



ISO 9001

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



ISO 14001



Nr. 2.837/27.01.2026

Anexa nr. 1 la Hotărârea nr. 23/2026 a Consiliului local al Municipiului Toplița privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL și a regulamentului local aferent pentru "Introducerea suprafeței de 2672 m² în intravilanul localității, în vederea construirii unei case de vacanță (CF 59169)" în municipiul Toplița, extravilanul localității- zona denumită "Plagesc", f.n., jud. Harghita, beneficiar: VÎLCAN Toader-Marian

Raport de informare și consultare a publicului pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal (PUZ) în vederea: " Introducerea suprafeței de 2672 m² în intravilanul localității, în vederea construirii unei case de vacanță (CF 59169)." în municipiul Toplița, extravilanul localității- zona denumită "Plagesc", f.n., jud. Harghita, beneficiar: VÎLCAN Toader Marian

Având în vedere:

- Cererea nr.2.379/22.01.2026 a solicitantului VÎLCAN Toader Marian;
- Certificatul de urbanism nr.24/12.03.2025 emis de Primăria Municipiului Toplița
- Documentația tehnică nr.38/2025 pentru Elaborare Plan Urbanistic Zonal în vederea "Introducerea suprafeței de 2672 m² în intravilanul localității, în vederea construirii unei case de vacanță (CF 59169)." întocmit de "4 BEST PROJECTS" S.R.L. - arhitect Dan Constantin IONESCU și "URBA SISTEM" S.R.L. - arhitect DIMITRIU Elena
- Extrasul de carte funciară: CF 59169 Toplița;
- Extrasul plan cadastral IE 59169;
- Avizul de Oportunitate al Arhitectului Șef al Municipiului Toplița nr. 3/28.04.2025;
- Avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr.605/19.11.2025;
- Avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale – Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare – Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare nr. A35/04.07.2025;
- Avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale – Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Harghita nr.10/2025 (nr.454/03.07.2025);
- Aviz de gospodărire a apelor nr.70/20.08.2025 – emis de A.N."Apele Române" – A.B.A."Mureș";
- Aviz de amplasament favorabil nr.7050250502719/29.05.2025 emis de DEEE România – Sucursala Harghita;
- Decizia de încadrare nr.84/29.09.2025 emis de A.N.M.A.P. Direcția Județeană de Mediu Harghita;
- Studiul geotehnic nr.54/04.2025 întocmit de "Geotechnika ZBK" S.R.L. și referatul de verificare la cerința "Af" nr.303/02.05.2025 întocmit de CHIRILĂ P. Daniela Elena;
- Proces verbal de recepție (Plan topografic) nr.446/09.04.2025 emis de O.C.P.I. Harghita;

Scopul prezentului plan urbanistic zonal este de a introduce în intravilanul municipiului Toplița a unei suprafețe de teren 2672 m², reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic și tehnico - edilitar pentru zona de locuire sezonieră – casă de vacanță

În Certificatul de Urbanism nr. 24/ 12.02.2025 eliberat de Primaria Municipiului Toplița, jud. Harghita, s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent. Conform prevederilor Legii nr.350/2001 republicată, realizarea de lucrări de construire clădiri în extravilan cu o altă funcțiune decât funcțiunea agricolă se poate face doar în baza unei documentații de urbanism PUZ și după obținerea unui aviz de oportunitate.

Obiectul PUZ este schimbarea introducerea în intravilan și schimbarea de categorie de folosință din fâneață în zonă de locuințe sezoniere.

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFAȚA TOTALĂ TEREN	2.712	100	2.712	100
UTR 16 LV - funcțiune propusă - UTR 16 Lv - zonă pentru locuințe sezoniere (case de vacanță).	-	-	2.712	100

Intravilan- fâneată, neconstruibil	40	1,5	-	-
Extravilan - fâneată	2.672	98,5	-	-

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, edificabil față de aliniament și limitele posterioară și laterale ale parcelelor.

Documentația a fost inițiată de VÎLCAN Toader Marian ca urmare a cerinței condiționate prin Certificatul de Urbanism nr. 24 din data de 12.02.2025 eliberat de Primaria Municipiului Toplița.

Regulamentul de urbanism propus, aferent, Planului Urbanistic Zonal: "Introducerea suprafeței de 2672 m² în intravilanul localității, în vederea construirii unei case de vacanță (CF 59169)." prevede:

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

- suprafața de **2712 mp** conform extrasului de carte funciara nr. 59169 **Proprietate VÎLCAN TOADER-MARIAN și VÎLCAN MIHAELA** din care 40 mp se află în intravilan, iar 2672 mp ce fac obiectul prezentei documentatii se afla in extravilan, destinat construirii unor locuinte si introducerii in intravilan, cu indicatori urbanistici POT si CUT: POT propus = 20%, CUT propus=0.6.

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelei care fac obiectul PUZ, proprietati private este "fâneată" si este situată în extravilan Toplița.

3.2. Funcțiunea propusa pentru amplasamentul care face obiectul PUZ este « UTR 16, Lv - zonă pentru locuințe sezoniere (case de vacanță), P-P+2».

3.3. Spatiul in care este situat amplasamentul care a generat PUZ are o funcțiune 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 aparea 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. In consecinta, din acest punct de vedere nu exista incompatibilitati de ordin functional.

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

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

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

Utilizari permise cu conditii

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

1.2. 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.

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

Amplasarea fata de drumuri publice

6.2 In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- a)** constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- b)** parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c)** conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

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

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

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

Amplasarea fata de aliniament

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

- a)** in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- b)** retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

6.7 In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

6.8 Fac exceptie de la prevederile alin. (2) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

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

Amplasarea in interiorul parcelei

6.10 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.
- c)** Logiile si balcoanele vor fi introduse in calculul indicilor teritoriali

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.

Accese pietonale

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

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

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

Parcaje

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

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

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

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

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

8.2 De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, în 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.

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

8.5 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.

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

8.7 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) front la strada de minimum 10 m pentru cladiri insiruite si pentru cladiri izolate sau cuplate;
- b) suprafata minima a parcelei de 200 m² pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 300 m² pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia capacitatea constructiei.

Imprejmuiri

10.2 In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

a) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

10.3 Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 m²/locuitor.

III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Teritoriul studiat in PUZ este incadrat in urmatoarea functiune: UTR 16, Lv - zonă pentru locuințe sezoniere (case de vacanță), P-P+2.

11.1 Teritoriului studiat in PUZ i se propune introducerea in intravilan, indicatorii POT si CUT si functiunea propusa se incadreaza conform PUG la zona UTR 16 LV - zonă pentru locuințe sezoniere (case de vacanță), cu regim de inaltime P-P+2 - o singura subunitate functionala.

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

LOCUINTE SEZONIERE: regim de inaltime maxim P+2E

CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA: publica (in afara parcelei) si pe parcela: circulatii, parcaje, platforma betonata, trotuare de gard.

SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA CU ROL AMBIENTAL SI DE PROTECTIE

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

UTR 16 LV - zonă pentru locuințe sezoniere, cu regim de inaltime P- P+2E

CAP. 1 GENERALITATI

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

12.1. Subzona aferenta ansamblului de constructii - locuinta, garaj, imprejurire;

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 :

13. UTR 16 LV - zonă pentru locuințe sezoniere, cu regim de inaltime P- P+2E.

14. Functiuni complementare functiunii rezidentiale:

Sunt admise:

- locuinte sezoniere cu maxim P+2E niveluri, amplasate dispersat, regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat), cu terenuri mari libere.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

15. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor de pe parcela studiata cu functiune "UTR 16 LV - zonă pentru locuințe sezoniere, cu regim de inaltime P- P+2E"

- toate utilizarile stabilite in PUZ , conform art. 12

- 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 (pensuni, vile, alimentație publică) de dimensiuni sub 200 mp Acd.

16. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- 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.

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

- funcțiuni comerciale și servicii cu Acd mai mare de 200 mp sau care produc poluare de orice fel; activități productive; activități de transport și servicii legate de acesta; creșterea animalelor pentru producție; depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100 mp (inclusiv în spații deschise) sau de materiale re folosibile; construcții și amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire; construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecție ce depășesc limitele parcelei sau cu aspect ce nu se încadrează în cadrul existent; orice activitate ce produce poluare sau presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități sau concentrații ce pot pune în pericol sănătatea oamenilor; lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcțiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale.

17.1. Se interzice localizarea de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia.

17.2. Se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic.

17.3. Se interzice mentinerea lucrarilor de organizare de santier dupa darea in folosinta a obiectivului propus.

17.4. Se interzice orice lucrare de terasament care poate provoca scurgerea necontrolata a apelor pluviale si afectarea terenurilor invecinate.

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 (distantele sunt cotate de la limita exterioara a profilului propus ale strazilor de 7m spre interiorul parcelei studiate) de 3 m. Cladirea propusa se va 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 propusa in incinta se amplaseaza fata de limita proprietatii laterale la o distanta minima 3.0m (fata de limita Nordica si sudica) si 3.0m fata de limita posterioara (vestica), respectand si reglementarile codului civil.

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

20. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul de înălțime este de maxim P+2, respectiv 9,00 m la streășină, cu respectarea distanței minime față de construcțiile de pe partea opusă a spațiului public de 1,5 x înălțimea construcției mai mari și de ½ din înălțimea construcției mai înalte pe partea laterală; la construcții învecinate nu se admit diferențe de înălțimi mai mari de 1 nivel, dacă distanța dintre ele este mai mică de 5,00 m; se admite supraetajarea sau mansardarea construcțiilor existente, cu respectarea aliniatelor de mai sus.

20.1 In sensul prezentului regulament, cladiri imediat învecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeași parte a străzii.

20.2 Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

20.3 Înălțimea maximă admisă va fi P+2E (parter+ 2 etaje); Se specifică o înălțime maximă admisă de 15 m la coama și 9 m la streășină.

20.4 Înălțimea maximă se măsoară pe perpendiculară, de la cota cea mai înaltă a terenului natural (CTN) în aria construibilă.

21. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcția existentă; construcțiile de interes turistic vor fi tratate cu grijă deosebită; toate construcțiile vor avea acoperiș șarpantă, preferabil cu pantă medie-mare; construcțiile anexă vor armoniza cu cele principale, prin prevederea de soluții constructive și finisaje similare.

21.1 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

21.2 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.

21.3. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătatea imediate.

21.4. Fatadele laterale și fatada posterioară vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fatada principală.

21.5. Se interzic culorile stridente în dezacord cu peisajul natural și materiale precare.

21.6. Se permite deopotrivă realizarea unui acoperiș de tip terasă sau tip șarpantă.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

22. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

22.1. Toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese carosabile și pietonale.

22.2. Caile rutiere și accesul pietonal se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază (ansamblu).

22.3. Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind stingerea în caz de incendiu și de protecție civilă.

22.4. Accesul carosabil și pietonal pe parcelă se asigură din drumurile publice existente - prin intermediul unor racorduri private, realizate pe cheltuielile investitorilor. Accesul de pe strada de pe latura vestică se face direct.

22.5. Spațiile destinate circulațiilor (alei interioare și accese auto) trebuie să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (**minim 4,0 metri lățime pentru drumurile mai scurte de 30,0m, și minim 7,0 lățime pentru drumurile mai lungi de 30,0m**) și a mijloacelor de transport grele.

Se propune ca incinta (în afara edificabilului propus, a spațiilor verzi și amenajărilor aferente, echipamente edilitare) să fie betonată/pavată pentru asigurarea fluxurilor de circulație corecte.

22.6. Circulația rutieră în incinta se va dezvolta în jurul construcțiilor propuse, în funcție de destinația acestora.

23. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

25. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

25.1. Investiția propusă va fi racordată la rețelele tehnico - edilitare realizate în sistem public a zonei, conform avizelor obținute de la gestionarii de utilități.

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

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

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

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

26.1. Activitatea propusă UTR 16 LV - zonă pentru locuințe sezoniere, cu regim de înălțime P- P+2E - va ocupa integral parcela cu CF 59169.

26.2. Pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să satisfacă concomitent exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privește atribuțiile de fapt (natura și caracteristicile terenului) cât și de drept (servitutele pe care le generează). Din acest punct de vedere, parcela cu CF 59169 respectă condițiile de constructibilitate: accesibilitate la drumuri publice, posibilitatea echipării cu rețele tehnico-edilitare, forma și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.

26.3. Orientarea spațiului propus va ține seama de prevederile OMS nr.119/2014 privind sănătatea populației: asigurarea unui necesar de lumină adecvat:

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

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI

27. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

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

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

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

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

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

27.6. Suprafața minimă de spații verzi este de 50% din suprafața terenului.

28. IMPREJMUIRI

28.1. Imprejmuirile reprezintă amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale proprietății 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) interesează atât domeniul public cât și cel privat. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea peisajului urban, alături de construcțiile pe care le protejează sau a caror parcelă o delimitează.

28.3. Imprejmuirile de pe limitele laterale și posterioară ale proprietății sunt realizate din rațiuni de delimitare și protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor în vederea protecției împotriva intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

28.4. Elementele ce caracterizează imprejmuirile sunt **elemente funcționale**: porți de acces carosabile și pietonale, ziduri sau panouri despartitoare și **elemente formale**: înălțime, formă, latime, material de construcție, elemente decorative, culoare.

28.5. Imprejmuirea către domeniul public (străzile de distribuție) va fi prevăzută cu porți glisante sau care se vor deschide spre interiorul proprietății. Imprejmuirea va fi amplasată în interiorul parcelei, pe limita de proprietate propusă după cedarea terenului. Imprejmuirea va fi obligatoriu prevăzută cu soclu opac de minim 30cm. H max = 2,25 m

INDICI MAXIMI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

CF 59169- proprietar Vîlcan Toader Marian și Vîlcan Mihaela

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS	
	m ²	%	m ²	%
SUPRAFAȚA TEREN	2.712	100	2.712	100
SUPRAFAȚA MAXIMĂ CONSTRUITĂ**	-	-	542,4	20
SUPRAFAȚA MAXIMĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ	-	-	1627,2	60
SUPRAFAȚA MINIMĂ SPAȚII VERZI	-	-	1.356	50
REGIM DE ÎNĂLȚIME	-		P+2E	
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ*	-		15.00 m	
ÎNĂLȚIME STREĂȘINĂ	-		9.00 m	

POT	-	20%
CUT	-	0.60
CIRCULAȚIA TERENURILOR	-	0 mp teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public
FUNȚIUNE	extravilan - categorie de folosință fâneată	FUNȚIUNE PROPUȘĂ UTR 16 Lv - zonă pentru locuințe sezoniere (case de vacanță), P+2.

**

CONF

ORM RGU - HG 525/1996

*PUG MUN TOPLIȚA, JUD. HARGHITA nu conține prevederi privind înălțimea maximă admisă pentru terenul studiat, conform certificatului de urbanism.

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
SUPRAFAȚA TOTALĂ TEREN	2.712	100	2.712	100
UTR 16 LV - funcțiune propusă - UTR 16 Lv - zonă pentru locuințe sezoniere (case de vacanță).	-	-	2.712	100
Intravilan- fâneată, neconstruibil	40	1,5	-	-
Extravilan - fâneată	2.672	98,5	-	-

29.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

SI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform planșei nr. 3. "Reglementari urbanistice – Zonificare ", și planșei nr. 4. "Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa", rezulta urmatorii indicatori urbanistici

POT (maxim) = 20 % ;

CUT (maxim) = 0.6,

regim maxim de inaltime P+2E,

suprafata minima spatii verzi 50% ;"

Beneficiarul investiției: **VÎLCAN Toader Marian** cu sediul/domiciliul în județul Harghita, comunal **Bilbor**, sat **Bilbor**, cod poștal **537020**, str. ---, nr. **657**, sc.-, ap.-

Amplasament: imobilul studiat, teren în suprafață totală de **2.712 m²** este proprietatea privată a persoanei fizice **VÎLCAN Toader Marian**.

Proiectant: "4 BEST PROJECTS" S.R.L. - arhitect Dan Constantin IONESCU și "URBA SISTEM" S.R.L. - arhitect DIMITRIU Elena

responsabil cu informarea și consultarea publicului din partea BENEFICIARULUI: CSIKI László Áron .

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. 24/12.02.2025 emis de Primăria Municipiului Toplița,

Avizul de Oportunitate al Arhitectului Șef al Municipiului Toplița nr. 3/28.04.2025;

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

perioada: 18.03.2025 – 08.04.2025

- 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 "Introducerea suprafeței de 2672 m² în intravilanul localității, în vederea construirii unei case de vacanță (CF 59169).", afișat la sediul Primăriei Municipiului Toplița în 17.03.2025, nr.12.780/17.03.2025, și publicat pe pagina de internet a Primăriei în data de 17.03.2025;

- anunț publicat în ziarul Informația Harghitei, ediția din data de 18.03.2025, 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 08.04.2025 cu nr.16.190/08.04.2025 a fost încheia Raportul privind informarea publicului pt. etapa anunțului de intenție PUZ și RLU pentru “Introducerea suprafeței de 2672 m² în intravilanul localității, în vederea construirii unei case de vacanța (CF 59169)”. În această etapă nu s-au înregistrat obiecții, observații, sugestii, propuneri cu privire la PUZ.

Etapa II — implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor pentru “Introducerea suprafeței de 2672 m² în intravilanul localității, în vederea construirii unei case de vacanța (CF 59169).” — s-a desfășurat în perioada **12.12.2025 - 05.01.2026**

S-au întocmit:

- Anunț (Model panou 2 din Ordin 2701/2010), privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ și RLU pentru “Introducerea suprafeței de 2672 m² în intravilanul localității, în vederea construirii unei case de vacanța (CF 59169).”, afișat la sediul Primăriei Municipiului Toplița în data de 11.12.2025 cu nr.ad. 53.465/11.12.2025 și publicat pe pagina de internet a Primăriei în data de 11.12.2025;

- anunț publicat în ziarul Informația Harghitei, ediția din data de 16.12.2025, privind etapa propunerilor, a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal pentru “Introducerea suprafeței de 2672 m² în intravilanul localității, în vederea construirii unei case de vacanța (CF 59169).”, publicat de către investitor,

- Afiș anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ și RLU “Introducerea suprafeței de 2672 m² în intravilanul localității, în vederea construirii unei case de vacanța (CF 59169).”, 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 09.01.2026 cu nr.**231/09.01.2026** a fost încheia Raportul privind informarea publicului pt. etapa propunerilor preliminare PUZ și RLU pentru “ pentru “Introducerea suprafeței de 2672 m² în intravilanul localității, în vederea construirii unei case de vacanța (CF 59169)”. 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.

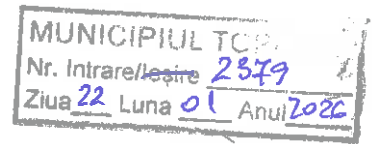
Raportul va fi afișat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Toplița, la adresa www.primariatopliita.ro

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

**Referent de specialitate,
KALAPÁCS Zsolt**

**PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,
CONSILIER – COMAN IONEL**

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



CERERE

pentru înaintarea în Plenul Consiliului Local al Municipiului Toplita

Subsemnatul **VILCAN TOADER MARIN** CNP |1 |8 |2 |1 |0 |0 |3 |1 |9 |1 |4 |9 |1 | cu domiciliul în județul Harghita, comuna Bilbor, sat Bilbor, nr.657

Solicit înaintarea în Plenul Consiliului Local al Municipiului Toplita în vederea emiterii H.C.L. a documentației PUZ conform Certificat de urbanism nr.165 din 23.09.2024:

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII SUPRAFEȚEI DE 2672 m² ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE VACANȚĂ.

pentru imobilul/teren situat în județul HARGHITA, municipiul/ orașul/comuna TOPLITA, satul- ,sectorul- , cod poștal 535700, str.Extravilan zona denumita "Plagesc", nr. FN, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin EXTRAS CF NR.56169

Semnătura

Data : 20.01.2026

L.S.

CERTIFICAT DE URBANISM Nr. 24 din 12.02.2025

În scopul:

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII SUPRAFETEI DE 2.672 m² ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE VACANȚĂ.

Ca urmare a Cererii adresate de^{*1)} **VÎLCAN Toader Marian** cu domiciliul/sediul^{*2)} în județul Harghita municipiul/orașul/comuna **Bilbor**, satul **Bilbor**, sectorul ---, cod poștal **537020**, str. ---, nr. **657** bl.-, sc.-, et.-, ap.-, telefon/fax **0758642291**, e-mail **m.tifrea@yahoo.com**, înregistrată la nr. **7.521** din **11.02.2025**,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Harghita, municipiul/orașul/comuna **Toplița**, satul ---, sectorul ---, cod poștal **535700**, str. **extravilan zona denumită "Plagesc"**, nr. f.n., sau identificat prin^{*3)} **CF 59169, mun. Toplița, nr.cad. 59169; Extras de plan cadastral IE 59169; Plan topografic scara 1:1000.**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **711/2011**, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Toplița nr. **20/2012**, cu valabilitatea prelungită în baza Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Toplița nr. **32/2022**

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul identificat prin nr.cad. **59169**, reprezentând teren intravilan- conform înscrisurilor din extrasul de carte funciară cu nr. **59169**, în suprafață totală măsurată de **2.712 m²**, înscris în **CF 59169 Toplița**, situat în **Toplița str. Stejarului**, nr.f.n., este proprietatea persoanelor fizice **VÎLCAN Toader Marian și soția VÎLCAN Mihaela** în cotă actuală de **1/1**, întabulare drept de proprietate dobândit prin Convenție.

În CF 59169, secțiunea **B.Partea II. Proprietari și acte** este consemnat: "*Întabulare, drept de servitute, de trecere la drumul public, cu piciorul sau cu orice mijloace auto, ca fond dominant, asupra imobilului fond aservit, cu nr.cad.50329*"

În conformitate cu PUG nr. **711/2011**, capitolul aferent Unității Teritoriale de Referință nr.16, aprobat prin H.C.L. **20/2012**, imobilul nr.cad. **59169**, înscris în **CF 59169 Toplița**, este situat în extravilanul localității (suprafața de **40 m²** este situată în intravilanul localității, conform Plan topografic întocmit de Cotfas Victor persoană autorizată seria RO-HR-F nr. 0097, anexă la cererea pentru emiterea certificatului de urbanism nr.7.521/2025).

Amplasamentul nu se află în zonă protejată sau în zonă de protecție a unui monument istoric, nu sunt instituite restricții de către Ministerul Culturii în ceea ce privește construcții cu valoare arhitecturală și istorică deosebită, stabilită în documentații de urbanism legal aprobate.

2. REGIMUL ECONOMIC:

În conformitate cu PUG nr. **711/2011**, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Toplița nr. **20/2012**, cu valabilitatea prelungită în baza Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Toplița nr. **32/2022**, amplasamentul imobilului identificat prin nr.cad. **59169**, este cuprins în **Extravilanul municipiului Toplița**

Categoria de folosință actuală: „fâneată”.

Reglementări fiscale: zona teritoriului în vederea impozitării conform Legii nr. **227/2015**, privind codul fiscal și H.C.L. nr. **186/2016** a Municipiului Toplița privind zonificarea extravilanului UAT Toplița din punct de vedere a impozitării: **Zona "B"**.

3. REGIMUL TEHNIC:

Suprafața pentru care s-a solicitat Certificatul de Urbanism este de **2.712 m²**.

Amplasamentul imobilului având nr.cad. **59169**, înscris în **CF 59169 Toplița**, se află în zona terenurilor care necesită măsuri de protecție împotriva riscurilor naturale : inundabile.

Ca urmare a identificării terenului din solicitarea de emitere a certificatului de urbanism nr. **38.220/2024** și în conformitate cu reglementările Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița nr.711/2011 aprobat prin H.C.L. **20/2012** aflat în vigoare, imobilul identificat prin nr.cad. **59169**, înscris în **CF 59169 Toplița** nu este cuprins în intravilanul localității. Terenul în suprafață de **2.712 m²**, din extravilanul municipiului Toplița este supusă prevederilor art.90, art.91, art.92 din Legea nr.18/1991 privind Fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare, categoria de folosință actuală fâneată.

Astfel în vederea realizării proiectului propus de către solicitant "construire casă de locuit" este necesară întocmirea unei documentații de urbanism **Plan Urbanistic Zonal**, PUZ care se va întocmi, elaborat și finanțat prin grija

beneficiarului, în vederea introducerii în intravilan a unor suprafețe de teren și în vederea stabilirii zonei funcționale a imobilului/imobilelor studiate și pentru care se va obține un aviz de oportunitate în conformitate cu Legea nr. 350/2001. Conform Legii nr.350/2001 Art. 32., alin 1 lit.c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, și aprobat, după caz, conform competenței:... - de primarul localității;

Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (D.T.A.C.) casă de vacanță se va putea întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism - PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acesteia.

Se va respecta, pe durata întregii proceduri, de către investitor/beneficiar prevederile H.C.L. nr.35/2012 – Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

4.REGIMUL DE MODIFICARE: Întrucât zona nu este reglementată din punct de vedere urbanistic în Planul Urbanistic General (PUG) este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru introducerea suprafeței de teren în intravilan și modificarea zonei funcționale pentru care se va obține un aviz de oportunitate în conformitate cu Legea nr. 350/2001.

Conform Legii nr. 350/2001, Art. 32, alin1, c), Avizul de oportunitate va fi emis de structurile responsabile cu urbanismul din cadrul Primăriei municipiului Toplița și aprobat de primarul municipiului Toplița:

(3) Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

Utilizarea propusă a terenurilor reglementate prin P.U.Z. :

Lv – Zona pentru locuințe sezoniere (case de vacanță) : zonele clasificate în acest fel cuprind amestecat locuințe individuale și case de vacanță, în regim de înălțime P-P+2, amplasate dispersat, în regim de construire discontinuu (izolat sau cuplat), cu terenuri mari libere

Utilizări admise : 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

Utilizări admise cu condiții: 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

Utilizări interzise: funcțiuni comerciale și servicii cu Acd mai mare de 200 mp sau care produc poluare de orice fel; activități productive; activități de transport și servicii legate de acesta; creșterea animalelor pentru producție; depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100 mp (inclusiv în spații deschise) sau de materiale re folosibile; construcții și amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire; construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecție ce depășesc limitele parcelei sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent;- orice activitate ce produce poluare sau presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități sau concentrații ce pot pune în pericol sănătatea oamenilor; lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcțiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale

Caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe: parcela construibilă trebuie să fie de minim 200 mp pentru construcții cuplate, respectiv 300 mp pentru construcții izolate; frontul la stradă va fi de minim 10 m; se pot efectua lotizări noi sau dezmembrări de parcele existente cu condiția respectării aliniatelor precedente.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte:construcțiile noi în general se amplasează aliniat cu cele existente, dar pot fi amplasate și dispersat, pe străzile (circulații publice) cu lățime mai mică de 6,00 m se va asigura o retragere față de limita de proprietate de

minim 3,00 m, dar cu asigurarea profilului transversal minim prevăzut de norme, pentru parcele de colț se respectă regimul de aliniere către ambele străzi, construcțiile noi se pot amplasa cuplat sau izolat; cele izolate pot fi amplasate la distanță mai mică de 2,00 m față de limita laterală de proprietate sau în interiorul parcelei (distanța mai mare de 2,00 m față de limită) în funcție de caracterul zonei, cu respectarea Codului Civil, față de una din limitele laterale se va păstra o distanță de minim 3,00 m, dar distanța dintre două construcții nu va fi mai mică de ½ din înălțimea construcției mai înalte, față de limita posterioară se recomandă păstrarea unei distanțe de 3,00 m; pe aceeași parcelă, construcțiile pot fi amplasate izolat sau alipit, cu respectarea cumulată a prevederilor din acest articol; aceste prevederi sunt valabile și pentru extinderile construcțiilor existente; în zone neconstruite încă amplasarea construcțiilor se va stabili prin P.U.Z. sau P.U.D.

Accese și circulații, staționarea vehiculelor: 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; staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulației publice

Înălțimea construcțiilor: regimul de înălțime este de maxim P+2, respectiv 9,00 m la streșină, cu respectarea distanței minime față de construcțiile de pe partea opusă a spațiului public de 1,5 x înălțimea construcției mai mari și de ½ din înălțimea construcției mai înalte pe partea laterală; la construcții învecinate nu se admit diferențe de înălțimi mai mari de 1 nivel, dacă distanța dintre ele este mai mică de 5,00 m; se admite supraetajarea sau mansardarea construcțiilor existente, cu respectarea aliniatelor de mai sus

Aspectul clădirilor: construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcția existentă; construcțiile de interes turistic vor fi tratate cu grijă deosebită; toate construcțiile vor avea acoperiș șarpantă, preferabil cu pantă medie-mare; construcțiile anexă vor armoniza cu cele principale, prin prevederea de soluții constructive și finisaje similare

Condiții de echipare tehnico-edilitară: toate clădirile principale vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare disponibile în zonă, inclusiv canalizarea pluvială, dacă există; bransamentele noi se vor realiza preferabil îngropat; unde nu există rețele publice, utilitățile se vor asigura prin soluții individuale (eventual grupat) soluțiile individuale vor fi conforme cu normele în vigoare

Spații verzi, spații libere: suprafețele neocupate de construcții și platforme vor fi păstrate ca spații plantate; suprafețele plantate vizibile din circulația publică se vor trata ca grădini; se va evita ocuparea cu construcții și platforme impermeabile a mai mult de POT maxim + 30%; în spațiile verzi preferabil se vor planta arbori; pe terenuri în pantă se vor planta specii care ajută la stabilizarea terenului

Împrejmuiri: împrejmuirile vor fi armonizate cu arhitectura specifică zonei și cu construcțiile de pe parcelă, împrejmuirile nu vor depăși înălțimea de 2,25 m, se recomandă împrejmuiri transparente, eventual dublate de garduri vii

Procent maxim de ocupare a terenului (POT):- pentru parcele sub 500 mp: 30%, - pentru parcele între 500- 1000 mp: 35%, - pentru parcele peste 1000 mp: 20%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT): pentru parcele sub 500 mp: 0,8, pentru parcele între 500-1000 mp: 0,7, pentru parcele peste 1000 mp: 0,6

Utilități existente în zonă energie electrică, apă, canalizare.

Accesul din str. Stejarului– prin drum de servitute.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru ⁴⁾:

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII SUPRAFEȚEI DE 2.672 m² ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE VACANȚĂ.

⁴⁾ Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**AGENZIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI HARGHITA,
Str. Marton Aron Nr. 43, Miercurea Ciuc Jud. Harghita**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiteră certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE APROBARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL PRIN HOTĂRĂREA CONSILIULUI LOCAL va fi însoțită de

următoarele documente:

a) **Certificatul de urbanism;**

b) **Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);**

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

P.U.Z.

D.T.A.C.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă _____ gaze naturale

canalizare _____ telefonizare _____

alimentare cu energie electrică **Aviz D.E.E.R -Sucursala Harghita**

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu _____

protecția civilă _____

sănătatea populației _____

Alte avize și acorduri:

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

Aviz Direcția pentru Agricultură și Dezvoltare Rurală Harghita

Aviz A.N."Apele Române" - A.B.A."Mureș"

d.4) studii de specialitate:

Plan topografic, vizat de O.C.P.I.-Harghita, însoțit de proces verbal de recepție O.C.P.I în scopul solicitat

Studiu geotehnic verificat la cerința "A1".

e) _____

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

g) **Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului Harghita**

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Taxă autorizație de construire

Taxă timbru arhitectură

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24 luni** de la data emiterii.

**PRIMAR,
BUZILĂ Victor Sebastian**

**SECRETAR GENERAL,
jur.CIOBANU Mihai- Iulian**

L.S.

