiza un minim de 34 locuri de parcare după cum urmează:

Zona	Număr minim de locuri de parcare
Zonă Lv – zonă de locuințe sezoniere/case de vacanță	2 locuri
Zonă Cs – zonă HORECA hotel+restaurant	32 locuri

Staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulaţiilor sau spaţiilor publice.

Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încat să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează. Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificari la nivelul trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

10.2. Spaţii verzi şi plantate

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii vezi (minim 20%). Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2,0 m față de linia despărțitoare a două proprietăți.

Este obligatorie amenajarea şi plantarea spaţiilor verzi aferente circulaţiilor carosabile şi a dotărilor edilitare comune.

10.3. Împrejmuiri

Înălţimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăşi 2,00 m. Acestea vor fi transparente spre stradă. Înălţimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului). Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetaţie. Se admite sa nu se realizeze deloc imprejmuire.

CAPITOLUL III - ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

11.1. În cadrul zonei studiate în *Planul urbanistic zonal* s-au identificat următoarele tipuri de unităţi funcţionale:

- **Zonă Lv – zonă de locuințe sezoniere/case de vacanță**
- **Zonă Cs – zonă HORECA (hotel+restaurant)**

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR ŞI SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE

12. GENERALITĂŢI

12.1. Funcţiunea dominantă a zonei:

Funcțiunea dominantă este cea rezidențială.

13. UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL UNITĂŢILOR ŞI SUBUNITĂŢILOR:

13.1. Utilizări permise:

<u>Zona Lv:</u>

- locuințe sezoniere (case de vacanță);

- locuințe individuale sau colective mici cu maxim P+2 niveluri și anexe gospodărești în suprafață mai mică decât locuința, retrase de la limita proprietății către spațiul public;

- dotări de interes turistic (pensiuni, vile, alimentație publică) de dimensiuni sub 200 mp Acd.

<u>Zona Cs:</u>

- hotel cu un număr maxim de 40 unități de cazare (camera);

13.2. Utilizări permise cu condiţii:

Zona Lv:

- comerț cu amănuntul sau prestări servicii de maxim 200 mp Acd, pe o parcelă, negeneratoare de poluare;
- dotările de interes turistic cu suprafața desfășurată a construcțiilor mai mare de 200 mp se vor realiza după întocmirea unui plan urbanistic de detaliu - studiu de amplasament (PUD - SA);
- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare menite să deservească obiectivele de interes turistic.

Zona Cs:

- nu este cazul

13.3. Utilizări interzise:

Zona Lv+Cs:

- orice altă activitate care nu este specificată la pct. 13.1 și 13.2, inclusiv activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, depozitare en-gros, platforme de colectare sau precolectare a deşeurilor.

14. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

14.1. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit:

Zona Lv+Cs:

14.1.1.Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul.

14.1.2. Zone construite protejate

Nu este cazul.

14.2. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public:

Zona Lv+Cs:

14.2.1 Expunerea la riscuri naturale

Amplasarea construcţiilor este permisă pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc).

14.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Amplasarea construcţiilor este permisă în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele şi zonele de protecţie ale reţelelor electrice, etc.).

14.2.3. Asigurarea echipării edilitare

Amplasarea construcţiilor este permisă cu condiţia stabilirii obligaţiei de a se efectua, parţial sau total, lucrări de echipare edilitară, (branşament de apă, racord la canalizare, branşament de gaz, racord la reţeaua electrică).

14.2.4. Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor

Amplasarea construcţiilor cu funcţiune de cercerare-dezvoltare este corelată cu celelalte funcţiuni (instituţii şi servicii, căi de comunicaţie, spaţii plantate, echipare edilitară).

14.2.5. Lucrări de utilitate publică

Clădirile se pot amplasa pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicaţie, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicaţii, etc.)

14.3. Indici urbanistici

Zona Lv:

14.3.1. Procentul de ocupare a terenului: POT_{max} = 35 %

14.3.2. Coeficientul de utilizare a terenului: CUT_{max} = 1,05

Zona +Cs:

14.3.3. Procentul de ocupare a terenului: POT_{max} = 40 %

14.3.4. Coeficientul de utilizare a terenului: CUT_{max} = 2,00

14.4. Reguli de amplasare şi retragerile minime obligatorii:

Zona Lv+Cs:

14.4.1. Orientarea faţă de punctele cardinale

Se va respecta orientarea corectă faţă de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic) conform cu *anexa 3* din R.G.U.

14.4.2. Amplasarea faţă de drumuri publice

Clădirile se vor amplasa retras faţă de căile de circulaţie existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

14.4.3. Amplasarea faţă de căi ferate din administraţia C.F.R.: nu e cazul.

14.4.4. Amplasarea faţă de aeroporturi: nu este cazul.

14.4.5. Amplasarea faţă de aliniament:

Amplasarea faţă de aliniament se va face în limita zonei edificabile, conform planşei *Reglementari urbanistice - Zonificare.*

14.4.6. Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile se vor amplasa în limita zonelor de implantare prevăzute în planşa *Reglementari urbanistice - Zonificare.*

14.5. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Zona Lv+Cs:

14.5.1. Accese carosabile

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reteaua de circulatie si transport este obligatorie.

