



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](http://www.primariatoplita.ro)  
Nr. 2.905/27.01.2026



ISO 14001



**Anexa nr. 1 la Hotărârea nr. 24/2026 a Consiliului local al Municipiului Toplița privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL și a regulamentului local aferent pentru "Lotizare imobile și stabilire reglementări pentru construire case de vacanță, vile turistice și pensiuni" în municipiul Toplița, str. Vilelor, nr. f.n. jud. Harghita, beneficiari: GYÖRGY Levente Csaba; STOIAN Sorin Adrian; „SANDI FARM PLUS” S.R.L.; „PREMIUM ALPHA CONSTRUCTION” S.R.L.**

**Raport de informare și consultare a publicului pentru documentația de urbanism - Plan Urbanistic Zonal (PUZ) în scopul: "Lotizare imobile și stabilire reglementări pentru construire case de vacanță, vile turistice și pensiuni." în municipiul Toplița, str. Vilelor, nr.f.n. jud. Harghita, beneficiari: GYÖRGY Levente Csaba; STOIAN Sorin Adrian; „SANDI FARM PLUS” S.R.L.; „PREMIUM ALPHA CONSTRUCTION” S.R.L.;**

Având în vedere:

- Cererea nr.2.374/22.01.2026 a solicitanților **GYÖRGY Levente Csaba; STOIAN Sorin Adrian; „SANDI FARM PLUS” S.R.L.; „PREMIUM ALPHA CONSTRUCTION” S.R.L.;**
- Certificatul de urbanism nr.21/07.02.2025 emis de Primăria Municipiului Toplița
- Documentația tehnică nr.10/2024 pentru Elaborare Plan Urbanistic Zonal în vederea "Lotizare imobile și stabilire reglementări pentru construire case de vacanță, vile turistice și pensiuni." întocmit de "TEHNOURB" S.R.L. - arhitect Iustin Constantin HEN
- Extrasul de carte funciară: CF 52358 Toplița ; CF 59159 Toplița; CF 59600 Toplița; CF 59886 Toplița; CF 59887 Toplița; CF 59891 Toplița; CF 59893 Toplița; CF 59922 Toplița; CF 59923 Toplița; CF 59924 Toplița; CF 59925 Toplița;
- Avizul de Oportunitate al Arhitectului Șef al Municipiului Toplița nr. 2/10.04.2025;
- Adresa "AQUA CĂLIMANI" S.R.L. nr.444/17.06.2025;
- Avizul Ministerului Economiei, Digitalizării, Antreprenoriatului și Turismului nr.375/27.11.2025;
- Aviz de gospodărire a apelor nr.75/12.09.2025 – emis de A.N."Apele Române" – A.B.A."Mureș";
- Aviz de amplasament favorabil nr.7050250502569/21.05.2025 emis de DEEE România – Sucursala Harghita;
- Aviz nr.3.031.840/15.07.2025 emisă de Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Oltul" al Județului Harghita;
- Notificarea nr.2867/226/C/20.06.2025 emisă de Direcția de Sănătate Publică Harghita;
- Avizul nr.22.295/22.05.2025 emisă de Direcția de Serviciul de Dezvoltare Municipală din cadrul Primăriei Municipiului Toplița;
- Decizia de încadrare nr.94/03.11.2025 emis de A.N.M.A.P. Direcția Județeană de Mediu Harghita;
- Studiul geotehnic nr.55/05.2025 întocmit de "Geotechnika ZBK" S.R.L. și referatul de verificare la cerința "Af" nr.361/20.05.2025 întocmit de CHIRILĂ P. Daniela Elena;
- Proces verbal de recepție (Plan topografic) nr.443/21.03.2025 emis de O.C.P.I. Harghita;

### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

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

*Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice - Zonificare.*

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

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

#### 4.1. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic.

#### 4.2. Zone construite protejate

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

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

#### 5.1. Expunerea la riscuri naturale

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

#### 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

#### 5.3. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

#### 5.4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

#### 5.5. Procentul de ocupare al terenului

În cazul prezentului regulament, se stabilesc:

	Zona	POT <sub>max</sub>	CUT <sub>max</sub>	Regim maxim de înălțime	H <sub>max</sub> la cornișă sau atic
Zonă mixtă	Case de vacanță	35%	1,05	P - P+2E	9m
	Vile turistice și pensiuni	40%	2,00	D+P+3E	18m

#### 5.6. Lucrări de utilitate publică

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

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

### 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

#### 6.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism – RGU: pentru construcțiile de locuit se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

#### 6.2. Amplasarea față de drumuri publice

Clădirile se vor amplasa retrase cu minim 3,0 m față de aliniamentul propus la căile de circulație existente.

#### 6.3. Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

#### 6.4. Amplasarea față de aliniament

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

#### 6.5. Amplasarea în interiorul parcelei

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

### 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

#### 7.1. Accese carosabile

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

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

### **7.2. Accese pietonale**

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

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

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

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

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

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

### **8.2. Realizarea de rețele edilitare**

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

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

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

### **9.1. Parcelarea**

Prin prezentul P.U.Z. se propune o singură parcelă.

Se admit dezmembrări sau unificări ulterioare cu respectarea condițiilor prezentului regulament.

### **9.2. Înălțimea construcțiilor**

Pentru obiective CASE DE VACANȚĂ înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este **9 m** și un regim de înălțime maxim **P+2E**.

Pentru obiective VILE TUISTICE ȘI PENSIUNI înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este **18 m** și un regim de înălțime maxim **D+P+3E**.

### **9.3. Aspectul exterior al construcțiilor**

Aspectul clădirii va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor compoziții care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei.

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

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

### **10.1. Parcaje**

Se vor realiza un minim de 2 loc de parcare pe fiecare parcelă pe care urmează să se construiască case de vacanță.

Pentru parcelele pe care urmează să se construiască vile turistice și pensiuni se vor realiza un minim de 1 loc de parcare pentru fiecare cameră de cazare.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

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

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează. Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificari la nivelul trotuarului,

creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

### **10.2. Spații verzi și plantate**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi (minim 30 %) și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de teren liber în jurul construcțiilor. Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2,0 m față de linia despărțitoare a două proprietăți.

Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile și a dotărilor edilitare comune.

### **10.3. Împrejmuiri**

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

## **CAPITOLUL III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

### **11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE**

11.1. În cadrul zonei studiate în Planul urbanistic zonal s-au identificat următoarele tipuri de unități funcționale:

- **Zonă Mixtă – zonă case de vacanță, vile turistice și pensiuni**

## **CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

### **12. GENERALITĂȚI**

**12.1. Funcțiunea dominantă a zonei:** cuprinde case vacanță, vile turistice și pensiuni amplasate retras de la aliniament, în regim de construire discontinuu.

### **13. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR:**

#### **13.1. Utilizări permise:**

- locuințe sezoniere (case de vacanță);
- dotări de interes turistic (pensiuni, vile, alimentație publică);

#### **13.2. Utilizări permise cu condiții:**

Nu este cazul.

#### **13.3. Utilizări interzise:**

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

### **14. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

#### **14.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:**

14.1.1. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul.

14.1.2. Zone construite protejate

Nu este cazul.

#### **14.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:**

14.2.1 Expunerea la riscuri naturale

Amplasarea construcțiilor este permisă pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale

(efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc).

#### 14.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Amplasarea construcțiilor este permisă în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, etc.).

#### 14.2.3. Asigurarea echipării edilitare

Amplasarea construcțiilor este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară, (bransament de apă, racord la canalizare, bransament de gaz, racord la rețeaua electrică).

#### 14.2.4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Amplasarea construcțiilor cu funcțiune de cercerare-dezvoltare este corelată cu celelalte funcțiuni (instituții și servicii, căi de comunicație, spații plantate, echipare edilitară).

#### 14.2.5. Lucrări de utilitate publică

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

### 14.3. Indici urbanistici

Zona	POT <sub>max</sub>	CUT <sub>max</sub>	Regim maxim de înălțime	H <sub>max</sub> la cornișă sau atic	
Zonă mixtă	Case de vacanță	35%	1,05	P - P+2E	9m
	Vile turistice și pensiuni	40%	2,00	D+P+3E	18m

#### 14.4. Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii:

##### 14.4.1. Orientarea față de punctele cardinale

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

##### 14.4.2. Amplasarea față de drumuri publice

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

##### 14.4.3. Amplasarea față de căi ferate din administrația C.F.R.: nu e cazul.

##### 14.4.4. Amplasarea față de aeroporturi: nu este cazul.

##### 14.4.5. Amplasarea față de aliniament:

Amplasarea față de aliniament se va face în limita zonei edificabile, conform planșei Reglementari urbanistice - Zonificare.

##### 14.4.6. Amplasarea în interiorul parcelei

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

Retragerea minimă față de aliniament: - 3,0 m pentru toate parcelele;

Retragerea minimă față de limitele laterale: - 3,0 m stânga/dreapta pentru toate parcelele;

Retragere minimă față de limita posterioară: - 5,00 m pentru toate parcelele.

#### 14.5. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

##### 14.5.1. Accese carosabile

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

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

##### 14.5.2. Accese pietonale

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

#### 14.6. Reguli cu privire la echiparea edilitară:

##### 14.6.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Se va asigura racordarea la rețelele publice de echipare edilitară pentru toate construcțiile, odată cu realizarea lor: alimentare cu apă, canalizare, rețele electrice, rețele de gaz.

##### 14.6.2. Realizarea de rețele edilitare

Autorizarea construcțiilor este permisă cu condiția conectării la rețelele edilitare, o dată cu realizarea lor: bransament la rețeaua de alimentare cu apă, racord la canalizare, bransament electric, bransament de gaz, suportate în

#### **14.7. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:**

##### 14.7.1. Parcelarea

Prin prezentul P.U.Z. se propune o singură parcelă.

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

##### 14.7.2. Înălțimea construcțiilor

În corelare cu zonificarea propusă și cu limitele de implantare a clădirilor, înălțimea maximă a clădirilor va fi:

$H_{max} = 9 \text{ m}$  respectiv un regim de înălțime de **maxim P+2E**, conform planșei Reglementari urbanistice – Zonificare pentru casele de vacanță.

$H_{max} = 18 \text{ m}$  respectiv un regim de înălțime de **maxim D+P+3E**, conform planșei Reglementari urbanistice – Zonificare pentru vilele turistice și pensiuni.

##### 14.7.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

#### **14.8. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi:**

##### 14.8.1. Parcaje

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

##### 14.8.2. Spații verzi și plantate

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp de teren liber în jurul construcțiilor.

##### 14.8.3. Împrejurimi

Sunt recomandate împrejurimile de tip transparent, cu înălțimea de maxim 1,80 m (lemn, gard viu, plasă de sârmă cu vegetație agățătoare, etc.). ”

Beneficiarii investiției: **GYÖRGY Levente Csaba**; STOIAN Sorin Adrian; „SANDI FARM PLUS” S.R.L.; „PREMIUM ALPHA CONSTRUCTION” S.R.L. cu sediul/domiciliul în județul Harghita, **municipiul/orașul/comuna Toplița**, satul ---, sectorul ---, cod poștal **535700**, str. **Murelor**, nr.16,

Amplasament: imobilul studiat, teren în suprafață totală de **46.599 m<sup>2</sup>** este proprietatea privată a persoanelor fizice/juridice **GYÖRGY Levente Csaba**; **STOIAN Sorin Adrian**; „SANDI FARM PLUS” S.R.L.; „PREMIUM ALPHA CONSTRUCTION” S.R.L..

Proiectant: ”TEHNOURB” S.R.L. - arhitect Iustin Constantin HEN

Responsabil cu informarea și consultarea publicului din partea BENEFICIARULUI: GYÖRGY Levente Csaba.

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.21/07.02.2025 emis de Primăria Municipiului Toplița,

Avizul de Oportunitate al Arhitectului Șef al Municipiului Toplița nr. 2/10.04.2025;

**Etapa I** - implicarea publicului în etapa pregătitoare — anunțarea intenției de elaborare PUZ, perioada: 12.02.2025 – 05.03.2025

- 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 vederea "Lotizare imobile și stabilire reglementări pentru construire case de vacanță, vile turistice și pensiuni.", afișat la sediul Primăriei Municipiului Toplița în 11.02.2025, nr.7.506/11.02.2025, și publicat pe pagina de internet a Primăriei în data de 11.02.2025;

- anunț publicat în ziarul Informația Harghitei, ediția din data de 11.02.2025, 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 07.03.2025 cu nr.11.131/07.03.2025 a fost încheia Raportul privind informarea publicului pt. etapa anunțului de intenție PUZ și RLU pentru "Lotizare imobile și stabilire reglementări pentru construire case de vacanță, vile turistice și pensiuni.". În această etapă nu s-au înregistrat obiecții, observații, sugestii, propuneri cu privire la PUZ.

**Etapa II** — implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor pentru "Lotizare imobile și stabilire reglementări pentru construire case de vacanță, vile turistice și pensiuni."— s-a desfășurat în perioada **10.12.2025 - 31.12.2025**

S-au întocmit:

- Anunț (Model panou 2 din Ordin 2701/2010), privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ și RLU pentru "Lotizare imobile și stabilire reglementări pentru construire case de vacanță, vile turistice și pensiuni.", afișat la sediul Primăriei Municipiului Toplița în data de 09.12.2025 cu nr.ad. 52.761/09.12.2025 și publicat pe pagina de internet a Primăriei în data de 09.12.2025;

- anunț publicat în ziarul Informația Harghitei, ediția din data de 10.12.2025, privind etapa propunerilor, a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal pentru "Lotizare imobile și stabilire reglementări pentru construire case de vacanță, vile turistice și pensiuni.", publicat de către investitor,

- Afiș anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ și RLU "Lotizare imobile și stabilire reglementări pentru construire case de vacanță, vile turistice și pensiuni.", 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.**224/09.01.2026** a fost încheia Raportul privind informarea publicului pt. etapa propunerilor preliminare PUZ și RLU pentru "Lotizare imobile și stabilire reglementări pentru construire case de vacanță, vile turistice și pensiuni.". În această etapă nu s-au înregistrat obiecții, observații, sugestii, propuneri cu privire la PUZ.

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

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

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

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

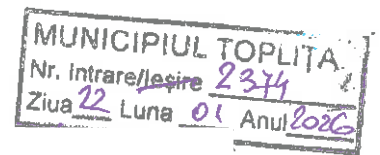
Raportul va fi afișat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Toplița, la adresa [www.primariatopliita.ro](http://www.primariatopliita.ro)

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

**Referent de specialitate,  
KALAPÁCS Zsolt**

**PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,  
CONSILIER – COMAN IONEL**

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



## CERERE

pentru înaintarea în Plenul Consiliului Local al Municipiului Toplita

Subsemnatul **GYORGY LEVENTE-CSABA** CNP |1 |9 |0 |0 |8 |0 |2 |1 |9 |1 |4 |8 |7 | cu domiciliul în județul Harghita, municipiul Toplita, str.Murelor, nr.16

Solicit înaintarea în Plenul Consiliului Local al Municipiului Toplita în vederea emiterii H.C.L. a documentației PUZ conform Certificat de urbanism nr.21 din 07.02.2025:

### • LOTIZARE IMOBILE SI STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANTA, VILE TURISTICE SI PENSIUNI

pentru imobilul/teren situat în județul HARGHITA, municipiul/ orașul/comuna TOPLITA, satul-  
sectorul- , cod poștal 535700, str. VILELOR, nr. FN, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin  
EXTRAS CF NR.59800, 59924, 59923, 59925, 59887, 59893, 59150, 59922, 59891, 52358, 59896

Semnătura

Data : 20.01.2026

L.S.

CERTIFICAT DE URBANISM  
Nr. 21 din 07.02.2025

În scopul:

**ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL AVÂND SCOPUL: LOTIZARE IMOBILE ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU  
CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ, VILE TURISTICE ȘI PENSIUNI.**

Ca urmare a Cererii adresate de <sup>1)</sup> **GYÖRGY Levente Csaba**; **STOIAN Sorin Adrian**; **"SANDI FARM PLUS" S.R.L. (CUI 24025681)**; **"PREMIUM ALPHA CONSULTING" S.R.L. (CUI 28960810)** cu domiciliul/sediul <sup>2)</sup> în județul Harghita, municipiul/orașul/comuna ~~Toplița~~, satul ---, sectorul ---, cod poștal 535700, str. Murelor, nr.16, bl.-, sc.-, et.-, ap.-, telefon/fax ---, e-mail ---, înregistrată la nr. 6.698 din 05.02.2025,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Harghita, municipiul/orașul/comuna ~~Toplița~~, satul ---, sectorul ---, cod poștal 535700, str. Vilelor, nr. f.n., sau identificat prin <sup>3)</sup> CF 52358 Toplița; CF 59159 Toplița; CF 59600 Toplița; CF 59886 Toplița; CF 59887 Toplița; CF 59891 Toplița; CF 59893 Toplița; CF 59922 Toplița; CF 59923 Toplița; CF 59924 Toplița; CF 59925 Toplița; Extrase de Plan Cadastral pt. IE: 52358; 59159; 59600; 59886; 59887; 59891; 59893; 59922; 59923; 59924; 59925

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 Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Toplița nr. 32/2022 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Toplița nr. 69/2013 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal privind Reglementarea amplasamentului situat în Municipiul Toplița Stațiunea Bradul (denumire actuală Stațiunea de Interes Local Băile Banffy Toplița) – Dealul Crucii -Pârția de Schi Măgheruș pentru activități turistice de recreere și de agrement.

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:**

Imobilele identificate:

-prin nr.cad. 52358, situat în Toplița, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de 9.368 m<sup>2</sup>, înscris în CF 52358 Toplița este proprietatea persoanelor fizice: **STOIAN Sorin Adrian și soția STOIAN Doina Gabriela** cotă actuală de 1/1, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție;

-prin nr.cad. 59159, situat în Toplița, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de 7.746 m<sup>2</sup>, înscris în CF 59159 Toplița este proprietatea persoanei juridice: **"PREMIUM ALPHA CONSULTING" S.R.L. (CUI 28960810)** cotă actuală de 1/1, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție;

-prin nr.cad. 59600, situat în Toplița, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de 1.000 m<sup>2</sup>, înscris în CF 59600 Toplița este proprietatea persoanei fizice: **GYÖRGY Levente Csaba** în cotă actuală de 1/1, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție;

-prin nr.cad. 59886, situat în Toplița, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de 587 m<sup>2</sup>, înscris în CF 59886 Toplița este proprietatea persoanelor fizice: **STOIAN Sorin Adrian și soția STOIAN Doina Gabriela** cotă actuală de 1/1, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție.

-prin nr.cad. 59887, situat în Toplița, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de 2.799 m<sup>2</sup>, înscris în CF 59887 Toplița este proprietatea persoanei juridice: **"PREMIUM ALPHA CONSULTING" S.R.L. (CUI 28960810)** cotă actuală de 1/1, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție.

-prin nr.cad. 59891, situat în Toplița, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de 13.297 m<sup>2</sup>, înscris în CF 59891 Toplița este proprietatea persoanelor fizice: **STOIAN Sorin Adrian și soția STOIAN Doina Gabriela** cotă actuală de 1/1, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție.

-prin nr.cad. 59893, situat în Toplița, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de 5.312 m<sup>2</sup>, înscris în CF 59893 Toplița este proprietatea persoanei juridice: **"PREMIUM ALPHA CONSULTING" S.R.L. (CUI 28960810)** cotă actuală de 1/1, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție.

-prin nr.cad. 59922, situat în Toplița, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de 3.990 m<sup>2</sup>, înscris în CF 59922 Toplița este proprietatea persoanelor fizice: **"PREMIUM ALPHA CONSULTING" S.R.L. (CUI 28960810)** cotă actuală de 1/1, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție.

-prin nr.cad. 59923, situat în Toplița, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de 701 m<sup>2</sup>, înscris în CF 59923 Toplița este proprietatea persoanei juridice: **"SANDI FARM PLUS" S.R.L. (CUI 24025681)** cotă actuală de 1/1, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție.

-prin nr.cad. 59924, situat în Toplița, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de 1.000 m<sup>2</sup>, înscris în CF 59924 Toplița este proprietatea persoanei fizice: **GYÖRGY Levente Csaba** în cotă actuală de 1/1, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție.

-prin nr.cad. 59925, situat în Toplița, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de 799 m<sup>2</sup>, înscris în CF 59925 Toplița este proprietatea persoanei juridice: **"SANDI FARM PLUS" S.R.L. (CUI 24025681)** cotă actuală de 1/1, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție.

Amplasamentele 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 prin documentații de urbanism legal aprobate.

Este situat în intravilanul localității.

**2. REGIMUL ECONOMIC:** 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 Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Toplița nr. 32/2022, și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Toplița nr. 69/2013 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal privind Reglementarea amplasamentului situat în Municipiul Toplița Stațiunea Bradul (denumire actuală Stațiunea de Interes Local Băile Banffy Toplița) – Dealul Crucii -Pârția de Schi Măgheruș pentru activități turistice de recreere și de agrement, amplasamentul este cuprins în UTR 10 – Lv+Vt zonă de locuințe sezoniere și zonă de servicii în turism, agrement și locuire.

Categoria de folosință actuală: fâneață, pășune.

Reglementări fiscale: zona teritoriului în vederea impozitării conform Legii nr. 227/2015, privind codul fiscal: Zona "B".

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Suprafața pentru care s-a solicitat Certificatul de Urbanism este de 46.599 m<sup>2</sup>. Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții (D.T.A.C.) se va putea întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism planul urbanistic zonal (P.U.Z.) cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestela.

**4. REGIM DE MODIFICARE:** Întrucât zona nu este reglementată din punct de vedere urbanistic în Plan Urbanistic General (PUG) este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru modificarea zonei funcționale 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, Conform Legii nr.350/2001 Art. 32., alin 2 în lipsa existenței structurilor de specialitate menționate, avizul de oportunitate va fi emis de structurile responsabile cu urbanismul din cadrul consiliilor județene și aprobat de președintele consiliului județean. (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

Conform P.U.G. al Municipiului Toplița nr.711/2011 aprobat prin H.C.L. 20/2012 aflat în vigoare, cât și în vederea implementării PUZ aprobat prin H.C.L. 69/2013, pentru zonele neconstruite încă din zona de amplasare a imobilelor pentru care a fost solicitat certificatul de urbanism, se va întocmi un Plan Urbanistic Zonal. Proiectele pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții (D.T.A.C.) case de vacanță se vor putea întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism - PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acesteia.

**Caracterul actual al imobilelor studiate:** terenuri cu destinația fânețe și pășune, situate în intravilanul municipiului Toplița.  
**Caracterul propus:** zonă de locuințe sezoniere (case de vacanță).

**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 (pensuni, 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 1/4 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 1/2 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; branșamentele 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%

**Coefficient 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 -în regie proprie până la extinderea rețelelor de utilități în zonă.