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

Achitat taxa de: **37,72** lei, conform dovadă plată nr. **215039034361** din **10.02.2025**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de **13.02.2024**

Am primit un exemplar _____

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism
Nr.24 din 12.02.2025**

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL U.A.T.,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data _____ de direct/prin poștă.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 59169 Toplita

Cod verificare

100199787883



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Jud. Harghita, UAT Toplita, Loc. Calimanel

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59169	2.712	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
223 / 12/01/2022		
Act Notarial nr. 77 - ACT DE DEZMEMBRARE, din 11/01/2022 emis de Vasilache Tamara;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 59169 a imobilului cu numarul cadastral 59169 / UAT Toplita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 51068 in scris in cartea funciara 51068;	A1
Act Notarial nr. 2484 - CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SERVITUTE DE TRECERE, din 09/12/2021 emis de Vasilache Tamara; Act Administrativ nr. EXTRAS 51068, din 08/12/2021 emis de BCPI TOPLITA; Act Administrativ nr. CERERE, din 09/12/2021 emis de Vasilache Tamara; Act Administrativ nr. EXTRAS 50329, din 08/12/2021 emis de BCPI TOPLITA;		
B3	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere la drumul public , cu piciorul sau cu orice mijloace auto, ca fond dominant, asupra imobilului fond aservit, cu nr. cadastral 50329 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 51068/Toplita, in scrisa prin incheierea nr. 10578 din 09/12/2021;</i>	A1
16575 / 21/09/2023		
Act Notarial nr. 2628, din 21/09/2023 emis de BĂJAN ANCA;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare / bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) VILCAN TOADER-MARIAN, și soția 2) VILCAN MIHAELA	A1
1129 / 23/01/2025		
Act Administrativ nr. 52668, din 12/12/2024 emis de PRIMARIA TOPLITA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. DXF, din 22/01/2025 emis de COTFAS TOPLITA SRL; Act Administrativ nr. 59169, din 19/09/2024 emis de BCPI TOPLITA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 11/12/2024 emis de COTFAS TOPLITA SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOCUMENTATIE, din 07/01/2025 emis de COTFAS TOPLITA SRL;		
B7	se notează actualizarea informațiilor cadastrale (actualizarea destinației terenului)	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

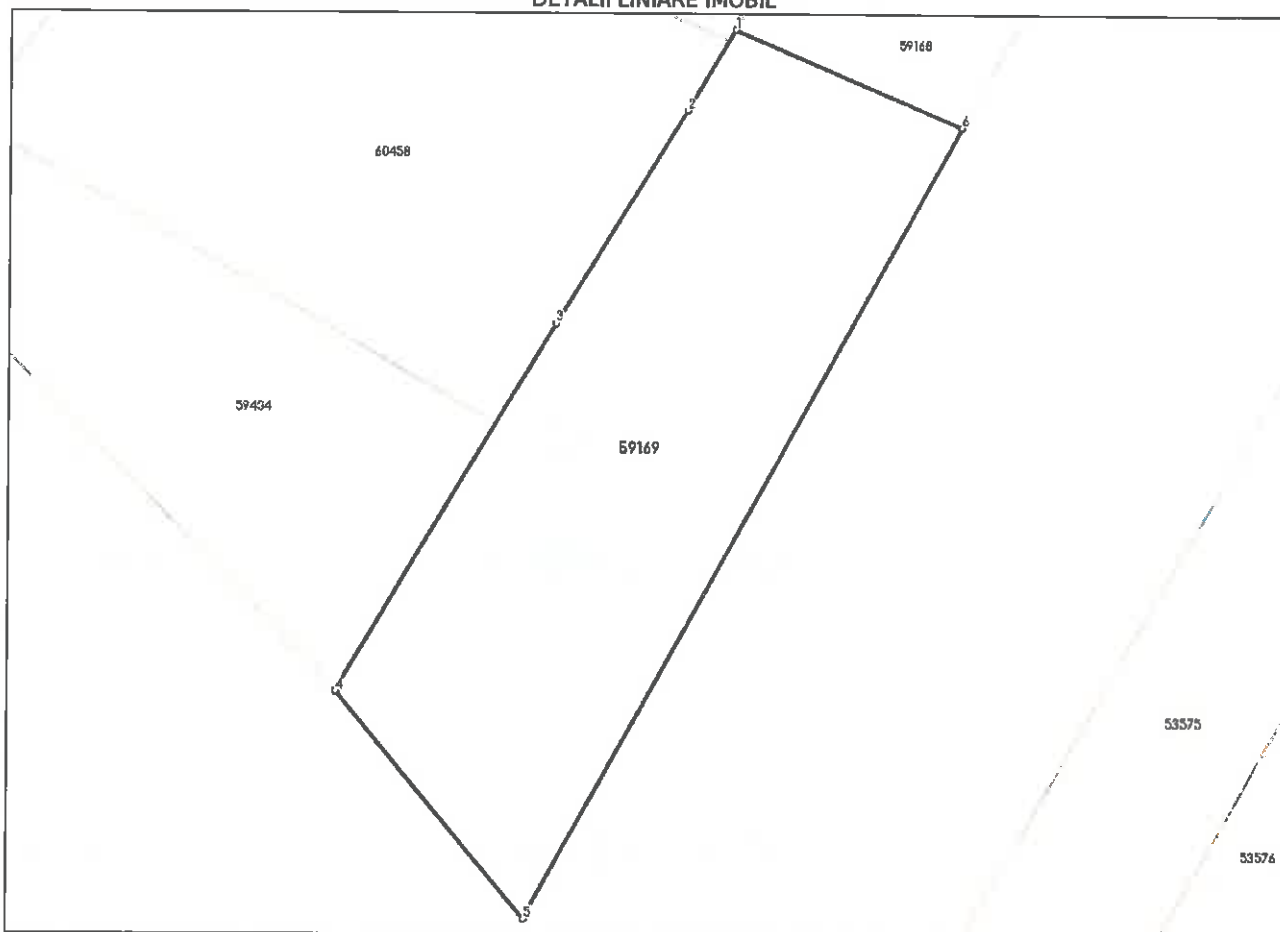
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59169	2.712	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	40	-	-	-	
2	faneata	NU	2.672	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.432
2	3	27.749
3	4	47.655
4	5	32.934
5	6	100.528

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
6	1	27.505

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

27/01/2026, 08:24

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii Imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>

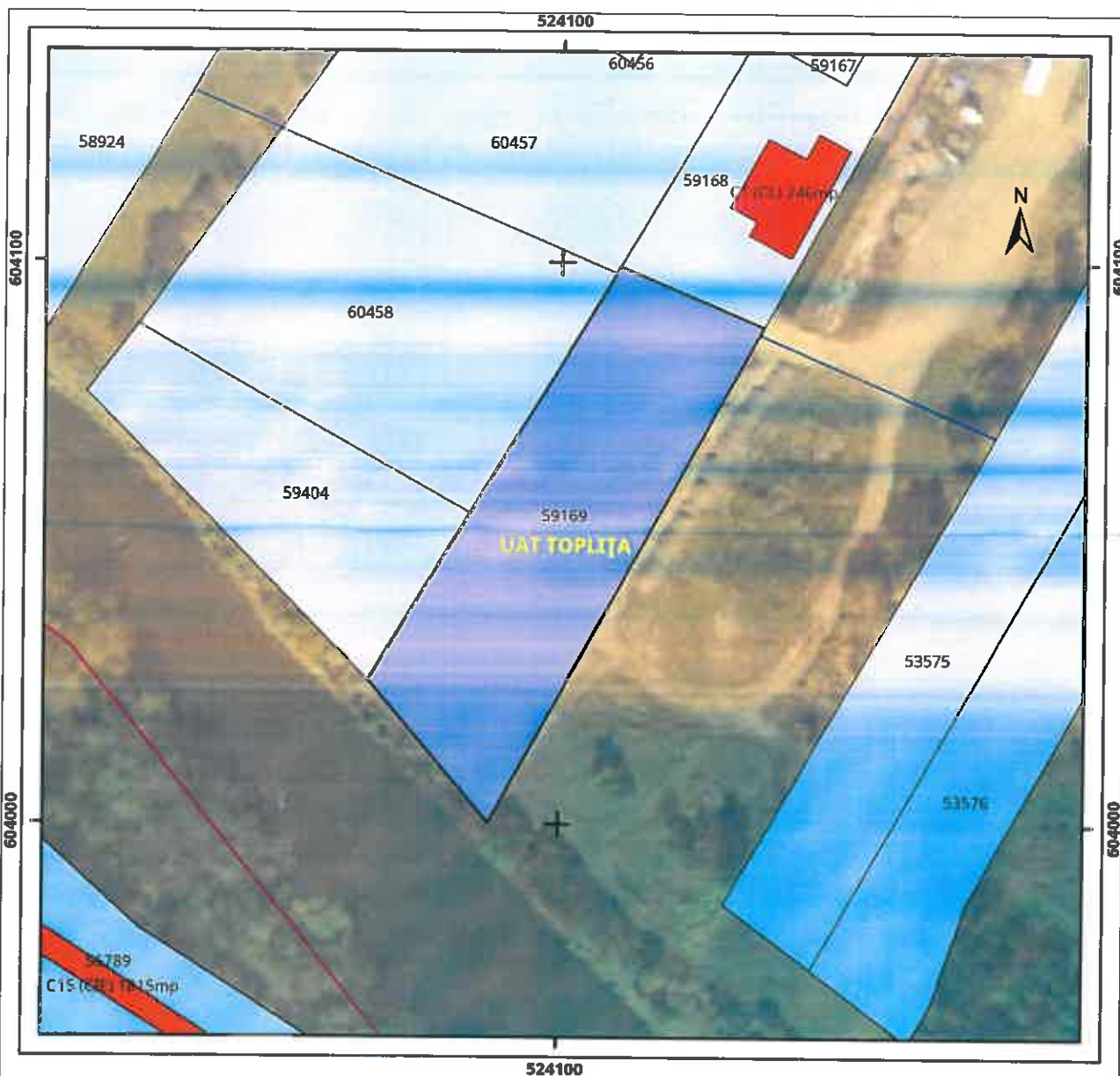


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 59169, UAT Toplita / HARGHITA, Loc. Calimanel

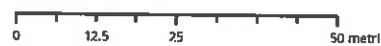
Nr.cerere	921
Ziua	27
Luna	01
Anul	2026

Teren: 2.712 mp
Teren: Partial Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Faneata 2712mp
Plan detaliu



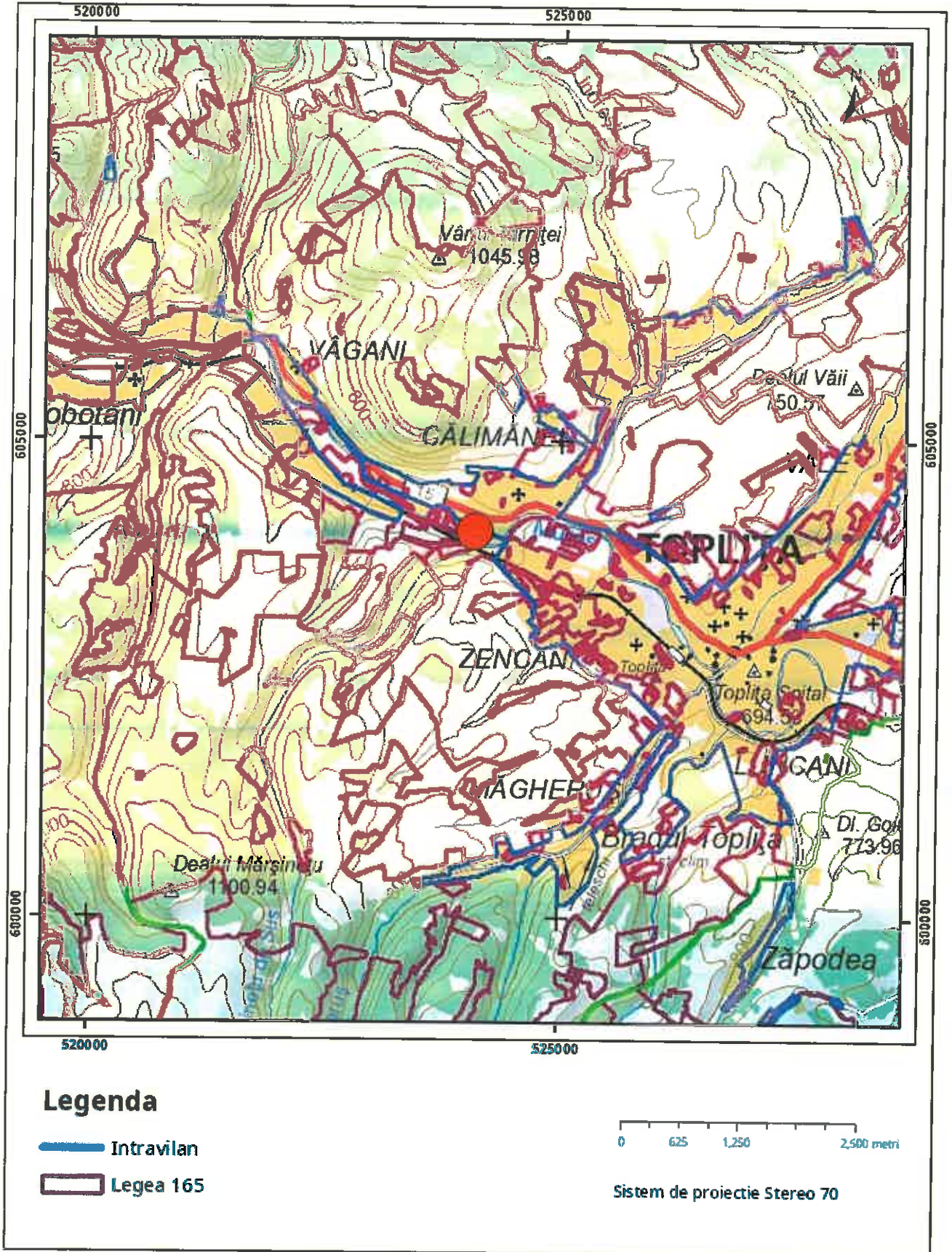
Legenda

-  Intravilan
-  Legea 165



Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 20-12-2021
Data și ora generării: 27-01-2026 08:24



ISO 9001

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TOPLIȚA
Bd. N. BĂLCESCU NR. 14
Tel/Fax: 0266341871 / 0266341772
E-mail: secretariat@primariatoplita.ro
www.primariatoplita.ro
Nr.ad.16.800/28.04.2025



ISO 14001



PRIMARUL MUNICIPIULUI
TOPLIȚA
BUZILĂ Victor Sebastian

Ca urmare a cererii adresate de:

- **VÎLCAN Toader Marian**; cu domiciliul/sediul⁴²⁾ în județul Harghita, municipiul/orașul/comuna Bilbor satul Bilbor, sectorul ---, cod poștal 537020, str. ---, nr.657, bl.-, sc.-, et.-, ap.-, cerere înregistrată la Primăria Municipiului Toplița sub nr. 16.800 din 11.04.2025,

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr.3/28.04.2025

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal în scopul: introducerii suprafeței de 2.672 m² în intravilanul localității, în vederea construirii unei case de vacanță, generat de imobilul situat municipiul Toplița, strada . extravilan zona denumită "Plagesc", nr. f.n., identificat prin CF 59169 Toplița, nr.cad. 59169; Extras Plan Cadastral IE 59169; Plan de încadrare în teritoriu (Planșa U.0)sc.1:2000 și 1:5000; Plan situația existentă – reglementări conform PUG sc.1:1000 (Planșa U.1); Plan reglementări urbanistice- zonificare sc.1:1000 (Planșa U.2);

cu respectarea următoarelor condiții:

1.Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Scopul documentației de urbanism (Plan Urbanistic Zonal) este de introducere în intravilanul Municipiului Toplița a unui teren aflat în proprietate privată, conform extrasului de carte funciară, în vederea construirii unei case de vacanță. Terenul studiat are suprafața totală de 2.712 m² din care 40 m² se află deja în intravilan, restul de 2.672 m² aflându-se în extravilan. Imobilul se situează în apropierea străzii Stejarului, în partea dinspre Vest a localității, în apropierea râului Mureș.

Obiectul PUZ este introducerea în intravilan și schimbarea de categorie de folosință din fâneată în zonă de locuințe sezoniere. Terenul se identifică prin nr.cad. 59169 și este înscris în CF 59169 Toplița.

În Certificatul de Urbanism nr. 24/ 12.02.2025 eliberat de Primaria Municipiului Toplița, jud. Harghita, s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent. Conform prevederilor Legii nr.350/2001 republicată, realizarea de lucrări de construire clădiri în extravilan cu o altă funcțiune decât funcțiunea agricolă se poate face doar în baza unei documentații de urbanism PUZ și după obținerea unui aviz de oportunitate.

Obiectul PUZ este introducerea în intravilan și schimbarea de categorie de folosință din fâneată în zonă de locuințe sezoniere.

Zona studiată este formată dintr-o parcelă cu nr. cad. 59169, aflată în proprietatea beneficiarului, VÎLCAN Toader Marian.

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

Conform prevederilor PUG, terenul care face obiectul PUZ, în suprafață totală de 2,712 m² are o suprafață de 40 m² aflată în intravilan, iar restul de 2.672 m² în extravilan. Prin PUZ, suprafața de 2.672 m² se va introduce în intravilanul Municipiului Toplița, în scopul construirii unei case de vacanță.

Bilanțul teritorial propus prin documentația de urbanism:

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
SUPRAFAȚA TOTALĂ TEREN	2.712	100	2.712	100
UTR 16 LV - funcțiune propusă - UTR 16 Lv - zonă pentru locuințe sezoniere (case de vacanță).	-	-	2.712	100
Intravilan- fâneată, neconstruibil	40	1,5	-	-
Extravilan - fâneată	2.672	98,5	-	-

Indici urbanistici, valori maxime care se vor stabili prin documentația de urbanism- PUZ vor fi următoarele :

POT_{max.} = 20 % ;

CUT_{max.} = 0.60;

Regim maxim de înălțime P+2E,

H_{max.}=15.00 m,

H_{streașină} = 9,00 m

Parcela se va agrementa cu spații verzi cu rol ambiental și de protecție în proporție de cel puțin 50%.

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUȘ	
	m ²	%	m ²	%
SUPRAFAȚA TEREN	2.712	100	2.712	100
SUPRAFAȚA MAXIMĂ CONSTRUITĂ**	-	-	542,4	20
SUPRAFAȚA MAXIMĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ	-	-	1627,2	60
SUPRAFAȚA MINIMĂ SPAȚII VERZI	-	-	1.356	50
REGIM DE ÎNĂLȚIME	-		P+2E	
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ*	-		15.00 m	
ÎNĂLȚIME STREAȘINĂ	-		9.00 m	
POT	-		20%	
CUT	-		0.60	
CIRCULAȚIA TERENURILOR	-		0 mp teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	
FUNȚIUNE	extravilan - categorii de folosință făneată		FUNȚIUNE PROPUȘĂ UTR 16 Lv - zonă pentru locuințe sezoniere (case de vacanță), P+2.	

Este necesară dimensionarea adecvată a căii de circulație (7m carosabil). Este necesară extinderea rețelelor publice de apă, electricitate și canalizare de la strada Stejarului până pe amplasament.

Utilitățile necesare se realizează concomitent cu obiectivul de investiții în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Capacitățile de transport admise:

-trafic ușor.

6.Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

-Avizul – Direcției pentru Agricultură și Dezvoltare Rurală Harghita.;

-Aviz pentru alimentare cu energie electrică – D.E.E.R.- Sucursala Harghita.;

-Aviz– A.N."Apele Române" – A.B.A. "Mureș".;

-Plan topografic (vizat de O.C.P.I. Harghita);

-Studiu geotehnic verificat la cerița"AP";

-Actul administrativ al Agenției Naționale pentru Mediu și Arhi Naturale Protejate- Direcția Județeană Harghita.

Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului: în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului H.C.L. mun. Toplița 35/2022, Ordin 2701/2012 pentru aprobarea metodologie de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

Se apreciază ca oportună investiția propusă, fiind vorba de o investiție compatibilă cu funcțiunile existente în vecinătate.

Documentația de urbanism – planul urbanistic zonal va propune introducerea în intravilan și schimbarea funcțiunii terenului în subzona UTR 16 Lv - zonă pentru locuințe sezoniere (case de vacanță) în vederea construirii unei locuințe sezoniere.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 24 din 12.02.2025, emis de Primăria Municipiului Toplița.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

ARHITECT ȘEF,
ing. COTFAS Mihai Cristian

SECRETAR GENERAL,
jur. CIOBANU Mihai Iulian

Referent de specialitate,
KALAPÁCS Zsolt

AVIZ
Nr. 605 din 19.11.2025

În temeiul dispozițiilor art. 47¹ alin. (1) din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare* și al prevederilor *Ordinului ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 1.056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole,*

având în vedere solicitarea Direcției pentru Agricultură Județeană Harghita cu nr. 3065 din 01.10.2025 înregistrată la Direcția de Îmbunătățiri Funciare și Fond Funciar din cadrul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 247139 din 06.10.2025,

În baza următoarelor documente:

1. Cererea beneficiarului **VÎLCAN TOADER-MARIAN**, având domiciliul în Sat Bilbor, Comuna Bilbor, nr. 657, județul Harghita; înregistrată la Direcția pentru Agricultură Județeană Harghita cu nr. 3065 din 15.09.2025, pentru emiterea avizului privind clasa de calitate necesar introducerii în intravilan prin studiu urbanistic de P.U.Z., a terenului cu suprafața 2.672,00 mp, din suprafața totală de 2.712,00 mp, categoria de folosință pajiște permanentă, înscris în cartea funciară nr. 59169, număr cadastral 59169, teren liber de construcții, situat în extravilanul Municipiului Toplița, Județul Harghita;
2. Certificatul de Urbanism nr. 24 din 12.02.2025, emis de Primăria Municipiului Toplița, Județul Harghita;
3. Studiul urbanistic P.U.Z. și Regulamentul local urbanistic aferent P.U.Z.;
4. Studiul pedologic și agrochimic nr. 10 din 2025, transmis prin avizul nr. 454 din 03.07.2025, întocmit de Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice al Județului Harghita;
5. Avizul tehnic nr. A35 din 04.07.2025, pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberat de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Harghita;
6. Nota de calcul nr. 3180 din 26.09.2025 privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, întocmit de Direcția pentru Agricultură Județeană Harghita;
7. Procesul-verbal de verificare în teren nr. 3177 din 25.09.2025, întocmit de către reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județeană Harghita.

În scopul introducerii în intravilan a terenului agricol în baza studiului urbanistic P.U.Z., în vederea realizării obiectivului de investiții: **„Întocmire Plan Urbanistic Zonal în vederea introducerii suprafeței de 2.672 mp în intravilanul localității, în vederea construirii unei case de vacanță”**, de către beneficiarul **VÎLCAN TOADER-MARIAN**, pe terenul situat în extravilanul Municipiului Toplița, Județul Harghita, în suprafață de 2.672,00 mp, din suprafața totală de 2.712,00 mp, categoria de folosință pajiște permanentă, înscris în cartea funciară nr. 59169, număr cadastral 59169, teren liber de construcții.

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenului agricol, în baza studiului urbanistic P.U.Z., cu suprafața de 2.672,00 mp, din suprafața totală de 2.712,00 mp, categoria de folosință pajiște permanentă, înscris în cartea funciară nr. 59169, număr cadastral 59169, teren liber de construcții, situat în extravilanul Municipiului Toplița, Județul Harghita, în vederea realizării obiectivului de investiții: **„Întocmire Plan Urbanistic Zonal în vederea introducerii suprafeței de 2.672 mp în intravilanul localității, în vederea construirii unei case de vacanță”**.

La elaborarea documentației tehnico - economice pentru realizarea investiției, se vor respecta prevederile:

-art. 23, alin. (3), Capitolul II din *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare*;

-art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
-art. 5², alin.(2) din O.U.G. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, aprobate prin Legea 86/2014.

Beneficiarul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură Județeană Harghita, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art. 100 din *Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.

Beneficiarul obiectivului de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarul obiectivului de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Beneficiarul obiectivului de investiție și proiectantul/elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare.

Beneficiarul obiectivului de investiție își asumă întreaga răspundere cu privire la consecințele ulterioare ale localizării incerte înscrise în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, respectiv posibilitatea schimbării amplasamentului ocupat în prezent, modificarea geometriei, modificarea dimensiunilor laturilor și a suprafeței terenurilor pe care va fi amplasată investiția.

Prezentul aviz este valabil numai pentru această intervenție „*Întocmire Plan Urbanistic Zonal în vederea introducerii suprafeței de 2.672 mp în intravilanul localității, în vederea construirii unei case de vacanță*”, dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în prezenta documentație. În situația în care se modifică destinația obiectivului de investiție ce face obiectul acestei documentații, prezentul aviz este lovit de nulitate.

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nu va fi ținut răspunzător pentru investiția în cauză dacă, în conformitate cu legile fondului funciar, suprafețele aferente investitorilor vor face obiectul reconstituirii dreptului de proprietate al persoanelor îndreptățite sau al altor litigii.

II. Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea în cazul neadoptării hotărârii de aprobare a introducerii terenului în intravilan, a anulării acesteia sau a oricărui document care a stat la baza emiterii prezentului aviz.

Elena FILIP
Director



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂȚĂȚIRI FUNCiare
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂȚĂȚIRI FUNCiare HARGHITA
Str. Bolyai nr. 21, Miercurea Ciuc,
jud. Harghita, România
CIF 29496132
www.anif.ro

Tel. 0266.37.18.42
Fax. 0266.37.12.55
harghita@anif.ro



Miercurea Ciuc,
nr. A35 din 04.07.2025

VÎLCAN TOADER MARIAN

Ref.: Întocmire paln urbanistic zonal în vederea introducerii suprafeței de 2672 mp în intravilanul localității, în vederea construirii unei case de vacanță

În urma analizării documentației referitoare la proiectul „Întocmire paln urbanistic zonal în vederea introducerii suprafeței de 2672 mp în intravilanul localității, în vederea construirii unei case de vacanță”, înaintată la ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Harghita și înregistrată sub nr. A35 din 20.06.2025, vă comunicăm acordul nostru cu următoarele precizări:

1. Avizul a fost eliberat pentru faza de proiectare PUZ. Pentru proiectarea și executarea efectivă a lucrărilor se vor solicita avize și acorduri tehnice în baza unor documentații întocmite în conformitate cu legislația în vigoare, ce vor fi înaintate spre analiză și avizare la ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Harghita.
2. Terenul luat în studiu în cadrul „Întocmire paln urbanistic zonal în vederea introducerii suprafeței de 2672 mp în intravilanul localității, în vederea construirii unei case de vacanță” nu se află în amenajare cu lucrări de îmbunătățiri funciare.
3. Prezentul acord este valabil numai pentru aprobarea PUZ a unei suprafețe de 2712 mp (din care 2672 mp propus a fi introdus în intravilan), conform extrasului CF nr. 56169 și nr. Cad. 56169, din teritoriul administrativ al municipiului Toplița.
4. Precizăm că terenurile trecute în intravilan în baza Planului Urbanistic Zonal vor fi încadrate la aceeași categorie de folosință deținută anterior, modificându-se doar destinația lor, aceea de intravilan. În baza prevederilor art. 23, alin. (3) din Legea nr. 50/1991, republicată „terenurile destinate construirii se scot din circuitul agricol”, temporar sau definitiv, potrivit legii. Scoaterea din circuitul agricol pentru terenurile situate în extravilan/intravilan, în vederea construirii, se va face conform prevederilor legale în vigoare, respectiv Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată și Regulamentul privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea din circuitul agricol aprobat prin Ordinul MADR nr.83/23.02.2018.
5. Aveți obligația ca după aprobarea PUZ să solicitați, prin certificatele de urbanism eliberate pentru construcții, de la fiecare proprietar de teren intravilan, care are terenul încadrat la una dintre folosințele agricole (arabil, fâneată, pășune, ș.a.), obținerea Avizului tehnic ANIF, cu HCL de aprobare a PUZ.
6. Conform art. 82 din Legea îmbunătățirilor funciare nr. 138/2004, republicată, cu modificările și completările ulterioare: „împiedicarea prin violență sau amenințare a specialistului împuternicit, în condițiile legii, cu inspecția infrastructurii de îmbunătățiri funciare sau cu

Pagina 1 din 2

efectuarea de lucrări de exploatare, întreținere și reparații ale acestei infrastructuri de a-și îndeplini atribuțiile se pedepsește cu închisoarea de la 6 luni la 3 ani sau cu amendă”;

7. Conform art. 253 alin (1) din Codul penal: „Distrușgerea, degradarea sau aducerea în stare de neîntrebuințare a unui bun aparținând altuia ori împiedicarea luării măsurilor de conservare sau de salvare a unui astfel de bun, precum și înlăturarea măsurilor luate se pedepsesc cu închisoarea de la 3 luni la 2 ani sau cu amendă”.

8. Conform Legii 138/2004 - republicată: Faptele prevăzute la art. 83, alin.(1), lit. a-k, constituie contravenții la normele privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sancționează conform art. 83, alin. (2) și (3).

Prezentul aviz este valabil numai pentru soluțiile și amplasamentele prevăzute în documentația prezentată, cu respectarea precizărilor de mai sus, orice modificare de soluție sau amplasament sau nerespectare a precizărilor de mai sus pot să ducă la anularea prezentului aviz și obligativitatea solicitării unui nou aviz.

Cu stimă,

Director Filială,
Ing. TOMPA Enikő

VÎLCAN TOADER MARIAN
Comuna BILBOR, nr. 657, Județul HARGHITA

Pagina 2 din 2

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂȚĂȚIRI FUNCiare
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂȚĂȚIRI FUNCiare HARGHITA
Str. Bolyai nr. 21, Miercurea Cluc, jud. Harghita, România
Tel. 0266.37.18.42
Fax. 0266.37.12.55; E-mail: harghita@anif.ro



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE HARGHITA

Strada Jigodin, nr. 60
Miercurea Ciuc, 530123

T +40 (266) 314 303
T +40 (756) 496 086
www.ospaharghita.ro

Nr. 454 / 03.07.2025

AVIZ

privind încadrarea terenului în clase de calitate

Nr. 10/2025

Ca urmare a cererii înregistrată sub nr. 393/17.06.2025 adresate de Vilcan Toader-Marian, cu domiciliul în com. Bilbor, sat Bilbor, nr. 657, jud. Harghita, cod poștal 537020, privind încadrarea terenului în clase de calitate, în scopul „ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII SUPRAFEȚEI DE 2.672 M2 ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE VACANȚĂ”, situat în județul Harghita, mun. Toplița, zona denumită ”Plagesc”, în extravilan, cu o suprafață de 2.672 mp.

Prin prezenta se confirmă că terenul studiat se încadrează în clasa de calitate a III-a, cu 42,00 puncte de bonitare.

Avizul este eliberat pe baza:

- Cerere către O.S.P.A. Harghita, înregistrat sub nr. 393/17.06.2025;
- Studiu pedologic întocmit de O.S.P.A. Harghita, nr. 10/2025;
- Certificat de urbanism, nr. 24 din 12.02.2025;
- Extras C.F., nr. 59169;
- Aviz de oportunitate, nr. 3 din 28.04.2025;
- Plan urbanistic zonal;
- Situația existentă - Reglementări conform PUG, scara 1:1.000;
- Reglementări urbanistice - Zonificare, scara 1:1.000;
- Reglementări echipare edilitară, scara 1:1.000;
- Încadrare în teritoriu, scara 1:5.000;

Cu stimă,

DIRECTOR O.S.P.A. HARGHITA
ing. Zsombor LUKÁCS



**MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE HARGHITA**

**Strada Jigodin, nr. 60
Miercurea Ciuc, 530123**

**T +40 (266) 314 303
T +40 (756) 496 086
www.ospaharghita.ro**

**STUDIU PEDOLOGIC PENTRU ÎNCADRAREA
TERENURILOR ÎN CLASE DE CALITATE**

Nr. 10/2025

Mun: Toplița

Județul: Harghita

Beneficiar: Vîlcan Toader-Marian

Scara: 1:10.000

**DIRECTOR O.S.P.A. Harghita
ing. Zsombor LUKACS**

1. Introducere

Prezentul studiu a fost executat la comanda domnului Vîlcan Toader-Marian, prin cererea cu nr. 393/17.06.2025.

Studiul are drept scop stabilirea clasei de calitate, pe baza bonitării a terenului cu o suprafață de 2.672 mp, în scopul: **„ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII SUPRAFEȚEI DE 2.672 M2 ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE VACANȚĂ”**, conform Certificatului de urbanism cu nr. 24 din 12.02.2025, eliberat pentru Vîlcan Toader-Marian, cu domiciliul în com. Bilbor, sat Bilbor, nr. 657, jud. Harghita, cod poștal 537020, de Primăria Municipiului Toplița.

Terenul se găsește pe teritoriul administrativ al municipiului Toplița, zona denumită "Plagesc", identificat prin extras C.F. nr. 59169, județul Harghita, în extravilan.

Studiul a fost întocmit pe baza Metodologiei elaborării studiilor pedologice, vol. I - III (I.C.P.A. București, 1987), a ordinului M.A.D.R. nr. 362/2021 și a Sistemului Român de Taxonomie a Solurilor (S.R.T.S. - 2012+).

2. Condițiile fizico - geografice

Studiul a fost executat pe un plan cadastral la scara 1:10.000.

2.1. Relieful

Teritoriul cadastral al municipiului Toplița este situat în văile Mureș și Toplița, pe bordura de nord al Munții Gurghiului și pe versanții sudici al Munților Căliman, între zona montană și depresiune, cu o suprafața variată de la forme de câmpie până la relief accidentat, montan - subalpin.

Munții Căliman și Gurghiu aparțin sectorului nordic al lanțului neoeruptiv, Căliman - Harghita, situat pe latura vestică a Carpaților Orientali.

Zona depresionară Toplița este situată la 640-850 m altitudine. Diferența de nivel este de 1383 m, situat între altitudini de 638 m (Lunca Mureșului) și 2021 m (vf. Rețițiș).

I. Zonalitate verticală a reliefului

- Zona alpină 1750 - 2021 m
 - subzona alpină situat între 1950 - 2000 m altitudine
 - subzona subalpină între 1750 - 1950 m altitudine
- Zona montană între 800 - 1750 m cu forme erozionale
- Zona submontană și deal între 600 - 800 m altitudine - cu forme derazionale și erozionale
- Zona depresionară între 600 - 800 m altitudine - cu forme de acumulare

- II. Unități regionale de relief
- A. Munții Căliman
 - B. Munții Gurghiului
 - C. Culoarul Mureșului
 - D. Depresiuni intramontane

A. Munții Căliman

Teritoriul Munților Căliman, ca cea mai mare și înaltă unitate face parte din sectorul nordic al lanțului vulcanic Căliman - Harghita.

Culmile vulcanice se înalță cu 1200 - 1400 m deasupra văii Mureșului. Munții Căliman fiind un edificiu vulcanic rezidual, înalt caracterizat prin forme specifice de relief cu craterul complex cu urmele glaciațiunilor cuaternare, cu platoul central larg dezvoltat și cu rețea caracteristică de văi (convergente și divergente).

În principal relieful montan în perimetrul teritoriului Toplița este dominat de vârfurile Rețițiș (2021 m), Bradul Ciont (1899 m) și Căliman Izvor (2013 m), înconjurat de un vast platou înalt din care coboară spre văi mari și spre Depresiunea Toplița, versanți prelungi dar cu pante complexe și fragmentare.

Zona centrală - Caldera Căliman

Caldera centrală cu diametru de cca. 10 km s-a format în urma proceselor de explozie și prăbușire. În caldera s-a acumulat depozite groase de explozie, care ulterior a fost transformată prin alterări și mineralizații.

Caldera prezintă un relief de tip alpin și subalpin cu pășuni. Caldera este dominat de vârfuri izolate piramidale, iar flancurile sunt acoperite cu torenți de piatră și văile umplute cu blocuri de andezit. Caldera, în partea de nord-est, este deschisă prin valea pârâului Neagra formată eroziune.

Caldera este mărginită de creasta sub forma de potcoavă cu vârfuri cu altitudini în jur de 2000 m (vf. Rețițiș 2021m, vf. Bradul Ciont 1899, vf. Călimanul 2013 m) și vârful central Pietrosul cu 2101 m.

Relief glaciar și periglaciuar

Relief glaciar modelat în timpul glaciațiunilor în zonele înalte alpine și subalpine, în interiorul calderei centrale s-au dezvoltat circuri glaciare suspendate și văi glaciare incipiente.

Circurile glaciare sunt situate între vârfurile Rețițișu și Pietricelu, pe marginea nordică, abruptă a calderei. În țara noastră Munții Căliman are singurul crater vulcanic care a fost modelat de ghețari.

Relief periglaciatic dezvoltat pe versanții calderii vulcanice, modelat în perioada ultimelor glaciațiuni și interglaciațiuni, în zona înaltă al edificiilor vulcanice. Format din abrupturi, blocuri dispersate, grohotișuri, trepte și valuri de crioplație, mușuroaie, terasete, alunecări cu blocuri și microdepresiuni.

Platoul vulcanic Căliman

Platoul vulcanic constituit din alternanțe de lave prezintă întinse suprafețe structurale din care răsar stânci reziduale izolate. Pe pantele mai înclinate s-au format grohotișuri sau mări de blocuri fixate sau mobile. De exemplu Muntele Alb este un martor rezidual.

Relieful periglaciatic, modelat în perioada ultimelor glaciațiuni și interglaciațiuni în zona podișului vulcanic.

Relieful periglaciatic este alcătuit din abrupturi, câmpuri cu blocuri, blocuri dispersate, grohotișuri, trepte și valuri de crioplație, mușuroaie, terasete, alunecări cu blocuri și microdepresiuni.

Relief vulcanic - versanții care coboară din creasta principală al calderii vulcanice spre văi și depresiuni, prezintă o pantă complexă, în trepte cu platoul superior larg dezvoltat în care alternează sectoarele mai înalte și mai înclinate, cu cele mai slab înclinate.