Autorizarea execuţiei construcţiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităţilor de acces la drum public, sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

14.5.2. Accese pietonale

Se vor realiza accese pietonale private sau accesibile publicului precum şi accese de serviciu. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăţi de deplasare.

14.6. Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Zona Lv+Cs:

14.6.1. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară

Se va asigura racordarea la reţelele publice de echipare edilitară pentru toate construcţiile, odată cu realizarea lor: alimentare cu apă, canalizare, reţele electrice, reţele de gaz.

14.6.2. Realizarea de reţele edilitare

Aautorizarea construcţiilor este permisă cu condiţia conectării la reţelele edilitare, o dată cu realizarea lor: branşament la reţeaua de alimentare cu apă, racord la canalizare, branşament electric, branşament de gaz, suportate în întregime de investitori sau beneficiari.

14.7. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor:

Zona Lv+Cs:

14.7.1. Parcelarea

Prin prezentul P.U.Z. se propune menținerea parcelării existente.

Nu se admit dezmembrări sau unificări ulterioare cu respectarea condițiilor prezentului regulament.

14.7.2. Aspectul exterior al construcţiilor

Clădirile vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, fără a se afecta caracterul zonei.

14.8. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri:

Zona Lv+Cs:

14.8.1. Parcaje

Se vor realiza un număr minim de 34 locuri de parcare, după cum urmează:

Zona	Număr minim de locuri de parcare
Zonă Lv	2 locuri
Zonă Cs	32 locuri

Staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor sau spaţiilor publice.

14.8.2. Spaţii verzi şi plantate

Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon şi cu un arbore la fiecare 100 mp de teren liber în jurul construcţiilor.

14.8.3. Împrejmuiri

Sunt recomandate împrejmuirile de tip transparent, cu înălţimea de maxim 2,00 m (lemn, gard viu, plasă de sârmă cu vegetaţie agăţătoare, etc.).

Beneficiarul investiției: **„BEST TEAM FOTOVOLTAICE”S.R.L. și MEZEI Csaba** cu sediul/domiciliul în județul **Bacău,** municipiul **Bacău,** cod poștal **600050,** str. **Nicolae Bălcescu,** nr.**1,**sc.**C,**ap.**121** respectiv județul **Harghita**,municipiul **Topliţa,** cod poștal **535700,** str. **Gării,** bl.**18,**sc.**B,** ap.**40,**

Amplasament: imobilul studiat, teren în suprafață totală de **4.135 m^2** este proprietatea privată a persoanelor juridice /fizice „BEST TEAM FOTOVOLTAICE”S.R.L. și MEZEI Csaba.

Proiectant: ”TEHNOURB” S.R.L. - arhitect Iustin-Constantin HEN ; Iași, sos. Nicolina,nr.32,bl. 961, sc. A, ap. 4, jud. Iași, tel. +40332.410.607, e-mail: iustin_hen@yahoo.com;

responsabil cu informarea și consultarea publicului dinpartea BENEFICIARULUI: Iustin-Constantin HEN .

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. 6/17.01.2025 emis de Primăria Municipiului Toplița,

Avizul de Oportunitate al Arhitectului Şef al Municipiului Toplița nr. 1/25.02.2025;

Etapa I - implicarea publicului în etapa pregătitoare — anunțarea intenției de elaborare PUZ,

perioada: 21.01.2025 – 12.02.2025

- 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 "Construirea unui hotel și a unei case de vacanță"", afișat la sediul Primăriei Municipiului Toplița în 21.01.2025, nr.3.781/21.01.2025, și publicat pe pagina de internet a Primăriei în data de 21.01.2025;
- anunț publicat în ziarul Informația Harghitei, ediția din data de 21.01.2025, privind intenția de elaborare PUZ, publicat de către investitor,
- 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 13.02.2025 cu nr.7936/13.02.2025 a fost încheia Raportul privind informarea publicului pt. etapa anunțului de intenție PUZ și RLU pentru " Construirea unui hotel și a unei 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 " Construirea unui hotel și a unei case de vacanță",. — s-a desfășurat în perioada **07.10.2025 - 28.10.2025**

S-au întocmit:

- Anunț (Model panou 2 din Ordin 2701/2010), privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ și RLU pentru " Construirea unui hotel și a unei case de vacanță", afișat la sediul Primăriei Municipiului Toplița în data de 06.10.2025 cu nr.ad. 39.068/06.10.2025 și publicat pe pagina de internet a Primăriei în data de 06.10.2025;
- anunț publicat în ziarul Informația Harghitei, ediția din data de 07.10.2025, privind etapa propunerilor, a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal pentru" Construirea unui hotel și a unei case de vacanță, publicat de către investitor,
- Afiș anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ și RLU " Plan urbanistic zonal în vederea construii casă de vacanță, foișor. Branșament la utilitățile din zonă: energie electrică", 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 data de 28.10.2024 cu nr.**45.728/2025** a fost încheia Raportul privind informarea publicului pt. etapa propunerilor preliminare PUZ și RLU pentru " pentru "Construirea unui hotel și a unei 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

ARHITECT ŞEF,
ing.COTFAS Mihai Cristian

Referent de specialitate,
KALAPÁCS Zsolt

PREŞEDINTELE ŞEDINŢEI,
CONSILIER – BOCOR ATTILA-BELA

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL UAT – CIOBANU MIHAI-IULIAN