Accesul din str. Vilelor.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru \*4)

## ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL AVÂND SCOPUL: LOTIZARE IMOBILE ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ, VILE TURISTICE ȘI PENSIUNI.

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

**Certificatul de urbanism nu tine 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 emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea 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 emitere 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 emiterea 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 HOTĂRÂREA 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:

- D.T.O.E.  D.T.O.E.  D.T.A.D.  **P.U.Z.**

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

- alimentare cu apă **Punct de vedere "Aqua Călimani" S.R.L. Toplița cu privier la posibilitatea de racordare a imobilelor**  gaze naturale

Alte avize/acorduri:

- canalizare **Punct de vedere "Aqua Călimani" S.R.L. Toplița cu privier la posibilitatea de racordare a imobilelor**  
 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 **I.S.U. "Oltul" al Județului Harghita**  
 protecția civilă \_\_\_\_\_

- sănătatea populației **Aviz Direcția de Sănătate Publică Harghita**

**Publică Harghita**

Alte avize și acorduri:

- Avizul administrator domeniu public: S.G.M.-Toplița**

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

- Aviz Ministerul Economiei, Digitalizării, Antreprenoriatului și Turismului**

d.4) studii de specialitate:

- Studiu topografic (vizat de O.C.P.I. Harghita)**  **Studiu geotehnic verificat la cerința "Af".**

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):  \_\_\_\_\_

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: **477,00** lei, conform Ordin Plată seria --- nr. **214174019021** din **05.02.2025**.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de \_\_\_\_\_

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 prelungește valabilitatea  
Certificatului de urbanism  
Nr.21/07.02.2025**

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.**

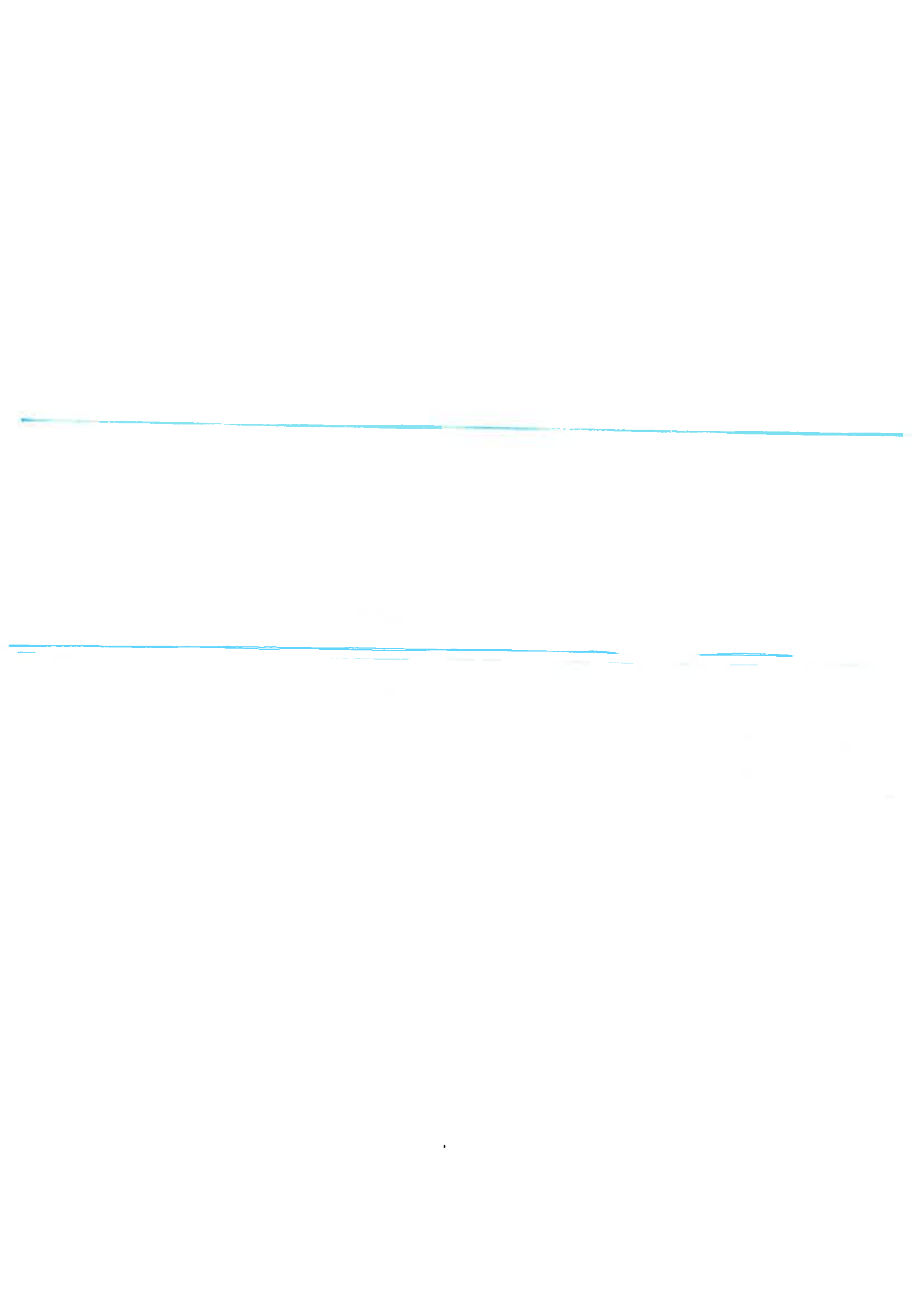
**L.S.**

**ARHITECT ȘEF,**

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_

Achitat taxa de: \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Transmis solicitantului la data \_\_\_\_\_ de direct/prin poștă.





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Toplita

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52358 Toplita

Nr. cerere	1030
Ziua	27
Luna	01
Anul	2020
Cod verificare 100199832750	



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:725 CN  
Nr. cadastral vechi:1176

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Harghita, UAT Toplita, Loc. Toplita, Zona Dealul Crucii-Banffy

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52358	9.368	Teren neimprejmuit; Zona Dealul Crucii-Banffy.

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>5191 / 10/09/2020</b> Act Administrativ nr. 17571, din 28/08/2020 emis de Primăria Municipiului Toplița; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Declaratie, din 31/08/2020 emis de Kolozsi Tiberiu-Attila; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Cerere, din 31/08/2020 emis de Kolozsi Tiberiu-Attila; Inscris Sub Semnatura Privata nr. OP, din 09/09/2020 emis de Kolozsi Tiberiu-Attila; Inscris Sub Semnatura Privata nr. CI, din 09/09/2020 emis de Kolozsi Tiberiu-Attila;	
B6 se notează actualizarea informațiilor cadastrale (actualizarea amplasamentului imobilului, în intravilanul localității)	A1
<b>5829 / 12/10/2020</b> Act Notarial nr. CONTRACT DE VĂNZARE NR. 1750, din 12/10/2020 emis de Vasilache Tamara; Act Administrativ nr. CERERE, din 12/10/2020 emis de Vasilache Tamara; Act Administrativ nr. CHITANTA, din 12/10/2020 emis de Vasilache Tamara; Act Administrativ nr. EXTRAS, din 09/10/2020 emis de BCPI TOPLITA;	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) STOIAN SORIN-ADRIAN, și soția 2) STOIAN DOINA-GABRIELA OBSERVAȚII: cumpărare / bun comun	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

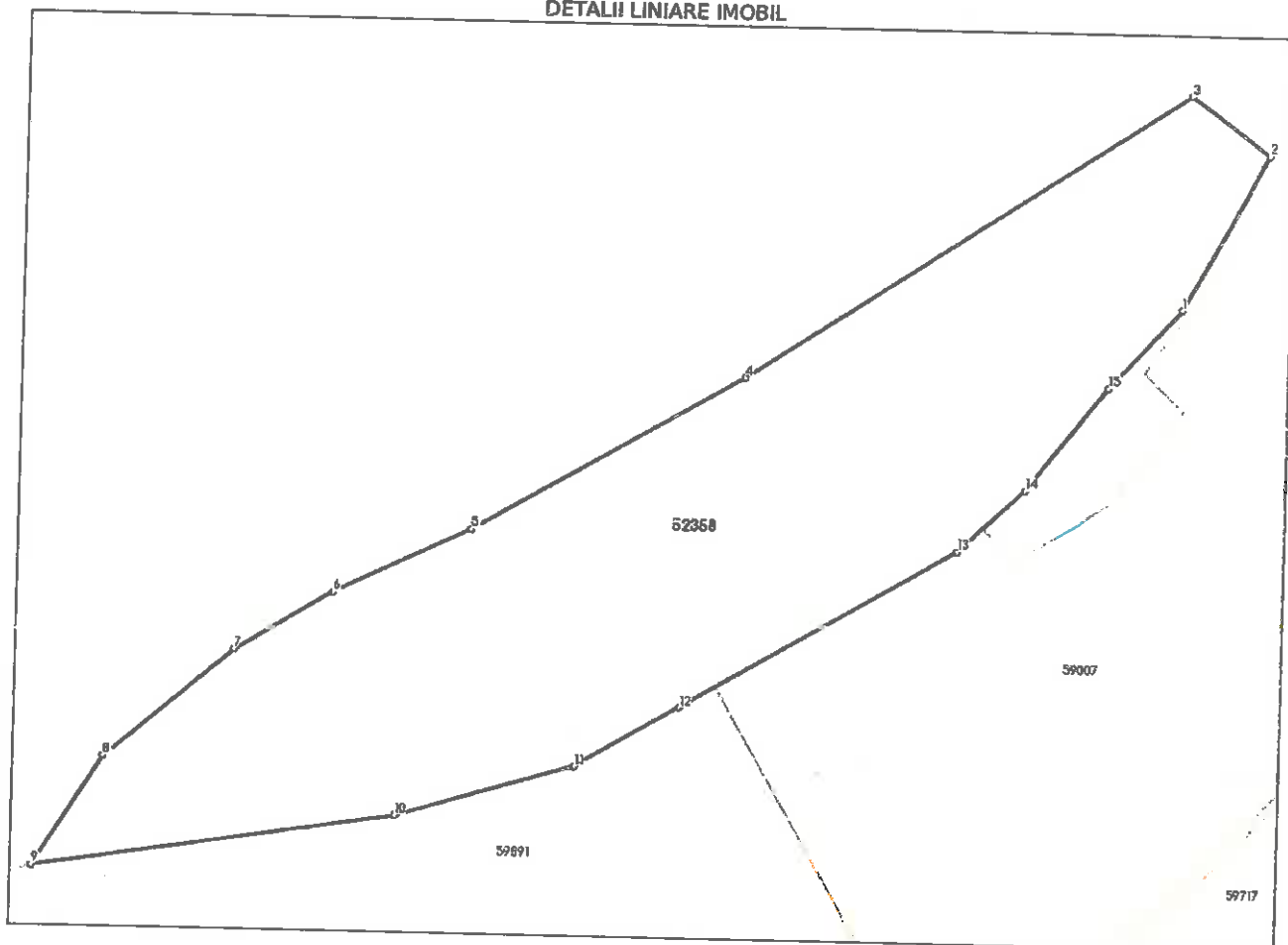
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52358	9.368	Zona Dealul Crucii-Banffy.

\* 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	pasune	DA	9.368	-	-	-	

**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	32.07
2	3	17.78
3	4	95.136
4	5	56.08
5	6	27.399
6	7	20.541

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	30.48
8	9	23.323
9	10	65.925
10	11	33.526
11	12	21.519
12	13	57.387
13	14	16.384
14	15	23.774
15	1	19.239

\*\* 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 ANCPİ 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.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.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, 14:58

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.ancpi.ro>



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Toplița

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59159 Toplița

Nr. cerere 1073  
Ziua 27  
Luna 01  
Anul 2026

Cod verificare  
100199842463



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Harghita, UAT Toplița, Loc. Toplița

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59159	7.746	Teren neimprejmuț; Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului de parcelare.

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>6258 / 06/06/2024</b>	
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 1773/05.06.2024, de BNPA Taran & Fodor SPN Toplița, din 05/06/2024 emis de FODOR CLAUDIU SORIN;	
B13	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) PREMIUM ALPHA CONSULTING S.R.L	

### C. Partea III. SARCINI .

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

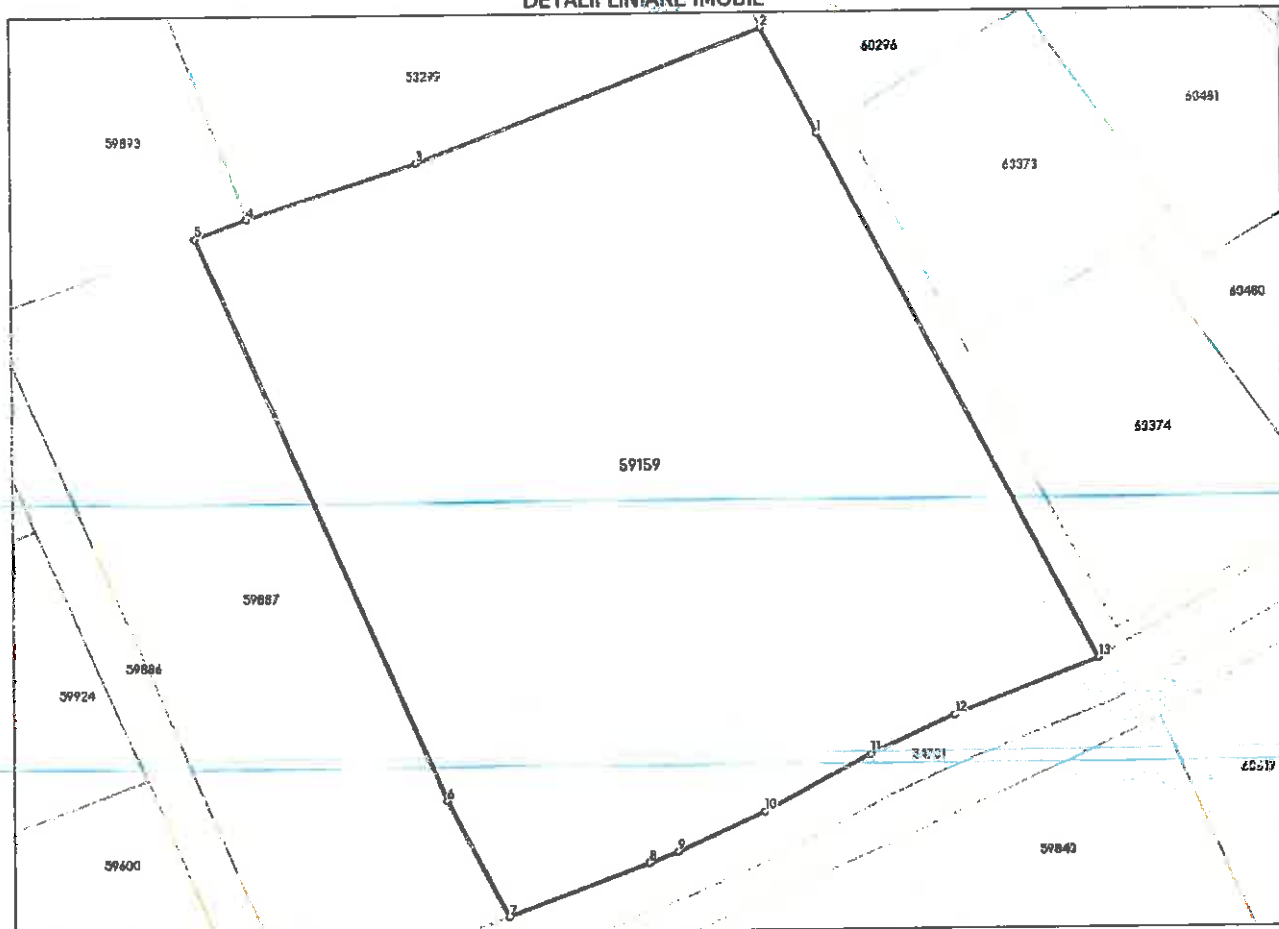
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59159	7.746	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului de parcelare.

\* 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	7.746	124	3340/2	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului de parcelare.

## 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	15.642
2	3	48.295
3	4	23.291
4	5	7.152
5	6	80.307

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	17.064
7	8	19.55
8	9	4.066
9	10	12.429
10	11	15.696
11	12	12.061
12	13	20.125
13	1	77.53

\*\* 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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	1074	27-01-2026	27-01-2026	Consultare/Informare

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](http://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, 18:03

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>



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA  
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Toplita

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59600 Toplita



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: jud. Harghita, UAT Toplita, Loc. Toplita, Postata Plopiș

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59600		1.000	Teren împrejmuit; Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului de parcelare.

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
<b>10319 / 13/12/2022</b>			
Act Notarial nr. Dezlipire nr. 3949/12.12.2022, de BNPA Taran & Fodor SPN Toplița,, din 12/12/2022 emis de FODOR CLAUDIU SORIN;			
B1	Se infiinteaza cartea funciara 59600 a imobilului cu numarul cadastral 59600 / UAT Toplita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 59165 inscris in cartea funciara 59165;		A1
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 3951/12.12.2022, de BNPA Taran & Fodor SPN Toplița,, din 12/12/2022 emis de FODOR CLAUDIU SORIN;			
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare / bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) GYÖRGY LEVENTE-CSABA, necăsătorit		A1
<b>5970 / 30/05/2024</b>			
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 124, din 30/05/2024 emis de COTFAS TOPLITA SRL; Act Administrativ nr. 59600, din 13/12/2023 emis de BCPI TOPLITA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 124, din 30/05/2024 emis de COTFAS TOPLITA SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 124, din 30/05/2024 emis de COTFAS TOPLITA SRL;			
B7	se notează actualizarea informațiilor cadastrale (repoziționarea imobilului)		A1

### C. Partea III. SARCINI .

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

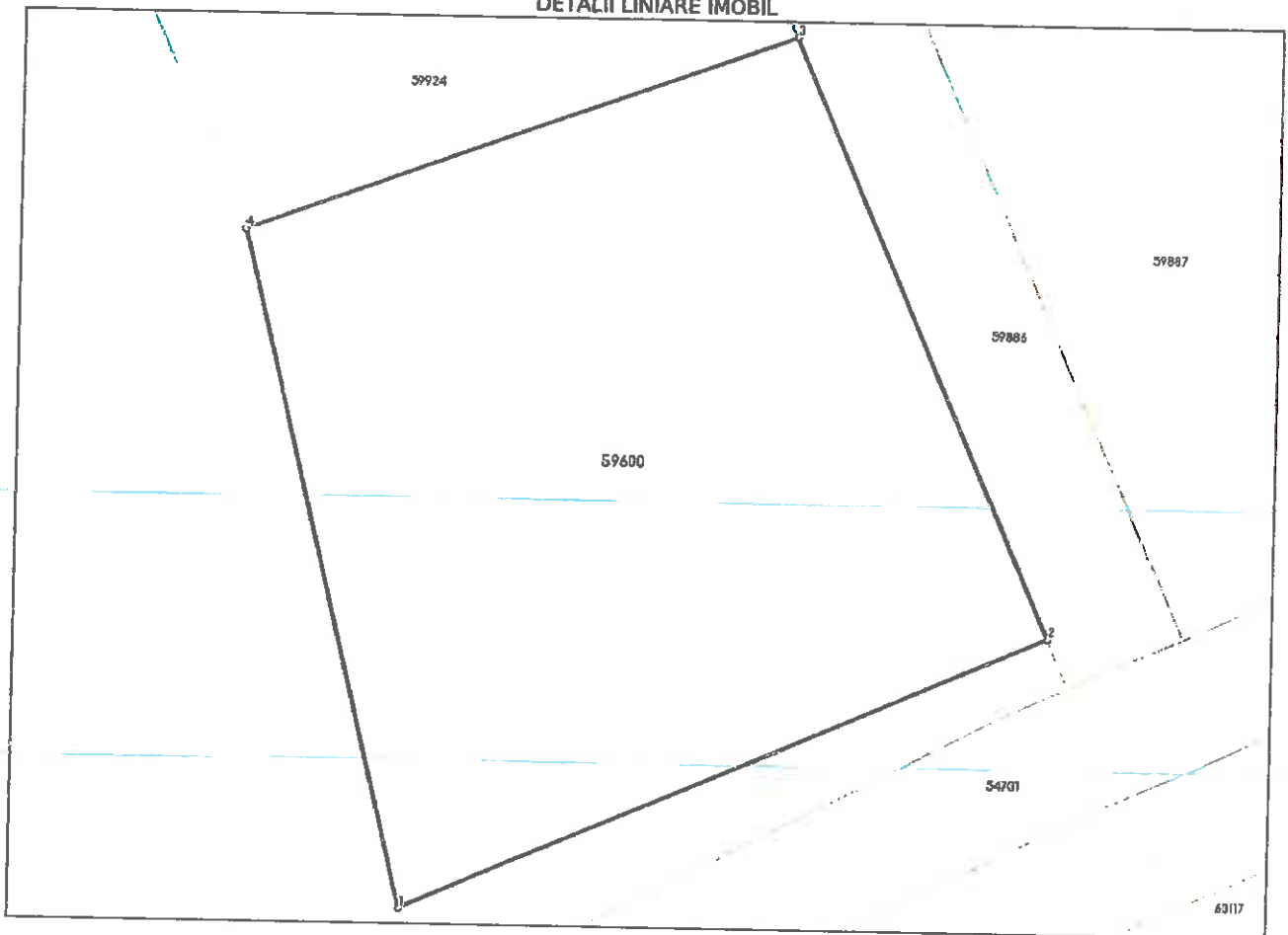
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59600	1.000	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului de parcelare.

\* 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	1.000	124	3340/3	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului de parcelare.

## 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	33.758
2	3	31.438
3	4	28.118
4	1	33.585

\*\* 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 ANCPÎ 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](http://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, 18:05

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>




Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Toplița

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59886 Toplița

Nr. cerere	1078
Ziua	27
Luna	01
Anul	2026
Cod verificare 100199843619	



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Harghita, UAT Toplița, Loc. Toplița, Postata Plopiș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59886	587	Teren neimprejmuț; Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului de parcelare.