Văile principale Voievodeasa, Hurdugaș, Secu, Puturosu, Purcel, Călimănel, Lomaș cu Toplița fragmentează adânc relieful în zona montană și au bazine relativ mari de recepție în zona de obârșie. Spre zonele coborâte au lunci relativ dezvoltate cu aluviuni vulcanogene recente.

Podișul erozional vulcanic este dezvoltat cu altitudini cuprinse între 900 - 1500 m, desfășurându-se în jurul calderii vulcanice.

În zona podișului predomină suprafețe plane, etajate în trepte uriașe cu văi obârșii larg deschise cu defilee la ieșire din zona montană.

Pe suprafețe modelate se înalță conuri secundare (dyke-uri), conuri (denumite de localnici bătca), poduri de lave și dealuri cu spinarea lățită. Pe poduri de lave se dezvoltă zone slab înclinate, cu suprafețe plane, șesuri mocirloase ca Șesul Porcului.

B. Munții Gurghiului

Munții Gurghiului este situat la sud de defileul Mureșului cu înălțimi mai mici (800 - 1700 m), constituit din caldera vulcanică și dintr-un podiș întins.

Caldera vulcanică

Fâncelul are un crater tot de tip caldera. Craterul este puternic erodat având forma unei coarde de arc și este deschis spre sudvest.

Caldera este dominat de vârfurile Fâncelul (1682 m) și Bătrână (1633 m), care prezintă forme proeminente cu aspect piramidal.

Platoul vulcanic

Caldera este înconjurat de un platou vulcanic mai coborât de 1200 - 900 m. Platou vulcanic este constituit din podișuri și glacisuri structurale cu suprafețe plane, slab înclinate spre culoarul Mureșului. Suprafața platoului este fragmentat de obârșii și văi la baza versanților puternic adâncite uneori sub forma de defilee mici.

C. Culoarul Mureșului

Culoarul Mureșului este un defileul săpat în masive vulcanice, care traversează lanțul vulcanic Căliman - Harghita. Este un defileul transversal de lungime mare de 40 km modelat prin eroziune fluviatilă.

Lunca Mureșului însoțit de terase inferioare prezintă o fâșie mai dezvoltată cu îngustări structurale sub forma de defilee mici săpate în stânci sau în roci mai rezistente de aglomerate vulcanice mai puternic cimentate.

Culoarul este dominat de măguri proeminente sau de coline înălțate peste lunca Mureșului formate din curgeri de lave consolidate. Aceste măguri ca Tarnița (1044 m) sau Glighi (972 m), în frunte prezintă pante abrupte sau pereți chiar verticali spre cursul Mureșului, iar în spatele măgurilor proeminente sunt dezvoltate șei sau „poduri” ușor înclinate, care trec în platouri sau în glacise slab înclinate.

D. Zona piemontană

Formează zona de trecere între podișul vulcanic și zonele depresionare și este constituită din interfluvii și din glacisuri erozio - acumulative.

Interfluvii piemontane sunt formate din platouri înguste, slab înclinate, întrerupte de martori de eroziune sub forma de stânci izolate sau măguri (bâci) proeminente.

Suprafețele platourilor sunt înclinate spre văile principale, care coboară în trepte către zonele depresionare.

Glacisurile piemontane fiind acoperite cu stânci și bolovani fac racorduri între zona montană și depresiune. Sunt formate din acumularea materialelor deluvio-proluviale în perioada plio-pleistocenă la poalele versanților.

Au pante moderat-puternic înclinate, dezvoltate pe versanții de sudvest - vest al Munților Căliman sau al Munții Gurghiului.

Local sunt afectate de eroziune de adâncime, prin rigole și ravene sau sunt fragmentate și de o rețea de văi tinere cu caracter torențial.

E. Depresiunile intramontane tectonice

Depresiunea Toplița este de origine tectono-vulcanică (de baraj vulcanic), formată prin scufundare și prin înălțarea lanțului vulcanic, care a barat rețeaua hidrografică care curgea de la sudest spre nordvest prin vasta câmpie piemontană de la poalele Carpaților Orientali. Prin defileul Mureșului apele lacului au fost drenate, după care torenții și râurile din cadrul muntos au format o serie de mici conuri de dejecție, fragmentate de rețeaua hidrografică și acoperite cu materiale mai fine și mai grosiere.

Relieful depresiunii este relativ uniform, slab fragmentat în zona de câmpie. Este fragmentat și de sisteme de falii, dispus sub forma de rețea aranjat, după diferite direcții rectangulare. Direcția predominantă este nord-sud, care este însoțită de linii aproape perpendiculare de est-vest sau de est-nordest-vest-sudvest și nordest-sudvest, pe care s-a dezvoltat rețeaua hidrografică.

Depresiunea are lunci dezvoltate însoțite de terase larg dezvoltate în văile Mureșului și Topliței.

Depresiunea Secu - Bilbor este de origine tectonică formată prin scufundare. Lacul format în timpul pliocen terminal (levantin) în perioada pleistocenă a fost colmatat cu depozite continental - lacustre. Prin defileul Secu apele lacului au fost drenate, după care torenții și râurile din cadrul muntos au format o serie de mici conuri de dejecție, fragmentate de rețeaua hidrografică și acoperite cu materiale mai fine și mai grosiere

Forme de mezorelief în depresiuni tectonice

În zonele depresionare s-au dezvoltat următoarele forme de mezorelief:

Luncile sunt unități morfohidrografice de vârstă holocene - recente dezvoltate în lungul văilor. Cele mai înguste lunci s-au dezvoltat în sectoarele montane ale râurilor, iar cea mai dezvoltată este lunca Mureșului

Lunca Mureșului este bine dezvoltată în zona orașului Toplița, lățimea ei variază între 50 m și 400 m. Relieful terasei este în general plană, și este slab înclinată (1 - 3 %). În unele sectoare sunt frecvente și zonele depresionare cu aspect mlăștinos.

Luncile afluenților sunt relativ înguste, cu dezvoltare mai largă sunt afluenții principali al Mureșului. Sunt frecvente zonele mlăștinoase iar în partea superioară al văilor suprafața este acoperită cu bolovani și blocuri. Pe luncile s-au evoluat aluviosoluri eutrice, gleice, stagnosoluri și gleiosoluri eutrice, mlăștinoase.

Terasele sunt dezvoltate în partea de nord a teritoriului formând suprafețe plane local mai extinse. În zonă sunt dezvoltate terasele de +8 -12 m, +20 - 25 m și de 35-40 m. Suprafața teraselor este plană slab ondulată cu înclinări mici (de 0-7 %) și este slab fragmentată de cursuri de ape, formând zone depresionare cu soluri stagnice. Suprafața local este acoperită cu bolovani și blocuri sau local sunt prezente și microdepresiuni.

Fruntea teraselor sunt afectate de eroziune de adâncime, prin rigole și ravene, sunt fragmentate de o rețea de văi tinere cu caracter torențial.

Terasele inferioare (T1-3 de 4 - 6 m, de 8 - 12 m și 20 - 25 m) sunt mai bine dezvoltate pe malul stâng și drept al văii. Terasele inferioare sunt relativ extinse, cu o suprafața plană, slab înclinată, acoperite cu aluviosoluri eutrice, stagnice și faeoziomuri.

Terasele superioare (T 4 - 6) de 35 -40 m înălțime, respectiv terase piemontane de 80 - 100 m și 110 -130 m (120 m). Terasele superioare sunt bine dezvoltate cu suprafețe slab înclinate sau sunt prezente sub forma unor umeri izolați pe versantul drept al văii Mureșului. Cel mai dezvoltat este terasa de 35 - 40 m. Pe terasele superioare s-au format aluviosoluri gleice, eutrice, litosoluri și gleiosoluri.

Conuri de dejecții noi

Conuri de dejecții noi sunt conuri dezvoltate în pleistocenul superior sau în holocen, în zona de contact cu terase inferioare. Conurile tinere prezintă o suprafațe relativ uniforme, înclinate, slab fragmentate cu pante generale de 5 - 10 %. Conuri de dejecții recente sunt slab dezvoltate în zona de contact cu luncile râurilor. Conurile au suprafețe slab înclinate de 1 - 3%.

2.2. Geologia - litologia

Structura geologică a perimetrului cartat este formată din formațiuni vulcanogene, metamorfice și sedimentare.

Fundamentul cristalino - mezozoic compartimentat este acoperit cu formațiuni sedimentare și vulcanogene neogene. Subasamentul teritoriului cartat este compartimentat în blocuri, separate de fracturi longitudinale și transversale.

- Formațiuni magmatice
 - ❖ Formațiuni vulcanogene
- a) Formațiuni eruptive

Formațiuni eruptive formează partea superioară centrală a edificiilor vulcanice Căliman și Gurghiu.

- Craterul Căliman este constituit din:
 1. andezite cu piroxeni
 2. andezit cu amfiboli
 3. andezit cu biotit și amfiboli
 4. intruziuni de bazalte și andezite bazaltoide

- Craterul Bătrina este constituit din:
 1. andezite cu amfiboli
 2. andezite cu amfiboli și piroxeni
 3. andezite cu piroxeni și amfiboli

b) Piroclastite vulcanogene

Piroclastitele alternează cu produsele efuzive reprezentate prin brecii, aglomerate, tufuri, microbrecii și tufuri lapilice cu fragmente de andezite amfibolice, andezite cu piroxeni și hornblendă, andezite cu piroxeni.

Piroclastitele formează o masă neomogenă de grosime de 100 - 800 m. Piroclastitele în zona centrală al Munților Căliman sunt hidrotermalizate și prezintă limonitizări, alunitizări, opalizări iar în cuarțitele secundare sunt acumulate minereu de sulf și de limonit.

Piroclastitele sunt constituite din fragmente de andezite de diferite tipuri (amfiboli cu piroxeni, amfiboli, biotit etc.) Sunt roci cu minerale primare ușor alterabile. Acestea sunt rulate, semirulate rar colțuroase masa de legătură fiind tufogenă, friabilă. Pe aceste s-au format andosoluri și districambosoluri. În fracțiunea argiloasă al acestor soluri au fost puși în evidență compuși amorfi de tip allofanic, caracterizați prin capacitatea mare de a absorbi apa, datorită suprafeței specifice mari a allofanilor (400-500 m²/g) determinați de dimensiunile reduse ale particulelor cu sarcini electrică pozitivă la valori pH situate sub 6.

După natura petrografică putem deosebi două tipuri de piroclastite:

- Piroclastite din andezit cu amfiboli sunt răspândite sub craterul central Căliman și în zone de vest a terenului.
- Piroclastite din andezit cu amfiboli și piroxeni cu intruziuni de bazalte și andezite bazaltoide sunt răspândite în zona de est a terenului.

Formațiunea vulcanogen - sedimentare

Depozite neogene sunt acoperite cu formațiuni vulcano - sedimentare constituite din tufuri, tufite andezitice, aglomerate vulcanice, brecii, brecii piroclastice, microbrecii piroclastice, tufuri în alternanță cu conglomerate și

microconglomerate, pietriș andezitic, piroclastite, blocuri, gresii și nisipuri de natură andezitică.

Formațiunile vulcanogen - sedimentare sunt răspândite în zona axială a terenului cartat, în valea râurilor Mureș și Toplița, unde formează platoul vulcanic slab înclinat, puternic modelat și fragmentat de sistemul fluvial.

Formațiuni metamorfice

Rocile metamorfice sunt răspândite pe partea de est a terenului în zona Secu - pasul Creangă în bazinul superior al râului Toplița prin două formațiuni cristaline.

Seria de Bistrița - Barnar - Rebra situat în partea inferioară a succesiunii cristaline. Seria inferioară de vârstă Anteproterozoic - superior, este constituită din micașturi, dolomite cristaline, calcare zaharoide cu tremolit, amfibolite și paragneise.

Situată în partea superioară Seria de Tulgheș din Proterozoic superior - paleozoic, este formată din șisturi sericitoase, șisturi sericito - cloritoase și șisturi sericito - grafitoase cu intercalații cu roci verzi tufogene și porfiroide și cuarțite negre grafitoase.

Formațiuni sedimentare

Depozitele sedimentare sunt constituite din formațiuni lacustre. În zonă în timpul pliocenului terminal s-au format două lacuri de origine tectonică.

Lacul pliocen - pleistocen mediu s-a instalat în zona centrală - axială Toplița - Călimănel - de fapt constituind un golf al lacului Gheorgheni, iar în zona nord-est s-a instalat lacul Secu - Bilbor.

Depozitele lacustre sunt formate din nisipuri, pietrișuri, argile slab carbonatice cu intercalații de cărbuni. Depozitele lacustre prezintă o stratificație orizontală, încrucișată în multe cazuri cu intercalații lentiliforme.

După colmatarea lacurilor, în pleistocen mediu - cuaternar s-au format patru terase aluviale I - IV, dezvoltate pe valea Mureșului și în văile râurilor afluate. *Depozite de terasă* sunt formate din pietrișuri aluviale rulate, pietrișuri nisipoase, nisipuri grosiere - fine, luturi nisipoase, luturi argiloase sau argile. Depozite aluviale sunt alcătuite din pietrișuri nisipoase cu elemente rulate de 2 - 10 cm diametru. Elementele sunt alcătuite din calcare, gresii, șisturi cristaline și din andezite. Depozitele de terasă mixte au un caracter carbonatic sau necarbonatic.

Depozite lacustre din perioada levantin - pleistocenă

În partea de est al terenului, în bazinul Secu - Bilbor sunt răspândite formațiuni lacustre de vârstă levantin - pleistocen formate din complexul inferior

grosier cu pietrișuri și nisipuri cu intercalații argiloase cu lignit și din complexul superior argilos cu intercalații nisipoase.

Complexul lacustru inferior este format din pachete groase de strate slab înclinate, constituite din pietrișuri și nisipuri cu intercalații argiloase cu un strat de lignit de 1 - 3 m grosime.

Complexul superior argilos este format din orizonturi argiloase sunt constituite din argile, argile nisipoase în alternanță cu nisipuri.

Depozite de terasă sunt formate din pietrișuri nisipoase cu elemente rulate, carbonatice, silicogene sau vulcanogene (andezitice). Local sunt prezente lentile nisipoase sau chiar orizonturi nisipoase de nisip grosier, fin sau prăfos.

Depozite aluviale de luncă sunt alcătuite din pietrișuri nisipoase cu elemente rulate de 2 - 10 cm diametru. Elementele sunt alcătuite din calcare, gresii, șisturi cristaline și din andezite. Depozitele grosiere aluviale sunt acoperite local sau la baza versanților cu aluviuni mai fine, cu luturi, luturi nisipoase și cu luturi argiloase.

2.3. Hidrografia și hidrogeologia

Teritoriul municipiului Toplița face parte din bazinul hidrografic Mureș. Apele de suprafața sunt colectate de râul Mureș cu afluentul principal Toplița - Lomaș. Afluenții din dreapta sunt pârâurile Călimănel, Lomaș, Puturosu, Purcelul, Crucii, Sechereș, Voievodeasa, Crucii, Hurdugaș, Secu și Mânăstirii. Afluenții din stânga sunt pârâurile Zapodea, Măgheruș, Mărșineț și Piatra.

Cursuri de ape în zona montană drenează de pe flancul sudic al Călimanului și de pe flancul nordic al Munții Gurghiului. Râurile au un caracter de curs superior, iar în zona depresiunilor Toplița și Secu - Bilbor local prezintă un caracter mediu sau chiar inferior.

În zona alpină și montana superioară cursurile sunt săpate în grohotișuri, în stâncării, curgeri de lave sau în materiale piroclastice astfel albiile lor sunt slab dezvoltate sunt înguste și adânci.

În zona montană au un curs slab meandrat, cu albia săpată în luncile înguste, iar în zonele depresionare albiile lor sunt mai mendrate, și local mlăștinoase. Cursurile de apă sunt alimentate din ape de precipitații, primăvara preponderent de ape din topirea zăpezilor și parțial sunt alimentate din ape freatice, în mod deosebit în perioade reci (iarna). Viiturile maxime se produc în lunile aprilie-mai-iunie, medie vara, iar viituri minime se produc toamna și iarna.

Tipul de regim hidrologic este carpatic, cu ape mari de lungă durată și ape mari primăvara, cu viituri de vară și toamnă, cu alimentare pluvio-nivală. Mureșul are un curs orientat est - vest, având o albie relativ liniară, local regularizată.

După localitatea Călimănel formează defileul intermontan având un curs cu caracter superior.

În bazinul Mureșului panta longitudinală medie al râului este de 2,36 m/km. În defileul Mureșului panta râului crește la 3 - 4 m/km. Pantele pâraurilor montane prezintă valori foarte, mari astfel pâraul Puturosu are o pantă de 66,6 m/km, iar pr. Lomaș în sectorul submontan prezintă o pantă de 14,8 m/km.

Densitatea rețelei hidrografice în zona de munte este de 0,6-0,87 km/km², iar scurgerea medie hidrică de 3-5 l/s/km². În zona conurilor și teraselor este de 0,7 km/km², iar scurgerea lichidă specifică este de 3-5 l/s/km².

Densitatea rețelei hidrografice în depresiuni este de 0,7 - 0,9 km/km² iar în zone montane, rețea hidrografică dezvoltat pe un relief tipic vulcanic, densitatea rețelei fiind de 0,7-0,8 km/km², iar suprafața bazinelor este mai mică de 20 km².

Viiturile maxime se produc în lunile aprilie - iunie. Scurgerea maximă se produce primăvara (40 - 45%), medie vara (25 - 30%) și iarna (20-25%), iar maximă toamna (10 - 15%). Scurgerea medie este de 8 - 10 l/s/km² sau 160 mm/an. Scurgerea minimă este de 0,5 - 1,0 l/s/km².

Inundații se produc anual în lunca Mureșului. Teritorial zona de inundații se extinde în jurul cotei de 660 m, cuprinzând puține suprafețe arabile.

Iarna sunt frecvente fenomene de îngheți. Durata podului de gheață este de 40 - 60 zile anual. Apele de suprafață sunt slab mineralizate, sub 1 g/l.

Lacul lezer situat la 1754 m altitudine într-o calderă de origine glacio - nivală barat de morena terminală. Lacul ocupă o suprafață de 0,15 ha cu adâncime maximă de 5 m. Din apa lacului lezer este alimentat pâraul Puturosu. Apa lacului este slab mineralizată, sub 1 g/l.

2.4. Clima

Din punct de vedere climatic temperaturile medii anuale scad de la 4,2 °C la Poiana Stampei, situată la o altitudine de 915 m, la - 0,4 °C la stația Reșițiș, situată la 2015 m altitudine. Rezultă, prin urmare, un gradient termic vertical mediu anual de - 0,42 °C/100 m. Conform acestuia, izoterma medie anuală de 0 °C se plasează undeva în jurul altitudinilor de 1920 m. Parametrii climatici menționați justifică persistența zăpezii, în etajul alpin, chiar și în timpul verii (lunile iunie, iulie).

P- mm/ Precipi- tații - mm	LUNA												Media multi- anuală
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
	32,9	28,1	30,3	46,8	70,0	84,4	87,2	60,1	38,0	35,2	33,9	36,0	582,9
Tempera- turi medii - °C	-5,8	-4,6	0,36	6,5	12,2	15,4	17,3	16,3	11,3	6,3	0,12	-4,9	5,87

Temperatura medie multianuală și precipitațiile multianuale sunt calculate pentru perioada 1961 - 1990 de stația meteorologică Miercurea Ciuc.

Caracteristicile climatice sunt redată în tabelele 1. și 2. diferențiate separat pentru sezonul rece și separat pentru sezonul cald.

Caracteristicile termice ale sezonului rece:

Caractaeristici de clima	ZONA		
	Depresiune	Munte	Alpin
0	1	2	3
Σ de $t^{\circ} < 0^{\circ}$	> 600	501 - 600	401 - 500
Σ de $t^{\circ} > 0^{\circ}$	< 160	161 - 210	211 - 260
T min. absolută °C	-34 - -38,4	- 32 - -34	- 32 - -34
T min. absolută medie °C	-25 - -27	-23 - -25	-23 - -25
% de ierni f. geroase $\Sigma t^{\circ} < 0^{\circ} \geq 400^{\circ}$	> 90	81 - 90	66 - 80

0	1	2	3
% de ierni f. călduroase $\Sigma t^{\circ} > 0^{\circ} \geq 600^{\circ}$	0	0	0
Σ de $t^{\circ} > 0^{\circ}$ în februarie	< 15	16 - 18	19 - 22
Data medie a ultimului îngheț	11 - 15 V	6 - 10 V	după 15 V
Prima zi cu temp. Aerului > 0°	16 - 20 III	21 - 25 III	după 31 III

Caracteristicile termice ale sezonului cald:

Caractaeristici de clima	ZONA		
	Depresiune	Munte	Alpin
Σ de $t^{\circ} > 5^{\circ}$	1301 - 1700	1301 - 1500	< 1300
Σ de $t^{\circ} > 10^{\circ}$	601 - 800	701 - 800	< 600
Nr. zile cu T max. $> 32^{\circ}C$	0 - 1	0 - 1	0
Nr. zile cu T min $< 7^{\circ}C$	51 - 70	61 - 70	> 70
Durata interval fără îngheț	125 - 140	120 - 140	< 120
Prima zi cu $T > 10^{\circ}$	1 - 10 V	6 - 10 V	11 - 15 V
Ultima zi cu $T > 10^{\circ}$	21 - 30 IX	21 - 25 IX	înainte de 20 IX
Nr de zile cu $T > 10^{\circ}$	131 - 150	131 - 140	sub 130 zile
Temp max absolută	34,8 $^{\circ}C$		
Nr de zile cu T min $< 10^{\circ}$	91 - 100	91 - 100	101 - 110

O situație aparent paradoxală rezultă din graficul de corelație dintre valorile medii anuale ale precipitațiilor și altitudinile posturilor pluviometrice din Masivul Călimani și aria limitrofă. Stația Reșiș pare a se abate de la regula creșterii precipitațiilor cu altitudinea, valoarea medie anuală fiind doar de 525 mm la peste 2000 m altitudine. Regimul anual al precipitațiilor atmosferice se caracterizează printr-un maxim principal în luna iunie, care se explică prin pătrunderea frecventă, în această perioadă, pe teritoriul țării noastre, a ciclonilor mobili desprinși din frontul polar, însoțiți de advecții de mase de aer umede dinspre Atlantic.

Precipitații mm(IX - VIII)	450 - 700	700 - 800	800 - 1400
	mod. secetos/ /optim	mod. umed	umed/f.umed
Temp medie a aerului $^{\circ}C$	5,1 - 6	4,1 - 5	> 4

Cantitățile de precipitații în zona de depresiune variază între 430 și 806 mm, în zona de munte între 1000 - 1200 mm în perioada urmărită. Comparativ cu mma/100de ani se observă o scădere a cantității de precipitații cu 26,1mm.

În cazul temperaturilor medii se observă o creștere comparativ cu media celor o sută de ani cu 0,3 °C (5,4 față de 5,1 °C).

Frecvența anomaliilor pluviometrice media a 33 de ani

Moderat secetos		Optim		Moderat umed	
nr ani	%	nr ani	%	nr ani	%
19	58	7	21	7	21

2.5. Vegetația

Teritoriul cartat (Masivul Căliman, Munții Gurghiu, Depresiunile Secu și Toplița) cuprinde următoarele etaje/subetaje de vegetație: etajul nemoral - subetajul pădurilor de fag și de amestec; etajul boreal; etajul subalpin și etajul alpin.

Etajul nemoral - subetajul superior, al pădurilor de fag și de amestec: 600 (700)-1350 (1450) m altitudine. Vegetația forestieră este alcătuită predominant din păduri de amestec de fag cu rășinoase (brad, molid sau ambele). În această zonă se află de asemenea brădet, precum și făgete pure de mare altitudine. Limita superioară a etajului corespunde cu limita superioară de vegetație a fagului (în medie 1400 m, oscilând între 1400-1500 m altitudine).

Păduri de amestec de fag cu rășinoase. Specii de arbori dominante sunt: *Fagus sylvatica*, *Abies alba*, *Picea abies*, iar alți arbori prezenți răspândite pe teritoriul cartat: *Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*, *Fraxinus excelsior*, *Populus tremula*, *Sorbus aucuparia*, *Ulmus glabra* ș.a. și arbuști: *Carpinus betulus*, *Corylus avellana*, *Evonymus verrucosus*, *Lonicera xylosteum*, *Rosa pendulina*, *Salix silesiaca*, *Sambucus nigra*, *Sambucus racemosa*, *Spiraea chamaedryfolia* ș.a.

Vegetația erbacee este alcătuită frecvent din: *Actaea spicata*, *Anemone nemorosa*, *Athyrium filix-femina*, *Calamagrostis arundinacea*, *Chamerion angustifolium*, *Circaea lutetiana*, *Dentaria bulbifera*, *Dentaria glandulosa*, *Dryopteris filix-mas*, *Epilobium montanum*, *Euphorbia amygdaloides*, *Festuca altissima*, *Fragaria vesca*, *Galium odoratum*, *Galium schultesii*, *Geranium robertianum*, *Hieracium transsylvanicum*, *Isopyrum thalictroides*, *Lamium galeobdolon*, *Luzula luzuloides*, *Mercurialis perennis*, *Moehringia trinervia*, *Mycelis muralis*, *Orthilia secunda*, *Oxalis acetosella*, *Paris quadrifolia*, *Poa nemoralis*, *Polygonatum verticillatum*, *Pulmonaria officinalis*, *Pulmonaria rubra*, *Ranunculus carpaticus*, *Rubus hirtus*, *Scrophularia umbrosa*, *Stellaria nemorum*, *Symphytum cordatum*, *Urtica dioica*, *Valeriana montana*, *Valeriana officinalis*, *Valeriana tripteris*, *Veronica urticifolia* ș.a.

În zone cu umiditate pronunțată vegetează *Chrysosplenium alternifolium*, *Impatiens noli-tangere*, iar în cele cu apă stagnantă în sol *Carex remota*, *Equisetum sylvaticum*.

În lungul și pe flancurile pâraielor ce străbat pădurile de amestec de la poalele masivului, vegetația erbacee este reprezentată printre altele de o serie de specii caracteristice: *Campanula latifolia*, *Carduus personatus*, *Chaerophyllum hirsutum*, *Cirsium oleraceum*, *Crepis paludosa*, *Doronicum austriacum*, *Festuca gigantea*, *Filipendula ulmaria*, *Lapsana communis*, *Lunaria rediviva*, *Petasites albus*, *Rumex alpestris*, *Stachys sylvatica*, *Telekia speciosa* ș.a.

În fânețele și poienile din acest subetaj sunt prezente numeroase specii dintre care menționăm: *Achillea millefolium*, *Achillea stricta*, *Acinos alpinus*, *Alopecurus pratensis*, *Antennaria dioica*, *Arabis hirsuta*, *Arenaria serpyllifolia*, *Arrhenatherum elatius*, *Bellis perennis*, *Botrychium lunaria*, *Briza media*, *Campanula glomerata*, *Campanula serrata*, *Campanula patula*, *Campanula persicifolia*, *Cardamine pratensis*, *Carex ovalis*, *Carlina acaulis*, *Carum carvi*, *Centaurea phrygia*, *Centaurea pseudophrygia*, *Cerastium arvense*, *Chaerophyllum aromaticum*, *Cruciata glabra*, *Crepis biennis*, *Crocus vernus*, *Cynosurus cristatus*, *Dactylis glomerata*, *Daucus carota*, *Deschampsia caespitosa*, *Echium vulgare*, *Euphrasia stricta*, *Festuca pratensis*, *Gentiana acaulis*, *Gentianella austriaca*, *Gentiana utriculosa*, *Heracleum sphondylium*, *Hieracium pilosella*, *Hypericum maculatum*, *Leontodon autumnalis*, *Leontodon hispidus*, *Leucanthemum vulgare*, *Linum catharticum*, *Luzula campestris*, *Myosotis sylvatica*, *Origanum vulgare*, *Parnassia palustris*, *Phleum pratense*, *Pimpinella saxifraga*, *Plantago lanceolata*, *Plantago media*, *Poa pratensis*, *Polygala vulgaris*, *Polygonum bistorta*, *Prunella vulgaris*, *Ranunculus acris*, *Ranunculus montanus*, *Rhinanthus angustifolius*, *Rhinanthus minor*, *Rumex acetosa*, *Scorzonera rosea*, *Stellaria graminea*, *Stellaria media*, *Thymus pulegioides*, *Trifolium aureum*, *Trisetum flavescens*, *Trollius europaeus*, *Veratrum album*, *Veronica chamaedrys*, *Veronica officinalis*, *Veronica serpyllifolia* ș.a.

Etajul boreal la 1350 (1450)-1750 (1850) m altitudine. Etajul boreal (al pădurilor de molid) se întinde de la limita superioară de vegetație a fagului, până la limita superioară a zonei forestiere și se caracterizează prin prezența molidișurilor (păduri pure de molid). La limita superioară a etajului se întâlnesc de asemenea și păduri de larice. În acest etaj în păduri, specia dominantă este molidul (*Picea abies*) însoțit de o serie de arbori, arbuști și subarbuști cu prezență sporadică: *Acer pseudoplatanus*, *Sorbus aucuparia*, *Sambucus racemosa*, *Salix silesiaca*, *Spiraea chamaedryfolia*, *Rosa pendulina*, *Lonicera xylosteum* ș.a. Pătura erbacee este alcătuită din specii întâlnite în pădurile de amestec la care se adaugă: *Adenostyles pyrenaica*, *Chaerophyllum hirsutum*, *Corallorhiza trifida*, *Deschampsia flexuosa*, *Doronicum carpaticum*, *Doronicum columnae*, *Dryopteris carthusiana*, *Homogyne alpina*, *Leucanthemum waldsteinii*, *Luzula sylvatica*,

Maianthemum bifolium, *Melampyrum sylvaticum*, *Moneses uniflora*, *Polystichum lonchitis*, *Saxifraga cuneifolia*, *Sedum vulgare*, *Soldanella hungarica*, *Stellaria nemorum*, *Veronica urticifolia* alături de briofite (*Dicranum* sp., *Hylocomium* sp., *Polytrichum* sp., *Rhytidiadelphus triquetrus* ș.a.) Frecvent, în stratul inferior al unor molidișuri domină *Vaccinium myrtillus* și *Vaccinium vitis-idaea*. Pajiștile, instalate pe locul molidișurilor defrișate, au înțelenire puternică și înălțimea de 15-20 cm (40 cm inflorescențele). Dacă nu se pășunează, pajiștea poate atinge 50-70 cm înălțime.

Pajiștile sunt dominate de *Festuca rubra* alături de numeroase alte specii: *Achillea millefolium*, *Agrostis rupestris*, *Anthoxanthum odoratum*, *Campanula abietina*, *Deschampsia caespitosa*, *Festuca supina*, *Geum montanum*, *Hieracium aurantiacum*, *Leontodon autumnalis*, *Ligusticum mutellina*, *Lotus corniculatus*, *Luzula luzuloides*, *Pedicularis verticillata*, *Poa media*, *Potentilla ternata*, *Prunella vulgaris*, *Rumex acetosella*, *Trifolium repens* ș.a.

Etajul subalpin (al jneapănului) 1750 (1850)-2000 (2200) altitudine.

Etajul subalpin este caracterizat prin prezența tufărișurilor de jneapăn, ienupăr, afin de munte, afin și merișor. În vegetația naturală a etajului, tufărișurile (asociații vegetale formate din arbuști/tufe) ocupă cele mai întinse suprafețe. Spre limita superioară a etajului devin din ce în ce mai frecvente tufărișurile de smirdar și pajiștile. Jnepenișurile sunt instalate în condiții corespunzătoare deosebitei exigențe a speciei față de umiditatea atmosferică și acoperirea permanentă de zăpadă pe timpul iernii (le protejează de ger). Tulpinile lungi ale jneapănului adesea de mai mulți metri, se întind pe sol, ramurile și vârfurile ridicându-se la înălțimi până la 2 m. Jnepenișurile de pe platoul din Călimani sunt în general pure; printre jnepeni se observă rar exemplare scunde de molid sau larice.

Tufărișurile de smirdar (*Rhododendron myrtifolium*) nu depășesc 30-50 cm înălțime. Specia apare în rariștile din etajul inferior, dar cea mai mare dezvoltare o are în acest etaj, mai ales pe creasta calderei Căliman, culmile interioare și culmile nordice, pe versanții însoriți, pe soluri sărace, acide. Smirdarul este uneori însoțit de afin (*Vaccinium myrtillus*) și merișor (*Vaccinium vitis-idaea*). Alături de smirdar în aceste tufărișuri sunt întâlnite și o serie de specii erbacee din pajiști: *Agrostis rupestris*, *Alyssum repens*, *Androsace chamaejasme*, *Armeria alpina*, *Campanula alpina*, *Carex rupestris*, *Deschampsia flexuosa*, *Festuca supina*, *Geum montanum*, *Hedysarum hedysaroides*, *Helianthemum alpestre*, *Homogyne alpina*, *Juncus trifidus*, *Juniperus sibirica*, *Ligusticum mutellina*, *Luzula spicata*, *Oxytropis campestris*, *Polygonum viviparum*, *Potentilla ternata*, *Sedum alpestre*, *Silene acaulis*, *Soldanella hungarica*, *Trifolium repens*. Buruienișurile sunt frecvente mai ales în etajul boreal și subalpin, în lungul pâraielor, văilor înguste, dar și pe flancurile înierbate ale văilor, în condiții de

umiditate atmosferică relativ ridicată. Caracteristice pentru văile din partea inferioară a etajului subalpin sunt buruienișurile înalte, asociații vegetale alcătuite dintr-un număr mare de specii pe unitatea de suprafață. Majoritatea speciilor sunt de talie înaltă, ceea ce conferă caracterul de vegetație luxuriantă (1-1,5 m înălțime). Buruienișurile din lungul depresiunilor se caracterizează în primul rând prin *Heracleum carpaticum*. Alături de alte specii silvicole pot fi întâlnite frecvent: *Aconitum toxicum*, *Adenostyles alliariae* var. *kernerii*, *Astrantia major*, *Carduus personatus*, *Cirsium erisithales*, *Crepis paludosa*, *Deschampsia caespitosa*, *Doronicum austriacum*, *Doronicum columnae*, *Filipendula ulmaria*, *Heracleum palmatum*, *Leucanthemum waldsteinii*, *Ligularia sibirica*, *Ranunculus platanifolius*, *Valeriana sambucifolia* ș.a. În locurile fostelor stâne, pe soluri îngrășate prin staționarea animalelor la pășune sunt instalate buruienișuri alcătuite din colonii compacte de *Rumex alpinus* alături de alte specii: *Chaerophyllum aromaticum*, *Rumex alpestris*, *Urtica dioica*, *Veratrum album* ș.a. Pajiști dominate de *Festuca supina* (părușcă) reprezintă cel mai răspândit tip de pajiște din zona subalpină a Bucegilor. Pajiștea nu depășește 15-20 cm înălțime. Alături de *Festuca supina* mai apar frecvent: *Agrostis rupestris*, *Alchemilla flabelata*, *Anthoxanthum odoratum*, *Campanula abietina*, *Campanula alpina*, *Carex sempervirens*, *Geum montanum*, *Hieracium alpinum*, *Ligusticum mutellina*, *Luzula campestris*, *Luzula spicata*, *Pedicularis verticillata*, *Poa alpina*, *Polygonum viviparum*, *Potentilla ternata*, *Primula minima*, *Ranunculus montanus* ș.a. Pajiștile dominate de *Festuca rubra* (păiuș roșu) sunt localizate în partea inferioară a etajului și prezintă un strat de 15-20 cm și un altul de 50-70 cm. Printre speciile constante din aceste pajiști menționăm: *Agrostis rupestris*, *Campanula abietina*, *Deschampsia caespitosa*, *Festuca supina*, *Hieracium aurantiacum*, *Lotus corniculatus*, *Luzula luzuloides*, *Nardus stricta*, *Phleum alpinum*, *Poa media*, *Potentilla ternata*, *Trifolium repens* ș.a. Pajiștile de *Nardus stricta* (țăpoșică) numite și „nardete” sunt dominate de această specie prin excelență invadantă. Populația de *Nardus stricta* sporește considerabil în urma pășunatului intensiv. Alături de țăpoșică se află relativ puține alte specii: *Anthoxanthum odoratum*, *Deschampsia flexuosa*, *Geum montanum*, *Ligusticum mutellina*, *Luzula campestris*, *Potentilla ternata*, *Viola declinata* și mușchiul *Polytrichum juniperinum*. În pajiștile mezohigrofite din porțiunea inferioară a etajului alpin apar în mod caracteristic *Deschampsia caespitosa*, *Carex ovalis* alături de higrofite: *Caltha palustris*, *Equisetum sylvaticum*, *Juncus effusus* ș.a.

Etajul alpin (al pajiștilor alpine) peste 2000 (2200) m altitudine.

Etajul alpin cuprinde „golurile de munte” lipsite de păduri. Vegetația este alcătuită predominant din tufărișuri scunde (întâlnite și în etajul subalpin), pajiști, plante de stâncării și bolovănișuri. În masivul Căliman întinderea acestui etaj este redusă și, în ciuda condițiilor grele de viață, învelișul vegetal este destul de diversificat și alcătuit în general din specii oligotrofe și oligotermice. Alături de

Carex curvula în aceste pajiști mai sunt prezente: Campanula alpina, Gnaphalium supinum, Juncus trifidus, Phyteuma confusum, Primula minima, Salix herbacea, Sedum alpestre, Soldanella pusilla ș.a. precum și briofite (Polytrichum juniperinum) și licheni (Cetraria islandica, Thamnotia vermicularis). Pe coame, șei, versanții înclinați se instalează o vegetație adaptată condițiilor climatice speciale ale acestor ținuturi, determinate în primul rând de temperaturi scăzute, vânturi puternice și uscăciune. Covorul vegetal discontinuu și neomogen, este de regulă alcătuit din plante foarte scunde, în mare parte formând „pernițe” sau rozete de frunze alipite de sol (3-5 cm înălțime). Plantele nu formează pajiști continue, ci cresc în smocuri sau tufe izolate. Aceste asociații de „tundră alpină” se evidențiază prin dominanța pernițelor de Silene acaulis și Minuartia sedoides sau a coloniilor de Primula minima însoțite frecvent de: Armeria alpina, Campanula alpina, Cerastium alpinum subsp. lanatum, Dianthus glacialis subsp. gelidus, Festuca bucegiensis, Luzula spicata, Viola alpina.

2.6. Folosința terenurilor

Conform extrasului C.F., folosința actuală a terenului luat în studiu este fâneată.

2.7. Influența antropică

Cu defrișarea pădurilor și luarea în cultură a terenurilor din mun. Toplița a început transformarea solurilor, în sens pozitiv sau negativ.

În urma deșțelenirii și arăturii terenurilor s-au format agroterase, care prin reducerea pantelor și formarea orizonturilor mai groase de sol s-au îmbunătățit mult regimul hidric și fertilitatea solurilor.

Pe terenuri în pante în urmă folosirii neraționale al drumurilor de exploatare sau a terenurilor s-au declanșat, procese de eroziune de suprafață și de adâncime și s-au format zone cu alunecări.

Prin arături s-au produs degradarea structurii solurilor, compactarea lor, iar aplicarea monoculturilor și aplicarea îngrășămintelor în proporții reduse sau nerațională a dus la sărăcirea solurilor în substanțe nutritive.

În urma lucrărilor necorespunzătoare pe versanți sau pe terasamente sau în urma creerii noi drumuri de exploatare s-au declanșat procese de eroziune areală de adâncime sau de alunecări.

Fenomene de eroziune au fost declanșate și de pășunatul nerațional (timpuriu sau intensiv).

În urma proceselor erozionale sau creat erodisoluri sau soluri afectate de eroziune prin spălarea parțială sau în unele cazuri totală a orizontului A, și/sau orizontul subiacent (B sau AC).

3. Solurile

3.1. Repartiția teritorială a solurilor

Învelișul edafic aparține clasei Ptotisoluri (PRO) cu tipul identificat Aluviosol eutric (AS eu).

3.2. Lista solurilor

S-a delimitat o singură unitate de sol, identificat pe baza *Sistemului Român de Taxonomie a Solurilor - 2012+*: Aluviosol eutric (AS eu) - US 4.

3.3. Caracterizarea tipurilor de soluri

Aluviosoluri

Soluri dezvoltate din material parental aluvic (inclusive prundiș) pe cel puțin 50 cm grosime și având cel mult un orizont A (Am, Au, Ao). Nu prezintă alte orizonturi sau proprietăți diagnostic, în afară de cel mult orizont cu proprietăți contractile-gonflante asociat orizontului C, proprietăți salsodice (orizont hiposalic, hiponatric în primii 100 cm sau chiar salic sau natric sub 50 cm adâncime) și proprietăți gleice (orizont Gr) sub 50 cm adâncime.

3.4. Caracterizarea unităților de sol

UNITATEA TERITORIALĂ DE SOL (U.S.) Nr. 4

Denumire: Aluviosol eutric - f.puternic profund, lutonisipos/lutonisipos, dezvoltat pe materiale transportate și redezitate fluviatile, pășune

Profile și sondaje: 665, 180, 778, 987, 1194, 1406

Județul: Harghita

Mun: Toplița

CONDIȚII DE MEDIU

Relief: luncă

Pantă: -

Expoziție: -

Microrelief: -

Procese de pantă: -

Aspectul solului: slab neuniform

Material parental / subiacent: pietriș nisipos rotunjit

Adâncimea apei freactice: 7 m

Grad de mineralizare: dulce

Inundabilitate: -

Vegetație cultivată: pășune naturală

-naturală: mezofită

Influențe antropice: -

CARACTERISTICILE SOLULUI

Morfologice:

Ao	0 - 26 cm	brun închis 10 YR 3/3 la umed, brun f. pal 10 YR 6/3 la uscat; lut nisipos mijlociu schelet 3 %, reavăn, structură slab dezvoltat grăunțos, slab plastic, slab adeziv, slab compact, slab cimentat, macropori mari f. frecvente, trecere treptat dreaptă
A/C	26 - 50 cm	brun gălbui 10 YR 5/4 la umed, brun f. deschis 10 YR 7/4 la uscat; lut nisipos mijlociu, reavăn, slab structurat grăunțos, slab plastic, adeziv, compact și cimentat, trecere clară dreaptă
Cn₁	50 - 90 cm	cenușiu deschis 10 YR 6/2 umed; brun f.deschis 10 YR 8/2 la uscat, lut nisipos mijlociu cu schelet 5%, jilav, slab structurat poliedric angular f. mic, moderat plastic, slab adeziv, compact și cimentat, trecere treptată dreaptă
Cn₂	90 - 140 cm	cenușiu deschis 10 YR 6/2 umed; brun f.deschis 10 YR 7/2 lut nisipos mijlociu cu 20% schelet,
Rp	> 140 cm	pietriș, rulat, cenușiu cu lut nisipos mijlociu cu 90% schelet

Fizice: Sol cu schelet, structură slab dezvoltată, slab plastic, adeziv, compact și cimentat.

Chimice: Sol slab acid, eubazic 74,62 %, aprovizionarea cu humus mic- 136,6 to/ha, cu azot IN - 3,69 mijlociu, cu fosfor extrem de mic - 1,51 ppm, iar cu potasiu mijlociu - 141,4 ppm.

**DATELE ANALITICE PENTRU PROFILUL nr. 665
US 4**

ORIZONTURI	Ao	A/C	Cn₁	Cn₂	Rp
Adâncimi (cm)	0 - 26	26 - 50	50 - 90	90 - 140	> 140
Nisip grosier (2.0 - 0.2 mm) -%	11.28	15.57	14.11	16.79	-
Nisip fin (0.2 - 0.02 mm) -%	52.92	73.73	43.99	45.11	-
Praf I (0.02 - 0.01mm) -%	2.2	9.6	6.9	7.6	-
Praf II (0.01 - 0.002 mm) -%	18.2	12.4	18.4	14.9	-
Argilă (sub 0.002 mm) -%	15.4	18.7	16.6	15.6	-
TEXTURA	LN	LN	LN	LN	-
Schelet -%	3	-	5	20	80
Densitate aparentă (DA g/cm ³)	0.96	-	-	-	-
pH în H ₂ O	6.0	6.0	6.1	6.3	-
Carbonați (CaCO ₃) -%	-	-	-	-	-
Humus -%	4.33	1.24	0.91	-	-
Indice de azot (IN)	3.69	1.12	0.82	-	-
N total -%	-	-	-	-	-
P mobil -ppm	1.51	3.03	6.06	-	-
K mobil -ppm	141.41	181.82	212.12	-	-
Bază de schimb (SB, me/100g sol)	20.99	19.80	22.18	-	-
Hidrogen schimbabil (SH, me/100g sol)	7.14	5.41	6.02	-	-
Cap. de schimb cationic (T, me/100g sol)	28.13	25.21	28.19	-	-
Grad de satur. în baze (V) -%	74.62	78.55	78.66	-	-
Aluminiu schimbabil (Al me/100g sol)	-	-	-	-	-

4. Bonitarea terenurilor agricole

Stabilirea clasei de calitate a terenurilor se face pe baza bonitării.

Bonitarea terenurilor agricole reprezintă o operație de determinare a gradului de favorabilitate a terenului pentru anumite folosințe și culturi realizată conform Metodologiei elaborării studiilor pedologice, 1987 și a Ordinului M.A.D.R. nr. 362/2021. Se iau în considerare 17 indicatori de sol-teren și anume: de climă (temperatura și precipitațiile medii anuale corectate), sol (gleizare, pseudogleizare, salinizare sau alcalinizare, textura, poluare, porozitate, conținut de CaCO₃, pH, volum edafic, rezerva de humus), teren (panta, alunecări) și hidrologie (adâncimea apei freactice, inundabilitatea, excesul de umiditate de suprafață). Fiecare din acești indicatori ecopedologici participă la stabilirea notei de bonitare cu coeficienți care pot varia între 0 și 1 (funcție de intervalul valoric al indicatorului specific unui anumit sol-teren). Prin înmulțirea coeficienților între ei și apoi cu 100 rezultă note (puncte) de la 1 la 100 (în condiții naturale).

Gruparea acestor puncte câte 20, generează cinci clase de calitate:

Clasa I:	100 - 81 puncte;
Clasa a II-a:	80 - 61 puncte;
Clasa a III-a:	60 - 41 puncte;
Clasa a IV-a:	40 - 21 puncte;
Clasa a V-a:	20 - 1 puncte.

T.E.O.	U.S.	Tarla	Nr. C.F.	Nota de bonitare	Clasa de calitate
16	4	44	59169	42,00	III

T.E.O. - Teritoriu ecologic omogen

U.S. - Unitate de sol

5. Concluzii

Terenul studiat cu o suprafață de 2.672 mp situat pe teritoriul mun. Toplița, județul Harghita, se încadrează în clasa a III-a de calitate cu 42,00 puncte medii de bonitare.

ing. Zsombor LUKÁCS
Director O.S.P.A. Harghita

Miercurea Ciuc,
03.07.2025



F-AA-1

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR
Nr. 70 din 20.08.2025

SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A
MUREȘ
VIZAT SPRE
NESCIMBARE

privind proiectul:

"Întocmire Plan Urbanistic Zonal în vederea introducerii suprafeței de 2.672 m² în intravilanul localității, în vederea construirii unei case de vacanță"

Spre știință: S.H. Gheorgheni

1. DATE GENERALE:

- solicitantul avizului: VÎLCAN TOADER-MARIAN, comuna Bilbor, sat Bilbor, nr. 657, jud. Harghita
- adresa de înaintare: fnr., înregistrată la SGA Mureș sub nr. G.R.R.A./8049/4269/01.08.2025
- beneficiar: * VÎLCAN TOADER-MARIAN, comuna Bilbor, sat Bilbor, nr. 657, jud. Harghita, CNP: 1821003191491
- elaborator documentație: S.C. CONSTRUCT CC S.R.L., mun. Târgu Mureș, B-dul 1 Dec. 1918, nr. 128/9, jud. Mureș
- amplasament: extravilanul municipiului Toplița, zona denumită "Plagesc", fnr., CF nr. 59169/Toplița, județul Harghita, pe malul drept al râului Mureș - în zona inundabilă a râului Mureș*
- curs de apă: râu Mureș, cod cadastral: IV - 1.000.00.00.00.00.
- corpuri de apă: de suprafață - r. Mureș, confluență Toplița-Pietriș, RORW4.1_B4
subteran - Depresiunea Gheorgheni, ROMU01

*Conform Hărților de hazard și risc la inundații și a datelor deținute de instituția noastră, amplasamentul este inundabil la apariția pe r. Mureș a debitelor de calcul cu probabilitatea de depășire $Q_{1\%}$; $NA_{1\%} = 643,15$ mdMN (date cu caracter informativ). "Hărțile de hazard și risc la inundații sunt de interes general, în scop de informare; pentru activități de promovare a investițiilor, proiectare, etc. sunt necesare studii aprofundate la nivel local"- VEZI CAP. OBLIGAȚII.

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ, SCOPUL INVESTIȚIEI ȘI ELEMENTE DE CORELARE- COORDONARE:

2.1. Situația existentă:

Terenul (Carte Funciară nr. 59169/Toplița, suprafață totală $S = 2712$ mp) este situat în extravilanul localității Toplița, zona denumită "Plagesc", fnr., CF nr. 59169/Toplița, județul Harghita, pe malul drept al râului Mureș.

Cota terenului natural este cuprinsă între: $642,43 \div 643,08$ mdMN.

Terenul se află în proprietatea soților Vîlcan Toader-Marian și Vîlcan Mihaela (conform Extras de Carte Funciară nr. 59169/Toplița) și are următoarele vecinătăți:

- N: proprietate privată Dan Mihai, nr. cad. 59168 - construită locuința unifamilială P;
- E: proprietate privată Dan Mihai, teren liber de construcții;
- S: râul Mureș;
- V: proprietate privată Dobre Robert, nr. cad. 52199 - teren liber de construcții.

Amplasamentul studiat este situat în partea vestică a municipiului Toplița, în proximitatea străzii Stejarului. Amplasamentul studiat nu beneficiază de acces din drumul public. În prezent nu există nicio cale de circulație auto și pietonală care să facă legătura de la DN15(E578) și terenul studiat.

În zonă există sisteme centralizate de alimentare cu apă și canalizare menajeră.

Adresă de corespondență:

Str. Aleea Carpați, nr. 61, C.P. 540311, Târgu Mureș, jud. Mureș
Tel: +4 0265 214 610 | +4 0365 424 446
Fax: +4 0265 215 079
Email: secretariat@sgams.dam.rowater.ro

Cod Fiscal: RO 23719936
Cod IBAN: RO32 TREZ 4765 0220 1X01 4909
Trezoreria Târgu Mureș

Prezentul aviz nu se referă la forma de proprietate asupra terenurilor sau la alte aspecte legate de urbanism, ci doar strict la aspectele de gospodărire a apelor implicate de planificarea urbanistică propusă.

2.2. Scopul P.U.Z. - ului:

- introducerea în intravilanul municipiului Toplița a unui teren aflat în proprietatea beneficiarului, în vederea construirii unei case de vacanță (terenul studiat are suprafața totală de 2.712 m², din care 40 m² se află deja în intravilan, restul de 2.672 m² aflându-se în extravilan);
- schimbarea de categorie de folosință din fânață în zonă de locuințe sezoniere;
- stabilirea condițiilor de amplasare și conformare a edificabilului propus;
- stabilirea funcțiunii dominante și funcțiunilor 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 admis, retrageri, etc.
- realizarea unui drum care face legătura din DN15(E578), strada Stejarului, până la terenul studiat.

2.3. Elemente de corelare - coordonare:

Beneficiarul deține:

- Certificat de Urbanism nr. 24/12.02.2025 emis de Primăria Municipiul Toplița în scopul: "Întocmire Plan Urbanistic Zonal în vederea introducerii suprafeței de 2.672 m² în intravilanul localității, în vederea construirii unei case de vacanță";
- Avizul de oportunitate nr. 3/28.04.2025 emis de Primăria Municipiul Toplița pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal în scopul: introducerii suprafeței de 2.672 m² în intravilanul localității, în vederea construirii unei case de vacanță;
- Extras CF nr. 59169/Toplița (S teren studiat= 2712 mp);
- Declarație pe propria răspundere încheiere de autentificare nr. 1610/30.07.2025 la Biroul Individual Notarial Băjan Anca din Toplița, jud. Harghita, prin care beneficiarul își asumă toate pagubele și riscurile în caz de inundații.

2.4. Încadrarea în clasa de importanță.

Conform STAS 4273/83, proiectantul a încadrat lucrarea în clasa a IV-a de importanță.

3. PLANUL URBANISTIC ZONAL PREVEDE:

Conform documentației înaintate, se propune introducerea în intravilanul municipiului Toplița a unui teren aflat în proprietatea beneficiarului, în vederea construirii unei case de vacanță.

Bilanțul teritorial propus se prezintă astfel:

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață totală teren	2712	100	2712	100
UTR 16 LV - funcțiune propusă	-	-	2712	100
UTR 16 Lv - zonă pentru locuințe sezoniere (case de vacanță)				
Intravilan - fânață, neconstruibil	40	1,5	-	-
Extravilan - fânață	2672	98,5		

Indici maximi de ocupare și utilizare a terenului:

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață teren	2712	100	2712	100
Suprafață maximă construită	-	-	542,4	20
Suprafață maximă construită desfășurată	-	-	1627,2	60
Suprafață minimă spații verzi	-	-	1356	50

Regim de înălțime	-	P+2E
Înălțimea maximă admisă	-	15 m
Înălțime streășină	-	9 m
POT	-	20 %
CUI	-	0,6
Circulația terenurilor	-	0 mp teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public
Funcțiune	Extravilan - categorie de folosință fâneată	FUNCȚIUNE PROPUȘĂ UTR 16 Lv - zonă pentru locuințe sezoniere (casă de vacanță), P+2

4. DOTĂRI HIDROEDILITARE:

4.1. Alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate:

Conform documentației tehnice, alimentarea cu apă/evacuarea apelor uzate fecaloid-menajere a viitoarei investiții, se va realiza din / în rețeaua de alimentare cu apă / rețeaua de canalizare menajeră a localității.

4.2. Evacuarea apelor pluviale:

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirii vor fi dirijate spre spațiile verzi.

5. OBLIGATII:

5.1. Deoarece amplasamentul studiat este inundabil față de r. Mureș, premergător demarării lucrărilor de investiții propuse, conform prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, art. 49 alineat 2, este obligatorie solicitarea și obținerea Avizului de amplasament în vederea scoaterii de sub inundabilitate a terenului (superioară nivelului apei Q1%) în discuție. Avizul de amplasament se emite de către autoritatea de gospodărire a apelor (Administrația Bazinală de Apă Mureș) conform normelor metodologice precizate în Ordinul Ministrului Mediului și Gospodăririi Apelor nr. 2 din 2006, pe baza unei documentații tehnice al cărei conținut respectă prevederile Ordinului Ministrului Mediului și Gospodăririi Apelor nr. 2 din 2006 - "anexa nr. 1b la norme".

5.2. Racordarea la sistemul centralizat de alimentare cu apă/evacuare ape uzate se va realiza numai după obținerea avizului/acordului operatorului hidroedilitar din zonă.

Observație: rețeaua de canalizare se va executa în sistem separativ.

5.3. În scopul asigurării protecției malurilor cursului de apă este obligatorie respectarea zonei de protecție de min. 15 m, în lungul cursului de apă (r. Mureș), conform prevederilor Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, art. 40, anexa nr. 2 - privind zonele de protecție în lungul cursurilor de apă. Pe această zonă de protecție se interzice amplasarea oricărei construcții definitive (inclusiv împrejmuire).

În caz de modificare a destinației terenului și a construcțiilor prevăzute prin Planul Urbanistic Zonal, acest lucru se va notifica către emitent și se va supune, după caz, procedurii legale de reglementare din punct de vedere a gospodăririi apelor.

Prezentul aviz nu se referă la forma de proprietate asupra terenurilor sau la alte aspecte legate de urbanism, ci doar strict la aspectele de gospodărire a apelor implicate de planificarea urbanistică propusă.

Prezentul act de reglementare din punct de vedere a gospodăririi apelor nu scutește titularul de obținerea celorlalte avize / acorduri / autorizații legale în vederea realizării investiției.

Prezentul aviz de gospodărire a apelor se emite în temeiul Legii apelor 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, a Ordonanței de Urgență 107/2002 privind înființarea Administrației Naționale "Apele Române" aprobată prin Legea 404/2003, cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului Ministrului Apelor și Pădurilor nr. 828/2019 privind aprobarea Procedurii și competențelor de emitere, modificare și retragere a avizului de gospodărire a apelor, inclusiv procedura de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, a Normativului de conținut al documentațiilor tehnice supuse avizării, precum și a Conținutului - cadru al Studiului de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă.

DIRECTOR,
ing. Ovidiu IANCULESCU

INGINER ȘEF,

Șef Serviciu G.R.R.A.,
biol. Raluca MIKK

Întocmit,
ing. Monica KORPOS



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Harghita

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Harghita
str. Kossuth Lajos, Nr.1, 530220, Miercurea Ciuc, Jud. Harghita

Tel: +40 266 205 999

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14536166

Fax: +40266371975

R.C. DEER/Suc. J2002000352121 / J19/81/2002

office.harghita@distributie-energie.ro

www.distributie-energie.ro

Către TOADER MARIAN VILCAN,

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 7050250502719 / 28.05.2025 pentru **obiectivul : INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL, IN VEDEREA INTRODUCERII SUPRAFETEI DE 2672 MP IN INTRAVILANUL LOCALITATII, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE VACANTA** de la **adresa: TOPLITA, sat -, strada STEJARULUI, nr. FN, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 535700, numar cadastral 59169, județul Harghita.**

În urma analizării documentației depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus și se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7050250502719 / 29.05.2025

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Exista** rețea electrică de distribuție de **Joasa tensiune Trifazat**.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare. Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 12.02.2027**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. - și a Certificatului de urbanism nr. 24 / 12.02.2025
6. Tariful de emiterie a avizului de amplasament este în valoare de **95.00 lei**, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În zonă **Nu exista** instalatii electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Harghita

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Harghita
str. Kossuth Lajos, Nr.1, 530220, Miercurea Ciuc, Jud. Harghita

Tel: +40 266 205 999

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14536166

Fax: +40266371975

R.C. DEER/Suc. J2002000352121 / J19/81/2002

office.harghita@distributie-energie.ro

www.distributie-energie.ro

de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

11. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:

În apropierea obiectivului studiat există linii electrice aeriene LEA 0,4 kV în funcțiune și trebuie respectate următoarele condiții:

- În apropierea LEA 0,4 kV, orice construcție locuibilă sau nelocuibilă, executată din materiale neinflamabile, va respecta distanța minimă de apropiere de 1 m, prescrisă de Prescripție energetică PE106/2003, măsurată între conductorul extrem al LEA la deviația lui maximă și cea mai apropiată parte a clădirii. Învelișul acoperisurilor clădirii, va fi din material necombustibil. Dacă învelișul va fi metalic, respectiv dacă sunt părți metalice ale clădirii, acestea vor fi legate la o priză de pământare proprie, iar pereții clădirii atât în exterior cât și în interior vor fi tencuite.

ATENȚIE ! Orice construcție locuibilă sau nelocuibilă, executată din materiale inflamabile sau în care se depozitează - prelucrează materiale inflamabile, va respecta conform Prescripțiilor tehnice PE106/2003.

- Față de LEA 0,4 kV veți respecta : Ordinul ANRE 239/2019 - „Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice” și PE 106/03 - Normativ pentru proiectarea și executarea liniilor electrice aeriene de j.t.

- În cazul în care gardul de împrejmuire va fi / este confecționat din accesorii metalice, acestea vor fi legate obligatoriu, la priza de pământare proprie a incintei.

- Valoarea prizelor de pământare trebuie să fie mai mică sau egală cu 4 ohmi. Prizele vor fi amplasate la o distanță de minim 20 m față de instalațiile de legare la pământ ale LEA 0,4 kV din apropiere.

- În zona LEA, se va evita folosirea utilajelor agabaritice.

- În caz de revizie sau de intervenție, proprietarul de teren, va asigura imediat și necondiționat, ori de câte ori vor fi necesare și la orice oră, accesul organelor de exploatare DEER Sucursala Harghita, în vederea remedierii defectelor, în conformitate cu prevederile Legii nr.123/2012.

- La executarea instalațiilor electrice interioare ale noilor obiective, se vor respecta cu strictețe următoarele normative în vigoare: NPSM - normelor de protecție a muncii specifice, Normativul I7/2011 - Normativ pentru proiectarea, executarea și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor și IP-SSM-01/2020 - Instrucțiune proprie de securitate și sănătate în muncă pentru instalații electrice în exploatare

- În cazul identificării în teren a unor instalații electrice netrasate pe planul de situație, se vor anunța reprezentanții DEER Sucursala Harghita - COR MT-JT Toplița.

- Înainte de începerea lucrărilor, se va lua legătura cu DEER Sucursala Harghita - COR MT-JT Toplița pentru încheierea unui proces verbal de predare amplasament de lucru. Cu această ocazie se va stabili oportunitatea acordării unei eventuale întreruperi de tensiune și a asistenței tehnice pe parcursul execuției lucrării.

- Săpăturile le veți începe doar în prezența delegatului nostru, cu informarea în timp util asupra sectorului în care urmează a se lucra.

- Cu ocazia lucrărilor de săpături (mecanizate sau manuale) sub și în apropierea liniilor de energie electrică, se va avea grijă ca acestea să nu pericliteze poziția și stabilitatea stâlpilor, prevenind astfel deteriorarea instalațiilor și accidentarea prin electrocutare.

- Eventualele protejări, refaceri sau devieri ale instalațiilor noastre afectate de lucrarea dv. se vor face printr-o firmă atestată ANRE în baza unui contract de reglementare rețele electrice, ce se va încheia la Serviciul Monitorizare Investiții Harghita.

- Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Dacă doriți alimentarea cu energie electrică a noului obiectiv, este necesar să vă adresați la DEER Sucursala Harghita - COR MT-JT Toplița.

- Avem posibilitate de racordare la rețeaua electrică.

- Avizul de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis; realizarea construcției pe un alt amplasament nu poate fi făcută decât după obținerea unui aviz pentru noul amplasament.

- Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilității certificatului de urbanism și își pierde valabilitatea în cazul nerespectării planului de amplasament al obiectivului.

- ÎN CAZUL ÎN CARE NU SE VOR RESPECTA CONDIȚIILE PRECIZATE MAI SUS, PREZENTUL AVIZ ÎSI PIERDE VALABILITATEA.

Director Sucursala

Sef S.A.R. / Coordonator
Compartiment HARGHITA

Intocmit

HARGHITA

Arpad
Biro

Semnat digital
de Arpad Biro
Data: 2025.06.03
08:19:45 +03:00



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Harghita

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Harghita
str. Kossuth Lajos, Nr.1, 530220, Miercurea Ciuc, Jud. Harghita

Tel: +40 266 205 999

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14536166

Fax: +40266371975

R.C. DEER/Suc. J2002000352121 / J19/81/2002

office.harghita@distributie-energie.ro

www.distributie-energie.ro

BIRO ARPAD

ATTILA VERESS

Andreea Tifrea

**Attila
Veress**

Semnat digital de
Attila Veress
Data: 2025.05.30
17:20:32 +03:00



Direcția Județeană de Mediu Harghita
Nr: 4966/29.09.2025

DECIZIA DE ÎNCADRARE

Nr. 84/29.09.2025

Ca urmare a notificării adresate de VÎLCAN TOADER MARIAN privind Planul Urbanistic Zonal în vederea introducerii suprafeței de 2.672,00 m² în intravilanul localității, în vederea construirii unei case de vacanță în mun. Toplița, extravilan, FN, jud. Harghita, înregistrată la Direcția Județeană de Mediu Harghita cu nr. 4966/06.06.2025, completată cu nr. 7366/25.08.2025 și 8097/16.09.2025.

În baza:

- HG nr. nr. 311/2025 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Mediu și Arie Protejate;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- HG nr. 43/2020 din 16 ianuarie 2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.

Direcția Județeană de Mediu Harghita

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 09.09.2025, a completărilor depuse la documentație;
- în conformitate cu prevederile art. 11 alin.1 și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat

Decide:

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal în vederea introducerii suprafeței de 2.672,00 m² în intravilanul localității, în vederea construirii unei case de vacanță în mun. Toplița, extravilan, FN, jud. Harghita, nu necesită efectuarea evaluării de mediu. Astfel, se va supune adoptării fără aviz de mediu.

I. Motivele care au stat la baza deciziei conform Anexei nr.1 din H.G. 1076/2004 sunt următoarele:

1. Caracteristicile planului cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:

Planul tratează un teren cu o suprafață totală de 2.712,00 din care 40 m² se află deja în intravilan, restul de 2.672 m² aflându-se în extravilan. Imobilul se află în zona denumită „Plagesc” din municipiul Toplița, județul Harghita.

Documentația PUZ are ca scop introducerea în intravilan a suprafeței terenului ce se află în extravilan și schimbarea categoriei de folosință din fâneată în zonă de locuințe sezoniere.

Terenul studiat este delimitat de:

- Nord: proprietate privată (pe lățimea de 27,5m), având construită locuința unifamilială P;
- Vest: proprietate privată teren liber de construcții (pe lățimea de 51,2 m);
- Est: proprietate privată teren liber de construcții (pe lățimea de 100,5 m);
- Sud: Râul Mureș.

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafața totală teren	2.712,00	100	2.712,00	100
UTR 16 Lv - zonă pentru locuințe sezoniere (case de vacanță)	-	-	2.712,00	100
Intravilan - fâneată, neconstruibil	40	1,5	-	-
Extravilan - fâneată	2.672,00	98,5	-	-

Amplasamentul studiat nu beneficiază de acces din drumul public. DN15(E578), este de 140 m spre Nord. Prin PUZ se propune realizarea unui drum care face legătura din DN15(E578), strada Stejarului, până la terenul studiat.

b) gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Conform PUG, din suprafața totală de 2.712 m² a terenului, 2.672 m² se află în extravilanul municipiului Toplița. Terenul nu beneficiază de acces direct din cauza absenței unui drum de legătură către strada Stejarului, singura cale de legătură cu orașul.

Terenul se învecinează cu UTR 16, Li2 - zonă pentru locuințe individuale de tip rural, P-P+2.

Prin PUZ, se propune aplicarea reglementărilor din PUG, adică terenul va fi inclus în Lv - zonă pentru locuințe sezoniere (case de vacanță) astfel:

- Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 2.672 m² din terenul studiat, aflată în prezent în extravilan și schimbarea funcțiunii în zonă UTR 16 Lv - zonă pentru locuințe sezoniere (case de vacanță).
- Se definește edificabilul maxim pentru parcela studiată; fiecare construcție care se va realiza este în totalitate nouă, cu regim de înălțime maxim P+2.
- Se propune construirea unei locuințe sezoniere, casă de vacanță.
- Amplasarea edificabilului propus față de limitele proprietății:
 - o Retrageră de minim 3.00 m față de limitele laterale ale fiecărei proprietăți;
 - o Retrageră minimă de 3.00 m față de limita posterioară a fiecărei proprietăți;
 - o Retrageră față de aliniamentul propus (linia imaginară care desparte domeniul privat de domeniul public) - limita de est, conform planșei de reglementări urbanistice de 3m pentru locuința propusă care va avea amenajate locurile de parcare în exteriorul clădirii.
- Clădirea propusă va avea fațada de est tratată ca fațadă principală.
- Se stabilește accesul carosabil și pietonal pe parcele de pe strada ce se va crea de-a lungul laturii dinspre Est a terenului, până la strada Stejarului. Vor fi propuse 2 locuri de parcare, cu spațiu de întoarcere a autovehiculelor în curtea proprietate privată a beneficiarului.
- Circulația carosabilă împreună cu zonele de parcare/ staționare sunt organizate, astfel încât fluxurile să nu fie stânjenite.
- Incintă, cu excepția echipamentelor edilitare, a aleilor, construcțiilor propuse și a edificabilului propus, se amenajează cu spații verzi plantate.
- Se amenajează o platformă pentru precollectarea deșeurilor menajere.

c) *relevanța planului sau programului în/peu pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;*

Din punct de vedere al rețelelor edilitare, amplasamentul beneficiază de acces la următoarele utilități urbane: electricitate, telecomunicații, apă, canalizare, care sunt în apropierea terenului.

Alimentarea cu energie electrică: Se va asigura printr-un cablu subteran de joasă tensiune îngropat și racordat la rețeaua electrică existentă.

Alimentarea cu apă: Se va asigura în sistem public, prin branșament având drept sursă rețeaua stradală.

Canalizarea menajera: Evacuarea apelor uzate menajere se va face în sistem public - branșament la rețeaua stradală, cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiar.

Alimentarea cu căldură: Se va realiza în sistem individual.

Gospodărirea comunală: Se va amenaja o platformă specială pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere.

d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program;*

Zona studiată nu se află în arie naturală protejată la nivel național sau comunitar declarată prin acte normative.

Amplasamentul studiat se află în zonă ce necesită măsuri de protecție împotriva riscurilor naturale (inundabile), conform P.U.G.