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>16657 / 25/09/2023</b> Act Notarial nr. Act de dezlipire nr. 3443/22.09.2023, de BNPA Țăran & Fodor SPN Toplița, din 22/09/2023 emis de FODOR CLAUDIU SORIN;		
B1	Se înființează cartea funciara 59886 a imobilului cu numărul cadastral 59886 / UAT Toplița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 59601 înscris în cartea funciara 59601;	A1
Act Notarial nr. 1575-CONTRACT DE DONATIE IMOBILIARA, din 30/06/2022 emis de Vasilache Tamara; Act Administrativ nr. EXTRAS, din 29/06/2022 emis de BCPI TOPLITA; Act Administrativ nr. CERERE, din 30/06/2022 emis de Vasilache Tamara;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, donație / bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) STOIAN SORIN-ADRIAN, și soția 2) STOIAN DOINA-GABRIELA OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 59601/Toplița, înscrisa prin încheierea nr. 10319 din 13/12/2022; pozitie transcrisa din CF 59165/Toplița, înscrisa prin încheierea nr. 5455 din 04/07/2022;	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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

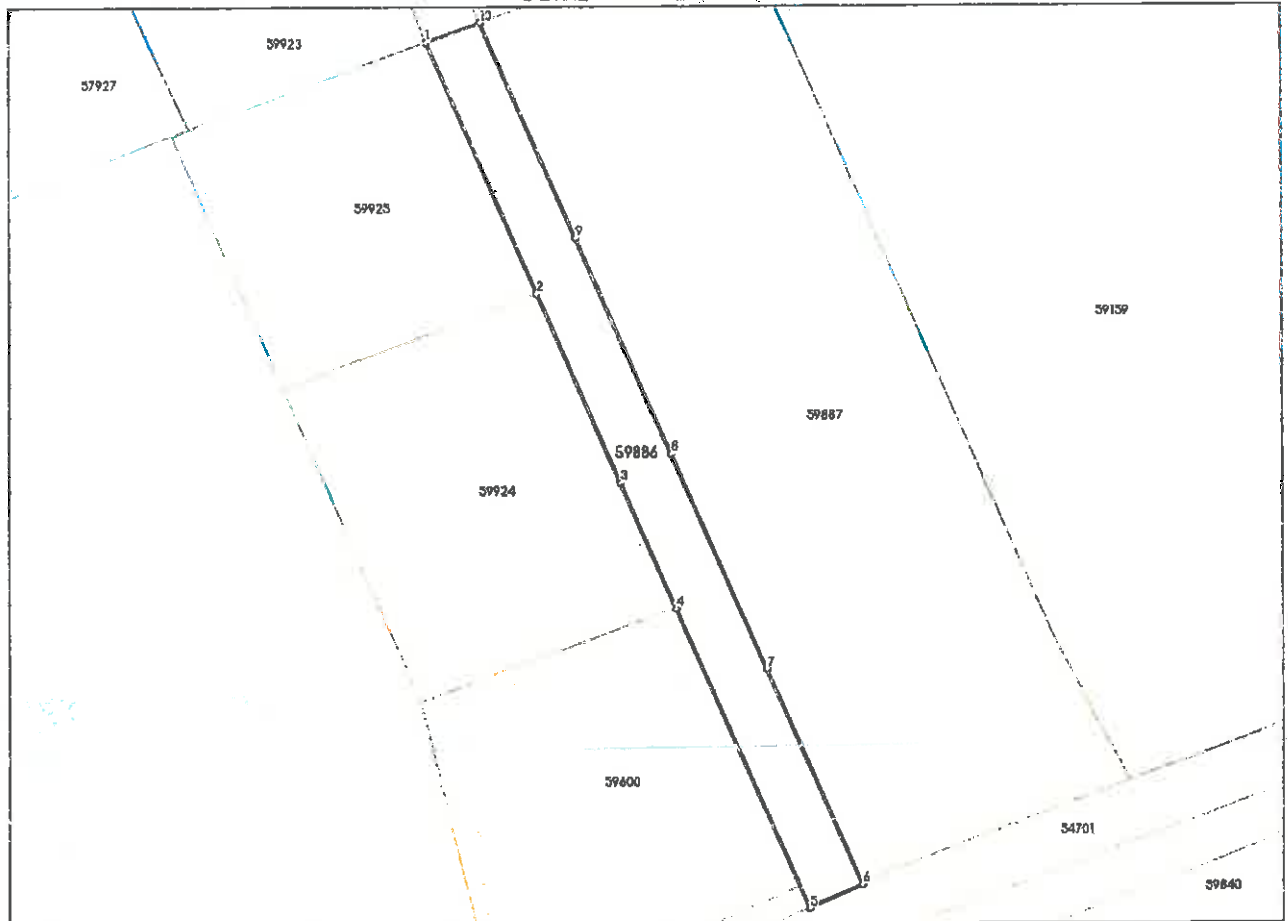
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59886	587	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului de parcelare.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	587	124	3340/3	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului de parcelare.

## 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	28.464
2	3	21.403
3	4	14.233
4	5	33.999
5	6	6.0

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	24.403
7	8	24.433
8	9	24.432
9	10	24.43
10	1	6.0

\*\* 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 ANCPİ 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.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.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, 18:29

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.ancpi.ro>




Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Toplița

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59887 Toplița

Nr. cerere	1084
Ziua	28
Luna	01
Anul	2025
Cod verificare 100199847893	



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Harghita, UAT Toplița, Loc. Toplița, Postata Plopiș

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59887	2.799	Teren neimprejmut; Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului de parcelare.

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>16657 / 25/09/2023</b> Act Notarial nr. Act de dezlipire nr. 3443/22.09.2023, de BNPA Țăran & Fodor SPN Toplița, din 22/09/2023 emis de FODOR CLAUDIU SORIN;		
B1	Se înființează cartea funciara 59887 a imobilului cu numărul cadastral 59887 / UAT Toplița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 59601 înscris în cartea funciara 59601;	A1
<b>6259 / 06/06/2024</b> Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 1773/05.06.2024, de BNPA Taran & Fodor SPN Toplița, din 05/06/2024 emis de FODOR CLAUDIU SORIN;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PREMIUM ALPHA CONSULTING S.R.L	A1

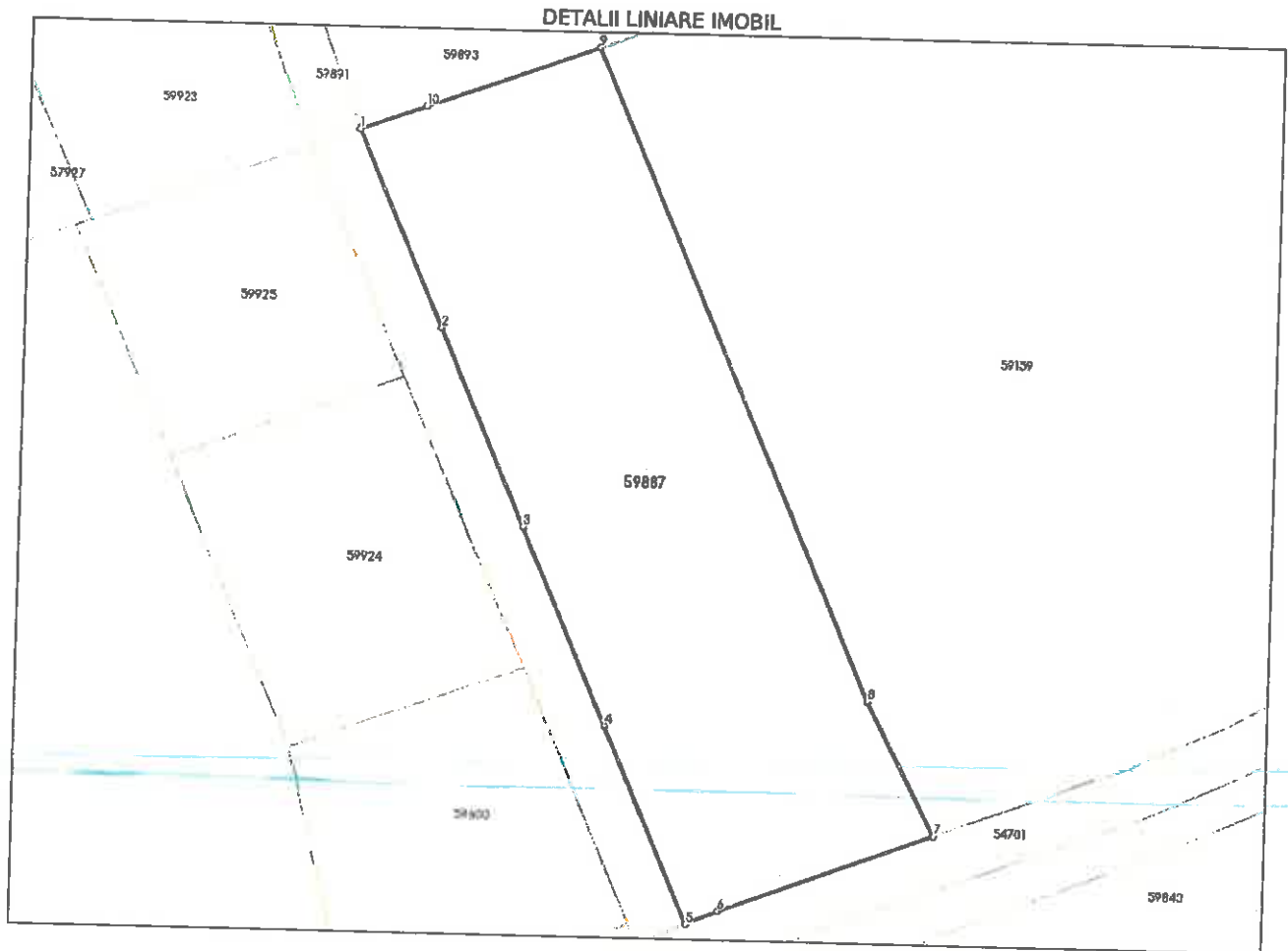
### C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59887	2.799	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului de parcelare.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	2.799	124	3340/3	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului de parcelare.

**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	24.43
2	3	24.432
3	4	24.433
4	5	24.403
5	6	3.931

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
6	7	25.937
7	8	17.064
8	9	80.307
9	10	20.776
10	1	7.93

\*\* 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.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

28/01/2026, 08:08

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.ancpi.ro>



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Toplița

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59891 Toplița

Nr. cerere	1042
Ziua	27
Luna	01
Anul	2026
Cod verificare 100199833776	



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Harghita, UAT Toplița, Loc. Toplița, Postata Plopis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59891	13.297	Teren neimprejmit; Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului de parcelare.

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>16656 / 25/09/2023</b> Act Notarial nr. Act de dezlipire nr. 3442/22.09.2023, de BNPA Țăran & Fodor SPN Toplița, din 22/09/2023 emis de FODOR CLAUDIU SORIN;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 59891 a imobilului cu numarul cadastral 59891 / UAT Toplița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 59161 in scris in cartea funciara 59161;
Act Notarial nr. 1575-CONTRACT DE DONATIE IMOBILIARA, din 30/06/2022 emis de Vasilache Tamara; Act Administrativ nr. CERERE, din 30/06/2022 emis de Vasilache Tamara; Act Administrativ nr. EXTRAS, din 29/06/2022 emis de BCPI TOPLITA;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, donație / bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) STOIAN SORIN-ADRIAN, și soția 2) STOIAN DOINA-GABRIELA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 59161/Toplița, in scrisa prin incheierea nr. 5454 din 04/07/2022;

### C. Partea III. SARCINI .

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

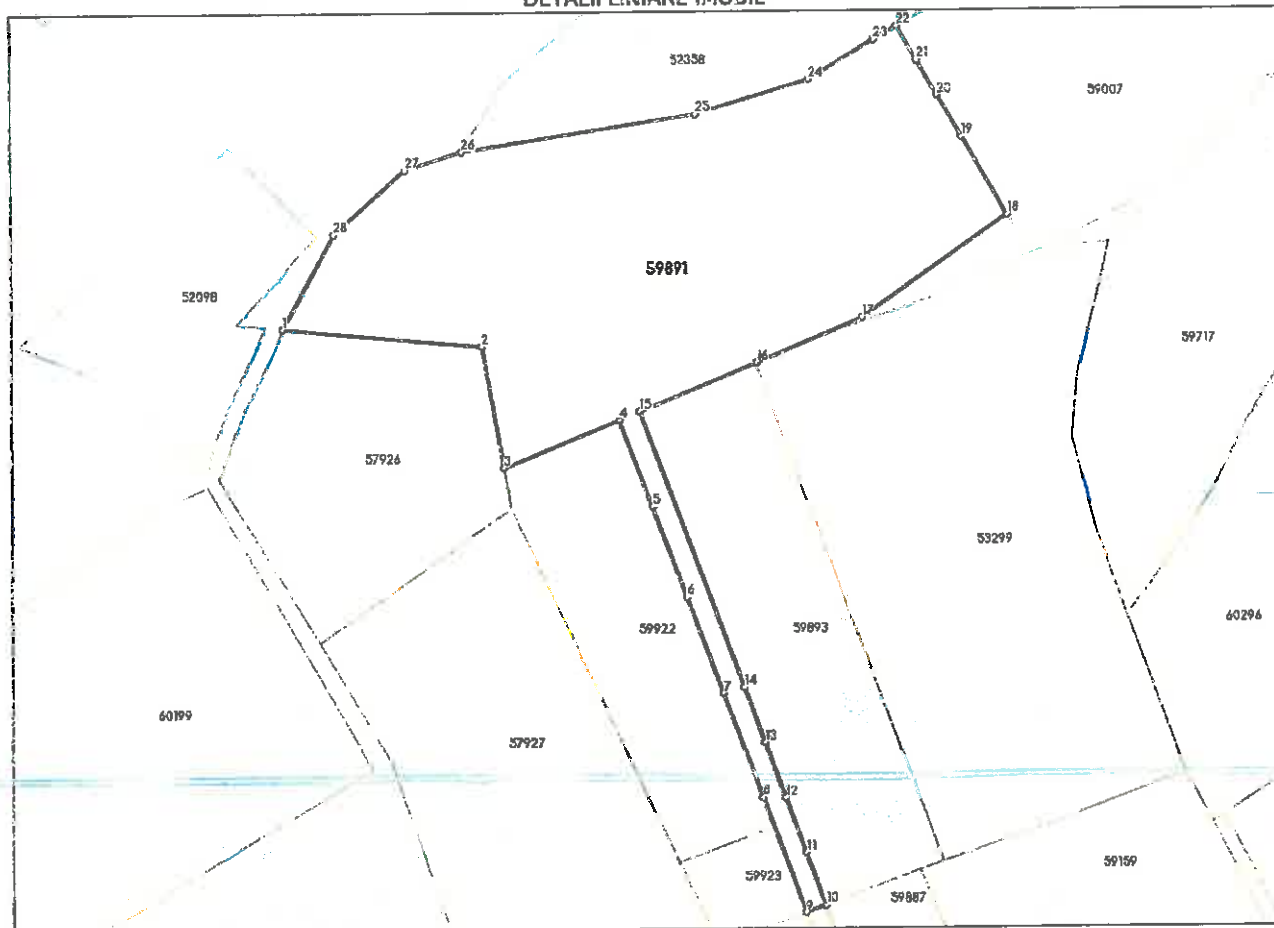
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59891	13.297	imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului de parcelare.

\* 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	13.297	64	3398/1	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului de parcelare.

## 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	56.568
3	4	34.707
5	6	27.089
7	8	31.193
9	10	6.0

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	34.64
4	5	26.035
6	7	28.925
8	9	34.624
10	11	15.748

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
11	12	16.485	12	13	16.502
13	14	16.519	14	15	82.853
15	16	35.543	16	17	32.571
17	18	49.995	18	19	25.324
19	20	13.548	20	21	11.471
21	22	11.077	22	23	7.586
23	24	21.519	24	25	33.526
25	26	65.925	26	27	16.891
27	28	26.996	28	1	30.185

\*\* 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 ANCPİ 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.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,  
27/01/2026, 15:10

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.ancpi.ro>



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Toplița

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 59893 Toplița

Nr. cerere 1043  
Ziua 27  
Luna 01  
Anul 2026

Cod verificare  
100199834954



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

Adresa: Jud. Harghita, UAT Toplița, Loc. Toplița, Postata Plopiș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59893	5.312	Teren neîmprejmuit; Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului de parcelare.

**B. Partea II. Proprietarii și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>16656 / 25/09/2023</b> Act Notarial nr. Act de dezlipire nr. 3442/22.09.2023, de BNPA Țăran & Fodor SPN Toplița, din 22/09/2023 emis de FODOR CLAUDIU SORIN;		
B1	Se înființează cartea funciara 59893 a imobilului cu numarul cadastral 59893 / UAT Toplița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 59161 înscris în cartea funciara 59161;	A1
<b>6257 / 06/06/2024</b> Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 1773/05.06.2024, de către BNPA Taran & Fodor SPN Toplița, din 05/06/2024 emis de FODOR CLAUDIU SORIN;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PREMIUM ALPHA CONSULTING S.R.L	A1

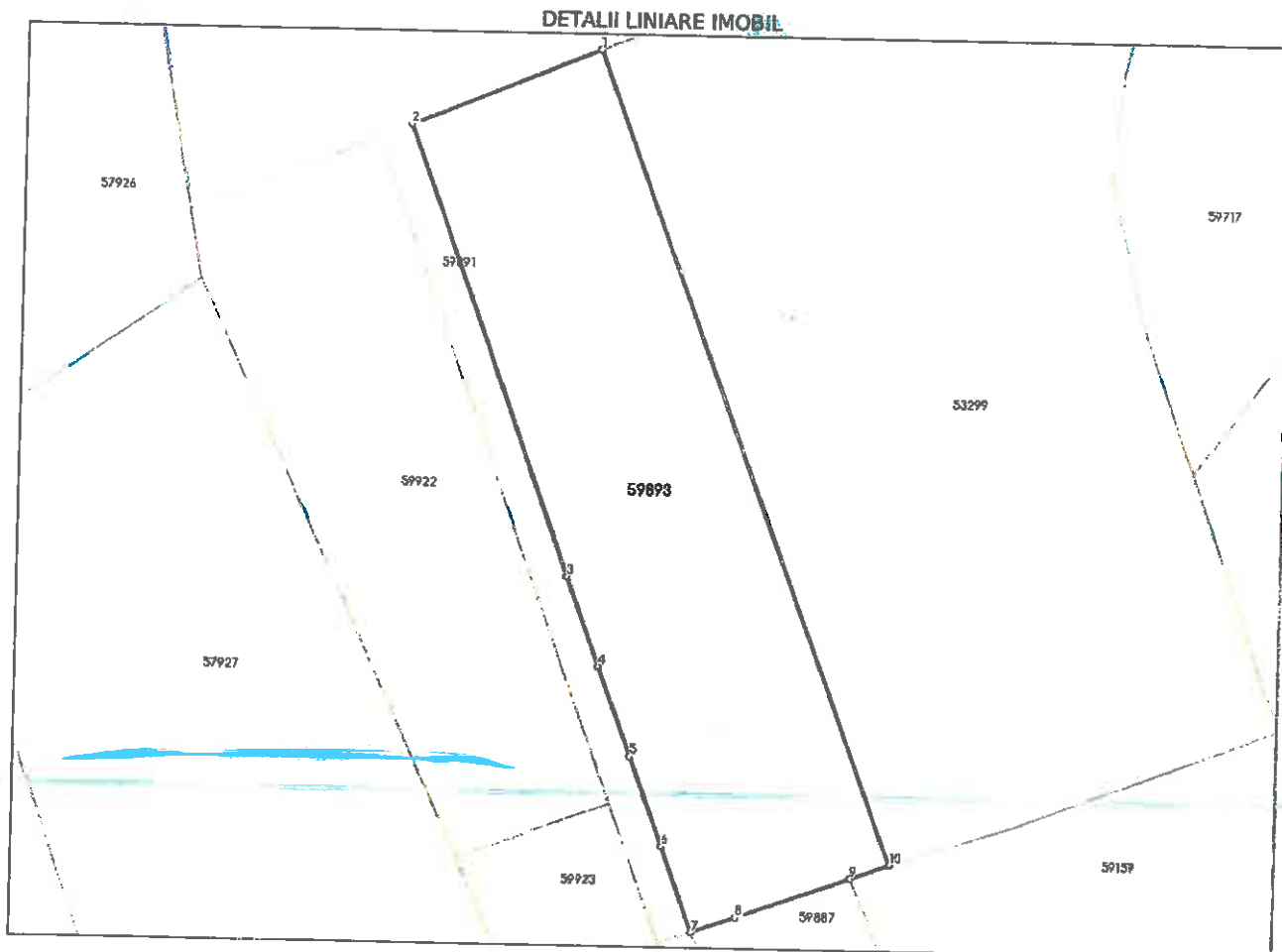
**C. Partea III. SARCINI .**

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59893	5.312	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului de parcelare.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	5.312	64	3398/1	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului de parcelare.

**Date referitoare la construcții**

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	35.543
2	3	82.853
3	4	16.519
4	5	16.502
5	6	16.485

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	15.748
7	8	7.93
8	9	20.776
9	10	7.152
10	1	149.537

\*\* 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](http://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, 15:13

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>



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Toplita

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59922 Toplita

Nr. cerere 1080  
Ziua 27  
Luna 01  
Anul 2026

Cod verificare

100199844546



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Harghita, UAT Toplita, Loc. Toplita, Postata Plopiș

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59922		3.990	Teren neimprejmuit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
<b>18852 / 30/10/2023</b>			
Act Notarial nr. Act de dezlipire nr. 3922/26.10.2023, de către BNPA Țăran & Fodor SPN Toplița, din 26/10/2023 emis de FODOR CLAUDIU SORIN;			
B1	Se înființează cartea funciara 59922 a imobilului cu numarul cadastral 59922 / UAT Toplita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 59892 inscris in cartea funciara 59892;		A1
<b>10903 / 04/10/2024</b>			
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 2498/02.10.2024, de BNPA Taran & Fodor SPN Toplița, din 02/10/2024 emis de FODOR CLAUDIU SORIN;			
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1		A1
1) PREMIUM ALPHA CONSULTING S.R.L			

### C. Partea III. SARCINI .

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

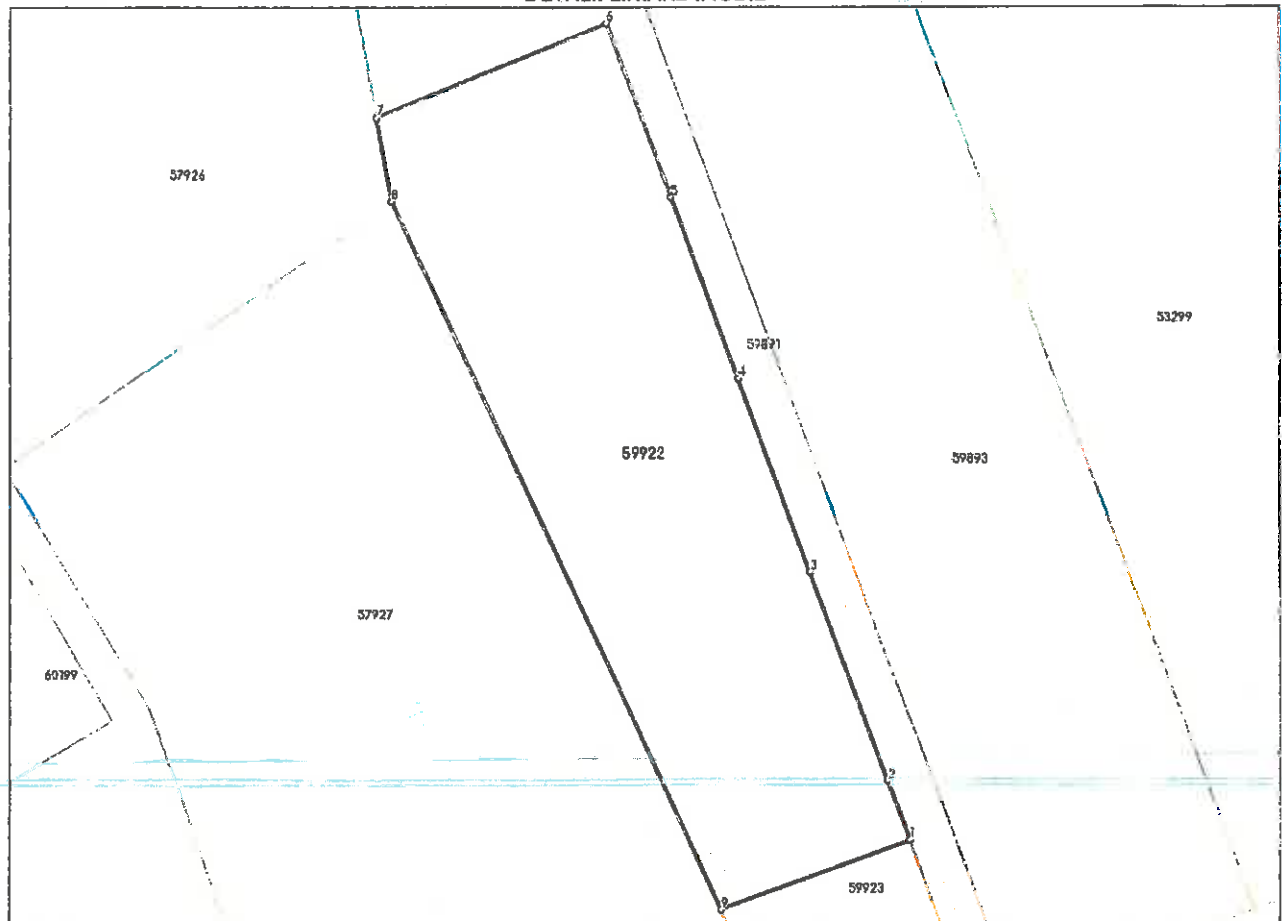
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59922	3.990	

\* 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	3.990	64	3398/1	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului de parcelare.

## 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	8.877
2	3	31.193
3	4	28.925
4	5	27.089
5	6	26.035
6	7	34.707

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	11.891
8	9	109.409
9	1	28.248

\*\* 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.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**  
27/01/2026, 18:46

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.ancpi.ro>



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Toplița

Nr. cerere	1085
Ziua	28
Luna	01
Anul	2026
Cod verificare 100199848104	



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59923 Toplița

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Harghita, UAT Toplița, Loc. Toplița, Postata Plopiș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59923	701	Teren neimprejmuit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>18852 / 30/10/2023</b> Act Notarial nr. Act de dezlipire nr. 3922/26.10.2023, de către BNPA Țăran & Fodor SPN Toplița, din 26/10/2023 emis de FODOR CLAUDIU SORIN;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 59923 a imobilului cu numarul cadastral 59923 / UAT Toplița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 59892 inscris in cartea funciara 59892;	A1
<b>6812 / 21/06/2024</b> Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 1888/20.06.2024, de BNPA Taran & Fodor SPN Toplița, din 20/06/2024 emis de FODOR CLAUDIU SORIN;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) S.C. SANDI FARM PLUS S.R.L.	A1

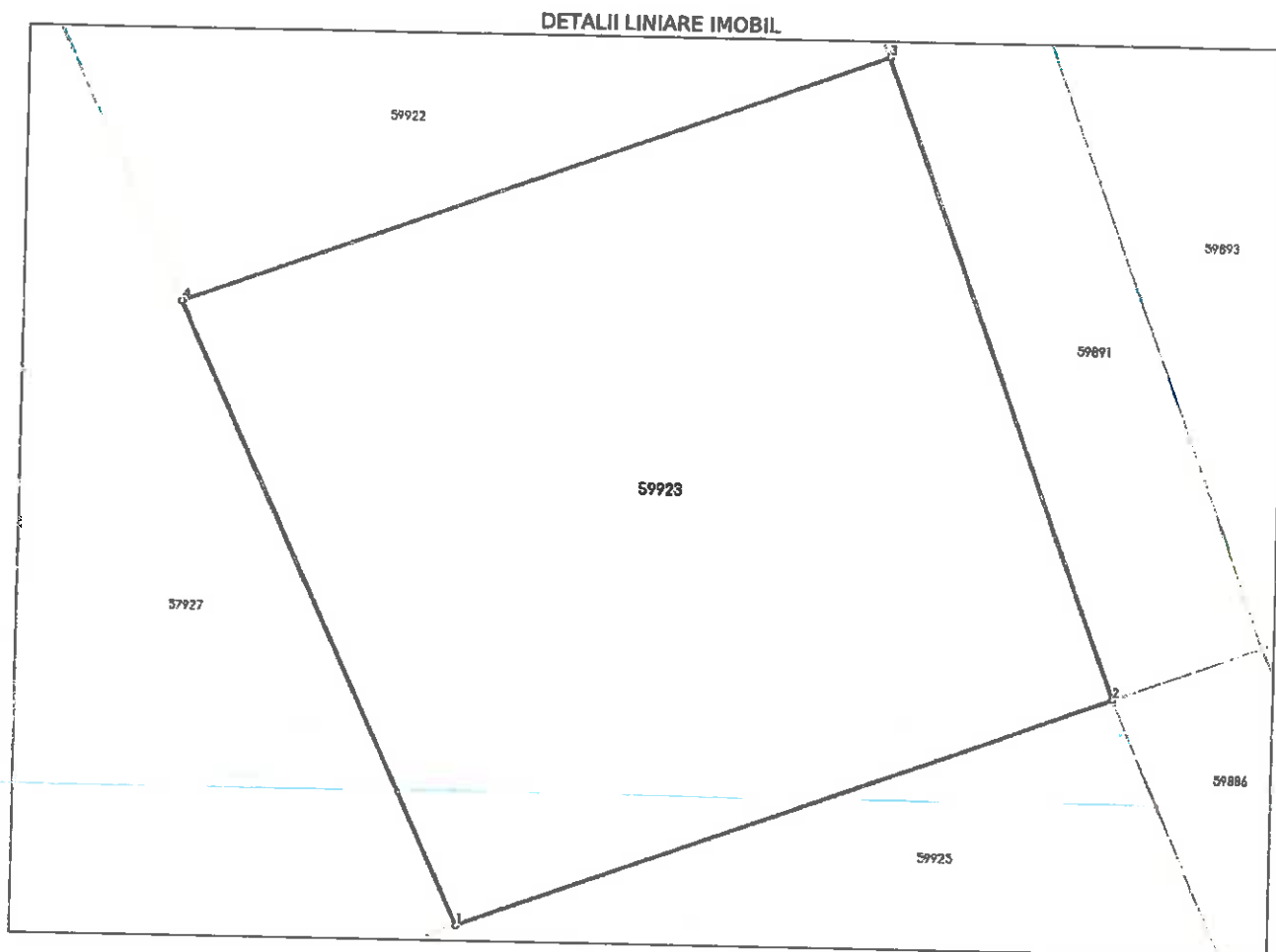
### C. Partea III. SARCINI .

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

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59923	701	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	701	64	3398/1	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului de parcelare.

**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	26.221
2	3	25.747
3	4	28.248
4	1	25.841

\*\* 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 ANCPİ 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.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.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,

28/01/2026, 08:09

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.ancpi.ro>



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Toplița

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59924 Toplița

Nr. cerere	1087
Ziua	28
Luna	01
Anul	2026
Cod verificare 100199847904	

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Harghita, UAT Toplița, Loc. Toplița, Postata Plopiș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59924	1.000	Teren neimprejmuit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>18850 / 30/10/2023</b> Act Notarial nr. Act de dezlipire nr. 3923/26.10.2023, de către BNPA Țăran & Fodor SPN Toplița, din 26/10/2023 emis de FODOR CLAUDIU SORIN;		
B1	Se înființează cartea funciara 59924 a imobilului cu numărul cadastral 59924 / UAT Toplița, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 59885 înscris în cartea funciara 59885;	A1
<b>1435 / 14/02/2024</b> Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 504/13.02.2024, de BNPA Țăran & Fodor SPN Toplița, din 13/02/2024 emis de FODOR CLAUDIU SORIN;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare / bun propriu, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) GYÖRGY LEVENTE-CSABA, necăsătorit	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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

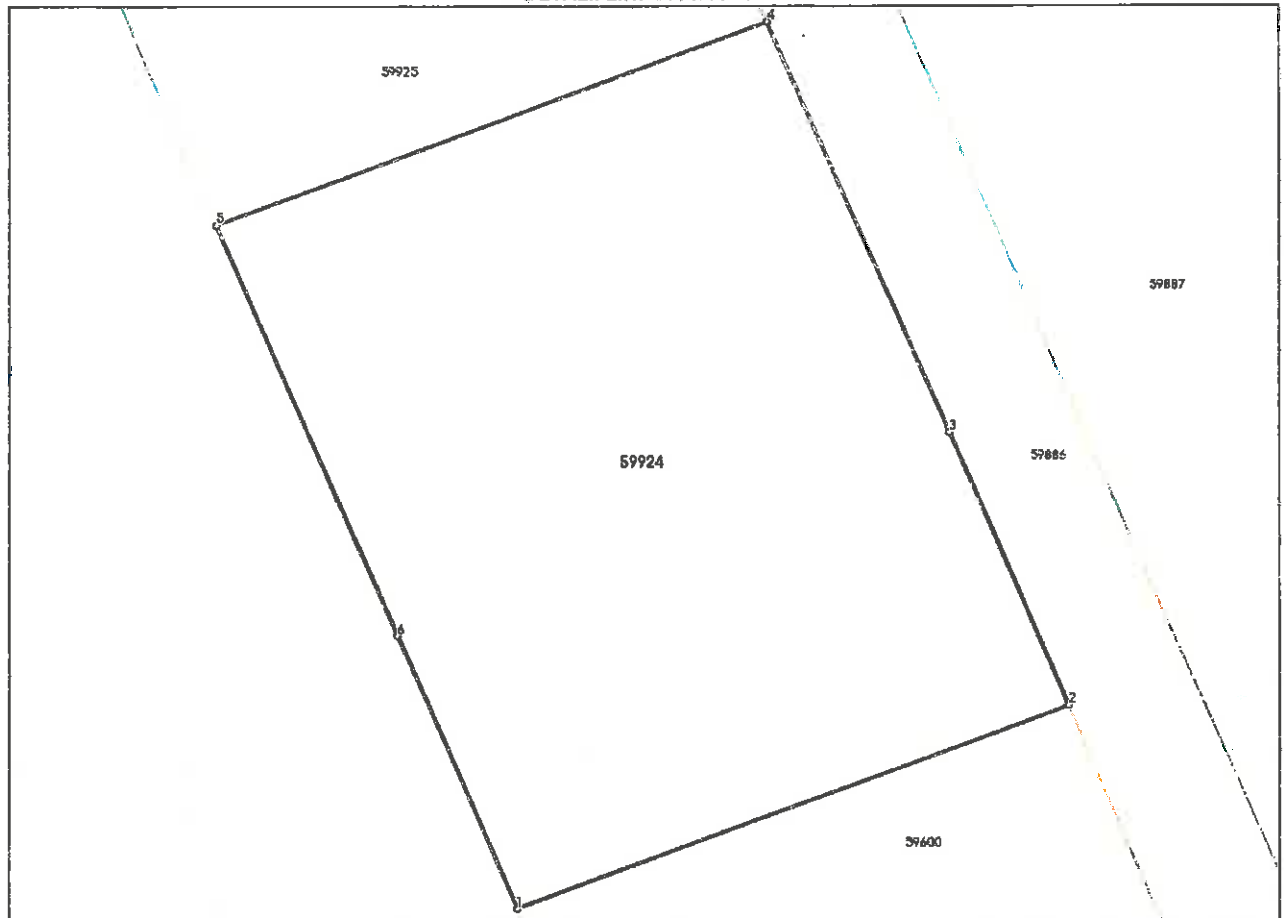
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59924	1.000	

\* 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	1.000	124	3340/3	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului de parcelare.

## 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	28.118
2	3	14.233
3	4	21.403
4	5	28.12
5	6	21.403
6	1	14.233

- \*\* 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 ANCPİ 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.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,  
28/01/2026, 08:10

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.ancpi.ro>



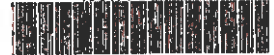
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Toplita

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 59925 Toplita

Nr. cerere 1086  
Ziua 28  
Luna 01  
Anul 2026

Cod verificare  
100199848107



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

Adresa: Jud. Harghita, UAT Toplita, Loc. Toplita, Postata Plopiș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59925	799	Teren neimpregmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>18850 / 30/10/2023</b> Act Notarial nr. Act de dezlipire nr. 3923/26.10.2023, de către BNPA Țăran & Fodor SPN Toplița, din 26/10/2023 emis de FODOR CLAUDIU SORIN;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 59925 a imobilului cu numarul cadastral 59925 / UAT Toplita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 59885 inscris in cartea funciara 59885;	A1
<b>6811 / 21/06/2024</b> Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 1888/20.06.2024, de BNPA Țăran & Fodor SPN Toplița, din 20/06/2024 emis de FODOR CLAUDIU SORIN;		
B5	Intabuiare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) S.C. SANDI FARM PLUS S.R.L	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

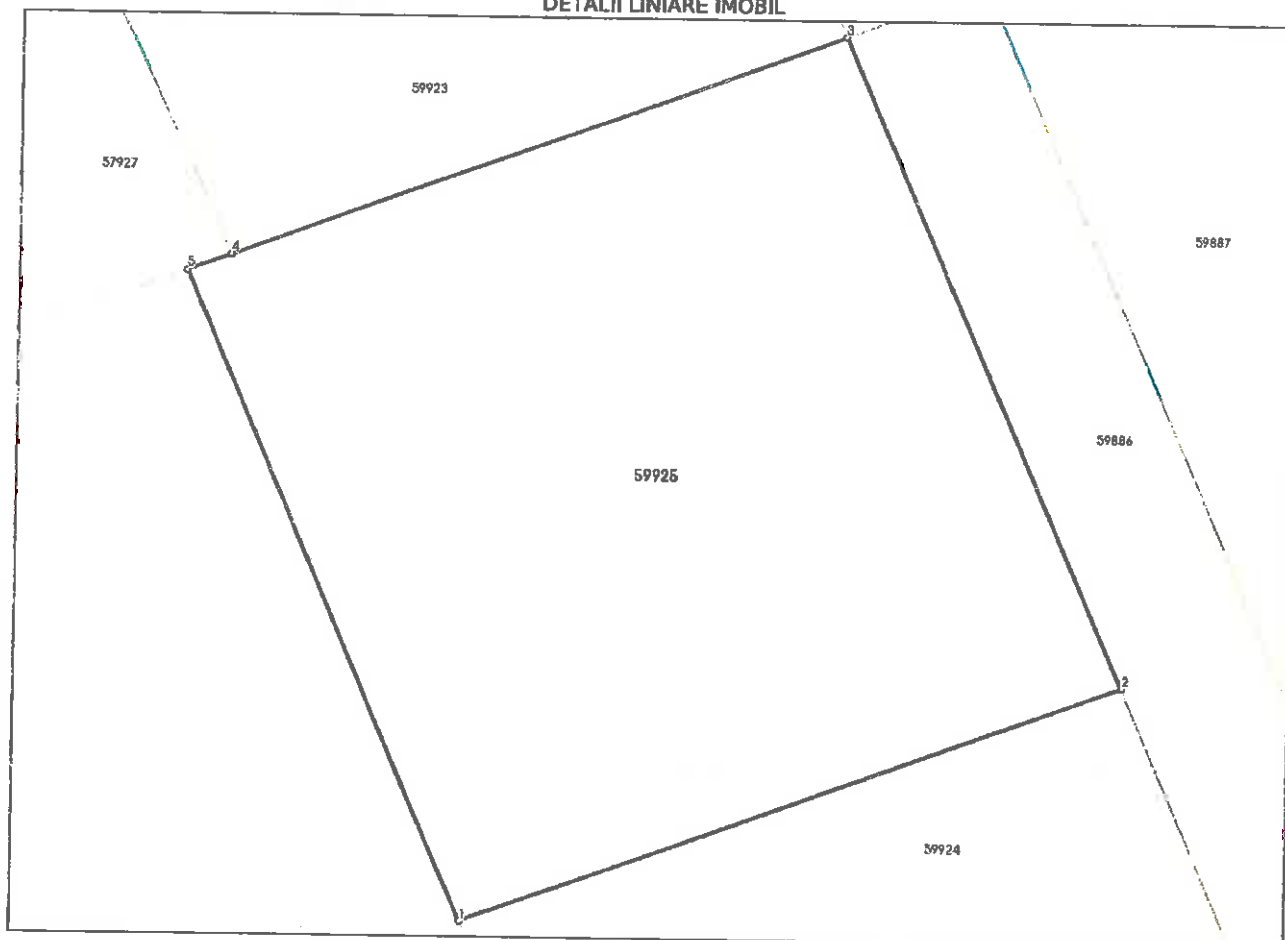
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
59925	799	

\* 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	799	124	3340/3	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului de parcelare.

## 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	28.12
2	3	28.464
3	4	26.221
4	5	1.9
5	1	28.462

\*\*\* 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.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.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,**

28/01/2026, 08:10

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>



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](http://www.primariatoplita.ro)  
Nr.ad.14.811/10.04.2025



ISO 14001



PRIMARUL MUNICIPIULUI  
TOPLIȚA,  
RIIȚII A Victoriei Ștefan

Ca urmare a cererii adresate de:

- GYÖRGY Levente Csaba cu domiciliul/sediul<sup>(2)</sup> în județul Harghita, satul ---, sectorul ---, cod poștal 535700, str. Murelor, nr.16;
- STOIAN Sorin Adrian cu domiciliul/sediul<sup>(2)</sup> în județul Harghita, municipiul/orașul/comuna Toplița, satul ---, sectorul ---, cod poștal 535700, str. Măgura, nr.26/A, bl.-, sc.-, et.-, ap.-,
- "SANDI FARM PLUS" S.R.L.(CUI 24025681) cu domiciliul/sediul<sup>(2)</sup> în județul Harghita, municipiul/orașul/comuna Subcetate, satul ---, sectorul ---, cod poștal 537123, str. Protopop Elie Câmpănu, nr.10, bl.-, sc.-, et.-, ap.-,
- "PREMIUM ALPHA CONSULTING" S.R.L.(CUI 28960810) cu domiciliul/sediul<sup>(2)</sup> în județul Mureș, municipiul/orașul/comuna Sângeorgiu de Mureș, satul ---, sectorul ---, cod poștal 547530, str. Apei Sărate, nr.10, bl.-, sc.-, et.-, ap.-,

cerere înregistrată la Primăria Municipiului Toplița sub nr. 14.811 din 28.03.2025,

## AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr.2/10.04.2025

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal în scopul "LOTIZARE IMOBILE ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ, VILE TURISTICE ȘI PENSIUNI." generat de imobilele situate în municipiul Toplița, strada Vilelor, nr. f.n., identificat prin CF 52358 Toplița ; CF 59159 Toplița; CF 59600 Toplița; CF 59886 Toplița; CF 59887 Toplița; CF 59891 Toplița; CF 59893 Toplița; CF 59922 Toplița; CF 59923 Toplița; CF 59924 Toplița; CF 59925 Toplița; Extrase de Plan Cadastral pt. IE: 52358; 59159; 59600; 59886; 59887; 59891; 59893; 59922; 59923; 59924; 59925; Plan topografic sc. 1:1000; Plan de încadrare în teritoriu (Planșa 1); Plan situația existentă – disfuncționalități sc.1:1000 (Planșa 2); Plan reglementări urbanistice-zonificare sc.1:1000 (Planșa 3);

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Planului Urbanistic Zonal este motivată de intenția construirii de case de vacanță, vile turistice și pensiuni pe terenuri proprietate particulară, situate în intravilanul municipiului Toplița, într-o zonă mixtă (U.T.R.10 Lv+Vt) – zonă cu locuințe sezoniere și zonă c servicii în turism, agreement și locuire.

**Suprafața totală de teren studiată prin P.U.Z. este de 46.599 m<sup>2</sup> și este compusă astfel :**

- parcela nr. cad. 52358, situată în mun. Toplița, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de 9.368 m<sup>2</sup>, înscrisă în C.F. 52358 Toplița – proprietate a persoanelor fizice: STOIAN Sorin Adrian și soția STOIAN Doina Gabriela;
- parcela nr. cad. 59159, situată în mun. Toplița, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de 7.746 m<sup>2</sup>, înscrisă în C.F. 59159 Toplița – proprietate a persoanei juridice: "PREMIUM ALPHA CONSULTING" S.R.L. (C.U.I. 28960810);
- parcelă nr. cad. 59600, situată în mun. Toplița, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de 1.000 m<sup>2</sup>, înscrisă în C.F. 59600 Toplița – proprietate a persoanei fizice: GYÖRGY Levente Csaba;
- parcelă nr. cad. 59886, situată în mun. Toplița, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de 587 m<sup>2</sup>, înscrisă în C.F. 59886 Toplița – proprietate a persoanelor fizice: STOIAN Sorin Adrian și soția STOIAN Doina Gabriela;
- parcelă nr. cad. 59887, situată în mun. Toplița, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de 2.799 m<sup>2</sup>, înscrisă în C.F. 59887 Toplița – proprietate a persoanei juridice: "PREMIUM ALPHA CONSULTING" S.R.L. (C.U.I. 28960810);

- parcelă nr. cad. 59891, situată în mun. Toplița, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de 13.297 m<sup>2</sup>, înscrisă în C.F. 59891 Toplița – proprietate a persoanelor fizice: STOIAN Sorin Adrian și soția STOIAN Doina Gabriela;

- parcelă nr. cad. 59893, situată în mun. Toplița, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de 5.312 m<sup>2</sup>, înscrisă în CF 59893 Toplița – proprietate a persoanei juridice: "PREMIUM ALPHA CONSULTING"S.R.L. (C.U.I. 28960810);

- parcelă nr. cad. 59922, situată în mun. Toplița, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de 3.990 m<sup>2</sup>, înscrisă în C.F. 59922 Toplița – proprietate a persoanelor fizice: STOIAN Sorin Adrian și soția STOIAN Doina Gabriela;

- parcelă nr. cad. 59923, situată în mun. Toplița, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de 701 m<sup>2</sup>, înscrisă în C.F. 59923 Toplița – proprietate a persoanei juridice: "SANDI FARM PLUS"S.R.L. (C.U.I. 24025681) ;

- parcelă nr. cad. 59924, situată în mun. Toplița, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de 1.000 m<sup>2</sup>, înscrisă în C.F. 59924 Toplița – proprietate a persoanei fizice: GYÓRGY Levente Csaba;

- parcelă nr. cad. 59925, situată în mun. Toplița, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de 799 m<sup>2</sup>, înscrisă în C.F. 59925 Toplița – proprietate a persoanei juridice: "SANDI FARM PLUS"S.R.L. (C.U.I. 24025681).În

Certificatul de Urbanism nr. 21 /07.02.2025 eliberat de Primăria Municipiului Harghita s-a impus elaborarea PUZ, deoarece zona studiată nu este reglementată din punct de vedere urbanistic în PUG Toplița, pentru a se putea realiza modificarea zonei funcționale.