Conform studiului geotehnic terenul studiat se află în zonă cu risc la inundații pe cursuri de apă și torenți și în zonă cu risc de alunecare medie (de tip primară nu și reactivă).

e) *relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu;*

Prin asigurarea racordului la sistemul centralizat de canalizare menajeră municipală a apelor uzate rezultate în cadrul zonei studiate se va asigura implementarea prevederilor Directivei cadru Apă precum și a legislației naționale din acest domeniu.

2. **Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:**

a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;*

Prin măsurile prevăzute nu apare efect remanent asupra mediului.

b) *natura cumulativă a efectelor;*

Nu este cazul.

c) *natura trans frontieră a efectelor;*

Nu este cazul.

d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);*

Se vor respecta prevederile Avizului de Gospodărire a Apelor nr. 70 din 20.08.2025 emise de SGA Mureș.

e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);*

Conform prevederilor PUG, terenul care face obiectul PUZ, în suprafață totală de 2.712,00 m² are o suprafață de 40,00 m² aflată în intravilan, iar restul de 2.672,00 m² în extravilan. Prin PUZ, suprafața de 2.672,00 m² se va introduce în intravilanul Municipiului Toplița, în scopul construirii unei case de vacanță.

f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*

(i) *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;*

Nu este cazul.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;
Se vor respecta prevederile Avizului de Gospodărire a Apelor nr. 70 din 20.08.2025 emise de SGA Mureș.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;
Nu este cazul.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional;

Terenul studiat nu se află în arie naturală protejată la nivel național sau comunitar declarată prin acte normative.

3. Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

În urma apariției anunțului public privind depunerea primei versiuni a Planului Urbanistic Zonal solicitând parcurgerea etapei de încadrare în vederea obținerii avizului de mediu (apărut în ziarele Informația Harghitei din 05.08.2025 și din 08.08.2025 și pe pagina web a DJM Harghita) nu s-au înregistrat la DJM Harghita comentarii și propuneri din partea publicului.

Obligațiile titularului:

- Înainte de realizarea proiectelor propuse în plan se va notifica DJM Harghita conform legislației de mediu în vigoare;
- Respectarea legislației de mediu în vigoare;
- Titularul planului are obligația conform prevederilor art. 15 al Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, modificat și completat prin OUG 164/2008, de a notifica DJM Harghita dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentei, precum și asupra oricăror modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii prezentei, înainte de realizarea modificării;
- Potrivit prevederilor art. 21 alin 4 din O.U.G. nr. 195/2005 aprobată de Legea nr.265/2006 cu modificările și completările ulterioare, răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția DJM Harghita și a publicului revine titularului planului;
- Se vor respecta prevederile Avizului de Gospodărire a Apelor nr. 70 din 20.08.2025 emise de SGA Mureș.
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Planul propus nu necesită parcurgerea celorlalte etape ale procedurii de evaluare adecvată.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

p. Președintele Agenției Naționale pentru Mediu și Arie Protejate

KARDON

Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Avizat: ing. BOTH Enikő	Șef Serviciu A.A.A.	29.09.2025	
Întocmit: BARA Norbert-Ignác	Consilier	29.09.2025	

Decizia de încadrare s-a emis în 2 exemplare

Pagina 4 din 4

Direcția Județeană de Mediu Harghita

strada Márton Áron, nr.43, Miercurea Ciuc, județul Harghita, Cod poștal 530211

Tel.: +4 0266371313, +40266312454 e-mail: office@dimhr.anmap.gov.ro website: <http://dimhr.anmap.gov.ro>

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

S.C.GEOTECHNIKA ZKB SRL

Suseni, nr.39, județul Harghita
NRC:J19/517/2021,CUI:44953939
Telefon:0748.231888

**STUDIU GEOTEHNIC
54/04/2025**

**ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA
INTRODUCERII SUPRAFETEI DE 2672 MP ÎN
INTRAVILANUL LOCALITĂȚII, ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII UNEI CASE DE VACANȚĂ
EXTRAVILAN, ZONA DENUMITĂ PLĂGESCU, CF 59169
MUNICIPIUL TOPLIȚA
JUDEȚUL HARGHITA**

BENEFICIAR: VÎLCAN TOADER MARIAN

S.C.Geotechnika Zkb srl Suseni
Administrator,
Ing.geolog Fazakas Antal

Ex.nr. 21

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerința Af a proiectului:

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII SUPRAFETEI DE 2672 MP ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE VACANȚĂ

Amplasament: **Extravilan, Zona Denumită Plăgesc, Cf 59169 Municipiul Toplița, Județul Harghita**

Faza: **Studiu geotehnic**

1. DATE DE IDENTIFICARE:

- Proiectant general: -
- Proiectant specialitate: S.C. GEOTECHNIKA ZKB S.R.L.
- Beneficiar: VÎLCAN TOADER MARIAN
- Amplasament: EXTRAVILAN, ZONA DENUMITĂ PLĂGESC, CF 59169 MUNICIPIUL TOPLIȚA, JUDEȚUL HARGHITA
- Data prezentării documentului pentru verificare: 01.05.2025

2. DOCUMENTAȚIE CE SE PREZINTĂ LA VERIFICARE:

Studiu geotehnic nr. 54/04/2025

Piese Scrise: Pagina de titlu, Borderou, Date generale, date geomorfologice, topografice și hidrologia terenului, geologia, încadrarea lucrării în categoria geotehnică, sinteza informațiilor obținute din analiza terenului de fundare și studiu de stabilitate, concluzii.

Piese Desenate: Plan încadrare în zonă, Plan de situație cu poziționarea forajului geotehnic, Fișa sintetică a forajului geotehnic.

3. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE PROIECTULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIEI:

Beneficiarul dorește realizarea lucrării "ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII SUPRAFETEI DE 2672 MP ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE VACANȚĂ" în județul Harghita, municipiul Toplița, extravilan zona denumita Plăgesc. Categoria geotehnică a amplasamentului este "2".

Au fost efectuate prospecțiuni concretizate prin 1 foraj geotehnic cu adancimea de 6.00 m fata de cota teren, executat cu foreza mecanica verticala, cu ocazia căruia s-au stabilit stratificația, stratul bun de fundare și capacitatea portantă a terenului.

Stratificația terenului identificată în foraj este următoarea (FG1):

- (0.00 – 1.00)m: - Umplutura neomogena (piatra sparta cu bolovanis, blocuri);
- (1.00 – 2.80)m: - Nisip argilos cu rar pietris, cenusiu, plastic moale;
- (2.80 – 6.00)m: - Pietris, bolovanis cu nisip prafos, cenusiu, mediu indesar.

Apa subterana a fost interceptata in forajul geotehnic executat pe teren la adancimea de cca 1,50m fata de cota teren actual.

Pentru amplasarea unei constructii- casa de vacanta, in zona FG1, luand in considerare litologia si caracteristicile geotehnice ale terenului de fundare in zona de influenta a fundatiilor (prezenta stratului de nisip argilos, plastic moale, dezvoltat pana la cca 2,80m si care nu admite fundarea directa) se recomanda fundarea directa in stratul de pietris, bolovanis cu nisip prafos, mediu indesar, avand in vedere o incasturare a fundatiilor cu min.0,20m in stratul bun de fundare.

In cazul fundarii directe in stratul de pietris, bolovanis cu nisip prafos, mediu indesar, pentru fundatii continue cu descarcare pe reazeme izolate cu latura B=1,00m, la adâncimea de fundare Df= 3,00m se va lua in calcul ppl= 178 kPa pentru încărcări din sarcini fundamentale și pcr= 282 kPa pentru cele provenind din încărcări exceptionale.

Stabilitatea amplasamentului urmează a fi conservată prin măsuri adecvate pentru evitarea stagnării apelor în jurul construcției atât în perioada execuției cât și pe toata durata exploatarei.

Accelerația terenului conform P100-2013 ag = 0.10 g, Tc= 0.70 sec.

Au fost recomandate soluții de sistematizare a terenului adiacent construcției:

4. CONCLUZII ASUPRA VERIFICĂRII:

În urma verificării se consideră proiectul corespunzător, semnându conform îndrumătorului.

02.05.2025

Am primit 2 exemplare
Investitor/Proiectant

Am predat 2 exempl
Verificator tehnic atestat MDKAF/ cerința Af:
Dr. Ing. CHIRILĂ P. DANIELA ELENA

conform

BORDEROU
PIESE SCRISE SI DESENATE

A. PIESE SCRISE

Pagina de titlu	pag. 1
Borderou	pag. 2
1. Date generale	
1.1. Tema pentru elaborarea studiului geotehnic	
1.2. Denumirea si amplasarea lucrarii	
1.3. Investitor/beneficiar	
1.4. Proiectant de specialitate	
1.5. Numele si adresa unitatilor care au participat la inves de fundare, cu precizarea categoriei de lucrari in care	
1.6. Standarde si reglementari tehnice	pag. 3
2. Date privind terenul din amplasament	pag. 4
2.1. Topografia, istoricul amplasamentului si situatia actuala	pag. 4
2.2. Date geologice generale	pag. 4
2.3. Cadrul general geomorfologic, hidrografic si hidrogeologic	pag. 5
2.4. Date seismologice	pag. 5
2.5. Incadrarea obiectivului in "Zone de risc natural"	pag. 6
2.6. Adancimea de inghet si date climatice	pag. 6
2.7. Evaluarea actiunii vantului	pag. 7
2.8. Incarcarea din zapada	pag. 7
2.9. Incadrarea preliminara in categoria geotehnica	pag. 7
3. Prezentarea investigatiilor si a informatiilor geotehnice si hidrogeologice efectuate	pag. 8
3.1. Volumul de lucrari realizate, metode si utilaje utilizate	pag. 8
3.2. Stratificatia terenului	pag. 9
3.3. Nivelul apei subterane	pag. 9
3.4. Presiuni conventionale de baza	pag. 9
4. Evaluarea informatiilor geotehnice	pag. 9
4.1. Analiza si interpretarea datelor de laborator si teren	pag. 9
4.2. Categoria geotehnica	pag. 10
5. Concluzii si recomandari	pag. 11

B. PIESE DESENATE

1. Plan de incadrare in zona	1 buc
2. Plan de topografic scara 1:1000 cu pozitionarea forajului geotehnic	1 buc
3. Fisa sintetica a forajului geotehnic	1 buc

1.DATE GENERALE

1.1.Tema pentru elaborarea studiului geotehnic.

Prezentul studiu geotehnic a fost executat la solicitarea beneficiarului pentru elaborarea documentatiei pentru realizarea proiectului „Intocmire Plan Urbanistic Zonal în vederea introducerii suprafeței de 2672 mp în intravilanul localității, în vederea construirii unei case de vacanță”.

În cele ce urmează sunt prezentate:

- succesiunea, tipul, starea și caracteristicile fizico-mecanice ale straturilor care alcătuiesc terenul de fundare în zona activă a fundațiilor;
- încadrarea amplasamentului din punct de vedere al seismicității conform prevederilor normativ P100-1/2013;
- determinarea conform STAS 6054/85 a adâncimii de îngheț pe amplasament;
- semnalarea unor condiții speciale ale amplasamentului;
- stabilirea categoriei geotehnice a amplasamentului;
- recomandări privind proiectarea, execuția și exploatarea lucrărilor condiționate de caracteristicile terenului de fundare

1.2. Denumirea și amplasarea lucrării - Studiu geotehnic pentru “ ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII SUPRAFEȚEI DE 2672 MP ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE VACANȚĂ” în județul Harghita, municipiul Toplița, extravilan zona denumită Plăgesc.

Terenul studiat, identificat prin plan de încadrare în zona, plan topografic, CF 59169 Toplița, teren în suprafața totală de 2712m.p. se află parțial în intravilanul localității (40m.p.) și diferența de 2672m.p. se află în extravilanul localității, în zona denumită Plăgesc, având categoria de folosință actuală – fanată.

Conform certificatului de urbanism imobilul teren se află în zona terenurilor care necesită măsuri de protecție împotriva riscurilor naturale: inundabile.

1.3.Beneficiar – Vilcan Toader Marian

1.4.Proiectant de specialitate – S.C.Geotechnika zkb srl Suseni

1.5.Numele și adresa unităților care au participat la investigarea terenului de fundare:

S.C.Geotechnik sviss srl Iasi – sediu secundar: sat Suseni, str. Alszeg, nr. 44, comuna Suseni, județul Harghita – lucrări de teren (foraj geotehnic) executate în perioada 17.04.2025 și analize de laborator executate în perioada 24.04.30.04.2025.

1.6. Standarde și reglementări tehnice. Studiul a fost elaborat în conformitate cu tema de studii geotehnice pusă la dispoziție de către proiectant, pe baza observațiilor de pe teren, a forajului geotehnic executat, cartărilor de detaliu, a prospecțiunilor de teren și a analizelor de laborator.

La întocmirea studiului geotehnic, s-au respectat prevederile următoarelor standarde și normative:

1. NP 074-2022 – Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții,
2. NP 125-2010 – Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire,
3. NP 126-2010 – Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contractii mari,

4. NP 122-2010 – Normativ privind determinarea valorilor caracteristice si de calcul ale parametrilor geotehnici,
5. P100-1/2013 – Cod de proiectare seismica – Partea 1- Prevederi de proiectare pentru cladiri,
6. SR EN 1997-1:2004 – Eurocod 7: Proiectarea geotehnica Partea 1: Reguli generale,
7. SR EN 1997-1:2004/NB:2007 – Eurocod 7: Proiectarea geotehnica Partea 1: Reguli generale. Anexa nationala,
8. SR EN 1997-1:2004/AC:2009 – Eurocod 7: Proiectarea geotehnica Partea 1 Reguli generale,
9. SR EN 1997-2:2007 – Eurocod 7: Proiectarea geotehnica Partea 2: Investigarea si cercetarea terenului,
10. SR EN 1997-2:2007/NB:2009 – Eurocod 7: Proiectarea geotehnica Partea 2: Investigarea si cercetarea terenului. Anexa nationala,
11. SR EN 1997-2/AC:2010 – Eurocod 7: Proiectarea geotehnica Partea 2: Investigarea si cercetarea terenului,
12. SR EN ISO 22475-1:2007 – Investigatii si incercari geotehnice. Metode de prelevare si masurare a apei subterane. Partea 1: Principii tehnice de executie,
13. STAS 1242/3-87 – Teren de fundare. Cercetarea prin sondaje deschise,
14. STAS 1242/4 -85 – Teren de fundare. Cercetari geotehnice prin foraje executate in pamanturi,
15. SR EN ISO 14688-1:2004 – Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor. Partea 1: Identificare si descriere,
16. SR EN ISO 14688-2:2005 – Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare,
17. SR EN ISO 14688-2:2005/C91:2007 – Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare,
18. SR EN ISO 22476-2:2006 – Cercetari si incercari geotehnice. Incercari pe teren. Partea 2: Incercarea de penetrare dinamica,

2. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT

2.1. Topografia, istoricul amplasamentului si situatia actuala

Amplasamentul studiat, in suprafata de 2712mp, situat pe un teren cvasiorizontal pozitionat in campia aluvionara dreapta a raului Mures, are un aspect stabil în contextul actual, fara accidente naturale sau artificiale. Imobilul teren este liber de constructii.

2.2. Date geologice generale

Din punct de vedere geologic amplasamentul localizat in Depresiunea Gheorgheni-Toplița apartine unitatii structurale a Carpatilor Orientali.

Caratii Orientali s-au născut și au evoluat dintr-o mare marginală sau bazin retroarc care a apărut la marginea sud-vestica a continentului eurasiatic, in timpul Jurasicului.

Bresa creata, devenită bazin de sedimentare, a cunoscut o perioadă de expansiune, după care, spre sfârșitul Jurasicului și în continuare în Cretacic, a fost supusa unei compresiuni când blocurile s-au apropiat între ele. Drept consecință s-au format faciesuri sinorogene și în final s-a format prima generație de structuri alcătuind dacidele. In urma acestor evenimente, bazinul de sedimentare a migrat spre vorland și au continuat să se acumuleze depozite de fliș

in timpul Paleogenului. În Miocenul inferior a luat nastere a doua generatie de moldavide, iar faza moldavica din Sarmatianul inferior reprezinta etapa definitorie in structogeneză Carpatilor Orientali; în urma acesteia, formațiunile de molasă au încălecat peste unitățile de vorland, individualizându-se ultima unitate structurală, unitatea pericarpatica.

Dupa ridicarea Carpatilor Orientali, ca faza finala, s-a produs scufundarea unor arii restrânse luând naștere depresiunile postectonice intramontane. În același timp, la marginea internă a catenei muntoase s-a pus în loc o imensa masă de vulcanite de compozitie intermediara, predominant andezitica. In continuare, edificiul carpatic a suferit acțiunea factorilor modelatori externi care au condus la morfostructura actuală.

Geologic Depresiunea Gheorgheni – Toplița este colmatată cu produse vulcanice (aglomerate, tufuri, nisipuri), la care se adaugă material terigen (șisturi cristaline, cuarțite, roci alcaline provenite din masivul Ditrau) provenit cu precadere din rama estică a depresiunii.

Fundamentul bazinului este format din roci cristaline aparținând formațiunilor cristaline epi și mezometamorfice.

2.3. Cadrul general geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic

Din punct de vedere geomorfologic zona studiata este localizata in Depresiunea intramontana Gheorgheni – Toplița, subregiune a regiunii Carpatilor Orientali.

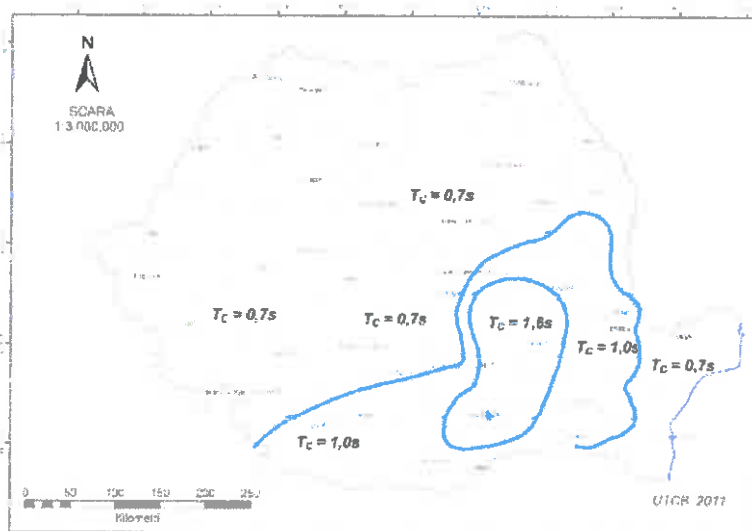
Depresiunea Gheorgheni – Toplița este situata între Muntii Gurghiu și Harghita la vest și Muntii Haghimas și Gurgeu la est și este traversata de râul Mureș.

In urma activitatii vulcanismului Neogen, s-a ridicat lantul vulcanic Calimani-Gurghiu-Harghita, paralel cu creasta principala de natura cristalină a Carpaților Orientali. Între cele doua lanturi muntoase s-au format lacuri interne care s-au colmatat, rezultand o serie de depresiuni intramontane, dintre care și Depresiunea Gheorgheni.

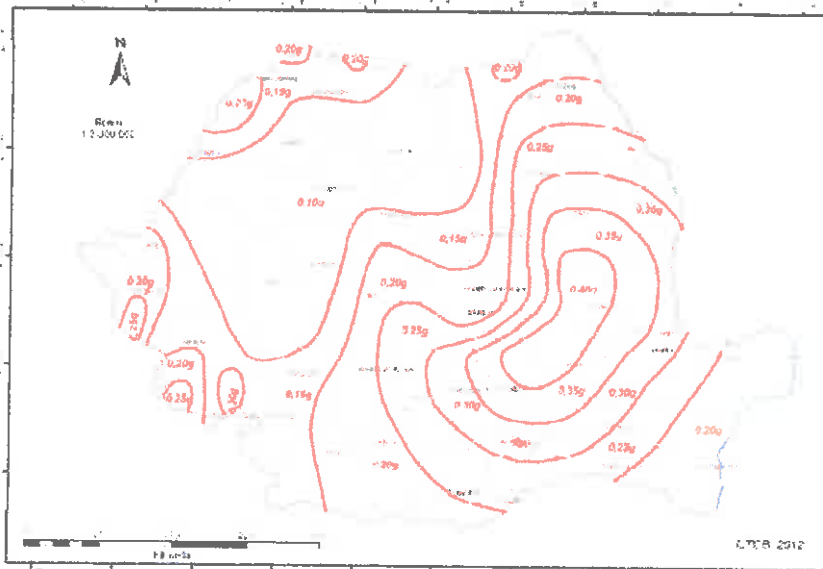
Grosimea depozitelor în centrul depresiunii depășește 1000 m. Vârsta depozitelor a fost atribuită intervalului Pontian – Pleistocen inferior.

2.4. Date seismologice.

Din punct de vedere seismic cu privire la zonarea teritoriului Romaniei in termenii de valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani și 20 % probabilitate de depasire in 50 ani, perimetrul cercetat conform P100/1 - 2013, se incadreaza in zona seismica cu $a_g=0,10g$ și o perioadă de control $T_c=0,7sec$ a spectrului de raspuns.



Zonarea teritoriului Romaniei in termenii de perioada de control (T_c) a spectrului de raspuns



România - Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare cu $TMR = 225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

2.5. Incadrarea obiectivului în “Zone de risc natural”

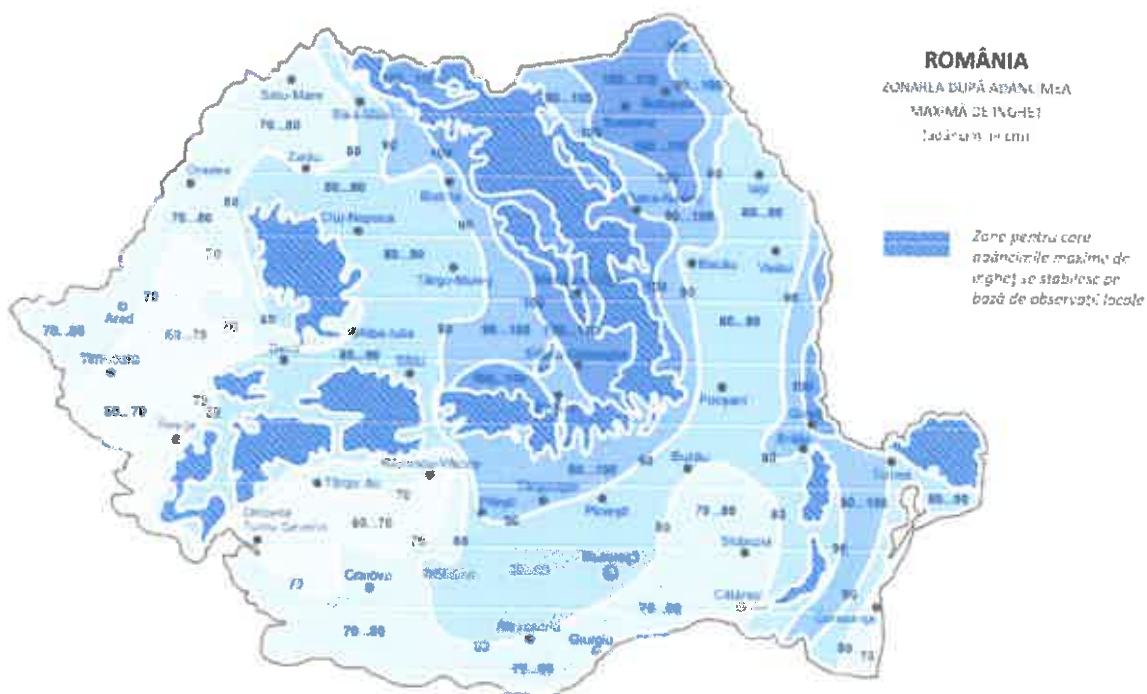
Conform legii 575/2001 privind Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea V-a – Zone de risc natural, în arealul județului Harghita, zona municipiul Toplița intensitatea seismică echivalată pe baza parametrilor de calcul este de VII grade MSK.

În ceea ce privește riscul la inundații municipiul Toplița se află în zone cu risc la inundații pe cursuri de apă și pe torenți.

Din punct de vedere al riscului de alunecări de teren, municipiul Toplița se află în zonă cu risc de alunecare mediu doar pentru alunecare de tip primară nu și reactivă.

2.6. Adancimea de inghet si date climatice

Adancimea maxima de inghet in zona amplasamentului este de 1,10m de la cota terenului natural conform STAS 6054/85.



2.7. Evaluarea acțiunii vântului

Conform cod de proiectare CR – 1 – 1 - 4 / 2012 privind „Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor”, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului la un interval mediu de recurență 50 ani ($IMR = 50$ ani), pentru localitatea Toplița este de $q_b = 0,4\text{kPa}$, construcțiile având încadrare în clasa de importanță–expunere III.

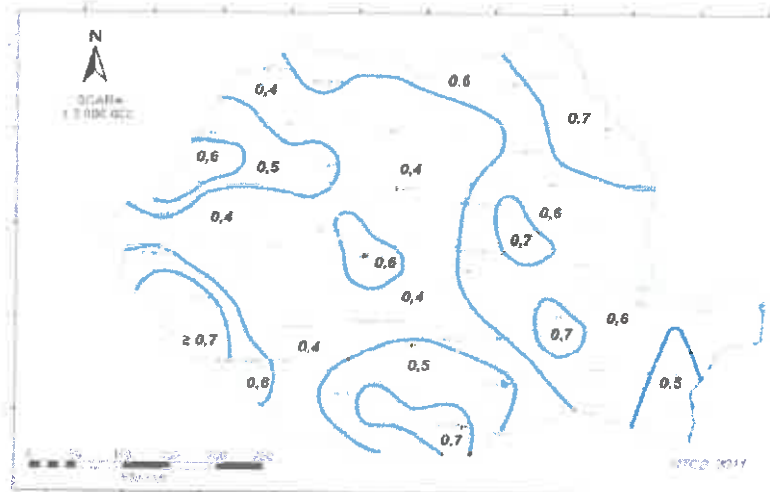
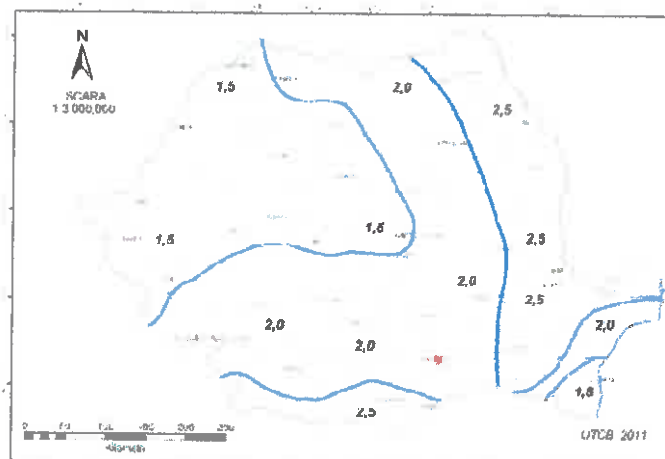


Figura 2.3 Distribuția valorilor de referință ale presiunii dinamice a vântului, q_b în kPa , pentru $IMR = 50$ ani
NOTA: Pentru altitudinile peste 1000m valoarea presiunii dinamice se determină în funcție de viteza medie de referință v_{ref} din anexa A.

2.8. Incarcarea din zapada

Conform cod de proiectare CR – 1 – 1 - 3 / 2012 privind „Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor”, pentru localitatea Toplița se precizează o valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol $s_k = 2,0\text{kN/m}^2$, construcțiile având încadrare în clasa de importanță – expunere III.



Zona de valori caracteristice ale încărcării din zăpadă pe sol s_k în kN/m^2 , pentru altitudinile $A = 1000$ m
NOTA: Pentru altitudinile $A > 1000$ m valoarea s_k se determină cu relațiile (3.1) și (3.2)

2.9. Incadrarea preliminară în categoria geotehnică

În vederea stabilirii exigențelor proiectării, Normativul NP 074:2022 introduce trei categorii geotehnice asociate cu riscul geotehnic considerat ca fiind redus în cazul categoriei geotehnice 1, moderat în cazul categoriei geotehnice 2 și mare în cazul categoriei geotehnice 3. Pentru definirea riscului geotehnic sunt luați în considerare cinci factori: condițiile de teren, apa subterană, clasa de importanță a construcției, vecinătățile și zona seismică.

Urmând metodologia descrisă în Normativul NP 074:2022, punctajul atribuit celor cinci factori menționați este următorul:

Factorii de avut în vedere pentru stabilirea nivelului de risc geotehnic		Punctaj
Condițiile de teren	Terenuri dificile	6
Apa subterană	Cu epuizmente normale	2
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fara riscuri	1
Zona seismica	$a_g=0,10g$	1
Riscul geotehnic	Redus	13

Categoria geotehnică este 2 - având RISC GEOTEHNIC MODERAT

Lucrările din categoria geotehnică 2 impun obținerea de date cantitative și efectuarea de calcule geotehnice pentru a asigura satisfacerea cerințelor fundamentale. În schimb, pot fi utilizate metode de rutină pentru încercările de laborator și de teren și pentru proiectarea și execuția lucrărilor.

3. PREZENTAREA INVESTIGAȚILOR SI A INFORMATIILOR GEOTEHNICE SI HIDROGEOLOGICE EFECTUATE.

3.1. Volumul de lucrari realizate, metode si utilaje utilizate

Pentru investigarea terenului de fundare s-a executat un foraj geotehnic cu adancimea de 6,00m fata de cota teren, foraj realizat cu foreza mecanica verticala cu, coloana Vari-OT-400 HI.5, (utilaj de foraj cu tehnica de taiere a pamantului prin forare rotativa care se incadreaza conform SR EN ISO 22475-1 in categoria A si B a metodelor de prelevare, in functie de tipul de pamant in care se foreaza), cât și cartări de teren privind geomorfologia și stabilitatea zonei în apropierea amplasamentului.



Probele prelevate conform NP 074/2022 au fost prelucrate în laboratorul geotehnic al S.C.Geotechnik svis srl – autorizatia cu nr.3506/09.09.2019 eliberata de catre Inspectoratul de Stat in Constructii.

3.2. Stratificatia terenului

Stratificatia rezultata în urma cercetărilor efectuate evidențiază următoarea configurație a succesiunii litologice:

Forajul FG1:

0,00m ÷ 1,00m	Umplutura neomogena (piatra sparta cu bolovanis, blocuri)
1,00m ÷ 2,80m	Nisip argilos cu rar pietris, cenusiu, plastic moale
2,80m ÷ 6,00m	Pietris, bolovanis cu nisip prafos, cenusiu, mediu indesar

3.3. Nivelul apei subterane.

Apa subterana a fost interceptata in forajul geotehnic executat pe teren la adancimea de cca 1,50m fata de cota teren actual. Mentionam ca nivelul apei subterane poate suferi variatii in functie de regimul pluviometric.

3.4. Presiunile acceptabile pe terenul de fundare determinate pe baza prevederilor NP 112-2014, au urmatoarele valori:

- pentru stratul de nisip argilos cu rar pietris, plastic moale - $p_{conv} = 80kPa$.
- pentru stratul de pietris, bolovanis cu nisip prafos, mediu indesar - $p_{conv} = 260kPa$.

Valorile mai sus prezentate corespund presiunii conventionale pentru fundatii având lațimea tălpii $B=1,00m$ și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,00m$.

Pentru alte lățimi de fundare sau alte adâncimi de fundare presiunea convențională va fi corelată cu corecția de lățime și de adâncime conform formulei: $p_{conv} = p_{conv\ bază} + C_B + C_D$.

Corecția de latime C_B pentru fundatii $B < 5m$ se determină cu relația:

$$C_B = p_{conv\ bază} K_1 (B-1)$$

Unde $K_1 = 0,1$ pentru pamânt necoeziv (cu excepția nisipului prăfos)

$K_1 = 0,05$ pentru nisip prăfos și pământ coeziv

Corecția de adâncime C_D se determină astfel:

$$\text{-pentru } D < 2 \text{ m } C = p_{conv\ bază} (D-2)/4$$

$$\text{-pentru } D > 2 \text{ m } C_D = Y(D-2)$$

Unde Y = greutatea volumică de calcul a straturilor situate deasupra nivelului tălpii fundației (calculată ca medie ponderată cu grosimea straturilor)

Se va respecta: $p_{ef} \leq p_{conv}$ și $p'_{ef} \leq 1,2 p_{conv}$

4. EVALUAREA INFORMATIILOR GEOTEHNICE

4.1. Analiza si interpretarea datelor de laborator si teren

4.1.1. Intervalele de variabilitate ale caracteristicilor fizico- mecanice conform analizelor de laborator si a fiselor de stratificatie pentru stratul de nisip argilos cu rar pietris, cenusiu, *plastic moale*, identificat in zona FG1 pe intervalul 1,00-2,80m fata de cota teren actual, sunt prezentate in urmatorul tabel:

Denumire	Simbol	UM	Valori masurate
Umiditatea naturala	w	%	26,73

Factorii de avut în vedere pentru stabilirea categoriei geotehnice		Punctaj
Condițiile de teren	Terenuri dificile	6
Apa subterană	Cu epuizmente normale	2
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fara riscuri	1
Zona seismică	$a_g=0,10g$	1
TOTAL		13 puncte

Pe baza acestor parametrii zona cercetată se încadrează la categoria geotehnică 2 – risc geotehnic "moderat" (10 – 14 puncte).

5. CONCLUZII SI RECOMANDARI

5.1. Amplasamentul studiat, poziționat pe un teren cvasiorizontal, are stabilitatea locală asigurată și nu este supus alunecărilor de teren, în contextul actual. Nu se semnalează pe amplasament sau în vecinătățile imediat apropiate, fenomene de instabilitate active.

Imobilul teren este situat în zona terenurilor care necesită măsuri de protecție împotriva riscului de inundații.

5.2. Stratificarea rezultată în urma cercetărilor efectuate evidențiază următoarea configurație a succesiunii litologice:

- umplutura neomogenă (piatra spartă cu bolovanis, blocuri), cu o grosime de cca 1,00m;
- nisip argilos cu rar pietris, cenusiu, *plastic moale*, cu o grosime de 1,80m;
- pietris, bolovanis cu nisip prafos, cenusiu, *mediu îndesat*, până la adâncimea cercetată.

5.3. Apa subterană a fost interceptată în forajul geotehnic executat pe teren la adâncimea de cca 1,50m față de cota teren actual. Menționăm că nivelul apei subterane poate suferi variații în funcție de regimul pluviometric.

5.4. Adâncimea de fundare se va considera cea impusă de funcționalitate cu respectarea prescripțiilor standardelor în vigoare privind adâncimea maximă de îngheț, caracteristicile geotehnice și litologia terenului studiat.