**Realizarea rețelelor de utilități: toate costurile privind extinderile, dimensionările de rețele și bransamente vor fi suportate de către beneficiari.**

**Realizarea căilor de comunicații: toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenurile beneficiarilor vor fi suportate de către acestia.**

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

Parcelarea terenului în 45 parcele distincte:

• P1 – 1000 mp; • P2 – 1000 mp; • P3 – 1000 mp; • P4 – 1000 mp; • P5 – 1008 mp; • P6 – 1005 mp; • P7 – 1000 mp; • P8 – 1000 mp; • P9 – 1000 mp; • P10 – 1000 mp; • P11 – 1050 mp; • P12 – 1050 mp; • P13 – 1050 mp; • P14 – 1050 mp; • P15 – 1111 mp; • P16 – 767 mp; • P17 – 800 mp; • P18 – 800 mp; • P19 – 800 mp; • P20 – 939 mp; • P21 – 1014 mp; • P22 – 1110 mp; • P23 – 1064 mp; • P24 – 1004 mp; • P25 – 1010 mp; • P26 – 1010 mp; • P27 – 1010 mp; • P28 – 1010 mp; • P29 – 1010 mp; • P30 – 1010 mp; • P31 – 1010 mp; • P32 – 1084 mp; • P33 – 1052 mp; • P34 – 1008 mp; • P35 – 1203 mp; • P36 – 912 mp; • P37 – 990 mp; • P38 – 1000 mp; • P39 – 1000 mp; • P40 – 1000 mp; • P41 – 701 mp; • P42 – 799 mp; • P43 – 1000 mp; • P44 – 1000 mp; • P45 – 3158 mp.

Parcele nr.1-nr.44 vor avea funcțiune destinată pentru: case de vacanță, vile turistice, pensiuni

- Suprafață teren = variabil 701-1110 mp;
- POT case de vacanță = 35 %
- CUT case de vacanță = 1,05 (P-P+2E)
- POT vile turistice / pensiuni = 40 %
- CUT vile turistice / pensiuni = 2,00 (D+P+3E)
- spațiu verde ≈ 33 %.

Parcele nr. 45. va avea funcțiunea: drum

- Suprafață teren = 3.158 mp;
- POT = 0,0 %
- CUT = 0,0

Bilanț teritorial existent

	Destinația terenurilor	Suprafața teren (mp)	Procentual din total supr. teren
1	Construcții existente	-	-
2	Căi de circulație	1 475	3,17 %
3	Teren liber de construcții (fânață)	45 124	96,83 %
4	TOTAL (1+2+3)	46 599	100,00 %

Bilanțul teritorial propus prin PUZ, în cadrul zonei studiate în Planul urbanistic zonal s-au identificat următoarele tipuri de unități funcționale: Zonă Mixtă – zonă case de vacanță, vile turistice și pensiuni

	Destinația terenurilor	Suprafața teren (mp)	Procentual din total supr. teren
1	Zona mixtă: case de vacanță, vile, pensiuni (P1-P44)	43 441	93,30%
2	din care:		
	. construcții propuse	17 376	37,32%
	. trotuare, alei, platforme	8 689	18,66%
	. spațiu verde (grădini de fațadă)	17 376	37,32%
3	Căi de comunicație (străzi, alei carosabile/pietonale – P45)	3 158	6,70%
5	TOTAL (1+3+4)	46 599	100 %

Indici urbanistici propuși pentru case de vacanță, vile turistice și pensiuni prin Planul Urbanistic Zonal:

Zona	POT <sub>max</sub>	CUT <sub>max</sub>	Regim maxim de înălțime	H <sub>max</sub> la cornișă sau atic	
Zonă mixtă	Case de vacanță	35%	1,05	P - P+2E	9m
	Vile turistice și pensiuni	40%	2,00	D+P+3E	18m

Amplasarea în interiorul parcelei: clădirile se vor amplasa în limita zonelor de implantare prevăzute în planșa Reglementari urbanistice - Zonificare.

Retragerea minimă față de aliniament: - 3,0 m pentru toate parcelele;

Retragerea minimă față de limitele laterale: - 3,0 m stânga/dreapta pentru toate parcelele;

Retragere minimă față de limita posterioară: - 5,00 m pentru toate parcelele.

Înălțimea construcțiilor: în corelare cu zonificarea propusă și cu limitele de implantare a clădirilor, înălțimea maximă a clădirilor va fi:

H<sub>max</sub> = 9 m respectiv un regim de înălțime de maxim P+2E, –pentru casele de vacanță.

H<sub>max</sub> = 18 m respectiv un regim de înălțime de maxim D+P+3E - pentru vilele turistice și pensiuni.

Parcaje: staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

Spații verzi și plantate: spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp de teren liber în jurul construcțiilor.

Împrejmuiri: sunt recomandate împrejmuirile de tip transparent, cu înălțimea de maxim 1,80 m (lemn, gard viu, plasă de sârmă cu vegetație agățătoare, etc.).

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

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

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

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

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

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

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

Autorizarea construcțiilor este permisă cu condiția conectării la rețelele edilitare, o dată cu realizarea lor: bransament la rețeaua de alimentare cu apă, racord la canalizare, bransament electric, bransament de gaz, suportate în întregime de investitori sau beneficiari.

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

În cazul construcțiilor noi – case de vacanță, vile turistice sau pensiuni se va avea în vedere amplasamentul imobilelor, situate în mijlocul Stațiunii de Interes Local : "Băile Banffy", (atestată conf. H.G. nr.58/2017), astfel se va evita utilizarea materialelor și culorilor străine de caracterul zonei. Se recomandă utilizarea materialelor de construcții, tradiționale și tehnicilor de punere în operă a acestora, astfel încât construcția nouă să armonizeze cu

arhitectura zonei în care se află amplasată. Aspectul clădirii va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor compoziții care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei.

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

**4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:**

Accesul se asigură dintr-un drum public existent - strada Vilelor prin intermediul unui drum P45 – 3158 mp.

Locurile de parcare necesare funcțiunilor propuse vor fi amenajate în interiorul parcelei.

Racordarea clădirilor la rețelele edilitare se va rezolva local:

-apă potabilă – în regie proprie până la extinderea rețelei publice în zona studiată;

-canalizare menajera-: în regie proprie până la extinderea rețelei publice în zona studiată;

-curent electric - extinderea rețelei existente în zonă, subteran;

-alimentarea cu căldură -prin centrale termice proprii curent electric sau lemne;

-canalizare pluvială – amenajarea de zone de retenție, zone permeabile, amenajări de infiltrare pentru încetinirea revărsării apelor;

-gospodărire comunală - resturile menajere vor fi colectate și depozitate în containere speciale și transportate prin grija firmei de specialitate pe bază de contract.

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.

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

-Aviz Ministerul Economiei, Digitalizării, Antreprenoriatul și Turismului;

-Aviz alimentare cu apă și canalizare "Aqua Călimani" S.R.L. ;

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

-Avizul/Acord administratorului drumului- Serviciul Dezvoltare Municipală Toplița (fost S.G.M. Toplița);

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

-Studiu geotehnic verificat la cerința "A";

-Actul administrativ al Agenției pentru Protecția Mediului Harghita.

**7. 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.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 6 din 17.01.2025, emis de Primăria Municipiului Toplița.

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

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

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

**Referent de specialitate,**  
KALAPÁCS Zsolt

S.C. AQUA CALIMANI S.R.L TOPLITA

№ înregistrare  
Data 17.10.2025

Către

dl. GYÓRGY LEVENTE CSABA

Mun. Toplita, str. Murelor, nr.13, județul Harghita

În urma solicitării înaintată către noi, prin care solicitați un punct de vedere cu privire la rețeaua de apă și canalizare din zona strada Vilelor, pentru investiția "Întocmire plan urbanistic zonal având scopul: lotizare imobile și stabilire reglementări pentru construire case de vacanța, vile turistice și pensiuni." vă comunicăm următoarele:

S.C. AQUA CALIMANI S.R.L Toplita – operatorul serviciului de alimentare cu apă potabilă și canalizare pe raza municipiului Toplița prin Consiliul Local Toplița are în derulare încă din anul 2024 lucrarea de "Extindere rețea de apă potabilă, rezervor tampon, stație de pompare și rețea de canalizare menajeră strada Vilelor – Pârția de schi din municipiul Toplița, județul Harghita" prin Programul Național de Finanțare "Anghel Salighny" – lucrare având ca și termen de execuție anul 2026.

Date tehnice rețele apă și canalizare în curs de execuție:

- Rețeaua de apă potabilă este realizată printr-o țevă PEHD cu D=110 mm și se fală pe partea stângă a străzii Vilelor spre direcția Pârției de schi iar rețeaua de canalizare este printr-o țevă PVC D=250 mm și se află tot pe partea stângă a străzii Vilelor spre direcția Pârției de schi.

Cu respect,

Director general

ec. Andrei Gheorghe



AVIZ Nr. 375 din 27.11.2025

**Denumire:** P.U.Z. - „ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL AVÂND SCOPUL: LOTIZARE IMOBILE ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ, VILE TURISTICE ȘI PENSIUNI”- Municipiul Toplița, Str. Vilelor, Nr. FN, Numere cadastrale 52358, 59159, 59600, 59886, 59887, 59891, 59893, 59922, 59923, 59924, 59925, Județul Harghita

**Proiectant:** TEHNOURB S.R.L.

**Beneficiar:** GYORGY LEVENTE CSABA, STOIAN SORIN ADRIAN, SANDI FARM PLUS S.R.L., PREMIUM ALPHA CONSULTING S.R.L.

În temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului și a Ordinului Ministrului Economiei, Digitalizării, Antreprenoriatului și Turismului nr. 2029 din 26.09.2025 privind constituirea Comisiei tehnice de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice precum și localități riverane Mării Negre care nu sunt atestate ca stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului, se supune spre analiză proiectul P.U.Z. - „ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL AVÂND SCOPUL: LOTIZARE IMOBILE ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ, VILE TURISTICE ȘI PENSIUNI”- Municipiul Toplița, Str. Vilelor, Nr. FN, Numere cadastrale 52358, 59159, 59600, 59886, 59887, 59891, 59893, 59922, 59923, 59924, 59925, Județul Harghita.

Documentația înregistrată la Ministerul Economiei, Digitalizării, Antreprenoriatului și Turismului - Direcția Autorizare și Monitorizare cu nr. 434575/28.10.2025, completată în 19.11.2025, analizată în ședința Comisiei Tehnice de Avizare nr. 22 din 21.11.2025, are la bază Certificatul de Urbanism nr. 21 din 07.02.2025 și Avizul de oportunitate nr. 2 din 10.04.2025, emise de Primăria Municipiului Toplița, Județul Harghita.

Echiparea tehnico-edilitară: lucrările de alimentare cu apă, canalizare, evacuarea apei menajere, racordare la energie electrică, rețele telefonice se vor executa pe baza de documentații de specialitate avizate/aprobate conform legii.

Comisia Tehnică de Avizare  
acordă:  
AVIZ  
privind documentația:

P.U.Z. - „ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL AVÂND SCOPUL: LOTIZARE IMOBILE ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ, VILE TURISTICE ȘI PENSIUNI”- Municipiul Toplița, Str. Vilelor, Nr. FN, Numere cadastrale 52358, 59159, 59600, 59886, 59887, 59891, 59893, 59922, 59923, 59924, 59925, Județul Harghita

Cu condițiile, pentru tipurile și categoriile specificate pe verso:

MINISTRUL  
Radu-Dinel MIRUȚĂ

Denumire: P.U.Z. - „INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL AVÂND SCOPUL: LOTIZARE IMOBILE ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ, VILE TURISTICE ȘI PENSIUNI”- Municipiul Toplița, Str. Vilelor, Nr. FN, Numere cadastrale 52358, 59159, 59600, 59886, 59887, 59891, 59893, 59922, 59923, 59924, 59925, Județul Harghita

POT maxim:	35% - case de vacanță 40% - vile turistice, pensiuni
CUT maxim:	1,05 - case de vacanță 2,00 - vile turistice, pensiuni
Regim înălțime maxim:	P+2E - case de vacanță D+P+3E - vile turistice, pensiuni

Obs.: Avizul este valabil numai cu următoarele condiții:

- respectarea prevederilor din documentațiile de urbanism aprobate și avizate conform legii;
- respectarea prevederilor Codului civil cu privire la vecinătăți;
- respectarea prevederilor O.P.A.N.T. nr. 65/2013 pentru aprobarea Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare, a licențelor și brevetelor de turism, cu modificările și completările ulterioare.

#### COMISIA TEHNICĂ DE AVIZARE

Romeo ȘĂRBAN director D.M.D. - președinte  
Ioan Șerban TĂNASE - director D.A.M. - membru  
Mihaela ARGATU - S.A.O.A. - D.A.M. - membru  
Adrian TEIANU - D.M.D. - membru  
Irina PAVEL - S.A.M. - D.A.M. - membru  
Natalia BADEA - șef S.A.M. - D.A.M. - supleant președinte  
Luminița Gabriela DUMITRU - S.A.O.A. - D.A.M. - membru supleant



Sistemul de Gospodărire a Apeilor Mureș  
F-AA-1

SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A  
MUREȘ  
VIZAT SPRI  
NESCHIMBAT

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR  
Nr. 75 din 12.09.2025  
privind:

"Întocmire Plan Urbanistic Zonal având scopul: Lotizare și stabilire reglementări pentru  
construire case de vacanță, vile turistice și pensiuni"

Spre știință: S.H. Gheorgheni

**1. DATE GENERALE:**

- solicitanții avizului:
  - GYÖRGY LEVENTE-CSABA, mun. Toplița, str. Murelor, nr. 16, jud. Harghita; CNP: 1900802191487
  - STOIAN SORIN ADRIAN, mun. Toplița, str. Măgura, nr. 26/A, jud. Harghita
  - SANDI FARM PLUS S.R.L., comuna Subcetate, str. Protopop Elie Câmpeanu, nr. 10, jud. Harghita, CUI: 24025681
  - PREMIUM ALPHA CONSULTING S.R.L., Sângeorgiu de Mureș, str. Apei Sărate, nr. 10, jud. Mureș, CUI: 28960810
- adresa de înaintare: fnr., înregistrată la Sistemul de Gospodărire a Apeilor Mureș sub nr. G.R.R.A./10093/4315/03.09.2025
- beneficiari:
  - GYÖRGY LEVENTE-CSABA, mun. Toplița, str. Murelor, nr. 16, jud. Harghita; CNP: 1900802191487
  - STOIAN SORIN ADRIAN, mun. Toplița, str. Măgura, nr. 26/A, jud. Harghita
  - SANDI FARM PLUS S.R.L., comuna Subcetate, str. Protopop Elie Câmpeanu, nr. 10, jud. Harghita, CUI: 24025681
  - PREMIUM ALPHA CONSULTING S.R.L., Sângeorgiu de Mureș, str. Apei Sărate, nr. 10, jud. Mureș, CUI: 28960810
- elaborator documentație: SC CONSTRUCT CC SRL, mun. Târgu Mureș, B-dul 1 Decembrie 1918, nr. 128/9, jud. Mureș
- amplasament: intravilanul municipiului Toplița, str. Vilelor, fnr., CF nr. 52358, 59159, 59600, 59886, 59887, 59891, 59893, 59922, 59923, 59924, 59925/Toplița, județul Harghita, la cca. 1,3 km față de malul stâng al r. Mureș (IV-1.000.00.00.00.00) și la cca. 150 m față de malul drept al pr. Măgheruș (IV -1.029.00.00.00.00), la o diferență de nivel de minim 5 m față de ambele cursuri de apă
- curs de apă: r. Mureș / cod cadastral IV-1.000.00.00.00.00  
pr. Măgheruș / cod cadastral IV-1.029.00.00.00.00
- corpuri de apă: de suprafață: pr. Măgheruș (afl. Mureș) cod: RORW4.1.29\_B1

## **2. SCOPUL INVESTIȚIEI ȘI ELEMENTE DE CORELARE - COORDONARE:**

### **2.1. Scopul investiției:**

Prin PUZ se intenționează:

- Stabilirea zonei funcționale a suprafeței totale de teren studiate de 46.599 mp în vederea: construirii de case de vacanță, vile turistice și pensiuni pe terenuri proprietate particulară, situate în intravilanul municipiului Toplița, într-o zonă mixtă (U.T.R. 10 Lv+Vt) - zonă cu locuințe sezoniere și zonă cu servicii în turism, agrement și locuire;
- Zonificarea funcțională a terenului;
- Parcelarea terenului;
- Sistemizarea incintei;
- Stabilirea regulilor de construire;
- Stabilirea unor criterii urbanistice clare, prin definirea indicatorilor urbanistici ca P.O.T. și C.U.T., număr de niveluri întregi, regim de înălțime;
- Stabilirea modului în care se poate asigura infrastructura tehnico-edilitară corespunzătoare funcțiunilor noi propuse.

**Situația existentă:** Amplasamentul studiat (CF nr. 52358, 59159, 59600, 59886, 59887, 59891, 59893, 59922, 59923, 59924, 59925) este situat în intravilanul municipiului Toplița, str. Vilelor, fnr., jud. Harghita. Zona studiată are în prezent acces auto și pietonal din strada Vilelor, care face legătura între municipiul Toplița la nord și Pârția de schi Bradul la sud-vest.

Suprafața totală a terenului studiat prin PUZ este de 46.599 mp și este compus astfel:

- parcelă nr. cad. 52358, situată în mun. Toplița, str. Vilelor, fnr., teren în suprafață totală de 9.368 m<sup>2</sup>, înscris în CF nr. 52358/Toplița - proprietate a persoanelor fizice: STOIAN Sorin Adrian și soția STOIAN Doina Gabriela cotă actuală de 1/1, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție;
- parcelă nr. cad. 59159, situată în mun. Toplița, str. Vilelor, fnr., teren în suprafață totală de 7.746 m<sup>2</sup>, înscris în CF nr. 59159/Toplița - proprietate a persoanei juridice: "PREMIUM ALPHA CONSULTING" S.R.L. (C.U.I. 28960810) cotă actuală de 1/1, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție;
- parcelă nr. cad. 59600, situată în mun. Toplița, str. Vilelor, fnr., teren în suprafață totală de 1.000 m<sup>2</sup>, înscrisă în CF nr. 59600/Toplița - proprietate a persoanei fizice: GYORGY Levente Csaba în cotă actuală de 1/1, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție;
- parcelă nr. cad. 59886, situată în mun. Toplița, str. Vilelor, fnr., teren în suprafață totală de 587 m<sup>2</sup>, înscris în CF nr. 59886/Toplița - proprietate a persoanelor fizice: STOIAN Sorin Adrian și soția STOIAN Doina Gabriela cotă actuală de 1/1, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție;
- parcelă nr. cad. 59887, situată în mun. Toplița, str. Vilelor, fnr., teren în suprafață totală de 2.799 m<sup>2</sup>, înscris în CF nr. 59887/Toplița - proprietate a persoanei juridice: "PREMIUM ALPHA CONSULTING" S.R.L. (C.U.I. 28960810) cotă actuală de 1/1, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție;
- parcelă nr. cad. 59891, situată în mun. Toplița, str. Vilelor, fnr., teren în suprafață totală de 13.297 m<sup>2</sup>, înscris în CF nr. 59891/Toplița - proprietate a persoanelor fizice: STOIAN Sorin Adrian și soția STOIAN Doina Gabriela cotă actuală de 1/1, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție;
- parcelă nr. cad. 59893, situată în mun. Toplița, str. Vilelor, fnr., teren în suprafață totală de 5.312 m<sup>2</sup>, înscris în CF nr. 59893/Toplița - proprietate a persoanei juridice: "PREMIUM ALPHA CONSULTING" S.R.L. (C.U.I. 28960810) cotă actuală de 1/1, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție;
- parcelă nr. cad. 59922, situată în mun. Toplița, str. Vilelor, fnr., teren în suprafață totală de 3.990 m<sup>2</sup>, înscris în CF nr. 59922/Toplița - proprietate a persoanei juridice: "PREMIUM

ALPHA CONSULTING”S.R.L. (C.U.I. 28960810) cotă actuală de 1/1, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție;

- parcelă nr. cad. 59923, situată în mun. Toplița, str. Vilelor, fnr., teren în suprafață totală de 701 m<sup>2</sup>, înscris în CF nr. 59923/Toplița - proprietate a persoanei juridice: ”SANDI FARM PLUS”S.R.L. (C.U.I. 24025681) cotă actuală de 1/1, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție;

- parcelă nr. cad. 59924, situată în mun. Toplița, str. Vilelor, fnr., teren în suprafață totală de 1.000 m<sup>2</sup>, înscris în CF nr. 59924/Toplița - proprietate a persoanei fizice: GYORGY Levente Csaba în cotă actuală de 1/1, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție;

- parcelă nr. cad. 59925, situată în mun. Toplița, str. Vilelor, fnr., teren în suprafață totală de 799 m<sup>2</sup>, înscris în CF nr. 59925/Toplița - proprietate a persoanei juridice: ”SANDI FARM PLUS”S.R.L. (C.U.I. 24025681) cotă actuală de 1/1, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție.

## 2.2. Elemente de corelare-coordonare:

### Investiția deține:

- Extrasele CF nr. 52358, 59159, 59600, 59886, 59887, 59891, 59893, 59922, 59923, 59924, 59925/Toplița;

- Certificat de Urbanism nr. 21 din 07.02.2025 emis de Primăria municipiului Toplița, în scopul: „Întocmire Plan Urbanistic Zonal având scopul: Lotizare și stabilire reglementări pentru construire case de vacanță, vile turistice și pensiuni”.

În ceea ce privește regimul terenurilor studiate de planificarea urbanistică propusă (juridic, economic, tehnic etc.): se stabilesc prin legislația specifică de urbanism.

## 2.3. Încadrarea în clasa de importanță.

Conform STAS 4273/83, proiectantul încadrează lucrările în clasa a IV -a de importanță.

## 3. PLANUL URBANISTIC ZONAL PREVEDE:

Prin proiect se prevede reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului având suprafața totală 46599 mp, aflat în proprietatea beneficiarilor, respectiv stabilirea zonei funcționale în vederea construirii de case de vacanță, vile turistice și pensiuni, parcelarea terenului în 45 de parcele distincte, parcaje, platforme și spații verzi în incintă.

### Bilanțul teritorial se prezintă astfel:

LOT 1-44 Case de vacanță, vile turistice, pensiuni:

- Suprafață teren = variabil 701-1110 mp;
- POTcase de vacanță = 35 %;
- CUTcase de vacanță = 1,05 (P-P+2E);
- POTvile turistice / pensiuni = 40 %;
- CUTvile turistice / pensiuni = 2,00 (D+P+3E);
- spațiu verde = 33 %.

LOT 45 Drum:

- Suprafață teren = 3.158 mp;
- POT = 0,0 %;
- CUT = 0,0.

### 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

**Coeficienți recomandați pentru casa de vacanță:**

POT = 35%

CUT = 1,05

H max = 9,00 m.

regim de înălțime maxim : P-P+2E



**Coeficienți recomandați pentru hotel:**

POT = 40%

CUT = 2,00

H max = 18,00 m.

regim de înălțime maxim : D+P+3E

**Bilanț teritorial existent:**

Destinația terenurilor	Suprafața teren (mp)	Procentual din total supr. teren
Construcții existente	-	-
Căi de circulație	1475	3,17 %
Teren liber de construcții (fâneată)	45124	96,83 %
<b>TOTAL:</b>	<b>46599</b>	<b>100 %</b>

**Bilanț teritorial propus:**

Destinația terenurilor	Suprafața teren (mp)	Procentual din total supr. teren
Zonă mixtă: case de vacanță, vile, pensiuni (P1-P44)	43441	93,30%
din care: - construcții propuse	17376	37,32%
- trotuare, alei, PLATFORME	8689	18,66%
- spațiu verde (grădini de fațadă)	17376	37,32%
Căi de comunicație (străzi, alei carosabile/pietonale)	3158	6,70%
<b>TOTAL:</b>	<b>46599</b>	<b>100%</b>

**4. DOTĂRI HIDROEDILITARE:**

**4.1. Alimentarea cu apă:** se va realiza din rețeaua de alimentare cu apă a localității după extinderea acesteia în zonă. Până la extinderea rețelei de alimentare cu apă în zonă, alimentarea cu apă se va realiza individual, respectiv din surse subterane. Sursele vor fi echipate corespunzător și se vor monta aparate de măsurare a debitelor de apă prelevate. Apa prelevată va fi trecută printr-un sistem de dedurizare-filtrare înainte de distribuire la consumatori. (vezi cap. Obligații).

Apa prelevată va fi utilizată în scop igienico-sanitar de către personalul angajat și clienți, în scop menajer în cadrul restaurantului și pentru stropirea spațiilor verzi.

4.2. Evacuarea apelor uzate fecaloid-menajere: se va realiza în rețeaua de canalizare a localității după extinderea acesteia în zonă. Până la extinderea rețelei de canalizare în zonă, evacuarea apelor uzate fecaloid-menajere provenite de pe amplasament se va realiza în bazine vidanjabile impermeabilizate, dimensionate corespunzător ca și măsură provizorie. Vidanjabarea bazinelor se va realiza, în baza unui contract, de către o firmă specializată în prestarea acestui tip de servicii. Vidanjabă va fi descărcată în cea mai apropiată stație de epurare mecano-biologică. (vezi cap. Obligații).

*Observație: Beneficiarul deține Adresa nr. 444/17.06.2025 emisă de operatorul hidroedilitar SC Aqua Călimani SRL, Toplița, prin care se comunică faptul că CL Toplița are în derulare din anul 2024 lucrarea de: "Extindere rețea de apă potabilă, rezervor tampon, stație de pompare și rețea de canalizare menajeră str. Vilelor - Pârția de schi din municipiul Toplița, județul Harghita prin Programul Național de Finanțare Anghel Salighny" - lucrare cu termen de execuție anul 2026.*

#### 4.3. Evacuarea apelor pluviale:

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor și de pe alei, vor fi dirijate către spațiile verzi.

### 5. OBLIGAȚII:

La faza de proiectare studiu de fezabilitate, înainte de solicitarea avizului de gospodărire a apelor, la întocmirea documentației tehnice pentru fundamentarea avizului de gospodărire a apelor aferent obiectului de investiție, se vor avea în vedere următoarele:

- definitivarea necesarului, respectiv a cerinței de apă, corespunzătoare capacității efective a dotărilor și activității desfășurate;
- corelarea strictă a capacităților de alimentare cu apă cu cele de canalizare, evacuare și epurare (după caz) a apelor uzate;
- în momentul execuției/finalizării rețelei de canalizare a localității aveți obligația de a vă racorda la aceasta și de a renunța la evacuarea apelor uzate în bazine vidanjabile. Termen: maxim 1 an de la punerea în funcțiune a rețelei de canalizare;
- racordarea la sistemul centralizat de alimentare cu apă/evacuare ape uzate se va realiza numai după obținerea avizului/acordului operatorului hidroedilitar din zonă;
- rețeaua de canalizare se va executa în sistem separativ;
- prevederea rețelei de canalizare pluvială pentru colectarea apelor pluviale de pe amplasament;
- implementarea unui program de colectare a deșeurilor în vederea transportării lor în locuri special amenajate și protecția zonelor naturale;
- în situația în care se va opta pentru execuția surselor subterane de alimentare cu apă - puțuri forate, la faza de emitere a avizului de gospodărire a apelor se va prezenta studiu hidrogeologic elaborat de instituții publice sau private atestate de autoritatea publică centrală în domeniul apelor și/sau expertizate de către Institutul Național de Hidrologie și Gospodărire a Apelor.

Conform ordinului MAP 828/2019, anexa 2, art. 9, pct. g): "Dimensionarea lucrărilor de captare pentru ape subterane se va face în concordanță cu studiul hidrogeologic preliminar respectiv concluziile referatului de expertiză elaborat de INHGA București."

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 aspecte 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 și autorizații legale în vederea realizării investiției.

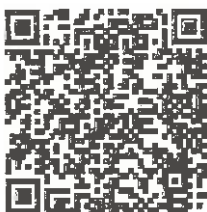
Prezentul aviz de gospodărire a apelor se emite în temeiul Legii apelor 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, a Ordonanței de Urgență 107/2002 privind înființarea Administrației Naționale "Apele Române" aprobată prin Legea 404/2003, cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului Ministerului 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

Fax: +40266371975

office.harghita@distributie-energie.ro

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

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

www.distributie-energie.ro

**Către LEVENTE-CSABA GYORGY,**

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 7050250502569 / 21.05.2025 pentru obiectivul : **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL AVAND SCOPUL: LOTIZARE IMOBILE SI STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANTA, VILE TURISTICE SI PENSIUNI**

de la adresa: **TOPLITA, sat -, strada VILELOR, nr. FN, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 535700, numar cadastral 52358, 59159, 59600, 59886, 59887, 59891, 59893, 59922, 59923, 59924, 59925, județul Harghita.**

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

### **AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7050250502569 / 21.05.2025**

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 **Nu există** rețea electrică de distribuție de - -.
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 **07.02.2027**, 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. 21 / 07.02.2025
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 există** instalații electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar să vă adresați deținătorilor acestor instalații (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

Fax: +40266371975

office.harghita@distributie-energie.ro

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

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

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:

DEER Sucursala Harghita nu deține instalații electrice de distribuție în zona amplasamentului studiat.

- Obiectivul nu este amplasat peste, sub sau la distanțe mai mici față de instalațiile DEER Sucursala Harghita, decât cele stabilite în prescripțiile tehnice în vigoare și sunt îndeplinite toate condițiile prevăzute în acestea.
- La executarea instalațiilor electrice interioare ale noului obiectiv, se vor respecta cu strictețe următoarele normative în vigoare: normelor de protecție a muncii specifice – NPSM, 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 munca pentru instalații electrice în exploatare
- 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.
- Avizul de amplasament nu constituie aviz de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului (sau mărirea puterii instalate), consumatorul va solicita la DEER Sucursala Harghita COR MT/JT Toplița, aviz de racordare.
- Precizăm faptul că alimentarea cu energie electrică a viitorului obiectiv se va realiza în conformitate cu Anexa 2 din Ordinul ANRE 59/2013 cu modificările și completările ulterioare.
- 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 ÎȘI PIERDE VALABILITATEA.**

Director Sucursala

HARGHITA  
BIRO ARPAD

Arpad  
Biro

Semnat digital  
de Arpad Biro  
Data: 2025.05.29  
11:35:10 +03:00

Sef S.A.R. / Coordonator  
Compartiment HARGHITA

ATTILA VERESS

Attila  
Veress

Semnat digital de  
Attila Veress  
Data: 2025.05.23  
14:31:04 +03:00

Intocmit

Andreea Tifrea



Către,

**GYORGY LEVENTE CSABA**

***municipiul Toplița, str. Murelor, nr. 16, jud. Harghita  
telefon 0740-190-826, fax:  
e-mail: sclarocaprojectsrl@gmail.com  
domnului Gyorgy Levente Csaba***

Ca urmare a solicitării dumneavoastră referitoare la avizarea din punct de vedere al securității la incendiu a proiectului de **Întocmire plan urbanistic zonal având scopul lotizare imobile și stabilire reglementări pentru construire case de vacanță, vile turistice și pensiuni** cu amplasamentul în municipiul Toplița, str. Murelor, nr. FN, județul Harghita, vă eliberăm

**AVIZ FAVORABIL**

Cu următoarele condiții minime obligatorii:

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, în condițiile reglementate de Anexa nr. 4 din Regulamentului general de urbanism aprobat cu H.G. nr. 525 din 1996, colaborate cu prevederile art.78, alin. (3) din Normele generale de apărare împotriva incendiilor aprobate cu O.M.A.I. nr. 163/2007;

2. La dimensionarea căilor de acces pentru autospeciale, se vor avea în vedere prevederile Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 49/1998;

3. Amplasarea în parcelă a construcțiilor va ține cont de prevederile Normativului de siguranță la foc, indicativ P118-99 privind asigurarea măsurilor de limitare a propagării incendiului la vecinătăți și al numărului de fațade la care trebuie asigurat accesul carosabil pentru intervenție, în funcție de destinația construcțiilor care se vor realiza;

4. Utilitățile în zonă se vor dimensiona pentru alimentarea cu apă a hidranților de stins incendii în cazul în care este obligatorie prevederea unor astfel de instalații conform prevederilor art. 4.1. și art. 6.1. din Normativul de securitate la incendiu a construcțiilor, parte a II-a – Instalații de stingere, indicativ P118-2/2013 sau ale prevederilor Normativului privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare ale localităților, indicativ NP 133-2022, volumul I – Sisteme de alimentare cu apă atunci când parametri tehnici ai rețelei de alimentare cu apă permit;

5. Este obligatorie materializarea pe planurile reglementărilor urbanistice a riscurilor identificate la nivelul UAT (exemple: zone inundabile sau cu alunecări de teren, benzinării, rezervoare GPL, linii de înaltă tensiune, operatori economici sursă de risc etc.) precum și a restricțiilor impuse de acestea, potrivit Planului de Analiză și Acoperirea Riscurilor al localității.

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF  
Colonel

Stelian IMPOEȘU

CAACT





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](http://www.primariatoplita.ro)  
Nr.ad.22295/22.05.2025



ISO 14001



Către,  
**GYORGY LEVENTE CSABA**  
**MUN. TOPLIȚA, JUDEȚUL HARGHITA**  
**STR.MURELOR NR.16**

Municipiul Toplița, prin Serviciul Dezvoltare Municipală, în calitate de administrator al drumului în urma analizei:

- solicitării Dvs. înregistrată la Primăria Municipiului Toplița sub NR.22295/22.05.2025

- Memoriului tehnic de arhitectura PR NR10/2024 întocmit de Proiectant general:S.C. tehnorub S.R.L.Proiectant arhitectura :SEF PROIECT ARH.URB.HEN IUSTIN C.

-Plan topografic sc.1:500

-Certificat de urbanism NR.21/07.02.2025 emitent Consiliul Județean Harghita pentru eliberarea avizului pentru lucrările reprezentând : **INTOCMIRE PLAN**

**URBANISTIC ZONAL AVAND SCOPUL :LOTIZARE IMOBILE SI STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANTA,VILE TURISTICE SI PENSIUNI. EXTRASE DE PLAN CADASTRAL**

**:52358;59159;59600;59886;59887;59891;59893;59922;59923;59924;59925.** lucrări care se vor executa la adresa: Municipiul Toplița, COD POȘTAL 535700, STR.VILELOR NR.F.N.CF.NR.

**52358;59159;59600;59886;59887;59891;59893;59922;59923;59924;59925** jud. Harghita, emite:

#### ACORD/AVIZ FAVORABIL

Cu respectarea următoarelor condiții:

-se va respecta retragerea viitoarei construcții față de axul drumului STR. VILELOR NR.F.R. în conformitate cu Planul topografic sc. 1:500 anexat la cerere;

-depozitarea materialului rezultat din săpătură, decapări, materiale rezultate ca urmare: **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL AVAND SCOPUL :LOTIZARE IMOBILE SI STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANTA,VILE TURISTICE SI PENSIUNI.** se va face direct în mijloacele de transport;

- nu se vor depozita materiale de construcții pe partea carosabilă a STR.VILELOR. NR.F.N;

- se va asigura acces carosabil din STR.VILELOR, NR.F.N. de min. 3 m lățime spre interiorul parcelei;

- în cursul și după finalizarea lucrărilor staționarea utovehiculelor se va asigura fără afectarea circulației publice, STR.VILELOR, NR.F.N.

Prezentul aviz are valabilitatea în perioada valabilității Certificatului de Urbanism NR.21/07.02.2025

SECRETAR GENERAL, DEZVOLTARE MUNICIPALĂ TOPLIȚA

ec. BODOR Attila Bela

Jur. CIOBANU Mihai Iulian

Șef serviciu  
BÎEA Gavril



DIRECȚIA JUDEȚEANĂ DE MEDIU HARGHITA  
Nr: 4269/03.11.2025

### DECIZIA DE ÎNCADRARE

Nr. 94/03.11.2025

Ca urmare a notificării adresate de **GYÖRGY LEVENTE CSABA**, privind Planul Urbanistic Zonal pentru lotizare imobile și stabilire reglementări pentru construire case de vacanță, vile turistice și pensiuni pe o suprafață de 46.599,00 mp în municipiul Toplița, str. Vilelor, F.N., județul Harghita, înregistrată la Direcția Județeană de Mediu Harghita cu nr. 4269/15.05.2025, completată cu nr. 8277/23.09.2025 și 8799/10.10.2025

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 30.09.2025, 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 pentru lotizare imobile și stabilire reglementări pentru construire case de vacanță, vile turistice și pensiuni pe o suprafață de 46.599,00 mp în municipiul Toplița, str. Vilelor, F.N., județul 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:

Direcția Județeană de Mediu Harghita

Adresa : Miercurea Ciuc, str. Mărtiri Aron, nr. 43, județul Harghita; Cod poștal 530211

Tel.: 0266-312454; Fax: 0266-310041; e-mail: office@djmhr.anmap.gov.ro; website: www.djmhr.anmap.gov.ro;

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

**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:

Amplasamentul studiat este cuprins în UTR: 10 - Lv+Vt: zonă de locuințe sezoniere și zonă de servicii în turism, agrement și locuire. Suprafața totală de teren studiată este de 46.599,00 m<sup>2</sup> și se propune parcelarea terenului în 45 de parcele distincte cu suprafețe între 701,00-1.110,00m<sup>2</sup>.

**Indici Urbanistici:**

**1. Case de vacanță, vile turistice, pensiuni**

- Suprafață teren = variabil 701,00-1.110,00 m<sup>2</sup>;
- POTcase de vacanță = 35 %
- CUTcase de vacanță = 1,05 (P-P+2E)
- POTvile turistice / pensiuni = 40 %
- CUTvile turistice / pensiuni = 2,00 (D+P+3E)
- spațiu verde = 33 %.

**2. Drum**

- Suprafață teren = 3.158,00 m<sup>2</sup>;
- POT = 0,0 %
- CUT = 0,0

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT	mp	%
Construcții existente	-	-
Căi de circulație	1.475,00	3,17
Teren liber de construcții (fâneată)	45.124,00	96,83
<b>TOTAL</b>	<b>46.599,00</b>	<b>100,00</b>

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ	mp	%
Zona mixtă: case de vacanță, vile, pensiuni (P1-P44)	43.441,00	93,3
construcții propuse	17.376,00	37,32
Din care: trotuare, alei, platforme	8.689,00	18,66
spațiu verde (grădini de fațadă)	17.376,00	37,32
Căi de comunicație (străzi, alei carosabile/pietonale - P45)	3.158,00	6,7
<b>TOTAL</b>	<b>46.599,00</b>	<b>100,00</b>

Imobilul pe care se propune PUZ are următoarele vecinătăți:

- Nord: domeniul public al municipiului Toplița - drum agricol;
- Est: terenuri agricole (fânețe);
- Sud: domeniul public al municipiului Toplița - strada Vilelor;
- Vest: terenuri agricole (fânețe).

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

Planul Urbanistic Zonal creează cadru construirii de case de vacanță, vile turistice și pensiuni pe terenuri proprietate particulară, situate în intravilanul municipiului Toplița, într-o zonă mixtă (U.T.R.10 Lv+Vt) - zonă cu locuințe sezoniere și zonă cu servicii în turism, agrement și locuire.

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

Direcția Județeană de Mediu Harghita

Adresa : Miercurea Ciuc, str. Márton Áron, nr. 43, județul Harghita; Cod poștal 530211

Tel.: 0266-312454; Fax: 0266-310041; e-mail: office@djmhr.anmap.gov.ro; website: www.djmhr.anmap.gov.ro;

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

Amplasamentul studiat dispune de următoarele rețele de utilități de tip urban:

a. Alimentarea cu apă și canalizare- Pe strada Vilelor este în lucru proiectul de extindere rețea apă și canalizare menajeră.

b. Rețele pentru energie electrică

Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentarea cu energie.

c. Alimentarea cu gaze naturale

Zona studiată nu dispune de rețea publică de gaze naturale.

d. Rețea publică de telefonie

Zona studiată dispune de rețea publică de telefonie atât fixă cât și acoperire mobilă.

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.

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 obligațiile Avizului de Gospodărire a Apelor nr. 75/12.09.2025 emise de SGA Mureș.

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

Amplasamentul studiat este cuprins în UTR 10 - Lv+Vt: zonă de locuințe sezoniere și zonă de servicii în turism, agrement și locuire. Suprafața totală de teren studiată este de 46.599,00 m<sup>2</sup> în municipiul Toplița, Harghita.

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 obligațiile Avizului de Gospodărire a Apelor nr. 75/12.09.2025 emise de SGA Mureș.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Nu este cazul.

g) *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție 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 27.06.2025 și din 01.07.2025) 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 obligațiile Avizului de Gospodărire a Apelor nr. 75/12.09.2025 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. Director  
KARDOS CARMEN



Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Avizat: ing. BOTH Enikő	Șef Serviciu Reglementări	03.11.2025	
Întocmit: BARA Norbert-Ignác	Consilier	03.11.2025	C

Decizia de încadrare s-a emis în 2 exemplare

Direcția Județeană de Mediu Harghita

Adresa : Miercurea Ciuc, str. Márton Áron, nr. 43, județul Harghita; Cod poștal 530211

Tel.: 0266-312454; Fax: 0266-310041; e-mail: office@djmhr.anmap.gov.ro; website: www.djmhr.anmap.gov.ro;

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

## REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerința Af a proiectului:

### ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL AVÂND SCOPUL: LOTIZARE IMOBILE ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ, VILE TURISTICE ȘI PENSIUNI

Amplasament: Strada Vilelor, F.N., Municipiul Toplița, Județul Harghita

Faza: Studiu geotehnic

#### 1. DATE DE IDENTIFICARE:

- Proiectant general: -
- Proiectant specialitate: S.C. GEOTECHNIK SVIS S.R.L.
- Beneficiar: GYÓRGY LEVENTE CSABA, STOIAN SORIN ADRIAN, „SANDI FARM PLUS” SRL,  
„PREMIUM ALPHA CONSULTING” SRL
- Amplasament: STRADA VILELOR, F.N., MUNICIPIUL TOPLIȚA, JUDEȚUL HARGHITA
- Data prezentării documentului pentru verificare: 19.05.2025

#### 2. DOCUMENTAȚIE CE SE PREZINTĂ LA VERIFICARE:

Studiu geotehnic nr. 55/05/2025

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 AVÂND SCOPUL: LOTIZARE IMOBILE ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ, VILE TURISTICE ȘI PENSIUNI” în județul Harghita, municipiul Toplița, strada Vilelor, F.N. Categoria geotehnică a amplasamentului este “1”.

Au fost efectuate prospecțiuni concretizate prin 6 foraje geotehnice cu adâncimea de 6.00 m fata de cota teren, executate cu foreza mecanica verticala, cu ocazia cărora s-au stabilit stratificația, stratul bun de fundare și capacitatea portantă a terenului.

Stratificația terenului identificată în foraje este următoarea (FG1):

- (0.00 – 0.50)m: - Argila prafoasa, cafenie roscata, plastic consistenta, cu sol vegetal la suprafata;
- (0.50 – 1.20)m: - Nisip argilos cu rar pietris, cafeniu ruginiu, plastic consistent;
- (1.20 – 6.00)m: - Pietris cu nisip prafos, local argilos, cenusiu cafeniu, mediu indesar.

La data executarii lucrarilor de teren apa subterana a fost interceptata sub forma de infiltratii doar in zona FG3, la adancimea de cca 5,10m fata de CTN.

Pentru amplasarea unor constructii in zona FG3 se recomanda fundarea directa in stratul de argila prafoasa cu rar pietris, plastic consistenta, avand in vedere o adancime minima de fundare  $D_{fmin}=1,20m$  fata de cota teren sistematizat si pentru care fundatii continue cu latura  $B=0,50m$ , se va lua in calcul  $ppl=172$  kPa pentru încărcări din sarcini fundamentale si  $pcr=215$  kPa pentru cele provenind din încărcări exceptionale.

Pentru amplasarea unor constructii in zona FG6 se recomanda fundarea directa in stratul de praf nisipos argilos cu pietris mic, plastic consistent, avand in vedere o adancime minima de fundare  $D_{fmin}=1,20m$  fata de cota teren sistematizat si pentru care fundatii continue cu latura  $B=0,50m$ , se va lua in calcul  $ppl=181$  kPa pentru încărcări din sarcini fundamentale si  $pcr=235$  kPa pentru cele provenind din încărcări exceptionale.