Pentru amplasarea unei construcții- casa de vacanță, în zona FG1, luând în considerare litologia și caracteristicile geotehnice ale terenului de fundare în zona de influență a fundațiilor (prezintă stratul de nisip argilos, plastic moale, dezvoltat până la cca 2,80m și care nu admite fundarea directă) se recomandă fundarea directă în stratul de pietris, bolovanis cu nisip prafos, mediu îndesat, având în vedere o încăstrare a fundațiilor cu min.0,20m în stratul bun de fundare.

În cazul fundării directe în stratul de pietris, bolovanis cu nisip prafos, mediu îndesat, pentru fundații continue cu descărcare pe reazeme izolate cu latura $B=1,00m$, la adâncimea de fundare $D_f= 3,00m$ se va lua în calcul $p_p= 178 \text{ kPa}$ pentru încărcări din sarcini fundamentale și $p_{er}= 282 \text{ kPa}$ pentru cele provenind din încărcări excepționale.

Alcătuirea, proiectarea și execuția fundațiilor se va face cu respectarea cerințelor și prevederilor din normativul NP 112-2014 precum și a cerințelor de rezistență, stabilitate și durabilitate prevăzute de normele de profil.

5.5. Se recomanda:

- realizarea de lucrari de epuizmente pe intreaga durata de executie a lucrarilor de sapatura pentru fundatii;
- realizarea controlata a umpluturilor in jurul fundatiilor si sub pardoseli cu asigurarea unui grad de compactare de min.95%;
- hidroizolarea elementelor de constructii în raport cu categoria de umezire conform C112-80;
- asigurarea antiseismică a construcției și infrastructurii acesteia conform cerintelor din P100/1-2013 si respectiv NP 112-2014.

5.6. Stabilitatea amplasamentului urmează a fi conservată prin măsuri adecvate pentru evitarea stagnării apelor în jurul construcției atât în perioada execuției cât și pe toata durata exploataării; se va executa o sistematizare verticală adecvată pentru a asigura scurgerea dirijată și controlată a apelor meteorice în afara perimetrului construit la emisari în funcțiune (santuri-rigole).

5.7. Conform “ Indicativului de norme de deviz, comasate pentru lucrari de terasamente - TS (1/1993), la sapare – Tabel 1“, terenul intalnit poate fi incadrat astfel:

Nr crt	Denumirea pamanturilor si altor roci dezaggregate	Proprietati coezive	Categoria de teren după modul de comportare la sapat				Greutate medie in situ (in sapatura) Kg/m3	Afanarea după executare a sapaturii %
			Manual	Mecanizat				
		Excavator cu lingura sau echipament de dragăina		Buldozer, autogreifer, greifer ou tractor	Motoseceri ou tractor			
1.	Umplutura	Slab coeziv	f.tare	III	II	-	1800 - 1900	8 - 17
2.	Balast	Slab coeziv	tare	II	II	-	1750 - 2000	14 - 28
3.	Nisip argilos	Slab coeziv	mijlociu	I	I	I	1500 - 1700	8 - 17

5.8. Sapaturile se vor executa cu respectarea prevederilor normativului C169/88, respectiv prevederile NP 120-2013 privind sapaturile adanci in medii urbane, dupa caz.

5.9. În procesul de execuție a lucrărilor de fundații trebuie respectate normele de Protecția Muncii în vigoare și în mod deosebit cele din 'Regulamentul privind protecția și igiena muncii în constructii aprobat de MLPAT cu Ord.9/N/15.03.93. Se vor respecta prevederile din STAS-urile, normativele și normele PSI în vigoare și în mod C169/88, P100/1-2013, STAS 6054/85. Aceasta enumerare nefiind limitativă cu măsurile specifice condițiilor locale precum și cu noile legiferări aparute prezentului studiu.

5.10. Prezentul studiu este definitiv. Recepția terenului de fundare se va face prin proces-verbal conform legislației în vigoare. Sarcina convocării executantului studiului geotehnic pentru întocmirea documentului de lucrări ascunse revine executantului lucrării și beneficiarului.

Colectiv de elaborare,
ing.geolog Fazakas Antal ing.geolog Rugina Otilia

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



FIȘA FORAJULUI GEOTEHNIC FG1

STUDIU GEOTEHNIC PENTRU ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII SUPRAFEȚEI DE 2672 MP ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE VACANȚĂ

MUNICIPIUL TOPLIȚA, EXTRAVILAN ZONA DENUMITĂ PLAGESC, FN., NR. CAD 59169, JUDEȚUL HARGHITA

BENEFICIAR: VILCAN TOADER MARIAN

Scara/Scale: 1/100

COTA FORAJ		GROSIMEA STRATULUI	ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE	LITOLOGIE	PROBARE	GRANULOMETRIE						LIMITE DE PLASTICITATE				CARACTERISTICI DE STARE				CARACT. MECANICE GEM.NP.122/2010					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	26	27	
(m)	(m)	(m)	(m)	DESCRIEREA STRATULUI	NR. PROBĂ	ADÂNCIME PROBĂ (m)	ARGILĂ < 0,002 mm	PRAF 0,002-0,063 mm	NISIP 0,063-2,00 mm	PIETRIS 2-63 mm	BOLOVĂNIȘ 63-200 mm	UMIDITATE NATURALĂ (w) %	LIMITA SUPERIOARĂ DE PLASTICITATE (w _L) %	LIMITA INFERIOARĂ DE PLASTICITATE (w _P) %	INDICE DE PLASTICITATE	INDICE DE CONSISTENȚĂ	GREUTATE VOLUMICĂ NATURALĂ (γ) kN/m ³	GREUTATE VOLUMICĂ USCATĂ (γ _d) kN/m ³	POROZITATE (n) %	INDICELE PORILOR (e)	GRAD DE UMIDITATE (s _r) W %	MODUL DE DEFORMAȚIE LINEARĂ (E) (MPa)	UNGHII DE FRECARĂ SPECIFICĂ INT. (q _p)	COEZIVNE (c) (kPa)	
0,00	1,00	1,80	NH 1,5																						
1,00	1,00			Umplutură neomogenă (piatră spartă cu bolovăniș, blocuri)																					
2,80				Nisip argilos cu rar pietriș, cenușiu, plastic moale	P1	1,4	12	34	45	9	0	26,73	32,40	18,56	13,84	0,41	17,86	14,09	44,82	0,812	0,865	3500	11	9	
				Pietriș, bolovăniș cu nisip prăfos, cenușiu, mediu îndesat	P3	2,2	0	14	25	49	12						17,50	16,16	36,40	0,572	0,386	25000	35	0	
6,00																									

Intocmit
ing. Fazakas Anton

Verificat
ing. Rudina Otilia

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 446 / 2025

Întocmit astăzi, 09/04/2025, privind cererea 4186 din 27/03/2025
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf.
L 455/2001 si eIDAS

1. Beneficiar: VÎLCAN TOADER-MARIAN
2. Executant: Cotfas Victor
3. Denumirea lucrărilor recepționate: Plan Topografic
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
RASPUNS	03.04.2025	înscris sub semnatura privata	COTFAS TOPLITA SRL
Plan	03.04.2025	înscris sub semnatura privata	COTFAS TOPLITA SRL
Plan	12.03.2025	înscris sub semnatura privata	COTFAS TOPLITA SRL
MASURATORI	26.03.2025	înscris sub semnatura privata	COTFAS TOPLITA SRL
24	12.02.2025	act administrativ	PRIMARIA TOPLITA
56169	23.01.2025	act administrativ	BCPI TOPLITA
DOCUMENTATI	26.03.2025	înscris sub semnatura privata	COTFAS TOPLITA SRL

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 446 au fost recepționate 1 propuneri:

* Cerere de recepție

Dovada achitării tarifelor legale: HRT/1395/26.03.2025

Copie certificat de urbanism

Inventar de coordonate al zonei în format digital

Memoriu tehnic

Plan topografic (în format .PDF și .DXF) 1:1000

Documentația în format digital cu reprezentarea zonei supuse investiției

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
59169	Avertizare	Receptia 4186/27.03.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 59169 pe o suprafata de 2712 mp!

Lucrarea este declarată Admisă

Inspector
CRISTINA BERENDEA

PLAN TOPOGRAFIC

Scara 1:1000



Spre centru Topilna →

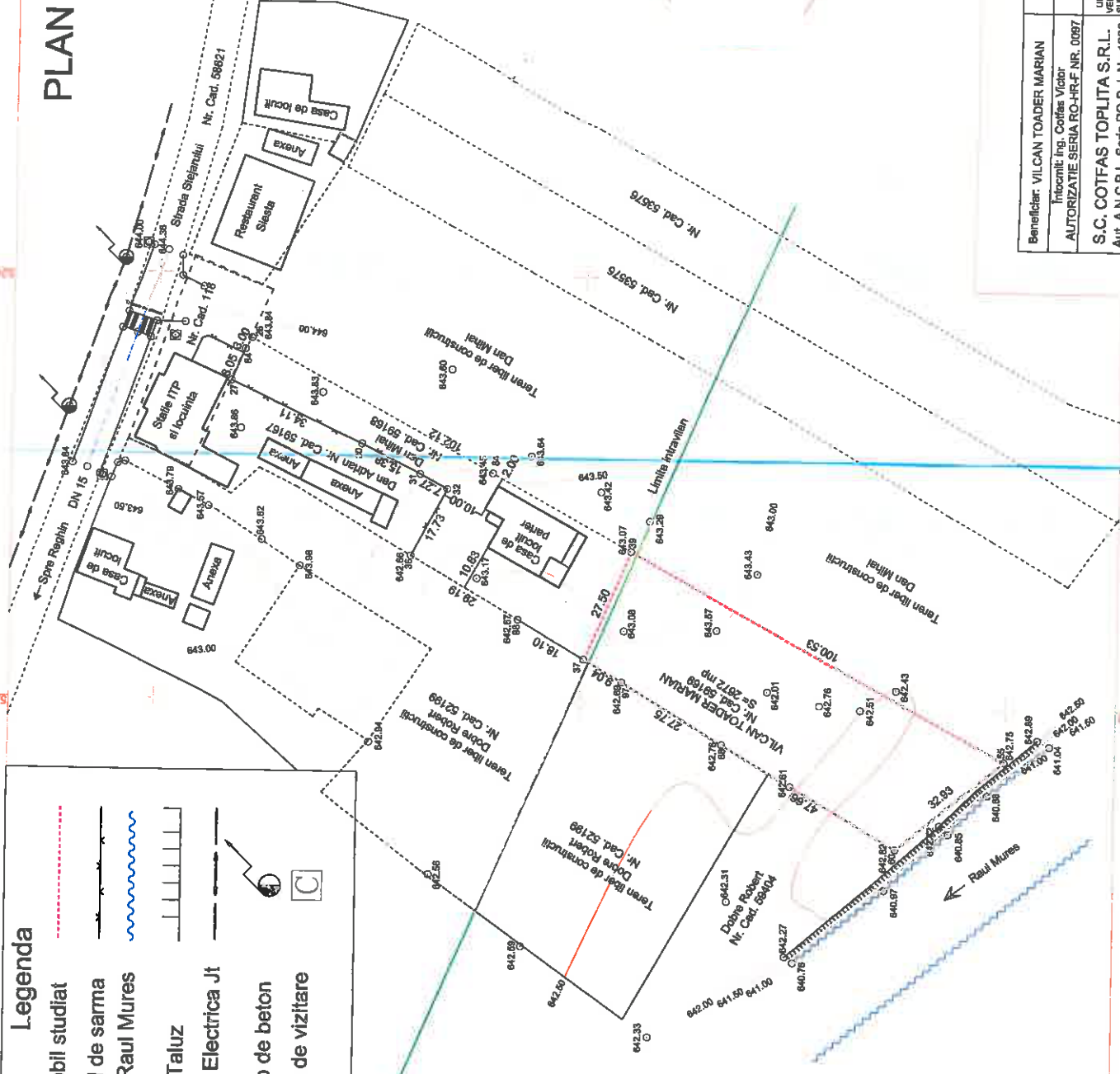
nr. inreg. 4186/27.03.2025
PV receptie nr. 446/09.04.2025

Cristina Berendea
Digitaly signed by Cristina Berendea Date: 2025.04.09 12:30:17 +03'00'

Intocmit,
ing. Cotfas Victor

Digitally signed
by Victor Cotfas
Date: 2025.04.03
15:46:48 +03'00'

Legenda	
Imobil studiat	
Gard de sarma	
Mal Raul Mures	
Taluz	
Retea Electrica Jt	
Stalp de beton	
Camin de vizitare	



PLAN TOPOGRAFIC			
Beneficiar: VILCAN TOADER MARIAN	Intocmit: Ing. Cotfas Victor	AMPLASAMENT: Mun. Topilna, Str. Stejarului, Nr. Jud. Harghita	
AUTORIZATIE-SERIA RO-HR-F NR. 0097		PROIECT P.S. - 2025	Scara 1:1000
S.C. COTFAS TOPLITA S.R.L.	Aut. A.N.C.P.I., Seria RO-B-J, Nr. 1926	Proprietar: VILCAN TOADER MARIAN	Data 12/02/2025
victor.cotfas@yahoo.com	Tel. 0744 778 911	CF. nr. 56168 Topilna, Nr. Cad.: 56169, S= 2712 mp	
		Sistem de proiectie: Stereografic "1970"	
		Sistem de referinta: altitudinal: Marea Neagra "1975"	

**ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN
VEDEREA INTRODUCERII SUPRAFETEI DE
2.672 m² ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII, ÎN
VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE
VACANȚĂ**

Jud. Harghita, mun. Toplița, extravilan, nr. f.n., NC 59169

Beneficiar: VÎLCAN TOADER MARIAN
Jud. Harghita, comuna Bilbor, sat Bilbor, nr. 657

FOAIE DE CAPĂT

1. Denumire proiect: **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA
INTRODUCERII SUPRAFEȚEI DE 2.672 m² ÎN
INTRAVILANUL LOCALITĂȚII, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
UNEI CASE DE VACANȚĂ**
Adresa: Jud. Harghita, mun. Toplița, extravilan, nr. f.n., NC 59169
2. Proiectant: **S.C. 4 BEST PROJECTS S.R.L.**
Arh. Dan Constantin Ionescu
S.C. URBA SISTEM S.R.L.
Arh. Dimitriu Elena
3. Beneficiar: **VÎLCAN TOADER MARIAN**
4. Data: **2025**

Șef de proiect

Arh. Dimitriu Elena.....

Proiectat

Arh. Dan Constantin Ionescu.....

Desenat

Arh. Stag. Onu Mihai-Răzvan.....

Instalații

Ing. Pădurariu Radu.....

Studiu geotehnic

Ing. geolog Fazakas Antal

Studiu topografic

Ing. Cotfas Victor.....

CONȚINUT

PIESE SCRISE

I. MEMORIU GENERAL :

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor, situația existentă
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General și RLU
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

1. DISPOZIȚII GENERALE
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE ȘI A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ANEXE:

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 24/ 12.02.2025

PIESE DESENAȚE:

- | | |
|---|-------------------|
| 1. INCADRARE ÎN TERITORIU | SC. 1:2000/1:5000 |
| 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ - REGLEMENTĂRI CONFORM PUG | SC. 1:1000 |
| 3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE | SC. 1:1000 |
| 4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVĂ | SC. 1:1000 |
| 5. REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ | SC. 1:1000 |
| 6. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR ȘI CIRCULAȚIA JURIDICA A TERENURILOR | SC. 1:1000 |

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- a. Denumire proiect: **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA
INTRODUCERII SUPRAFEȚEI DE 2.672 m² ÎN
INTRAVILANUL LOCALITĂȚII, ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII UNEI CASE DE VACANȚĂ**
- b. Adresa: Jud. Harghita, mun. Toplița, extravilan, nr. f.n., NC 59169
- c. Proiectant: **S.C. 4 BEST PROJECTS S.R.L.**
Arh. Dan Constantin Ionescu
S.C. URBA SISTEM S.R.L.
Arh. Dimitriu Elena
- d. Beneficiar: **VÎLCAN TOADER MARIAN**
- e. Data: **2025**

1.2. Obiectul P.U.Z.

Scopul PUZ este de introducere în intravilanul Municipiului Toplița a unui teren aflat în proprietatea privată a beneficiarului, conform extraselor de carte funciară, în vederea construirii unei case de vacanță. Terenul studiat are suprafața totală de 2.712 m² din care 40 m² se află deja în intravilan, restul de 2.672 m² aflându-se în extravilan, conform Certificatului de Urbanism nr. 24/ 12.02.2025. Acesta se situează în apropierea străzii Stejarului, în partea dinspre Vest a localității, în apropierea râului Mureș, având Nr. Cad. 59169.

În Certificatul de Urbanism nr. 24/ 12.02.2025 eliberat de Primaria Municipiului Toplița, jud. Harghita, s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent. Conform prevederilor Legii nr.350/2001 republicată, realizarea de lucrări de construire clădiri în extravilan cu o altă funcțiune decât funcțiunea agricolă se poate face doar în baza unei documentații de urbanism PUZ și după obținerea unui aviz de oportunitate.

Obiectul PUZ este schimbarea introducerea în intravilan și schimbarea de categorie de folosință din fâneață în zonă de locuințe sezoniere.

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, edificabil față de aliniament și limitele posterioară și laterale ale parcelelor.

Zona studiată este formată dintr-o parcelă cu Nr. Cad. 59169, aflată în proprietatea beneficiarului, VÎLCAN TOADER MARIAN.

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

Prevederile de dezvoltare a localității în zona studiată sunt de extindere a intravilanului cu o zonă de locuințe sezoniere (case de vacanță).

1.3. Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TOPLIȚA, JUD. HARGHITA și RLU aferent
- Planurile de amplasament și delimitare a corpurilor de proprietate ;
- Extras de carte funciară;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia ;
- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar;
- Planul de situație vizat OCPI;
- Tema de proiectare;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei:

În prezent, terenul care face obiectul PUZ se află în extravilan. Folosința actuală este e fâneață, conform extrasului de carte funciară nr. 59169.

Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității:

Zona în care sunt amplasate parcelele studiate prezintă un interes din ce în ce mai crescut pentru populația dinamică a municipiului care caută să se mute de la apartament la curte. Avantajele locului sunt, pe lângă o distanță de maxim 20 min față de centru și un paic de pădure care protejează față de oraș, și disponibilitatea rețelelor edilitare și a altor facilități complementare locuirii amplasate în apropiere.

Potențial de dezvoltare:

Zona prezintă potențial în a-și consolida caracterul rezidențial, cu locuințe și funcțiuni complementare locuirii.

2.2. Încadrarea în localitate

Încadrare în localitate

Amplasamentul studiat este situat în partea vestică a municipiului Toplița, în proximitatea Străzii Stejarului.

Încadrare în Planul Urbanistic General

Amplasamentul care face obiectul studiului este situat în partea vestică a municipiului Toplița, în proximitatea Străzii Stejarului.

În planșa nr. 1 "Încadrare în teritoriu" este prezentată poziția parcelei care face obiectul PUZ în relație cu vecinătățile. Rețeaua hidrografică este reprezentată la nivelul municipiului de râul Mureș. Amplasamentul se află în apropierea râului Mureș.

Din suprafața totală de 2.712 m², 2.672 m² se află în extravilan - categorie de folosință fâneață. Până la amplasamentul studiat cu exista nicio cale de acces, drum. Terenul este amplasat într-o zonă mixtă alcătuită din locuințe, spații comerciale, alimentație publică și funcțiuni complementare.

Ca repere urbane în vecinătate se regăsesc:

- Restaurant Siesta
- ITP Ecomax

Din punct de vedere al rețelelor edilitare, amplasamentul beneficiază de acces la următoarele utilități urbane: electricitate, telecomunicații, apă, canalizare, care sunt în apropierea terenului.

Din punct de vedere al dotării zonei cu echipamente urbane, în zonă se află două restaurante, o alimentară, cu deschidere la cu DN15(E578), la distanță de până în 1000m. În zonă, sunt cafenele, restaurante, pensiuni și service-uri auto.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geomorfologic, zona studiată este localizată în regiunea Carpaților Orientali, subregiunea Depresiunea intramontană Gheorgheni-Toplița. Depresiunea Gheorgheni-Toplița este situată între Munții Gurghiu și Harghita la vest și Munții Hășmaș și Gurgeu la est și este traversată de râul Mureș. Nu se semnalează pe amplasament fenomene de instabilitate active. Stabilitatea amplasamentului urmează a fi conservată prin măsuri adecvate pentru evitarea stagnării apelor în jurul viitoarelor construcții, atât în perioada execuției, cât și a exploatării. Se va executa o sistematizare verticală adecvată pentru a asigura scurgerea dirijată și controlată a apelor meteorice în afara perimetrului construit la emisarii în funcțiune (șanțuri-rigole).

Amplasamentul studiat se află în zonă ce necesită măsuri de protecție împotriva riscurilor naturale (inundabile), conform P.U.G.

Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele și acordurile în baza cărora se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de urbanism aferent documentației de urbanism.

2.4 Circulația

Amplasamentul studiat nu beneficiază de acces din drumul public. În prezent nu există nicio cale de circulație auto și pietonală care să facă legătura de la DN15(E578) și terenul studiat. Distanța până la cea mai apropiată cale de circulație, DN15(E578), este de 140 m spre Nord. Strada principală, DN15(E578), prezintă îmbrăcăminte asfaltică și este amenajată din punct de vedere al profilului transversal.

În planșa nr. 2" Situația existentă" se poate studia relația parcelor din punct de vedere al accesului cu circulațiile publice din vecinătate.

Traficul în vecinătatea amplasamentului se realizează pe DN15(E578). Această stradă are un profil transversal adecvat, adică îndeplinește cerințele minime din HG525/1996, respectiv carosabil 7m - câte o bandă pe sens și trotuar pe o latură a străzii de cel puțin 1m lățime.

Prin PUZ se propune realizarea unui drum care face legătura din DN15(E578), strada Stejarului, până la terenul studiat.

2.5 Ocuparea terenurilor, situația existentă

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În planșa nr. 2" Situația existentă" este prezentat modul de utilizare a terenurilor în zona studiată.

Terenul care face obiectul documentației PUZ are o suprafață totală de 2.712 m² din care 40 m² se află deja în intravilan, restul de 2.672 m² aflându-se în extravilan. Terenul este proprietatea Vilcan Toader Marian și soția Vilcan Mihaela, în cotă 1/1, conform Extrasului de carte funciară 59169. Categoria de folosință este fâneață. Terenul se învecinează cu UTR 16, Li2 - zonă pentru locuințe individuale de tip rural, P-P+2.

Terenul are următorii vecini:

Nord : proprietate privată Dan Mihai, Nr. Cad. 59168 (pe lățimea de 27,5m), având construită locuința unifamilială P;

Est : proprietate privată Dan Mihai, teren liber de construcții (pe lățimea de 100,5 m);

Sud : Râul Mureș;

Vest : proprietate privată Dobre Robert Nr.Cad. 52199, teren liber de construcții (pe lățimea de 51,2 m);

În prezent, suprafața de teren care face obiectul PUZ nu este împrejmuită cu gard pe nicio latură.

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea propusă prin PUZ se încadrează în UTR 16, Lv - zonă pentru locuințe sezoniere (case de vacanță), P-P+2. Funcțiunea propusă este compatibilă cu celelalte funcțiuni existente în vecinătate și cu caracterul zonei: locuințe și împrejurimi, funcțiune locuire.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Parcelele învecinate cu terenul studiat sunt neconstruite, aflate preponderant în extravilan, excepție făcând terenul învecinat dinspre Nord, proprietate privată Dan Mihai, Nr. Cad. 59168. Există un fond construit înspre partea nordică a terenului, unde predomină locuințele individuale P+M, zonă amplasată în intravilan.

De asemenea, de-a lungul străzii Stejarului, care se află în proximitatea terenul studiat, există un fond construit, dominant cu locuințe individuale, P,P+1, P+M și funcțiuni complementare.

Aspecte de calitate ale fondului construit

În zonă sunt construite preponderent locuințe individuale, cu regim de înălțime cuprins între P și P+1E(M). Din punct de vedere al omogenității culorilor, materialelor și stilului arhitectural, nu se remarcă o linie de stil omogenă: învelitorile prezintă diverse nuanțe de roșu, maro și negru, forma și unghiul pantelor acoperișului diferă, împreună cu soluția compozițional- volumetrică aleasă pentru fiecare clădire în parte.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele învecinate

Din punct de vedere al rețelelor edilitare, amplasamentul beneficiază de acces la toate utilitățile urbane: electricitate, telecomunicații, apă, canalizare disponibile în vecinătatea sitului.

Din punct de vedere al dotării zonei cu echipamente urbane, în zonă se află două restaurante, o alimentară, cu deschidere la cu DN15(E578), la distanță de până în 1000m. În zonă, sunt cafenele, restaurante, pensiuni și service-uri auto.

Asigurarea cu spații verzi

În zonă, nu există un parc sau un spațiu verde public amenajat. Pădurile din jur reprezintă o masă vegetală cu rol de protecție pentru zona rezidențială în care este amplasat terenul, dar care poate avea și rol de recreere. Cel mai apropiat parc public amenajat este la 4 km – Parcul Central din Toplița.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate

Amplasamentul studiat se află în zonă ce necesită măsuri de protecție împotriva riscurilor naturale (inundabile), conform P.U.G. Conform studiului geotehnic terenul studiat se află în zonă cu risc la inundații pe cursuri de apă și torenți și în zonă cu risc de alunecare mediu daor pentru alunecare de tip primară nu și reactivă.

Principalele disfuncționalități

- se va asigura gabaritul corect al drumului de acces de la strada Stejarului până pe terenul studiat, pe partea estică;

- dotarea cu echipamente edilitare corespunzătoare pentru funcționarea în bune condiții a clădirii propuse - este necesară extinderea rețelei de apă, canalizare și telecomunicații.

- Se vor prelua elemente de reglementare din PUZ aprobat în zonă, pentru a integra locuința sezonieră propusă în zonă. Se vor respecta aceiași indicatori urbanistici și aceleași limite de conformare volumetrică a clădirii propuse: regim de înălțime, înălțime maximă, înălțime maximă la coamă și la cornișă.

2.6 Echiparea edilitară

În vecinătatea amplasamentului studiat, există rețea de electricitate disponibilă, alimentare cu apă, telecomunicații și canalizare. Se va propune câte o platformă ecologică cu pubele pentru pre colectare deșeurilor menajere și racord la rețelele edilitare.

Principalele disfuncționalități identificate sunt:

-necesitatea extinderii rețelei edilitare.

2.7 Probleme de mediu

Relația cadrul natural - cadrul construit

Din punct de vedere al afectării factorilor de mediu nu se ridică probleme deosebite, deoarece zona va fi echipată în sistem public: rețea de canalizare, îndeplinindu-se condițiile impuse de Agenția pentru Protecția Mediului.

Un aspect care trebuie să rețină atenția beneficiarilor este scurgerea apelor pluviale și rezolvarea corectă a sistematizării verticale a fiecărui teren în parte.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament: investiția propusă nu este generatoare de deșeurilor cu un anumit regim.

Deșeurile menajere se vor pre colecta pe platforme special amenajate (containere etanșe), iar beneficiarii vor încheia contract cu o firmă specializată în ridicarea și transportul acestora la groapa ecologică cea mai apropiată.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Amplasamentul studiat are stabilitate locală asigurată atâta timp cât nu intervin factori perturbatori brutali (ex. mișcări seismo-telurice de mare intensitate, fenomene și procese erozivo-gravitaționale). Conform PUG, terenul se află în zona cu risc de inundații. Procesele de înmlăștinire – torențialitate sunt au probabilitate scăzută. Nu au fost semnalate factori destructivi majori. Procesele hidrogeologice sunt realizate de scurgerea apelor din partea superioară a versanților din apropiere. O atenție sporită trebuie acordată sistematizării întregii zone cu împiedicarea infiltrării apelor din precipitații, prin fisurile și deplasările terenului, care pot determina apariția unor fenomene de pierdere locală a stabilității terenului. Terenul prezintă declivitate foarte mică și este stabil, iar sistematizarea verticală nu va crea probleme; direcția de scurgere a apelor pluviale va fi către partea dinspre sud a terenului.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce reprezintă riscuri pentru zonă.

Este necesară dimensionarea adecvată a rețelelor edilitare propuse pentru extindere astfel încât să aibă capacitatea de a prelua necesarul zonei.

Este necesară dimensionarea adecvată a căilor de circulații și rezolvarea accesului mașinilor locuitorilor și ale instituțiilor –situații de urgență.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz

Nu este cazul.

Calitatea vieții și standardele de viață ale comunității locale nu vor fi afectate negativ de punerea în practică a proiectului, în condiții normale de funcționare.

Prin propunerile ulterioare, se va avea în vedere potențarea zonei și a cadrului natural în care urmează să se construiască, ținându-se cont de indicii urbanistici și estetici impuși în zonă.

2.8 Opțiuni ale populației

Orașul Toplița, cu o populație înregistrată la recensământul din anul 2011 de 13.285 locuitori, reprezintă un pol regional din punct de vedere al atracțiilor turistice (castelul Urmanczy, Stațiunea Bradul, biserici și mănăstiri, etc.) și al economiei prin prelucrarea lemnului. Datorită prețurilor terenurilor din zonă, a accesibilității și a facilităților existente în zonă și a cererii ridicate pe piața turismului, beneficiarii doresc construirea unei locuințe individuale sezoniere.

Documentația de urbanism PUZ – „ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII SUPRAFETEI DE 2.672 m² ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE VACANȚĂ” va parcurge procedura de informare și consultare a publicului conform prevederilor Ordinului 2701/2010 (panou rezistent la intemperii amplasat pe parcela care a generat PUZ, vizibil din spațiul public, anunțuri în mass-media, avizier, etc.), iar la finalul etapei de informare vor fi înregistrate observații/comentarii din partea locuitorilor riverani.

Proiectantul apreciază oportună realizarea investiției propuse deoarece va influența favorabil dezvoltarea localității Iași prin întregirea frontului stradal, dezvoltarea unei funcțiuni compatibile cu vecinătățile și îmbunătățirea imaginii urbane a zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

La baza întocmirii documentației PUZ au stat următoarele studii de fundamentare : studiu geotehnic, studiu topografic. Studiile de fundamentare relevă faptul că terenul este stabil și propice funcțiunii propuse, având ca vecinătăți apropiate funcțiuni compatibile. Distanțele prevăzute în RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat și distanțele impuse de Codul Civil actualizat sunt respectate.

Analiza situației existente, disfuncționalitățile constatate la nivel teritorial și local au condus la următoarele concluzii cu privire la modalitatea de abordare a problematicilor constatate:

- asanarea zonei (tăierea vegetației crescute haotic, spontan, fără valoare dendrologică);
- concomitent cu realizarea infrastructurii rutiere se impune sistematizarea corectă a terenului;
- amplasamentul care face obiectul PUZ va trebui structurat funcțional și configurativ– spațial astfel încât să se obțină o compoziție unitară.
- respectarea aliniamentelor și a retragerilor minime prevăzute în Codul Civil;
- rezolvarea corectă a sistematizării terenurilor pentru scurgerea corectă a apelor pluviale;

- dotarea cu echipamente edilitare corespunzătoare pentru funcționarea în bune condiții a clădirilor propuse;
 - respectarea condițiilor (dacă e cazul) impuse de avizatori și respectarea zonelor de protecție pe baza normelor sanitare.
 - Se vor prelua elemente de reglementare din PUZ aprobat în zonă, și PUG Toplița pentru a integra locuința propusă în zonă. Se vor respecta aceiași indicatori urbanistici și aceleași limite de conformare volumetrică a clădirii propuse: regim de înălțime, înălțime maximă, înălțime maximă la coamă și la cornișă.
- Suprafața terenului, buna legătură rutieră cu vecinătățile, existența în vecinătate a aceluiși tip de funcțiune (locuințe), lipsa oricăror valori de patrimoniu ce necesită protecție permite și favorizează realizarea investiției private propuse.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general

Conform PUG, din suprafața totală de 2.712 m² a terenului, 2.672 m² se află în extravilanul municipiului Toplița. Terenul nu beneficiază de acces direct din cauza absenței unui drum de legătură către strada Stejarului, singura cale de legătură cu orașul.

Terenul se învecinează cu UTR 16, Li2 - zonă pentru locuințe individuale de tip rural, P-P+2.

Pentru suprafața de teren situată în intravilanul municipiului Toplița, județ Harghita, se propun următorii indicatori urbanistici:

- Regim de înălțime maxim : P+2;
- H max streășină = 9m;
- P.O.T. maxim = 20 %;
- C.U.T. maxim = 0,6 ;

Prin prezentul PUZ, se propune aplicarea reglementărilor din PUG, adică terenul va fi inclus în **Lv - zonă pentru locuințe sezoniere (case de vacanță)**.

Utilizări admise: locuințe sezoniere (case de vacanță); locuințe individuale sau colective mici cu maxim P+2 niveluri și anexe gospodărești în suprafața 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.

Utilizări admise cu condiții: 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.

Utilizări interzise: funcțiuni comerciale și servicii cu Acd mai mare de 200 mp sau care produc poluare de orice fel; activități productive; activități de transport și servicii legate de acesta; creșterea animalelor pentru producție; depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100 mp (inclusiv în spații deschise) sau de materiale refoșibile; construcții și amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire; construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecție ce depășesc limitele parcelei sau cu aspect ce nu se încadrează în cadrul existent; orice activitate ce produce poluare sau presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități sau concentrații ce pot pune în pericol sănătatea oamenilor; lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcțiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale.

Conform PUG și RLU aferent coroborat cu prevederile Legii nr. 350/2001 republicată privind amenajarea teritoriului și urbanismul, pentru realizarea de lucrări de construire clădiri în extravilan cu o altă funcțiune decât agricolă este necesară elaborarea unei documentații de urbanism PUZ, după obținerea unui aviz de oportunitate.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Terenurile studiate în cadrul documentației de urbanism PUZ prezintă o declivitate foarte mică. Spațiul natural și antropic în care urmează a se integra obiectivele propuse nu oferă, în prezent, condiții deosebite de cadru natural, întreaga suprafață fiind acoperită cu vegetație, fără a se remarca elemente valoroase ale vegetației care să necesite protecție și conservare. Parcelele care fac obiectul PUZ nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric sau sit arheologic înscris în Lista DMI din 2010 și nu prezintă riscuri naturale semnalate prin studiul geotehnic – studiu de fundamentare ce a stat la baza elaborării PUZ. Amplasamentul studiat se află în zonă ce necesită măsuri de protecție împotriva riscurilor naturale (inundabile), conform P.U.G. Gradul de echipare cu infrastructura al zonei face posibilă realizarea investiției fără afectarea mediului înconjurător.

Prin modul de ocupare și utilizare al terenului se poate îmbunătăți imaginea urbană a zonei.

3.4 Modernizarea circulației

În planșa nr. 3. "Reglementări urbanistice - Zonificare" și planșa nr.4. "Reglementări urbanistice – Mobilare exemplificativă" este prezentată soluția de organizare a circulației pe parcela privată a beneficiarului.