Pentru amplasarea unor constructii in zona FG1-FG2, FG4-FG5 se recomanda fundarea directa in stratul de nisip argilos, plastic consistent, avand in vedere o adancime minima de fundare  $D_{fmin}=1,20m$  fata de cota teren sistematizat si pentru care fundatii continue cu latura  $B=0,50m$ , se va lua in calcul  $ppl=165$  kPa pentru încărcări din sarcini fundamentale si  $pcr=208$  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 exploatării.

Acceleratia terenului conform P100-2013  $a_g = 0.10$  g,  $T_c = 0.70$  sec.

Au fost recomandate soluții de sistematizare a terenului adiacent construcției

#### 4. CONCLUZII ASUPRA VERIFICĂRII:

În urma verificării se consideră proiectul corespunzător, semnând  
îndrumătorului.

conform

20.05.2025

Am primit 2 exemplare  
Investitor/Proiectant

Am predat 2 exem  
Verificator tehnic atestat MOKAP, cerința Af:  
Dr. Ing. CHIRILĂ P. DANIELA ELENA

**S.C.GEOTECHNIK SVIS SRL**

Str. Sorogari, nr.22, corp C2, RO-700374 IASI

NRC:J22/1369/2011, CUI:28872603

Telefon:0722.586015, 0748.231888

**STUDIU GEOTEHNIC  
55/05/2025**

**ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL AVÂND SCOPUL:  
LOTIZARE IMOBILE ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU  
CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ, VILE TURISTICE ȘI PENSIUNI  
STRADA VILELOR, F. NC  
MUNICIPIUL TOPLIȚA  
JUDEȚUL HARGHITA**

**BENEFICIAR: GYÓRGY LEVENTE CSABA, STOIAN SORIN ADRIAN, „SANDI  
FARM PLUS” SRL, „PREMIUM ALPHA CONSULTING” SRL**

S.C.Geotechnik Svis SRL Iasi

Director,

Ing. geolog Fazakas Antal

Ex.nr. 1

BORDEROU  
PIESE SCRISE SI DESENATE

A.PIESE SCRISE

Pagina de titlu	pag.1
Borderou	pag.2
1. Date generale	pag.3
1.1. Tema pentru elaborarea studiului geotehnic	pag.3
1.2. Denumirea si amplasarea lucrarii	pag.3
1.3. Investitor/beneficiar	pag.3
1.4. Proiectant de specialitate	pag.3
1.5. Numele si adresa unitatilor care au participat la investigarea terenului de fundare, cu precizarea categoriei de lucrari in care au fost implicate	pag.3
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.5
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.7
2.7. Evaluarea actiunii vantului	pag.7
2.8. Incarcarea din zapada	pag.7
2.9. Incadrarea preliminara in categoria geotehnica	pag.8
3. Prezentarea investigatiilor si a informatiilor geotehnice efectuate	pag.8
3.1. Volumul de lucrari realizate, metode si utilaje	pag.8
3.2. Stratificatia terenului	pag.9
3.3. Nivelul apei subterane	pag.10
3.4. Presiuni conventionale de baza	pag.10
4. Evaluarea informatiilor geotehnice	pag.11
4.1. Analiza si interpretarea datelor de laborator si teren	pag.11
4.2. Categoria geotehnica	pag.12
5. Concluzii si recomandari	pag.12

B.PIESE DESENATE

1.Plan de incadrare in zona	1 buc
2.Plan topografic scara 1:1000, cu pozitionarea forajelor geotehnice	1 buc
3.Fisa sintetica a forajului geotehnic	6 buc

## 1. DATE GENERALE

### 1.1. Tema pentru elaborarea studiului geotehnic.

Prezentul studiu geotehnic a fost executat la solicitarea beneficiarului in vederea elaborarii documentatiei pentru realizarea proiectului „Întocmire plan urbanistic zonal avand scopul: Lotizare imobile si stabilire reglementari pentru construire case de vacanta, vile turistice si pensiuni”.

In cele ce urmeaza sunt prezentate:

- succesiunea, tipul, starea si caracteristicile fizico-mecanice ale stratelor litologice care alcatuiesc terenul de fundare in zona activa a fundatiilor;
- incadrarea amplasamentului din punct de vedere al seismicitatii conform prevederilor normativ P100-1/2013;
- determinarea conform STAS 6054/85 a adancimii de inghet pe amplasament;
- semnalarea unor conditii speciale ale amplasamentului;
- stabilirea categoriei geotehnice a amplasamentului;
- recomandari privind proiectarea, executia si exploatarea caracteristicile terenului de fundare.

**1.2. Denumirea si amplasarea lucrarii** - Studiu geotehnic pentru URBANISTIC ZONAL AVÂND SCOPUL: LOTIZARE IMOBILE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANȚI SI PENSIUNI” în județul Harghita, municipiul Toplița, strada Vilelor,

Imobilul teren studiat, identificat prin plan de incadrare in CF 52358 Toplița, nr.cad 52358, CF 59159 Toplița, nr.cad. 59159, CF 59600 Toplița, nr.cad. 59600, CF 59886 Toplița, nr.cad. 59886, CF 59887 Toplița, nr.cad. 59887, CF 59891 Toplița, nr.cad. 59891, CF 59893 Toplița, nr.cad. 59893, CF 59922 Toplița, nr.cad. 59922, CF 59923 Toplița, nr.cad. 59923, CF 59924 Toplița, nr.cad. 59924, CF 59925 Toplița, nr.cad. 59925, in conformitate cu PUG nr.711/2011 si HCL a mun. Toplita nr. 69/2013 privind aprobarea PUZ privind Reglementarea amplasamentului situat in mun. Toplita Statiunea Bradul (denumire actuala Statiunea de interes local Baile Banffy Toplita) – Dealul Crucii – Partia de schi Magherus, se afla in intravilanul municipiului Toplița – U.T.R.10 – Lv+Vt – zona de locuinte sezoniere si zona de servicii in turism, agrement si locuire, avand categoria de folosinta actuala – faneata si pasune.

**1.3. Beneficiar** – György Levente Csaba, Stoian Sorin Adrian, „Sandi Farm” srl, „Premium Alpha Consulting” srl

**1.4. Proiectant de specialitate** – S.C.Geotechnik sviss srl Iasi

**1.5. Numele si adresa unitatilor care au participat la investigarea terenului de fundare:**

S.C.Geotechnik sviss srl Iasi – sediu secundar: sat Suseni, str. Alszeg, nr. 44, comuna Suseni, judetul Harghita – lucrari de teren (foraje geotehnice) executate in perioada 17.02.2025 si analize de laborator executate in perioada 20-28.02.2025.

**1.6. Standarde si reglementari 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 forajelor geotehnice executate, 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 documentatiile geotehnice pentru constructii,
2. NP 125-2010 – Normativ privind fundarea constructiilor pe pamanturi sensibile la umezire,
3. NP 126-2010 – Normativ privind fundarea constructiilor pe pamanturi cu umflari si 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,
19. SR EN ISO 22476-2:2006/A1:2012 – 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 46599m.p., este pozitionat pe un teren a carui inclinare variaza de la cca 2° la 8-9°, cu un aspect stabil in contextul actual, fara accidente naturale sau artificiale.

## **2.2. Date geologice generale**

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

Carpatii 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.

În urma acestor evenimente, bazinul de sedimentare a migrat spre vorland și au continuat să se acumuleze depozite de fliș in timpul Paleogenului. In Miocenul inferior a luat nastere a doua generatie de moldavide, iar faza moldavica din Sarmatianul inferior reprezinta etapa definitorie in structogeneza Carpatilor Orientali; în urma acesteia, formațiunile de molasă au încălecat peste unitațile 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**

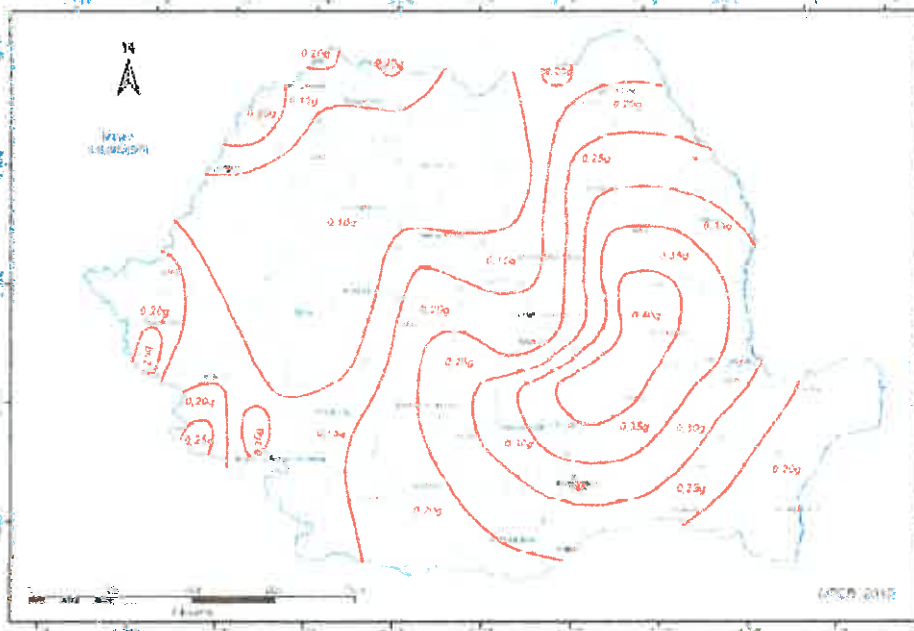
Din punct de vedere geomorfologic zona studiata este localizata in Depresiunea intramontana Gheorgheni – Toplița, subregiune a regiunii Carpatilor Orientali.

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.

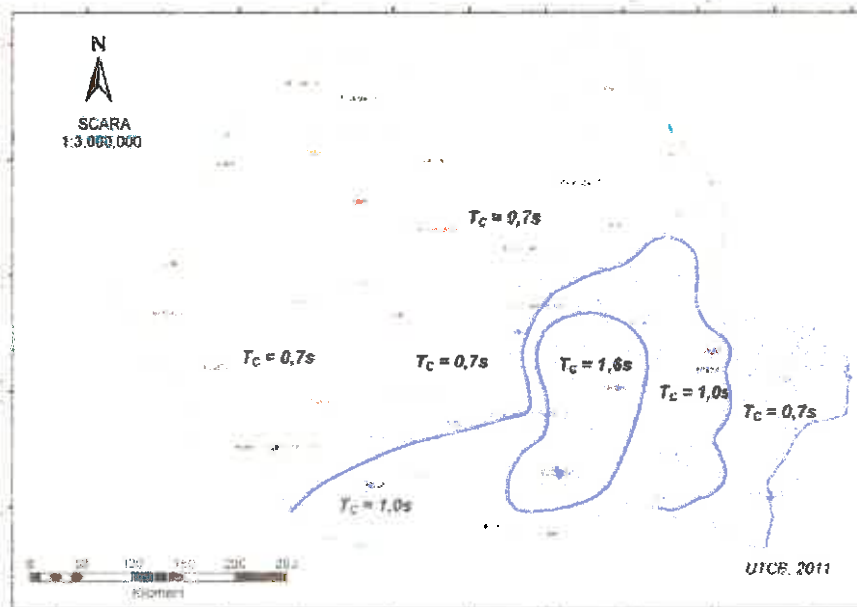
In urma activitatii vulcanismului Neogen, s-a ridicat lantul vulcanic Calimani-Gurghiu-Harghita, paralel cu creasta principala de natura cristalină a Carpaților Orientali. Între cele doua lanturi muntoase s-au format lacuri interne care s-au colmatat, rezultand o serie de depresiuni intramontane, dintre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



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



Zonarea terenului România în termenii de perioadă de revenire seismică,  $T_c$  a spectrului de răspuns

## 2.5. Incadrarea obiectivului în "Zone de risc natural"

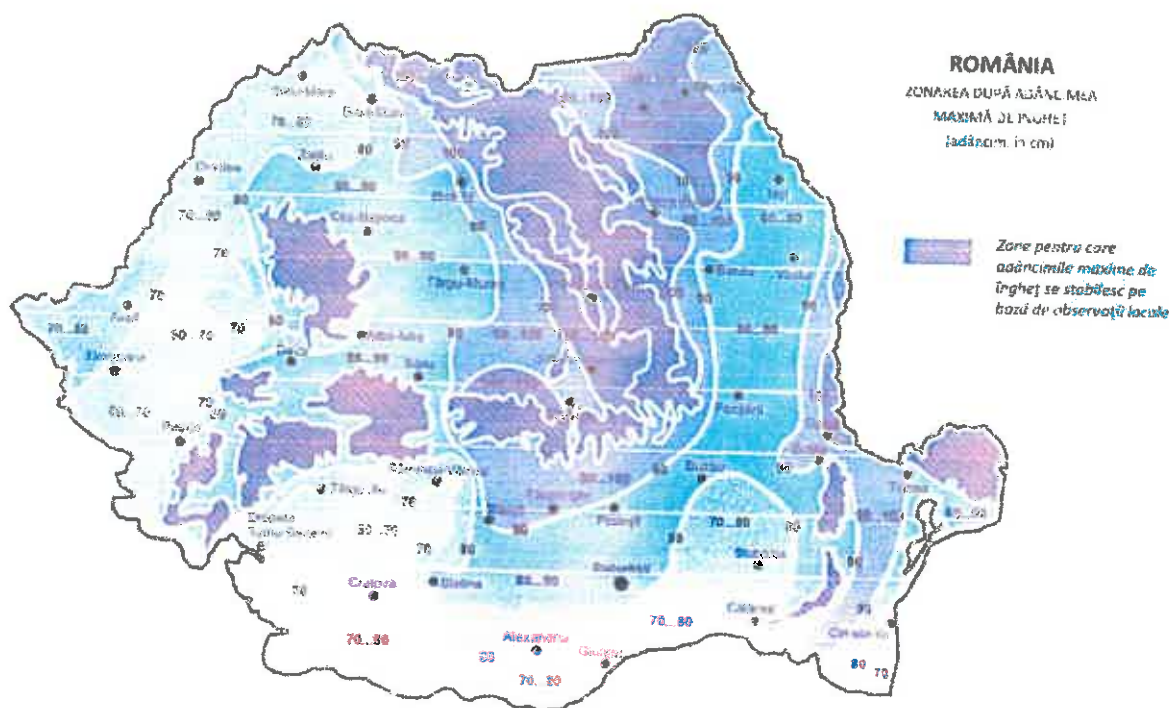
Conform legii 575/2001 privind Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea V-a – Zone de risc natural, în arealul județului Harghita, zona municipiului Toplița intensitatea seismică echivalată pe baza parametrilor de calcul este de VII grade MSK.

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 actiunii vantului

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  $q_b = 0,4kPa$ , construcțiile având încadrare în clasa de importanță–expunere III.

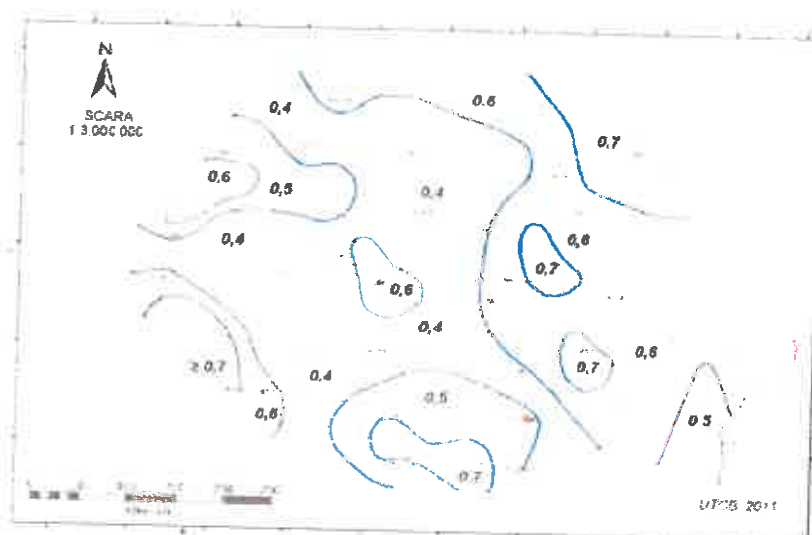
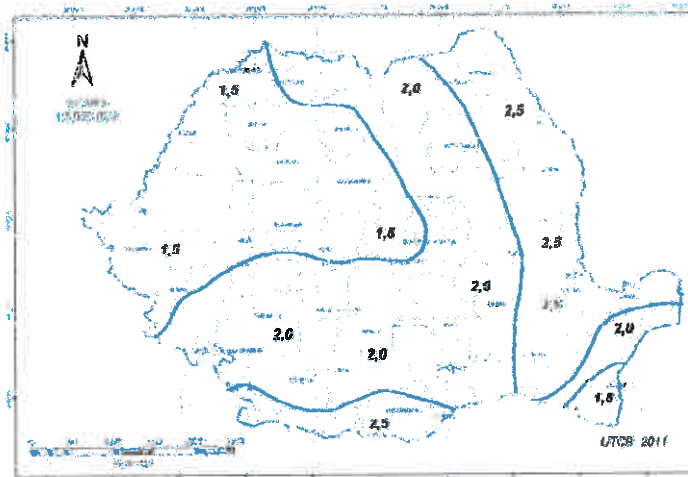


Figura 2.1 Zona de referință ale presiunii dinamice a vântului,  $q_b$  în kPa, având  $IMR = 50$  ani  
NOTA: Pentru altitudin peste 1000m valoarea presiunii dinamice a vântului se corectază cu relația (A.1) din Anexa A

## 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.



Zonarea valorilor caracteristice ale încărcării din zăpadă pe sol  $s_k$ ,  $\text{kN/m}^2$ , pentru altitudin  $A = 1000 \text{ m}$   
 NOTA. Pentru altitudin  $A < 1000 \text{ m}$  valorile  $s_k$  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 medii	3
Apa subterană	Fara epuisme	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fara riscuri	1
Zona seismică	$a_g = 0,10g$	1
Riscul geotehnic	Moderat	9

Categoria geotehnică este 1 - având RISC GEOTEHNIC REDUS

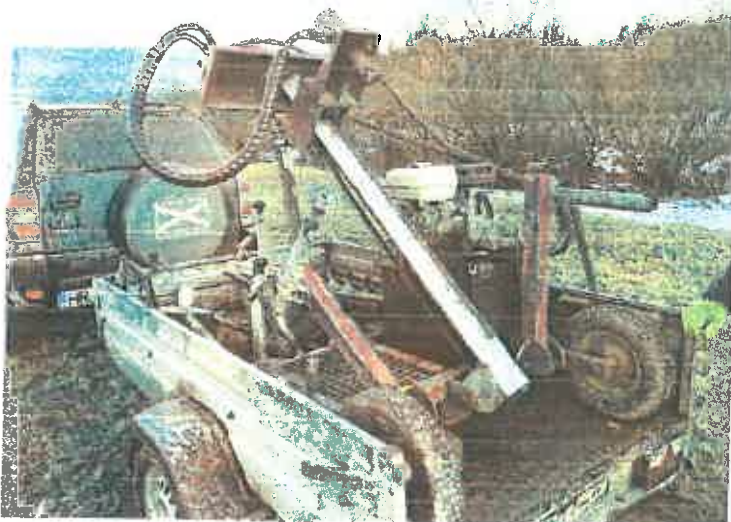
Lucrările din categoria geotehnică 1 impun obținerea de date cantitative și efectuarea de calcule geotehnice pentru a asigura satisfacerea cerințelor fundamentale. În schimb, pot fi utilizate metode de rutină pentru încercările de laborator și de teren și pentru proiectarea și execuția lucrărilor.

## 3. PREZENTAREA INVESTIGAȚIILOR ȘI A INFORMATIILOR GEOTEHNICE ȘI HIDROGEOLOGICE EFECTUATE.

### 3.1. Volumul de lucrări realizate, metode și utilaje utilizate

Pentru investigarea terenului de fundare s-au executat 6 foraje geotehnice cu adâncimea de 6,00m față de cota teren, foraje realizate cu foreza mecanică verticală cu, coloana Vari-OT-400 HI.5, (utilaj de foraj cu tehnica de tăiere a pământului prin forare rotativă care se încadrează conform SR EN ISO 22475-1 în categoria A și B a metodelor de prelevare, în

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**

În urma investigațiilor efectuate cu foraj geotehnic s-au interceptat următoarele formațiuni litologice:

Forajul FG1:

0,00m ÷ 0,50m	Argila prafoasa, cafenie roscata, plastic consistenta, cu sol vegetal la suprafata
0,50m ÷ 1,20m	Nisip argilos cu rar pietris, cafeniu ruginiu, plastic consistent
1,20m ÷ 6,00m	Pietris cu nisip prafos, local argilos, cenusiu cafeniu, mediu indosat

Forajul FG2:

0,00m ÷ 0,80m	Argila prafoasa cu rar pietris, cafenie roscata, plastic consistenta, cu sol vegetal la suprafata
0,80m ÷ 1,60m	Nisip argilos cu rar pietris, cafeniu ruginiu, plastic consistent
1,60m ÷ 6,00m	Pietris cu nisip prafos, local argilos, cenusiu cafeniu, mediu indosat

Forajul FG3:

0,00m ÷ 1,40m	Argila prafoasa cu rar pietris, cafenie roscata, plastic consistenta, cu sol vegetal la suprafata
1,40m ÷ 2,30m	Nisip argilos cu rar pietris, cafeniu ruginiu, plastic consistent
2,30m ÷ 6,00m	Pietris cu nisip prafoas, local argilos, cenusiu cafeniu, mediu indosat

Forajul FG4:

0,00m ÷ 0,70m	Argila prafoasa, cafenie roscata, plastic consistenta, cu sol vegetal la suprafata
0,70m ÷ 1,90m	Nisip argilos cu rar pietris, cafeniu ruginiu, plastic consistent
1,90m ÷ 6,00m	Pietris cu nisip prafoas, local argilos, cenusiu cafeniu, mediu indosat

Forajul FG5:

0,00m ÷ 0,70m	Argila prafoasa, cafenie roscata, plastic consistenta, cu sol vegetal la suprafata
0,70m ÷ 1,50m	Nisip argilos cu rar pietris, cafeniu ruginiu, plastic consistent
1,50m ÷ 6,00m	Pietris cu nisip prafoas, local argilos, cenusiu cafeniu, mediu indosat

Forajul FG6:

0,00m ÷ 0,60m	Argila prafoasa, cafenie roscata, plastic consistenta, cu sol vegetal la suprafata
0,60m ÷ 1,50m	Praf nisipos argilos cu pietris mic, cafeniu, plastic consistent
1,50m ÷ 6,00m	Pietris cu nisip prafoas, local argilos, cenusiu cafeniu, mediu indosat

### 3.3. Nivelul apei subterane.

La data executarii lucrarilor de teren apa subterana a fost interceptata sub forma de infiltratii doar in zona FG3, la adancimea de cca 5,10m fata de CTN.