- **Accesul carosabil și pietonal pe parcelă** se asigură din drumul cu lățimea de 7 m propus spre construire pe latura estică a parcelei.

Poarta (porțile) de acces pe amplasamente vor fi de tip glisant sau se vor deschide spre interiorul parcelei.

- **Parcarea autovehiculelor** se va asigura în totalitate pe parcelă (minim 2 locuri).

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcarea/ staționarea autovehiculelor în așteptare pe spațiul public.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Terenul care face obiectul PUZ-ului, proprietate privată a beneficiarului Viľcan Toader Marian, în suprafață totală de 2.712 m², se structurează conform planșei nr. 3. - «REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE» și conform planșei nr. 4 «REGLEMENTĂRI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVĂ», astfel:

- Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 2.672 m² din terenul studiat, aflată în prezent în extravilan și schimbarea funcțiunii în zonă UTR 16 Lv - zonă pentru locuințe sezoniere (case de vacanță).
- Se definește edificabilul maxim pentru parcela studiată; fiecare construcție care se va realiza este în totalitate nouă, cu regim de înălțime maxim P+2.
- Se propune construirea unei locuințe sezoniere, casă de vacanță.
- Amplasarea edificabilului propus față de limitele proprietății :
 - Retragere de minim 3.00 m față de limitele laterale ale fiecărei proprietăți;
 - Retragere minimă de 3.00 m fata de limita posterioară a fiecărei proprietăți;
 - Retragere față de aliniamentul propus (*linia imaginată care desparte domeniul privat de domeniul public*) - limita de est, conform planșei de reglementări urbanistice de 3.00 m pentru locuința propusă care va avea amenajate locurile de parcare în exteriorul clădirii.
- Clădirea propusă va avea fațada de est tratată ca fațadă principală.
- Se stabilește accesul carosabil și pietonal pe parcele de pe strada ce se va crea de-a lungul laturii dinspre Est a terenului, până la strada Stejarului. Vor fi propuse 2 locuri de parcare, cu spațiu de întoarcere a autovehiculelor în curtea proprietate privată a beneficiarului.
- Circulația carosabilă împreună cu zonele de parcare/ staționare sunt organizate, astfel încat fluxurile să nu fie stânjenite (vezi planșa nr. 3.- *Reglementări urbanistice – Zonificare* și planșa nr.4. - *Reglementări urbanistice – Mobilare exemplificativă*).

Incinta, cu excepția echipamentelor edilitare, a aleilor, construcțiilor propuse și a edificabilului propus, se amenajează cu spații verzi plantate;
 Se amenajează o platformă pentru precolectarea deșeurilor menajere;

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFAȚA TOTALĂ TEREN	2.712	100	2.712	100
UTR 16 LV - funcțiune propusă - UTR 16 Lv - zonă pentru locuințe sezoniere (case de vacanță).	-	-	2.712	100
Intravilan- fâneată, neconstruibil	40	1,5	-	-
Extravilan - fâneată	2.672	98,5	-	-

În planșa nr. 3. "Reglementări urbanistice - Zonificare" și planșa nr.4. "Reglementări urbanistice – Mobilare exemplificativă" sunt prezentate reglementările stabilite pentru parcelele care fac obiectul PUZ.

Se recomandă plantarea de arbori cu rol de protecție și ambiental.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului propus se va asigura printr-un cablu subteran de joasă tensiune îngropat și racordat la rețeaua electrică existentă.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va asigura în sistem public, prin bransament având drept sursa rețeaua stradală, cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiari.

Necesarul de apă pentru fiecare consumator se va determina conform STAS 1478, iar cumulul pentru toată zona studiată conform STAS 1343/1.

Necesarul de apă pentru nevoi gospodărești:

Zona studiată se încadrează la zone cu gospodării având instalații interioare de apă și canalizare, cu preparare locală a apei calde cu următoarele norme de consum:

Kzi = 1,35

Ko=5

qs = 170 l/om pe zi (conform STAS 1478/90)

Populația de calcul :

Numar de cladiri: 8 5

Numar de locuitori: 5 x 4 =20

Debitele necesarului de apă se determina, conform STAS 1343 -1/2006

Debitele necesarului de apă :

$Q_{n\text{ zi med}} = 170 \times 20/1000 = 3.4 \text{ mc/zi ;}$

$Q_{n\text{ zi max}} = 1,35 \times 3,4 = 4.59 \text{ mc/zi}$

$Q_{n\text{ orar max}} = 5 \times 4.59/24 = 0.95 \text{ mc/h}$

Debitele cerinței de apă :

Ks=1,10

Kp=1,15

$Q_{s\text{ zi med}} = 3.4 \times 1,15 \times 1,1 = 4.3 \text{ mc/zi;}$

$Q_{s\text{ zi max}} = 4.59 \times 1,15 \times 1,10 = 5.8 \text{ mc/zi .}$

$Q_{s\text{ orar max}} = 0.95 \times 1,15 \times 1,10 = 1.2 \text{ mc/h .}$

Canalizarea menajera

Evacuarea apelor uzate menajere se va face în sistem public - bransament la rețeaua stradală, cheltuielile de racordare vor fi suportate de beneficiar.

Alimentarea cu căldură

Se va realiza în sistem individual cu centrala electrică și/sau pompe de caldură.

Telecomunicații, transfer de date și supraveghere

Acest tip de utilități vor fi montate pe stâlpii electrici de folosință comună din domeniul public, existenți pe strada adiacentă terenului studiat.

Gospodaria comunală

Se va amenaja o platformă specială pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere.

Proprietarii vor încheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deșeurilor menajere ritmic, la groapa de gunoi ecologică cea mai apropiată.

3.7 Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere în rețeaua de canalizare; deșeurile menajere vor fi pre colectate și depozitate temporar în pubele amplasate pe parcelă; beneficiarul va încheia contract cu o firmă prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul și depozitarea deșeurilor menajere la groapa de gunoi ecologică cea mai apropiată.

Se vor amenaja spațiile verzi ca prim element de protecție a mediului. Se interzice deversarea apelor uzate menajere la teren.

Se vor lua măsuri pentru echiparea corectă cu echipamente tehnico-edilitare. Lucrările de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafață, fiind astfel proiectate încât să conducă la conservarea gradului de stabilitate generală și locală din zonă și să asigure drenarea corectă a apelor meteorice.

În cadrul activității propuse vor rezulta emisii în atmosferă și praf de la autovehiculele utilizate în construcție. Conform estimărilor, debitele masive ale poluanților emisi în atmosferă de la utilajele folosite la realizarea investiției propuse (tractor, buldo-excavator, remorcă) și cele utilizate la punerea în funcțiune a obiectivului propus sunt total nesemnificative.

La utilajele folosite în vederea realizării obiectivului propus se va evita repararea și alimentarea acestora cu carburanți și lubrifianți pe parcela proprietate privată care a generat PUZ. Eventualele uleiuri uzate provenite de la utilaje vor fi colectate în recipiente metalice și predate spre valorificare la unități de profil. Se vor lua măsuri pentru îndepărtarea petelor de ulei cu ajutorul unor materiale absorbante. Materialele absorbante îmbibate cu ulei vor fi colectate într-un butoi metalic și eliminate prin incinerare.

Activitatea propusă nu va produce modificări ale echilibrului ecologic din perimetru prin deranjarea habitatului speciilor acvatică, întrucât nu este cazul. Terenul din zona studiată este bun pentru construcții. Emisiile de poluanți care pot afecta vegetația și fauna din zonă sunt gazele de combustie rezultate de la utilajele și autovehiculele care lucrează pe șantier, precum și praful (pulberi în suspensie) rezultate în urma transportului cu mijloace de transport.

Nu sunt necesare lucrări speciale pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor de interes public.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Se vor respecta indicațiile din studiul geotehnic privind procentul de ocupare al terenului - maxim 20% și adâncimea de fundare. Lucrările de realizare a proiectului nu vor

afecta regimul apelor subterane sau de suprafață, fiind astfel proiectate încât să conducă la conservarea gradului de stabilitate generală și locală din zonă și să asigure drenarea corectă a apelor meteorice.

Se va asigura o zonă verde, de protecție cu lățimea de minim 3m, de-a lungul râului Mureș, conform Legii 107/1996.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi deversate în rețeaua de canalizare publică a municipiului. Nu este necesară preepurarea apelor uzate.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Se interzice depozitarea deșeurilor în locuri necontrolate de administrația publică locală.

Se interzice depozitarea/împrăștierea deșeurilor în spațiul public al drumurilor publice.

Deșeurile menajere vor fi pre colectate și depozitate temporar în pubele amplasate pe parcelă; beneficiarul va încheia contract cu o firmă prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul și depozitarea deșeurilor menajere la groapa de gunoi ecologică cea mai apropiată.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

Se va asigura o zonă verde, de protecție cu lățimea de minim 3m, de-a lungul râului Mureș, conform Legii 107/1996.

Terenul care rămâne liber în urma lucrărilor de construire locuințe, împrejurii, alei, locuri de parcare, platformă betonată pentru depozitare pubele, se va amenaja cu spații verzi plantate. Spațiile verzi plantate vor ocupa cel puțin 50% din suprafața parcelei.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Procentul de spațiu verde propus prin PUZ asigură caracterul suburban al zonei și îndeplinește dorințele rezidenților care caută să se mute din centrul orașului la periferie pentru a beneficia de mai multă verdețură.

Terenul care rămâne liber în urma lucrărilor de construire locuințe, împrejurii, alei, locuri de parcare, platformă betonată pentru depozitare pubele, se va amenaja cu spații verzi plantate. Spațiile verzi plantate vor ocupa cel puțin 50% din suprafața parcelei.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul. În zonă, nu se află bunuri de patrimoniu.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană

În urma curățării terenului de plante crescute spontan, se vor planta specii de arbori, arbuști și flori pe terenul rămas liber de construcții. Din punct de vedere al rezistenței la nocivități ale arborilor și arbuștilor (la gaze și fum), se recomandă ca rășinoase bradul argintiu și tuia, iar ca foioase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mesteacănul, iasomia (lămâița), liliacul, catalpa (trâmbitar) etc. Clădirea propusă nu va afecta imaginea urbană a zonei prin volumetrie, materiale și culori utilizate.

Valorificarea potențialului turistic și balnear- după caz

Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Este necesară dimensionarea adecvată a căilor de circulații (7m carosabil). Este necesară extinderea rețelelor publice de apă, electricitate și canalizare de la strada Stejarului până pe amplasament.

Calitatea vieții și standardele de viață ale comunității locale nu vor fi afectate negativ de punerea în practică a proiectului. Din punct de vedere al structurii urbane, aceasta se întregăște printr-un țesut nou, ordonat și funcțional.

3.8 Obiective de utilitate publică

Prin soluția de organizare spațial-urbanistică propusă în PUZ nu sunt afectate proprietățile riverane (proprietăți private) amplasamentului. Nu sunt necesare schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor, în sensul trecerii unei suprafețe de teren din teren proprietate privată a beneficiarului în teren domeniu public de interes local, pentru lărgirea profilului stradal.

4. CONCLUZII

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Conform prevederilor PUG, terenul care face obiectul PUZ, în suprafață totală de 2,712 m² are o suprafață de 40 m² aflată în intravilan, iar restul de 2.672 m² în extravilan. Prin PUZ, suprafața de 2.672 m² se va introduce în intravilanul Municipiului Toplița, în scopul construirii unei case de vacanță.

Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

- intervenții asupra rețelelor edilitare - extindere rețea apă, electricitate și canalizare
- intervenții asupra regimului juridic al terenurilor – se va realiza un acord notarial între vecini pentru a permite accesul proprietarului Vilcan Toader Marian pe terenul cu Nr. Cad. 118 – Stație ITP.
- intervenții de lucrări de construcții: construirea locuinței sezoniere
- intervenții de lucrări de amenajare peisagistică: plantarea și amenajarea spațiilor verzi

Sunt necesare următoarele tipuri de intervenții:

- extinderea rețelei de apă, canalizare și electricitate până la amplasamentul studiat, pentru a se putea realiza racordurile necesare.
- realizare drum carosabil pentru acces, care face legătura de la strada Stejarului, până la terenul studiat.
- construirea locuinței sezoniere
- plantarea și amenajarea spațiilor verzi

Priorități de intervenție

1. realizare drum carosabil pentru acces, care face legătura de la strada Stejarului, până la terenul studiat.
2. construirea locuinței sezoniere
3. plantarea și amenajarea spațiilor verzi

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

- Proiectantul apreciază ca oportună investiția propusă, fiind vorba de o investiție compatibilă cu funcțiunile existente în vecinătate.
- Prezentul PUZ propune introducerea în intravilan și schimbarea funcțiunii terenului

În subzona **UTR 16 Lv - zonă pentru locuințe sezoniere (case de vacanță)** în vederea construirii unei locuințe sezoniere.

Sunt evidenciate următoarele restricții:

- **Indici urbanistici, valori maxime stabilite în PUZ : POT = 20 % ; CUT = 0.60; regim maxim de înălțime P+2E, H max=15.00 m, H streșină = 9,00 m**
- **Parcelele se vor agrementa cu spații verzi cu rol ambiental și de protecție în proporție de cel puțin 50%.**

CF 59169- proprietar Vilcan Toader Marian și Vilcan Mihaela

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS	
	m ²	%	m ²	%
SUPRAFAȚA TEREN	2.712	100	2.712	100
SUPRAFAȚA MAXIMA CONSTRUITĂ**	-	-	542,4	20
SUPRAFAȚA MAXIMA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ	-	-	1627,2	60
SUPRAFAȚA MINIMĂ SPAȚII VERZI	-	-	1.356	50
REGIM DE ÎNĂLȚIME	-	-	P+2E	
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ*	-	-	15.00 m	
ÎNĂLȚIME STREAȘINĂ	-	-	9.00 m	
POT	-	-	20%	
CUT	-	-	0.60	
CIRCULAȚIA TERENURILOR	-	-	0 mp teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	
FUNȚIUNE	extravilan - categorie de folosință fâneată		FUNȚIUNE PROPUȘĂ UTR 16 Lv - zonă pentru locuințe sezoniere (case de vacanță), P+2.	

** CONFORM RGU - HG 525/1996

*PUG MUN TOPLIȚA, JUD. HARGHITA nu conține prevederi privind înălțimea maximă admisă pentru terenul studiat, conform certificatului de urbanism.

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII SUPRAFETEI DE 2.672 m² ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE VACANȚĂ

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale.

1.2. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ " ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII SUPRAFETEI DE 2.672 m² ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE VACANȚĂ " extravilan mun. Toplița, jud. Harghita, nr. f.n. CF 59169, constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării cf. legii și a aprobării sale de către CL (Consiliul Local al Municipiului Toplița).

1.4. Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborată inițial, fără acordul proiectantului.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnică (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnică GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- Legea 50 /1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completările ulterioare;
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 /2001;
- Legislația actuală complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului și Codul Civil actualizat;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru MUN. TOPLIȚA, JUDEȚUL HARGHITA.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

- suprafața de 2712 mp conform extrasului de carte funciara nr. 59169 Proprietate VÎLCAN TOADER-MARIAN și VÎLCAN MIHAELA din care 40 mp

se află în intravilan, iar 2672 mp ce fac obiectul prezentei documentatii se afla in extravilan.

destinat construirii unor locuinte si introducerii in intravilan, cu indicatori urbanistici POT si CUT: POT propus = 20%, CUT propus=0.6.

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelei care fac obiectul PUZ, proprietati private este "fâneață" si este situată în extravilan Toplița.

3.2. Functiunea propusa pentru amplasamentul care face obiectul PUZ este « UTR 16, Lv - zonă pentru locuințe sezoniere (case de vacanță), P-P+2».

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 aparea 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. 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 reteaua edilitara a orasului), platforma precolectare deseuri menajere si retele edilitare.

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

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

Utilizari permise cu conditii

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

1.2. 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.

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

Amplasarea fata de drumuri publice

6.2 In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- a) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- b) parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

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, spații 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

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

- a) in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- b) retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

6.7 In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

6.8 Fac exceptie de la prevederile alin. (2) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

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

Amplasarea in interiorul parcelei

6.10 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.

c) Logiile si balcoanele vor fi introduse in calculul indicilor teritoriali

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR 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.

Accese pietonale

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

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

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

Parcaje

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

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

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

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

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

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

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

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

Realizarea de retele edilitare

8.3 Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in 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.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

8.5 Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

8.6 Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

8.7 Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1 Autorizarea executării parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la strada de minimum 10 m pentru clădiri înșiruite și pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 200 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 300 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Împrejmuiri

10.2 În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

10.3 Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Teritoriul studiat în PUZ este încadrat în următoarea funcțiune: UTR 16, Lv - zonă pentru locuințe sezoniere (case de vacanță), P-P+2.

11.1 Teritoriului studiat în PUZ i se propune introducerea în intravilan, indicatorii POT și CUT și funcțiunea propusă se încadrează conform PUG în zona UTR 16 LV - zonă pentru locuințe sezoniere (case de vacanță), cu regim de înălțime P-P+2 - o singură subunitate funcțională.

11.2 În planșa nr. 3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE și planșa nr.4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVĂ, este prezentată organizarea urbanistică propusă pentru parcela care face obiectul PUZ.

REGLEMENTARI URBANISTICE

LOCUINTE SEZONIERE: regim de înălțime maxim P+2E

CIRCULAȚIE CAROSABILĂ ȘI PIETONALĂ: publică (în afara parcelei) și pe parcela: circulații, parcaje, platforma betonată, trotuare de gard.

SPAȚII VERZI AMENAJATE PE PARCELA CU ROL AMBIENTAL ȘI DE PROTECȚIE

ECHIPAMENTE EDILITARE PE PARCELA: rețele edilitare apă, canalizare, electricitate, platforma pre-colectare deseuri menajere (cu pubele)

UTR 16 LV - zonă pentru locuințe sezoniere, cu regim de înălțime P- P+2E

CAP. 1 GENERALITĂȚI

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

12.1. Subzona aferentă ansamblului de construcții - locuința, garaj, împrejurimi;

12.2. Subzona aferentă spațiilor verzi cu rol de protecție și ambiental ;

12.3. Subzona aferentă circulației rutiere și pietonale, parcare și staționare autoturisme

13. Funcțiunea dominantă a zonei care face obiectul PUZ :

13. UTR 16 LV - zonă pentru locuințe sezoniere, cu regim de înălțime P- P+2E.

14. Funcțiuni complementare funcțiunii rezidențiale:

Sunt admise:

- locuințe sezoniere cu maxim P+2E niveluri, amplasate dispersat, regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat), cu terenuri mari libere.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

15. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor și clădirilor de pe parcela studiată cu funcțiune "UTR 16 LV - zonă pentru locuințe sezoniere, cu regim de înălțime P- P+2E"

- toate utilizările stabilite în PUZ , conform art. 12
- 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.

16. UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

- 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.

16.1. În cazul în care se schimbă funcțiunea dominantă a zonei stabilită în PUZ se întocmește altă documentație PUZ pentru definirea zonelor edificabile în acord cu noile funcțiuni.

17. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor și clădirilor

- funcțiuni comerciale și servicii cu Acd mai mare de 200 mp sau care produc poluare de orice fel; activități productive; activități de transport și servicii legate de acesta; creșterea animalelor pentru producție; depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100 mp (inclusiv în spații deschise) sau de materiale refolosibile; construcții și amenajări

pentru gospodărie comunală, cimitire; construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecție ce depășesc limitele parcelei sau cu aspect ce nu se încadrează în cadrul existent; orice activitate ce produce poluare sau presupune prezența materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantități sau concentrații ce pot pune în pericol sănătatea oamenilor; lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcțiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale.

17.1. Se interzice localizarea de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.

17.2. Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

17.3. Se interzice menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului propus.

17.4. Se interzice orice lucrare de terasament care poate provoca scurgerea necontrolată a apelor pluviale și afectarea terenurilor învecinate.

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI ÎNFOȘINARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

18. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT (ALINIERE)

18.1. Se impune o retragere față de aliniamentul propus la strada (distanțele sunt cotate de la limita exterioară a profilelor propuse ale strazilor de 7m spre interiorul parcelei studiate) de 3 m. Clădirea propusă se va construi în limitele edificabilului propus, respectând retragerile față de limitele parcelei conform legislației în vigoare.

19. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

19.1. Clădirea propusă în incintă se amplasează față de limita proprietății laterale la o distanță minimă 3.0m (față de limita Nordică și sudică) și 3.0m față de limita posterioară (vestică), respectând și reglementările codului civil.

Retragerile minime impuse se regăsesc în planșa nr. 3. "Reglementări urbanistice zonificare".

20. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

- regimul de înălțime este de maxim P+2, respectiv 9,00 m la streșină, cu respectarea distanței minime față de construcțiile de pe partea opusă a spațiului public de 1,5 x înălțimea construcției mai mari și de ½ din înălțimea construcției mai înalte pe partea laterală; la construcții învecinate nu se admit diferențe de înălțimi mai mari de 1 nivel, dacă distanța dintre ele este mai mică de 5,00 m; se admite supraetajarea sau mansardarea construcțiilor existente, cu respectarea aliniatelor de mai sus.

20.1 În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a strazii.

20.2 Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

20.3 Înălțimea maximă admisă va fi P+2E (parter+ 2 etaje); Se specifică o înălțime maximă admisă de 15 m la coama și 9 m la streșină.

20.4 Înălțimea maximă se măsoară pe perpendiculara, de la cota cea mai înaltă a terenului natural (CTN) în aria construibilă.

21. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- construcțiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcția existentă; construcțiile de interes turistic vor fi tratate cu grijă deosebită; toate construcțiile vor avea acoperiș

șarpantă, preferabil cu pantă medie-mare; construcțiile anexă vor armoniza cu cele principale, prin prevederea de soluții constructive și finisaje similare.

21.1 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

21.2 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.

21.3. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

21.4. Fațadele laterale și fațada posterioară vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

21.5. Se interzic culorile stridente în dezacord cu peisajul natural și materiale precare.

21.6. Se permite deopotrivă realizarea unui acoperis de tip terasă sau tip șarpantă.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

22. CIRCULATII SI ACCESE

22.1. Toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese carosabile și pietonale.

22.2. Caile rutiere și accesul pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază (ansamblu).

22.3. Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind stingerea în caz de incendiu și de protecție civilă.

22.4. Accesul carosabil și pietonal pe parcelă se asigură din drumurile publice existente - prin intermediul unor racorduri private, realizate pe cheltuielile investitorilor. Accesul de pe strada de pe latura vestică se face direct.

22.5. Spațiile destinate circulațiilor (alei interioare și accese auto) trebuie să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (**minim 4,0 metri lățime pentru drumurile mai scurte de 30,0m, și minim 7,0 lățime pentru drumurile mai lungi de 30,0m**) și a mijloacelor de transport grele.

Se propune ca incinta (în afara edificabilului propus, a spațiilor verzi și amenajărilor aferente, echipamente edilitare) să fie betonată/pavată pentru asigurarea fluxurilor de circulație corecte.

22.6. Circulația rutieră în incinta se va dezvolta în jurul construcțiilor propuse, în funcție de destinația acestora.

23. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

25. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 25.1.** Investiția propusă va fi racordată la rețelele tehnico – edilitare realizate în sistem public a zonei, conform avizelor obținute de la gestionarii de utilități.
- 25.2.** Este obligatorie asigurarea investiției propuse cu utilități, după disponibilitatea existentă în zonă: apă, canalizare, energie electrică și telecomunicații.
- 25.3.** Direcția de scurgere a apelor pluviale va fi spre drenul colector care va dirija apele spre o zonă permeabilă cu capacitate de absorbție a apei pluviale (zone verzi).

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

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

- 26.1.** Activitatea propusă *UTR 16 LV - zonă pentru locuințe sezoniere, cu regim de înălțime P- P+2E* - va ocupa integral parcela cu CF 59169.
- 26.2.** Pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să satisfacă concomitent exigentele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privește atribuțiile de fapt (natura și caracteristicile terenului) cât și de drept (servitutile pe care le generează). Din acest punct de vedere, parcela cu CF 59169 respectă condițiile de construibilitate: accesibilitate la drumuri publice, posibilitatea echipării cu rețele tehnico edilitare, forma și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament.
- 26.3.** Orientarea spațiului propus va ține seama de prevederile OMS nr.119/2014 privind sănătatea populației: asigurarea unui necesar de lumină adecvat:
- amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 ora și 30 de minute la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădirea propusă și din locuințele învecinate.
 - alimentare cu apă și canalizare
 - respectarea normelor sanitare privind colectarea și îndepărtarea deșeurilor solide.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

27. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- 27.1.** Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea RGU din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei: plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori, etc.
- 27.2.** Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă.
- 27.3.** Terenul liber rămas în afara clădirilor, circulațiilor, parcajelor și a altor amenajări va fi plantat cu gazon, flori, arbuști de talie mică, medie și înaltă; arborii de talie înaltă și medie vor fi plantați pe toată suprafața parcelei.
- 27.4.** Arborii se vor planta astfel încât distanța minimă de la axul trunchiului până la gard să fie de minim 2,0 m și de 1,5 m la arbuști. Arborii se vor planta izolați (solitari) sau în grupe de 3 exemplare plantate la o distanță maximă egală cu de 3 ori diametrul coroanei.
- 27.5.** Din punct de vedere al rezistenței la nocivități al arborilor și arbuștilor (la gaze și fum) se recomandă ca rasinoase bradul argintiu și tuia, iar ca foioase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mesteacanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc.
- 27.6.** Suprafața minimă de spații verzi este de 50% din suprafața terenului.

28. IMPREJMUIRI

28.1. Imprejmuirile reprezintă amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale proprietății 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) interesează atât domeniul public cât și cel privat. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea peisajului urban, alături de construcțiile pe care le protejează sau a căror parcelă o delimitează.

28.3. Imprejmuirile de pe limitele laterale și posterioara ale proprietății sunt realizate din rațiuni de delimitare și protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor în vederea protecției împotriva intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

28.4. Elementele ce caracterizează imprejmuirile sunt **elemente functionale**: porți de acces carosabile și pietonale, ziduri sau panouri despartitoare și **elemente formale** : înălțime, formă, lățime, material de construcție, elemente decorative, culoare.

28.5. Imprejmuirea către domeniul public (strazile de distribuție) va fi prevăzută cu porți glisante sau care se vor deschide spre interiorul proprietății. Imprejmuirea va fi amplasată în interiorul parcelei, pe limita de proprietate propusă după cedarea terenului. Imprejmuirea va fi obligatoriu prevăzută cu soclu opac de minim 30cm. H max = 2,25 m

INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

CF 59169- proprietar Vilcan Toader Marian și Vilcan Mihaela

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPOS	
	m ²	%	m ²	%
SUPRAFAȚA TEREN	2.712	100	2.712	100
SUPRAFAȚA MAXIMĂ CONSTRUITĂ**	-	-	542,4	20
SUPRAFAȚA MAXIMĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ	-	-	1627,2	60
SUPRAFAȚA MINIMĂ SPAȚII VERZI	-	-	1.356	50
REGIM DE ÎNĂLȚIME	-	-	P+2E	
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ*	-	-	15.00 m	
ÎNĂLȚIME STREAȘINĂ	-	-	9.00 m	
POT	-	-	20%	
CUT	-	-	0.60	
CIRCULAȚIA TERENURILOR	-	-	0 mp teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	
FUNȚIUNE	extravilan - categorie de folosință fâneată		FUNȚIUNE PROPUȘĂ UTR 16 Lv - zonă pentru locuințe sezoniere (case de vacanță), P+2.	

**** CONFORM RGU - HG 525/1996**

***PUG MUN TOPLIȚA, JUD. HARGHITA nu conține prevederi privind înălțimea maximă admisă pentru terenul studiat, conform certificatului de urbanism.**

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
SUPRAFAȚA TOTALĂ TEREN	2.712	100	2.712	100
UTR 16 LV - funcțiune propusă - UTR 16 Lv - zonă pentru locuințe sezoniere (case de vacanță).	-	-	2.712	100
Intravilan- fâneață, neconstruibil	40	1,5	-	-
Extravilan - fâneață	2.672	98,5	-	-

29.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) SI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform planșei nr. 3. " Reglementari urbanistice – Zonificare ", și planșei nr. 4.

"Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa", rezulta urmatoorii indicatori urbanistici

POT (maxim) = 20 % ;

CUT (maxim) = 0,6,

regim maxim de inaltime P+2E,

suprafata minima spatii verzi 50% ;

Intocmit,
Arh. Urb. Dimitriu Elena



SCARA
1:5000

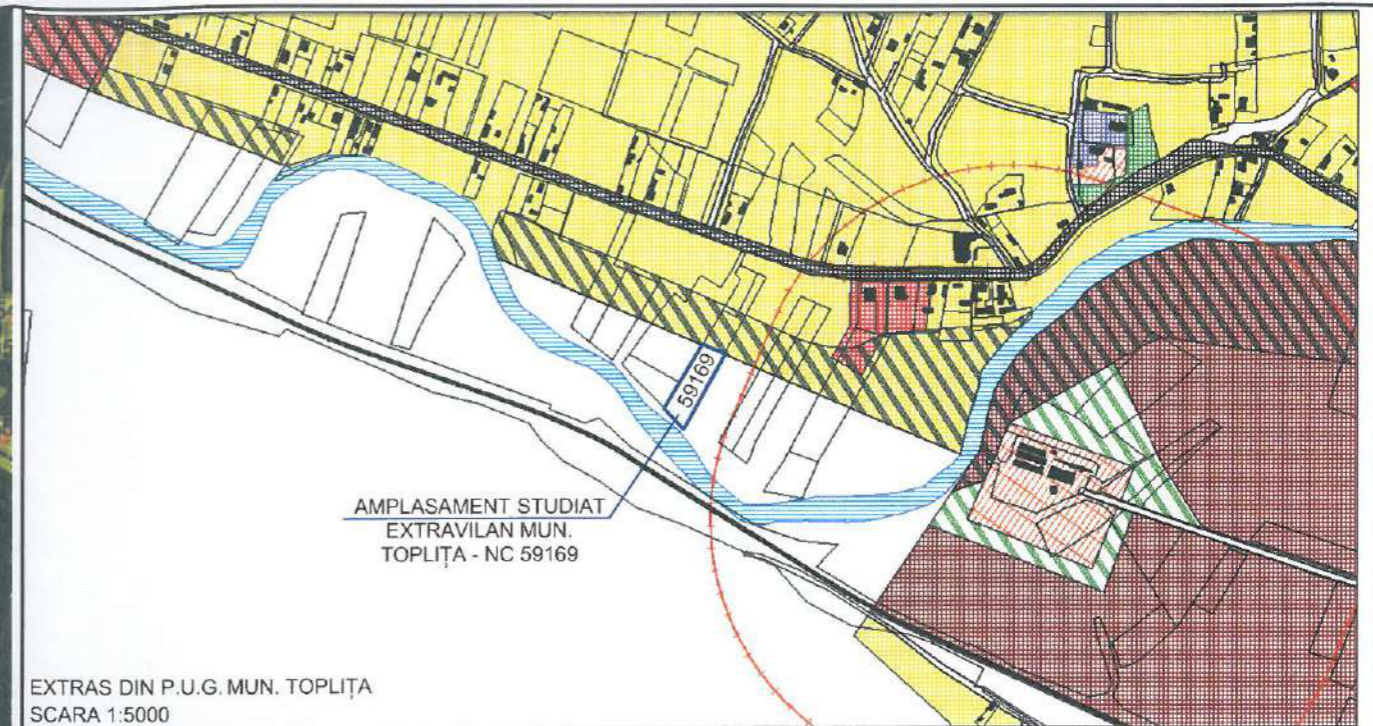
- AMPLASAMENT STUDIAT - NC 59169 - EXTRAVILAN MUN. TOPLIȚA
- ZONĂ STUDIATĂ PENTRU ÎNTOCMIRE P.U.Z.

Sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/immobile.html>

REȚELE EXISTENTE ÎN ZONĂ:
ENERGIE ELECTRICĂ, APA ȘI CANALIZARE



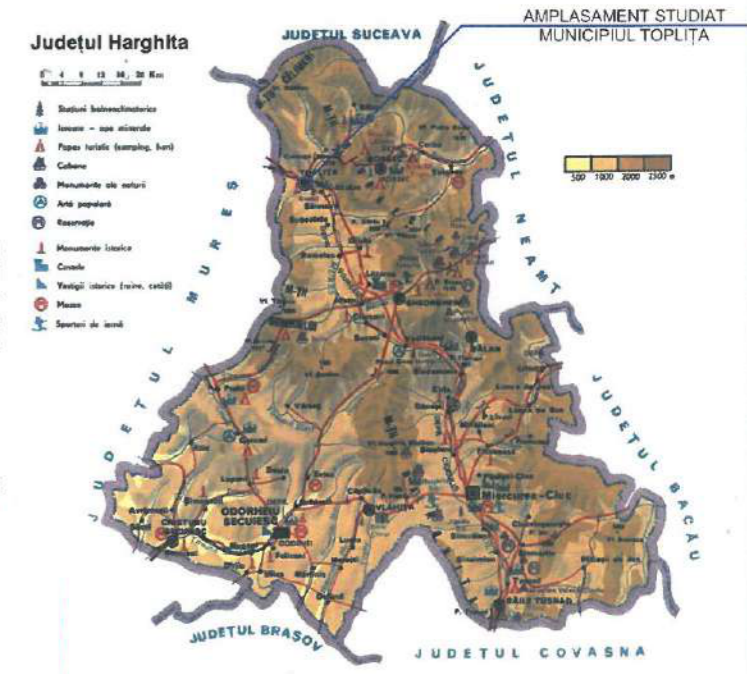
SCARA
1:2000



EXTRAS DIN P.U.G. MUN. TOPLIȚA
SCARA 1:5000

<ul style="list-style-type: none"> LI1 - Zona pentru locuințe individuale - regim de înălțime P-P+2 LI1+LI2 - Zona pentru locuințe individuale - regim de înălțime P-P+2 LI2 - Zona pentru locuințe individuale - regim de înălțime P-P+2 LI2 + Lv - Zona pentru locuințe individuale - regim de înălțime P-P+2, Zona pentru locuințe sezoniere (casa de vacanță) - regim de înălțime P-P+1 Lv - Zona pentru locuințe sezoniere (casa de vacanță) - regim de înălțime P-P+1 Lv + VT - Zona pentru locuințe sezoniere (casa de vacanță) - regim de înălțime P-P+2, Zona pentru activități turistice agrement sport Lc - Zona pentru locuințe colective - regim de înălțime P+1-P+4 	<ul style="list-style-type: none"> VT + Lv - Zona pentru activități turistice, agrement sport, Zona pentru locuințe sezoniere (casa de vacanță) - regim de înălțime P-P+1 VT + Lv + LI1 - Zona pentru activități turistice, agrement sport, Zona pentru locuințe sezoniere (casa de vacanță) - regim de înălțime P-P+1, Zona de locuințe individuale - regim de înălțime P-P+2 VT + PS - Zona pentru activități turistice, agrement sport, Zona instituii publice și servicii VS - Zona pentru activități turistice, agrement sport Vop - Zona/fasii de protecție plantate GC - Zona gospodărie comunale Cim - Clădire 	<ul style="list-style-type: none"> DP - Zona instituii publice și servicii DP + PS - Zona instituii publice și servicii PS - Zona instituii publice și servicii C - Zona dotări pentru culte PI - Zona unităților de producție de tip industrial, de depozitare PI + PA - Zona unităților de producție de tip industrial, de depozitare și/sau agricolă Vp - Spații plantate, vegetație naturală Vn - Spații plantate, vegetație naturală Vt - Zona pentru activități turistice, agrement sport 	<ul style="list-style-type: none"> TE - Zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare S - Zona cu destinație specială M - Monumente istorice de arhitectură MN - Monumente ale naturii Tf - Zona cai de comunicație feroviara și amenajări aferente TA - Ape Tn - Terenuri neproductive, alte terenuri 	<p>Limite UAT</p> <ul style="list-style-type: none"> spa - Zona protejată pe baza normelor sanitar-seu de mediu
--	--	---	--	---

CONCLUZIE
Scopul P.U.Z. este introducerea terenului studiat în intravilanul UAT Toplița. Scopul documentației este schimbarea funcțiunii terenului din teren extravilan (categoria de folosință actuală - fâneată) în zonă pentru locuințe sezoniere. Terenul se va încadra în regimul tehnic UTR16-Lv - Zonă pentru locuințe sezoniere, P+2.
Terenul studiat are suprafața totală de 2.712 m² din care:
- 40 m² aflați în intravilan
- 2.672 m² aflați în extravilan
Categoria de folosință actuală - fâneată.
Terenul nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric.
Terenul se învecinează cu UTR16-Li2 individuale.



PROIECTANT GENERAL S.C. 4 BEST PROJECTS S.R.L. J22/1058/2006 RO18618285		PROIECTANT S.C. URBA SISTEM S.R.L. J22/1829/2008 CUI 24027461		TITLU PROIECT: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII SUPRAFĂȚEI DE 2.672 m ² ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE VACANȚĂ Adresa: jud. Harghita, mun. Toplița, extravilan, nr. f.n., NC 59169		PROIECT NR. 38/2025
Specificație	Nume	Semnătura	Scara 1:2000, 1:5000	BENEFICIAR: VÎLCAN TOADER MARIAN		FAZA P.U.Z.
Șef proiect	arh. urb. Dimitriu Elena			TITLU PLANȘĂ: ÎNCADRARE ÎN TERITORIU		PLANȘA NR. U.0
Întocmit	arh. Dan C-tin IONESCU		Data 2025			
Desenat	arh. stag. Mihai-Răzvan ONU					



Fotografie din Pct.1



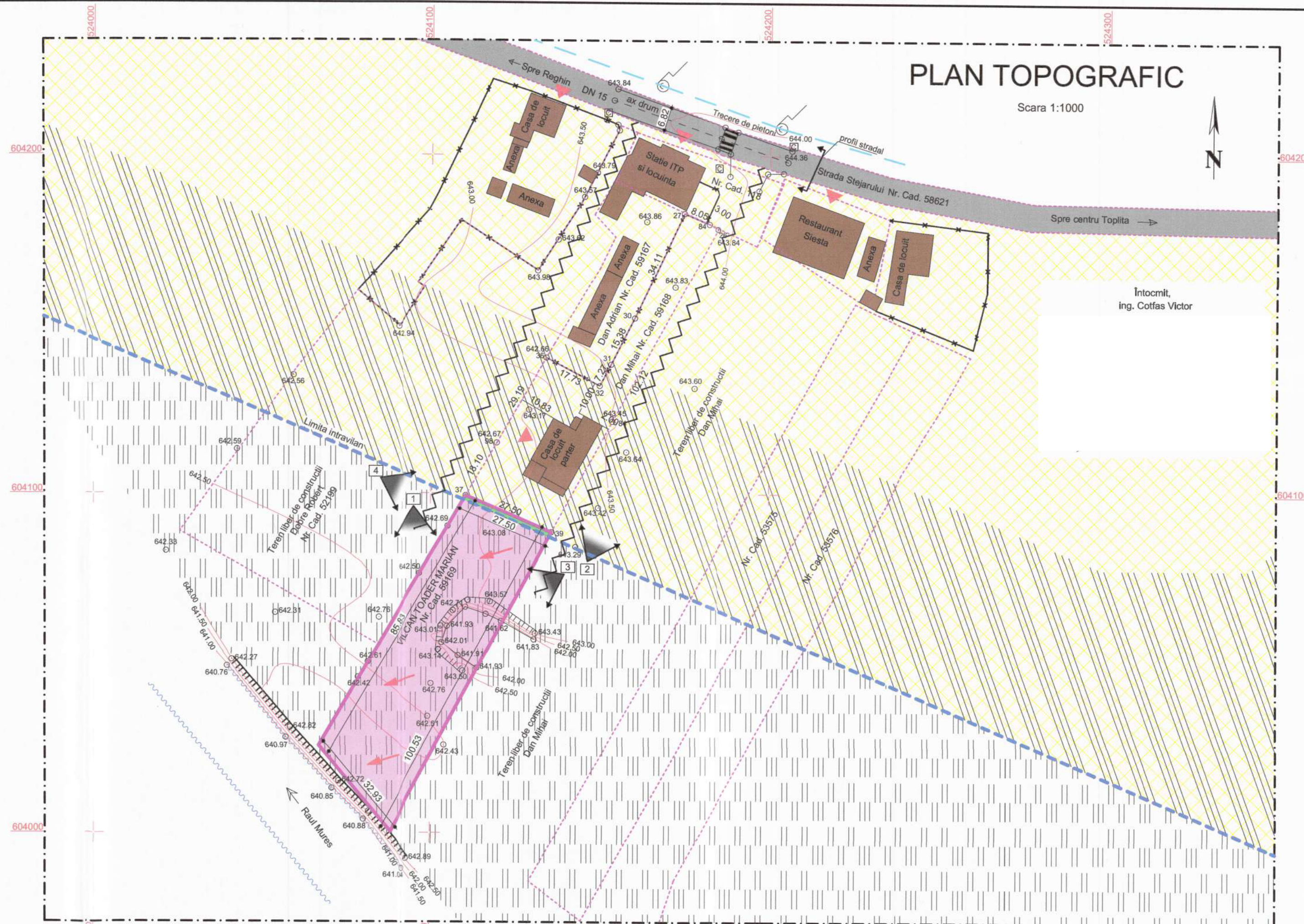
Fotografie din Pct.2



Fotografie din Pct.3



Fotografie din Pct.4



LEGENDA

- Limita zonă studiată
- Limita teren conform OCPI
- Împrejmuire existentă
- Rețea electrică
- Curbe de nivel conform plan topografic
- Taluz
- Mal Râul Mureș
- Limita Intravilan
- Limita de proprietate a terenului studiat - conform OCPI
- Stâlp din beton
- Cămin de vizitare
- Suprafață din terenul studiat aflată în intravilan mun. Toplița
- Suprafață din terenul studiat aflată în extravilan
- Zonă ce necesită măsuri de protecție împotriva riscurilor naturale (inundabile) - conform P.U.G.

UTR	UTR 16,
Suprafața teren	Li2 - zonă pentru locuințe individuale de tip rural, P-P+2
POT _{max} CUT _{max}	2.712 m ²
REGIM	-
ÎNĂLȚIME max	-
H _{max} strășină	-

FUNCȚIUNI

- Teren din extravilan cu folosișta actuală de fâneață
- Zonă cu regim tehnic Li2-zonă pentru locuințe individuale de tip rural, P-P+2 - conform P.U.G.
- Clădiri existente învecinate

CIRCULAȚII

- Drum pentru circulație carosabilă publică
- Acces principal în clădirile existente

ANALIZE

- Direcție de scurgere a apelor pluviale
- Punct realizare fotografie

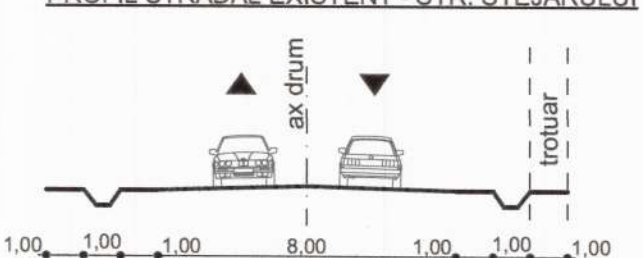
DISFUNCȚIONALITĂȚI

- Absența unui drum de acces până la terenul studiat

CONCLUZIE

Terenul pe care se va realiza PUZ-ul se află în extravilanul Municipiului Toplița, în proximitatea DN 15 - Strada Stejarului și este liber de construcții. Terenul este amplasat la limita cu intravilanul, într-o zonă cu caracter de locuire, preponderent locuințe individuale și funcțiuni complementare locuiri. Nu există un drum de acces din DN 15 până la terenul studiat, fără a se putea realiza accesul auto și pietonal pe acest teren. Rețelele stradale de apă, canalizare, energie electrică sunt disponibile în imediata vecinătate a terenului studiat. Amplasamentul prezintă potențial pentru a se integra în zona rezidențială existentă prin construirea unei locuințe individuale. Prin PUZ se propune construirea unei locuințe individuale pe teren proprietate. Suprafața totală a terenului studiat prin PUZ este de 2.712 m².

PROFIL STRADAL EXISTENT - STR. STEJARULUI



PROIECTANT GENERAL S.C. 4 BEST PROJECTS S.R.L. J22/1058/2006 RO18618285		PROIECTANT URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI S.C. URBA SISTEM S.R.L. J22/1829/2008 CUI 24027461		TITLU PROIECT: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA INTRODUCERII SUPRAFETEI DE 2.672 m ² IN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE VACANȚĂ Adresa: jud. Harghita, mun. Toplița, extravilan, nr. f.n., NC 59169	PROIECT NR. 38/2025
Specificație	Nume	Semnătura	Scara	BENEFICIAR: VÎLCAN TOADER MARIAN	
Șef proiect	arh. urb. Dimitriu Elena		1:1000	FAZA P.U.Z.	
Întocmit	arh. Dan C-tin IONESCU		Data 2025	TITLU PLANȘĂ: SITUAȚIA EXISTENTĂ - REGLEMENTĂRI CONFORM PUG	
Deserat	arh.stag. Mihai-Răzvan ONU			PLANȘA NR. U.1	

LEGENDA

- - - - - Limita zonă studiată
- - - - - Limita teren conform OCPI
- - - - - Împrejmuire existentă
- - - - - Rețea electrică
- - - - - Curbe de nivel conform plan topografic
- TTTTTT - Taluz
- ~~~~~ - Mal Râul Mureș
- - Stâlp din beton
- - Cămin de vizitare

FOND CONSTRUIT EXISTENT

- - Clădiri existente învecinate

FUNCTIUNI EXISTENTE

- ▨ - Teren din extravilan cu folosința actuală de făneță
- ▨ - Zonă existentă cu regim tehnic Li2-zonă pentru locuințe individuale de tip rural, P-P+2 - conform P.U.G.
- ▨ - Zonă ce necesită măsuri de protecție împotriva riscurilor naturale (inundabile) - conform P.U.G.

CIRCULAȚII EXISTENTE

- ▬ - Drum pentru circulație carosabilă publică - existent
- ▲ - Acces principal în clădirile existente

CIRCULAȚII PROPUSE

- ▬ - Drum pentru circulație carosabilă publică - propus
- ▲ - Acces auto și pietonal propus, pe terenul studiat

REGLEMENTĂRI

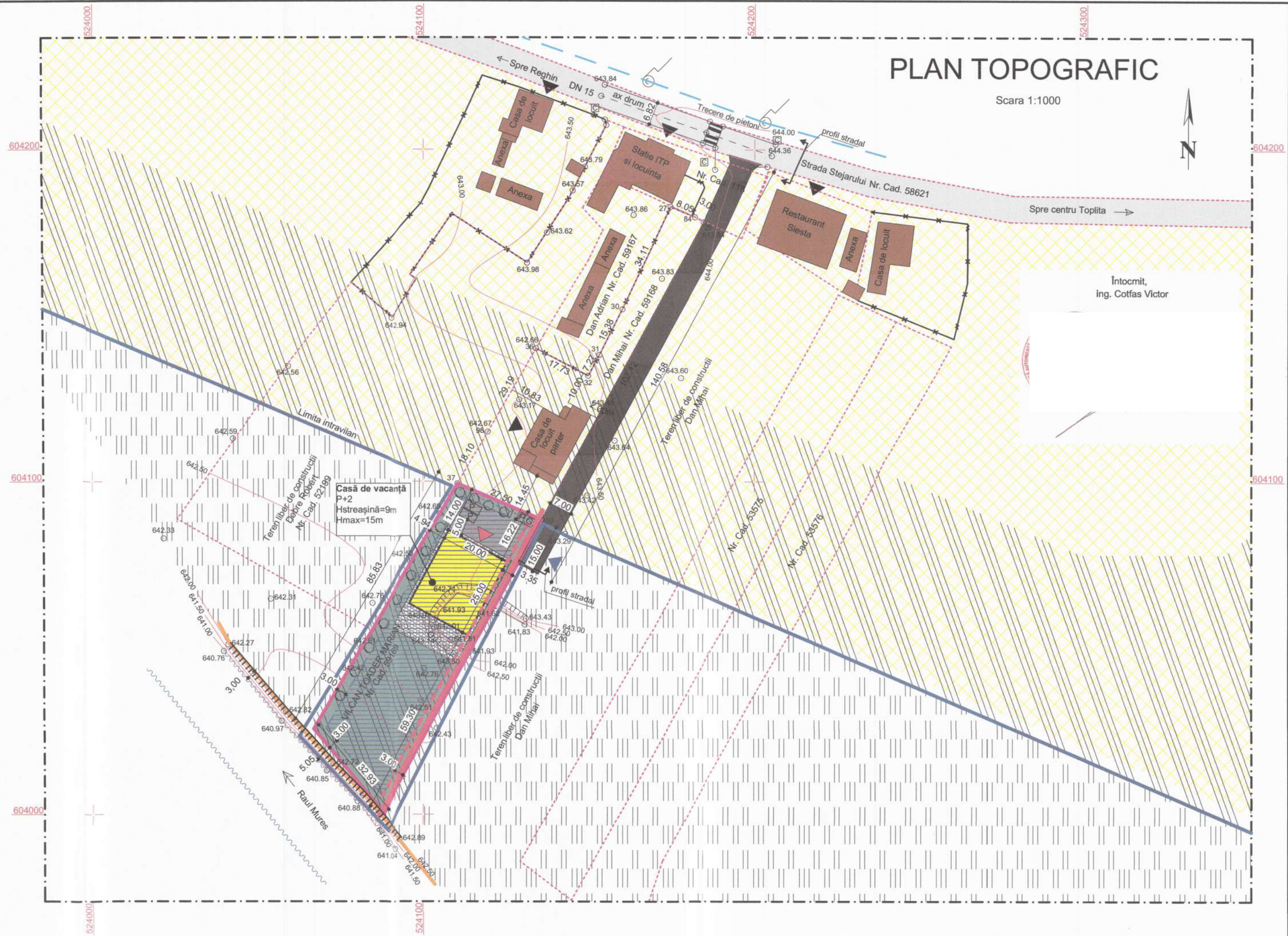
- ▬ - Limita intravilan propusă
- ▬ - Limita de proprietate a terenului studiat în urma introducerii în intravilan
- ▬ - Regim de aliniere propus
- ▬ - Aliniament propus pe limita de proprietate dinspre Est (linia imaginară care desparte domeniul privat de domeniul public)
- ▨ - Zona edificabilă
- ▨ - Zonă ce necesită măsuri de protecție împotriva riscurilor naturale (inundabile) - conform P.U.G. - extinsă și pe terenul studiat
- ▨ - Zona de protecție a râului Mureș - 3 m impusă prin Legea apelor 107/1996

UTILIZĂRIILE TERENULUI

- ▨ - Clădire propusă - Casă de vacanță
- ▨ - Spații verzi plantate - propuse
- ▨ - Suprafață carosabilă propusă, pe terenul studiat
- ▨ - Suprafață alei propuse, pe terenul studiat
- - Arbori
- - Loc de parcare propus
- - Punct gospodăresc pe platformă betonată
- ▲ - Acces principal propus în clădirea propusă

PLAN TOPOGRAFIC

Scara 1:1000

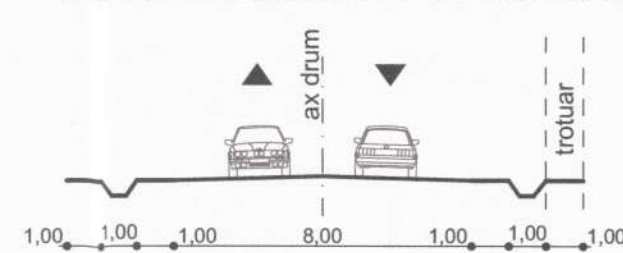


CF 59169 proprietar Vilcan Toader Marian

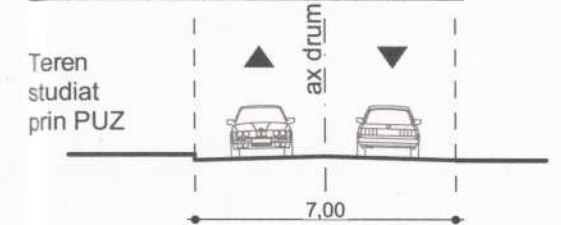
INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUSE	
	m ²	%	m ²	%
SUPRAFAȚĂ TEREN	2.712	100	2.712	100
SUPRAFAȚĂ MAXIMĂ CONSTRUITĂ	-	-	542,4	20
SUPRAFAȚĂ MAXIMĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ	-	-	1627,2	60
SUPRAFAȚĂ MINIMĂ SPAȚII VERZI	-	-	1.356	50
REGIM DE ÎNĂLȚIME	-	-	P+2	-
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISĂ	-	-	15 m	-
ÎNĂLȚIME TREASINĂ	-	-	9 m	-
P.O.T.	-	-	20%	-
C.U.T.	-	-	0,6	-
CIRCULAȚIA TERENURILOR	-	-	0 m ² care se intenționează a fi trecuți în domeniul public	-
FUNCTIUNE	-	-	extravilan făneță	intravilan UTR16-Lv

UTR	UTR 16, LV - zonă pentru locuințe sezoniere (case de vacanță), P-P+2
Suprafața teren	2.712 m ²
POTmax/CUTmax	20% / 0,6
REGIM	P+2
ÎNĂLȚIME max	15 m
Hmax streșină	9 m

PROFIL STRADAL EXISTENT - STR. STEJARULUI



PROFIL STRADAL PROPUSE - DRUM



CONCLUZIE

Terenul pe care se va realiza PUZ-ul se află în extravilanul Municipiului Toplița, în proximitatea DN 15 - Strada Stejarului și este liber de construcții. Terenul este amplasat la limita cu intravilanul, într-o zonă cu caracter de locuire, preponderent locuințe individuale și funcțiuni complementare locuiri. Terenul studiat are o suprafață totală de 2.712 m², din care 40 m² se află în intravilan. Prin prezentul PUZ se urmărește introducerea terenului în intravilanul municipiului Toplița, în vederea construirii unei case de vacanță. Prin introducerea în intravilanul terenul va avea funcțiunea Lv-zonă pentru locuințe sezoniere (case de vacanță). Pe terenul studiat se propune următoarea mobiliere:

- Accesul auto și pietonal pe terenul studiat se va realiza din drumul propus
- Se va amplasa o casă de vacanță cu suprafața construită maximă de 542 m² și regim de înălțime maxim P+2.
- Terenul va dispune de 2 locuri de parcare.
- Se va amplasa punct gospodăresc pe platformă betonată
- Terenul va avea suprafața minimă de spații verzi de 50% din suprafața terenului.

PROIECTANT GENERAL		PROIECTANT URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIILOR		TITLU PROIECT: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII SUPRAFEȚEI DE 2.672 m ² ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE VACANȚĂ		PROIECT NR. 38/2025
S.C. 4 BEST PROJECTS S.R.L. J22/1058/2006 RO18618285		S.C. URBA SISTEM S.R.L. J22/1829/2008 CUI 24027461		Adresa: jud. Harghita, mun. Toplița, extravilan, nr. f.n., NC 59169		
Specificație	Nume	Semnătura	Scara	BENEFICIAR:		FAZA P.U.Z.
	arh. urb. Dimitriu Elena		1:1000	VILCAN TOADER MARIAN		
Întocmit	arh. Dan C-tin IONESCU		Data	TITLU PLANȘĂ:		PLANȘA NR. U.3
Deserată	arh. stag. Mihai-Răzvan ONU		2025	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - MOBILARE EXEMPLIFICATIVĂ		

CONCLUZIE

- În prezent, pe terenul studiat nu se află rețelele edilitare necesare construirii casei de vacanță propuse prin prezentul proiect, întrucât terenul este lipsit de utilități.
 - Este necesară extinderea rețelilor edilitare publice de apă, electricitate și canalizare de la strada Stejarului până la amplasamentul studiat.

LEGENDA

- - - - - Limita zonă studiată
- - - - - Limita teren conform OCPI
- * - * - * Împrejmuire existentă
- - - - - Rețea electrică
- - - - - Curbe de nivel conform plan topografic
- TTTTTT Taluz
- ~~~~~ Mal Râul Mureș
- Stâlp din beton
- ⊕ Cămin de vizitare

FOND CONSTRUIT EXISTENT

- Clădiri existente învecinate

FUNȚIUNI EXISTENTE

- ▨ Teren din extravilan cu folosința actuală de fâneață
- ▨ Zonă existentă cu regim tehnic Li2-zonă pentru locuințe individuale de tip rural, P-P+2 - conform P.U.G.
- ▨ Zonă ce necesită măsuri de protecție împotriva riscurilor naturale (inundabile) - conform P.U.G.

CIRCULAȚII EXISTENTE

- ▬ Drum pentru circulație carosabilă publică - existent
- ▼ Acces principal în clădirile existente

CIRCULAȚII PROPUSE

- ▬ Drum pentru circulație carosabilă publică - propus
- ▼ Acces auto și pietonal propus, pe terenul studiat

REGLEMENTĂRI

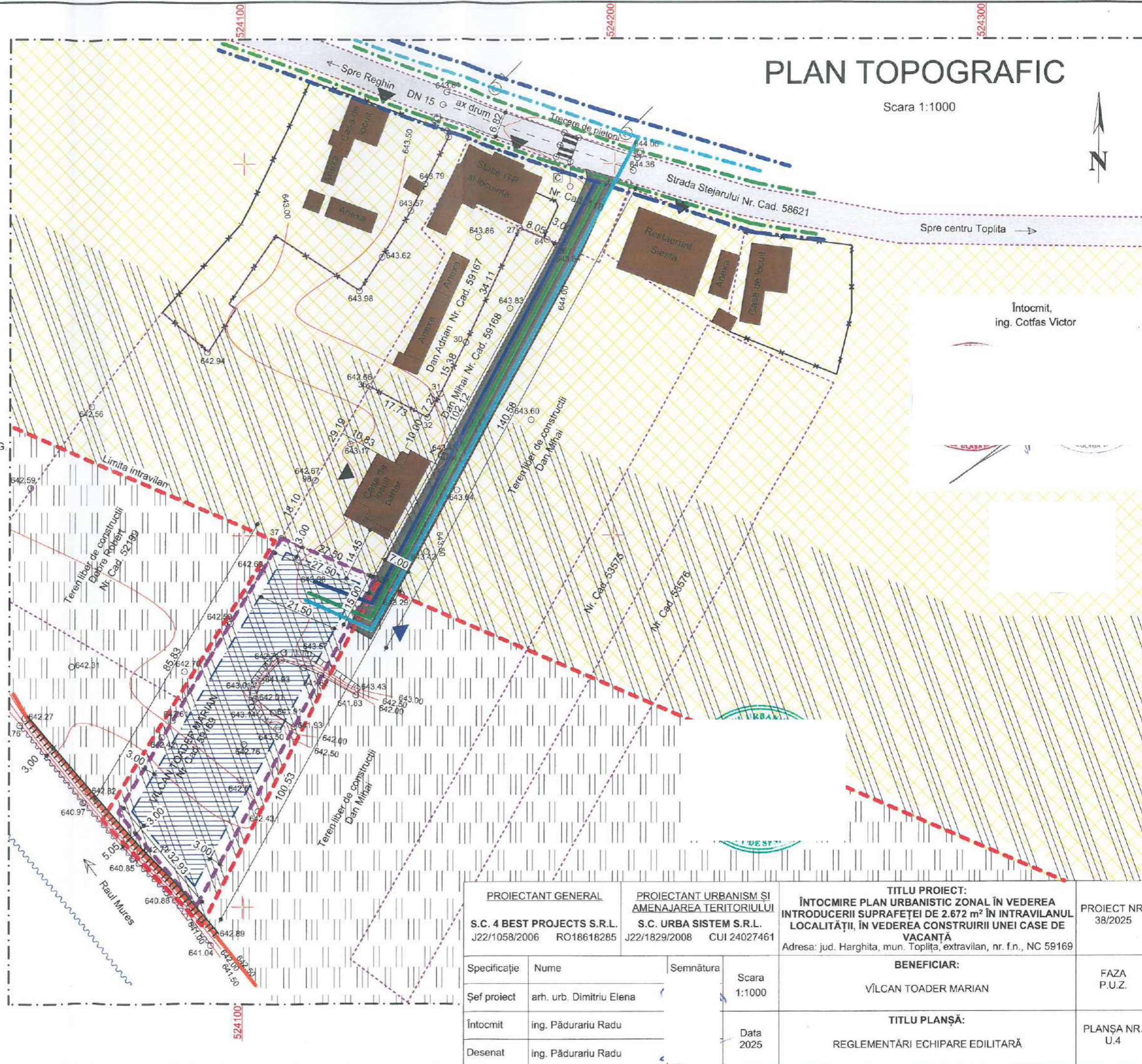
- - - - - Limita Intravilan propusă
- - - - - Limita de proprietate a terenului studiat în urma introducerii în intravilan
- ▬ Zona de protecție a râului Mureș - 3 m impusă prin Legea apelor 107/1996
- ▨ Zona edificabilă

REȚELE EDILITARE

- ▬ Rețea stradală electricitate existentă
- ▬ Rețea stradală canalizare existentă
- ▬ Rețea stradală apă existentă
- ▬ Racord rețea electricitate propus
- ▬ Racord rețea canalizare propus
- ▬ Racord rețea apă propus

PLAN TOPOGRAFIC

Scara 1:1000



Întocmit,
ing. Cotfas Victor

PROIECTANT GENERAL S.C. 4 BEST PROJECTS S.R.L. J22/1058/2006 RO18618285		PROIECTANT URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI S.C. URBA SISTEM S.R.L. J22/1829/2008 CUI 24027461		TITLU PROIECT: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA INTRODUCERII SUPRAFEȚEI DE 2.672 m ² ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE VACANȚĂ Adresa: jud. Harghita, mun. Toplița, extravilan, nr. f.n., NC 59169		PROIECT NR. 38/2025
Specificație Șef proiect	Nume arh. urb. Dimitriu Elena	Semnătura 	Scara 1:1000	BENEFICIAR: VÎLCAN TOADER MARIAN		FAZA P.U.Z.
Întocmit Desenat	ing. Pădurariu Radu ing. Pădurariu Radu	Data 2025	TITLU PLANȘĂ: REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ		PLANȘA NR. U.4	

PLAN TOPOGRAFIC

Scara 1:1000



LEGENDA

- - - - - Limita zonă studiată
- - - - - Limita teren conform OCPI
- - - - - Împrejmuire existentă
- - - - - Rețea electrică
- - - - - Curbe de nivel conform plan topografic
- - - - - Taluz
- - - - - Mal Râului Mureș
- - - - - Stâlp din beton
- - - - - Cămin de vizitare

FOND CONSTRUIT EXISTENT

- Clădiri existente învecinate

FUNCTIUNI EXISTENTE

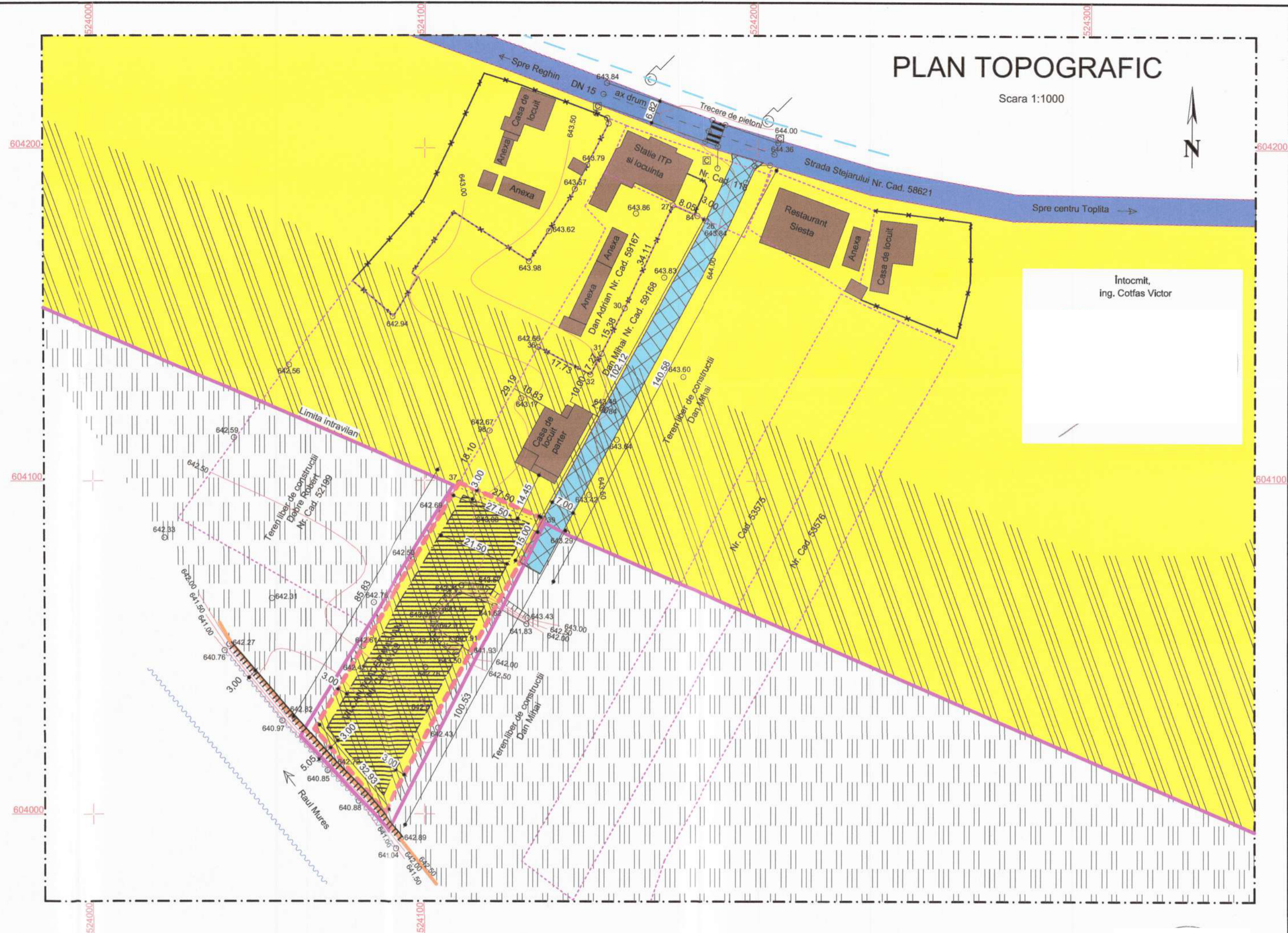
- Teren din extravilan cu folosința actuală de fâneață
- Zonă ce necesită măsuri de protecție împotriva riscurilor naturale (inundabile) - conform P.U.G.

REGLEMENTĂRI

- Limita Intravilan propusă
- Limita de proprietate a terenului studiat în urma introducerii în intravilan
- Zona de protecție a râului Mureș - 3 m intrusă prin Legea apelor 107/1996
- Zona edificabilă

TIPUL DE PROPRIETATEA TERENURILOR

- DOMENIUL PUBLIC
PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL - CIRCULAȚII PIETONALE SI CAROSABILE
- DOMENIUL PRIVAT
PROPRIETATE PRIVATAA PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE
- DRUM DE SERVITUTE PROPUS CE APARTINE DE DOMENIUL PRIVAT, cu suprafața de 1000 mp (căruia de utilitate - asigurare profil transversal și taluz minim conform HG 525/1995)



OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

DENUMIREA LUCRARIII	Categoria de interes			Dimensiuni	
	NATIONAL	JUDETEAN	LOCAL	suprafata teren(ha)	lungime (Km)
OBIECTIVE IN SARCINA MUNICIPALITATII					
-reactualizare PUG mun. Toplita			da		
CAI DE COMUNICATIE					
-restructurarea si modernizarea arterelor de circulatie					
SISTEME DE PROTECTIE A MEDIULUI					
-mobiler urban cu caracter utilitar			da	dupa caz	dupa caz
-sistemizare verticala, reabilitare spatii verzi			da	dupa caz	dupa caz
-masuri de stabilizare a versantilor			da	dupa caz	dupa caz
ECHIPARI ALE TERITORIULUI					
-reabilitare, extindere retea de apa			da		0,2
-extindere retea de canalizare			da		0,2
-extindere retea de gaze					
-extindere retea electrica			da		0,2

PROIECTANT GENERAL		PROIECTANT URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI		TITLU PROIECT:		PROIECT NR. 38/2025
S.C. 4 BEST PROJECTS S.R.L. J22/1058/2006 RO18618285		S.C. URBA SISTEM S.R.L. J22/1829/2008 CUI 24027461		INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA INTRODUCERII SUPRAFETEI DE 2.672 m ² IN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE VACANȚĂ Adresa: jud. Harghita, mun. Toplița, extravilan, nr. f.n., NC 59169		
Specificație	Nume	Semnătura	Scara	BENEFICIAR:		FAZA P.U.Z.
Șef proiect	arh. urb. Dimitriu Elena		1:1000	VÎLCAN TOADER MARIAN		
Întocmit	arh. Dan C-tin IONESCU		Data	TITLU PLANȘĂ:		PLANȘA NR. U.5
Desenat	arh.stag. Mihai-Răzvan ONU		2025	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR ȘI CIRCULAȚIA JURIDICA A TERENURILOR		