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

- pentru stratul de argila prafoasa, plastic consistenta -  $p_{conv} = 230kPa$ .
- pentru stratul de praf nisipos argilos, plastic consistent -  $p_{conv} = 260kPa$ .
- pentru stratul de nisip argilos, plastic consistent -  $p_{conv} = 240kPa$ .
- pentru stratul de pietris cu nisip prafoas, mediu indosat -  $p_{conv} = 300kPa$ .

Valorile mai sus prezentate corespund presiunii conventionale pentru fundatii având latimea 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:

$$p_{conv} = p_{conv \text{ bază}} + C_B + C_D.$$

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

$$C_B = p_{conv \text{ bază}} K_1 (B-1)$$

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

$$K_1 = 0,05 \text{ pentru nisip prăfos și pământ coeziv}$$

Corecția de adâncime  $C_D$  se determină astfel:

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

-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 și interpretarea datelor de laborator și teren

4.1.1. Intervalele de variabilitate ale caracteristicilor fizico- mecanice conform analizelor de laborator și a fiselor de stratificatie pentru **complexul deluvial** (argila prafoasa cu rar pietris, cafenie roscata, nisip argilos cu rar pietris, cafeniu ruginiu, praf nisipos argilos cu pietris mic, cafeniu) *plastic consistent*, identificat în zona FG1 în intervalul 0,05-1,20m fata de CTN, în zona FG2 în intervalul 0,05-1,60m, în zona FG3 în intervalul 0,05-2,30m fata de CTN, în zona FG4 în intervalul 0,05-1,90m, în zona FG5 în intervalul 0,05-1,50m și identificat în zona FG6 în intervalul 0,05-1,50m fata de CTN, sunt prezentate în urmatorul tabel:

Denumire	Simbol	UM	Valori masurate
Umiditatea naturala	w	%	16,43-23,76
Indice de plasticitate	$I_p$		16,28-21,38
Indice de consistenta	$I_c$		0,66-0,75
Argila	A	%	11-27
Praf	P	%	31-61
Nisip	N	%	12-44
Pietris	Ps	%	5-21
Bolovanis	B	%	0
Greutatea volumica naturala	$\gamma$	kN/m <sup>3</sup>	18,13-19,10
Porozitatea	n	%	41,07-44,19
Indicele porilor	e		0,697-0,792
Grad de umiditate	$S_r$	%	0,623-0,845

Pentru acelasi strat valorile caracteristice ale parametrilor de rezistenta și deformabilitate conform recomandarilor NP 122/2010 sunt:

Denumire	Simbol	UM	Valori conform NP 122/2010
Modul de deformatie liniara	E	kPa	8000-10000
Unghi de frecare interna	$\Phi$	°	14-18
Coeziunea	c	kPa	10-26

4.1.2. Intervalele de variabilitate ale caracteristicilor fizico- mecanice conform analizelor de laborator și a fiselor de stratificatie pentru **complexul de baza** (depozite piroclastice aglomerate vulcanice reprezentate prin pietris cu nisip prafos, local argilos, cenusiu cafeniu) *mediu indesarat*, identificat în zona FG1 începând cu adancimea de 1,20m fata de CTN, în zona FG2 începând cu adancimea de 1,60m, în zona FG3 începând cu adancimea de 2,30m fata de CTN, în zona FG4 începând cu adancimea de 1,90m, în zona FG5 începând cu adancimea de 1,50m fata de CTN și identificat în zona FG6 începând cu adancimea de 1,50m fata de CTN, sunt prezentate în urmatorul tabel:

Denumire	Simbol	UM	Valori masurate
Umiditatea naturala	w	%	6,49-11,47

Argila	A	%	0-7
Praf	P	%	16-29
Nisip	N	%	21-31
Pietris	Ps	%	36-46
Bolovanis	B	%	0-16
Greutatea volumica naturala	$\gamma$	kN/m <sup>3</sup>	17,27-17,93
Porozitatea	n	%	37,45-40,76
Indicele porilor	e		0,599-0,688
Grad de umiditate	S <sub>r</sub>	%	0,290-0,457

Pentru acelasi strat valorile caracteristice ale parametrilor de rezistenta si deformabilitate conform recomandarilor NP 122/2010 sunt:

Denumire	Simbol	UM	Valori conform NP 122/2010
Modul de deformatie liniara	E	kPa	20000-25000
Ungghi de frecare interna	$\Phi$	°	35
Coeziunea	c	kPa	0

#### **4.2. Categoria geotehnica**

Conform normativului NP 074/2022 "Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii" incadrarea perimetrului studiat in categoria geotehnica se face pe baza urmatoarelor factori de definire ai riscului geotehnic astfel:

Factorii de avut în vedere pentru stabilirea categoriei geotehnice		Punctaj
Condițiile de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fara epuismențe	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fara riscuri	1
Zona seismică	$a_g=0,10g$	1
<b>TOTAL</b>		<b>10 puncte</b>

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

### **5. CONCLUZII SI RECOMANDARI**

**5.1.** Amplasamentul studiat, pozitionat pe un teren a carui inclinare variaza de la cca 2° la cca 8-9°, are stabilitatea locală asigurata, nu este supus inundatiilor si viiturilor de ape din precipitatii sau alunecarilor de teren, în contextul actual.

Nu se semnaleză pe amplasament sau in vecinatatile imediat apropiate fenomene de instabilitate active.

**5.2.** Stratificatia rezultata în urma cercetărilor efectuate evidenziază următoare configurație a succesiunii litologice:

-complexul deluvial (argila prafoasa +/- pietris, cafenie roscat, nisip argilos cu rar pietris, cafeniu ruginiu, praf nisipos argilos cu pietris mic, cafeniu), *plastic consistent*, cu sol vegetal la suprafata, cu o grosime de 1,20-2,30m;

-complexul de bază reprezentat de depozite piroclastice (aglomerate vulcanice – pietris cu nisip prafos, local argilos, cenusiu cafeniu, *mediu îndesat*), pana la adâncimea cercetata.

5.3. Apa subterana a fost interceptata sub forma de infiltratii doar in zona FG3 la adancimea de cca 5,10m fata de CTN.

5.4. Adâncimea de fundare se va considera cea impusa de functionalitate cu respectarea prescriptiilor standardelor in vigoare privind adancimea maxima de inghet, caracteristicile geotehnice si litologia terenului studiat.

Pentru amplasarea unor constructii in zona FG3 se recomanda fundarea directa in stratul de argila prafoasa cu rar pietris, plastic consistenta, avand in vedere o adancime minima de fundare  $D_{fmin}=1,20m$  fata de cota teren sistematizat si pentru care fundatii continue cu latura  $B=0,50m$ , se va lua in calcul  $p_{pr}=172$  kPa pentru încărcări din sarcini fundamentale si  $p_{cr}=215$  kPa pentru cele provenind din încărcări exceptionale.

Pentru amplasarea unor constructii in zona FG6 se recomanda fundarea directa in stratul de praf nisipos argilos cu pietris mic, plastic consistent, avand in vedere o adancime minima de fundare  $D_{fmin}=1,20m$  fata de cota teren sistematizat si pentru care fundatii continue cu latura  $B=0,50m$ , se va lua in calcul  $p_{pr}=181$  kPa pentru încărcări din sarcini fundamentale si  $p_{cr}=235$  kPa pentru cele provenind din încărcări exceptionale.

Pentru amplasarea unor constructii in zona FG1-FG2, FG4-FG5 se recomanda fundarea directa in stratul de nisip argilos, plastic consistent, avand in vedere o adancime minima de fundare  $D_{fmin}=1,20m$  fata de cota teren sistematizat si pentru care fundatii continue cu latura  $B=0,50m$ , se va lua in calcul  $p_{pr}=165$  kPa pentru încărcări din sarcini fundamentale si  $p_{cr}=208$  kPa pentru cele provenind din încărcări exceptionale.

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

### 5.5. Caracteristicile terenului natural pentru proiectarea structurii rutiere

#### 5.5.1. Tipuri de pământ

Pe terenul cercetat s-au prevăzut a se realiza drumuri de incintă nerigide care se proiectează pentru trafic greu și foarte greu.

Pamanturile din patul drumului, interceptate in lucrarile executate, sunt incadrate, pe baza criteriului granulometric – in conformitate cu STAS 1709/2-90, dupa cum urmeaza:

**pamanturi coezive** – reprezentate prin:

- argilă – pamânturi tip “P5” “foarte sensibile la inghet”;
- argila prafoasă – pamânturi tip “P5” “foarte sensibile la inghet”;
- argila nisipoasă – pamânturi tip “P5” “foarte sensibile la inghet”;
- praf argilos – pamânturi tip “P4” “foarte sensibile la inghet”;
- nisip prafos – pamanturi tip “P3” “foarte sensibile la inghet”;
- nisip argilos – pamanturi tip “P3” “foarte sensibile la inghet”;

#### 5.5.2. Adâncimea de îngheț

Adâncimea de inghet in pamantul de fundatie (Z), calculata conform STAS 1709/1-90, pentru o zona incadrata la tipul climatic “II” cu indicele de umiditate Thorntwait ( $I_m = \{ 0,$

20}), cu conditii hidrologice defavorabile, cu un indice de inghet  $I_{med}^{3/30}=820$ , (in °C× zile), în cazul unui sistem rutier nerigid dimensionat pentru traffic greu și foarte greu este:

- argilă nisipoasă, argilă prăfoasă – P5 Z = 107 cm
- praf argilos – P4 = 117 cm
- nisip argilos – P3 = 123 cm
- nisip prăfos – P3 = 128 cm
- argilă grasă - P3 = 89 cm.

Sporul de adancime DZ va fi calculat de catre proiectant in functie de dimensiunile sistemului rutier proiectat.

Drumurile de incintă proiectate sunt pozitionate pe terenuri slab și mediu înclinate, cu aspect stabil, fără accidente naturale sau artificiale. Pe traseul acestora nu există structură rutieră, terenul fiind în stare naturală.

Condițiile hidrogeologice de-a lungul drumurilor proiectate sunt defavorabile deoarece nu există îmbrăcăminte rutieră, scurgerea apelor de pe terenurile înconjurătoare drumurilor proiectate este neasigurată.

Patul drumurilor proiectate este reprezentat prin pamanturi coezive care au fost incadrate la pamanturi de tip P5, P4 si P3, “foarte sensibile la inghet”.

#### 5.6. Se recomanda:

- săpăturile pentru construcții vor fi executate într-un timp scurt și într-o perioadă pe cât posibil secetoasă;
- realizarea unor lucrari de drenare daca la executia sapaturilor sunt semnalate infiltratii sau aport de apa din straturile interceptate de sapatura;
- realizarea controlata a umpluturilor in jurul fundatiilor cu asigurarea unui grad de compactare de min.95%;
- evitarea tehnologiilor generatoare de vibratii si socuri prin impact;
- 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.

#### 5.7. Pentru menținerea stabilității zonei se recomanda urmatoarele:

- limitarea interventiilor in zona amprentei constructiei la cele strict necesare pregatirii si amenajarii terenului in vederea executiei de sapaturi pentru realizarea infrastructurii;
- etapizarea corespunzatoare a fazelor si duratelor de executie pentru a asigura conservarea calitatii terenului de fundare si evitarea infiltrarii apelor din precipitatii;
- depozitarea corecta a materialului rezultat din excavatii care poate constitui prin supraîncărcare un factor de instabilitate în timp;
- asigurarea taluzurilor rezultate in urma amenajarii terenului cu ziduri de protectie/sprijin, dupa caz;
- volumul lucrarilor de terasamente se va limita la cel necesar executiei fundatiilor si a amenajarii suprafetei terenului in perimetrul aferent amprentei constructiei fiind interzise excavatiile generale in zonele de versant.

5.8. 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 exploatării; 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).

5.9. 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 dezagregate	Proprietati coezive	Categoria de teren dupa modul de comportare la sapat				Greutate medie in situ (in sapatura)	Afanarea dupa executare a sapaturii
			Manual	Mecanizat				
				Excavator cu lingura sau echipament de draglina	Buldozer, autogreifer, grefer cu tractor	Motosecer cu tractor	Kg/m <sup>3</sup>	%
1.	Argila prafoasa	Mediu coeziv	tare	II	II	-	1800 - 2000	24 - 30
2.	Balast	Slab coeziv	tare	II	II	-	1750 - 2000	14 - 28
3.	Nisip argilos	Slab coeziv	mijlociu	I	I	I	1500 - 1700	8 - 17
4.	Praf nisipos	Slab coeziv	mijlociu	I	I	I	1500 - 1700	14 - 28
5.	Sol vegetal	Slab coeziv	usor	I	I	I	1200 - 1400	14 - 28

Sapaturile se vor executa cu respectarea prevederilor normativului C169/88.

5.10. 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 construcții aprobat de MLPAT cu Ord.9/N/15.03.93. Se prevăd prevederile din STAS-urile, normativele și normele PSI în vigoare și C169/88, P100/1-2013, STAS 6054/85. Aceasta enumerare nefiind în concordanță cu măsurile specifice condițiilor locale precum și cu noile legiferări în vigoare la prezentul studiu.

5.11. Concluzionand terenul studiat poate fi lotizat, mobilat cu mai multe funcțiuni de case de vacanță, vile turistice, pensiuni, precum și respectarea recomandărilor din prezentul studiu.

În următoarele faze de proiectare se recomandă executarea de lucrări geotehnice strict în amplasamentul construcțiilor proiectate.

Intocmit,

Ing. Fazakas Antal    Ing. Rubină Otilia

# PLAN DE ÎNCADRARE



# PLAN TOPOGRAFIC

Scara 1:1000 (Plansa format A2)

### Imobile cuprinse in PUZ

Nr. crt.	Nr. cad.	Suprafata	Proprietar
1	52359	5368 mp	Stelian Sorin-Adrian si soția
2	59894	13207 mp	Stelian Sorin-Adrian si soția
3	59922	3900 mp	Stelian Sorin-Adrian si soția
4	59923	701 mp	SC SANDI FARM PLUS S.R.L.
5	59893	5312 mp	SC PREMIUM ALPHA CONSULTING S.R.L.
6	59825	799 mp	SC SANDI FARM PLUS S.R.L.
7	59888	987 mp	Stelian Sorin-Adrian si soția
8	59924	1000 mp	Gyongy Levente-Cosma
9	59810	1000 mp	Gyongy Levente-Cosma
10	59887	3098 mp	SC PREMIUM ALPHA CONSULTING S.R.L.
11	59169	7459 mp	SC PREMIUM ALPHA CONSULTING S.R.L.
Total		48599 mp	

### Legenda

#### Imobile cuprinse in PUZ

Gard de sarma

Taluz sus

Curs rigola pluviala (inferioara)

Curbe de nivel

Carmin de vizitare

Hidrant

Stalp iluminat

Fori

Intocnit,  
ing. Cotfas Victor

Proiect PLAN TOPOGRAFIC	
AMPLASAMENT: Mun. Topolita, Str. Vădilor, Nr. FN, Jud. Harghita	
PROIECT P.S. - 2024	Scara 1:1000 Data 30.10.2024
intocmit in vederea construirii de case de vacanta	
Stelian Sorin-Adrian si soția Stelian Gabriel Dobos, Gyongy Levente-Cosma SC SANDI FARM PLUS S.R.L. SC PREMIUM ALPHA CONSULTING S.R.L.	
CF. 52359 S=5368mp; CF. 59894 S=13207mp; CF. 59922 S=3900mp; CF. 59923 S=701mp; CF. 59893 S=5312mp; CF. 59825 S=799mp; CF. 59888 S=987mp; CF. 59924 S=1000mp; CF. 59810 S=1000mp; CF. 59887 S=3098mp; CF. 59169 S=7459mp	
Sistem de proiectie: Stereografic "1973"	
Sistem de referinta: Baltașca; Mareș Negreș "1975"	

Intocmit in vederea construirii de case de vacanta  
AUTORIZARE SERIA RO-HR-FAR. 0097  
S.C. COTFAS TOPLITA S.R.L.  
Bul. A. S.C.P.I., Seria RO-B-J, Nr. 1925  
victor.cotfas@yahoo.com  
Tel. 0744 778 911



**FIȘA FORAJULUI GEOTEHNIC FG2**

STUDIU GEOTEHNIC PENTRU ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL AVÂND SCOPUL: LOTIZARE IMOBILE ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ, VILE TURISTICE ȘI PENSIUNI

MUNICIPIUL TOPLIȚA, STRADA VILELOR, FN., NR CF. 52358. 59159. 59600. 59886. 59887. 59891. 59893. 59922. 59923. 59924.3 59925. 59925. JUDEȚUL HARGHITA

BENEFICIAR: GYÖRGY LEVENTE CSABÁ, STOIAN SORIN ADRIAN, SANDI FARM PLUS SRL, PREMIUM ALPHA CONSULTING SRL **Scara/Scale: 1/100**

LITOLOGIE		PROBARE		GRANULOMETRIE								LIMITE DE PLASTICITATE				CARACTERISTICI DE STARE				CARACT. MECANICE CF. MNP 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	24	25
COTA FORAJ	GROSIMEA STRATULUI	ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE	SIMBOL	DESRIEREA STRATULUI	NR. PROBĂ	ADÂNCIME PROBĂ (m)	ARGILĂ < 0,002 mm	PRAF 0,002-0,063 mm	NISP 0,063-2,00 mm	PIETRIȘ 2-63 mm	BOLOVĂNIȘ 63-200 mm	UMIDITATE NATURALĂ (w)	LIMITA SUPERIOARĂ DE PLASTICITATE (ML)	LIMITA INFERIOARĂ DE PLASTICITATE (MP)	INDICE DE PLASTICITATE	INDICE DE CONSISTENȚĂ	GREUTATE VOLUMICĂ NATURALĂ (γ)	GREUTATE VOLUMICĂ USCATĂ (γ')	POROSITATE (m)	INDICELE PORILOR (e)	GRAD DE UMIDITATE (sr)	MODUL DE DEFORMAȚIE LINEARĂ (E)	UNGHII DE FRECARE SPECIFICĂ INT. (φ)	COEZIUNE (c)
0,80	0,80		4	Argilă prăfoasă cu rar pietriș, cafeenie roșcat cu sol vegetal la suprațată, plastic consistentă	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
0,80	0,80			Nisip argilos cu rar pietriș, cafeeniu rughiu, plastic consistent	P1	1,3	14	40	41	5	0	22,68	34,08	16,81	17,27	0,66	18,36	14,97	42,02	0,725	0,845	8000	15	12
1,60	4,40	Fără apă		Pietriș cu nisip prăfoș, local argilos, cenușiu cafeeniu, mediu îndesat	P2	2,9	6	20	26	46	2	9,40					17,60	16,09	38,20	0,618	0,408	20000	35	0
6,00																								





## FIȘA FORAJULUI GEOTEHNIC FG6

STUDIU GEOTEHNIC PENTRU ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL, AVÂND SCOPUL: LOTIZARE IMOBILE ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ, VILE TURISTICE ȘI PENSIUNI

MUNICIPIUL TOPLIȚA, STRADA VILELOR, FN., NR CF. 52358. 59159. 59600. 59886. 59887. 59891. 59893. 59922. 59923. 59924.3 59925. JUDEȚUL HARGHITA

BENEFICIAR: GYÖRGY LEVENTE CSABA, STOIAN SORIN ADRIAN, SANDI FARM PLUS SRL, PREMIUM ALPHA CONSULTING SRL **Scara/Scale: 1/100**

LITOLOGIE		PROBARE		GRANULOMETRIE								LIMITE DE PLASTICITATE						CARACTERISTICI DE STARE						CAPACITĂȚI MECANICE		
LITOLOGIE		PROBARE		GRANULOMETRIE								LIMITE DE PLASTICITATE						CARACTERISTICI DE STARE						CAPACITĂȚI MECANICE		
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		
COTA FORAJ	GROSIMEA STRATULUI	ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE	SIMBOL	DESCRIEREA STRATULUI	NR. PROBA	ADÂNCIME PROBA	ARGILĂ < 0,002 mm	PRAF 0,002-0,063 mm	NISIP 0,063-2,00 mm	PIETRIȘ 2-63 mm	BOLOVĂNIȘ 63-200 mm	UMIDITATE NATURALĂ (w)	LIMITA SUPERIOARĂ DE PLASTICITATE (w <sub>L</sub> )	LIMITA INFERIOARĂ DE PLASTICITATE (w <sub>P</sub> )	INDICE DE PLASTICITATE	INDICE DE CONSISTENȚĂ	GREUTATE VOLUMICĂ NATURALĂ (γ)	GREUTATE VOLUMICĂ USCATĂ (γ <sub>d</sub> )	POROSITATE (n)	INDICELE PORILOR (e)	GRAD DE UMIDITATE (s <sub>r</sub> )	MODUL DE DEFORMAȚE LINEARĂ (E)	UNGHII DE FRECARĂ SPECIFICĂ INT. (φ)	COEZIVNE (c)		
0,00																										
0,60	0,60			Argilă prăfoasă cafenie roșcat cu scl vegetat la suprafață, plastic consistentă																						
1,50	0,90	Fără apă		Praf nisipos argilos cu pietriș mic, cafeniu, plastic consistent	P1	1,3	15	61	15	9	0	20,49	32,54	15,32	17,22	0,70	18,37	15,25	44,02	0,786	0,704	8000	17	12		
6,00	4,50			Pietriș cu nisip prăfos, local argilos, cenușiu cafeniu, mediu îndesat (aglomerat vulcanic)	P2	3,0	7	29	23	36	5	11,47					17,93	16,09	40,76	0,688	0,447	20000	35	0		



## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 443 / 2025

Întocmit astăzi, **02/04/2025**, privind cererea **3935** din **21/03/2025**  
având aviz de începere a lucrărilor cu nr .... din .....

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

1. **Beneficiar:** STOIAN SORIN-ADRIAN

2. **Executant:** Cotfas Victor

3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL AVÂND SCOPUL:  
LOTIZARE IMOBILE ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ, VILE  
TURISTICE ȘI PENSIUNI

4. **Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și  
Publicitate Imobiliară HARGHITA conform avizului de începere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
59893	05.02.2025	act administrativ	BCPI TOPLITA
59891	05.02.2025	act administrativ	BCPI TOPLITA
MASURATORI	19.03.2025	inscris sub semnatura privata	COTFAS TOPLITA SRL
DOCUMENTATI	19.03.2025	inscris sub semnatura privata	COTFAS TOPLITA SRL
21	07.02.2025	act administrativ	PRIMARIA TOPLITA
59923	05.02.2025	act administrativ	BCPI TOPLITA
59922	05.02.2025	act administrativ	BCPI TOPLITA
Plan	12.02.2025	inscris sub semnatura privata	COTFAS TOPLITA SRL
59924	05.02.2025	act administrativ	BCPI TOPLITA
59925	05.02.2025	act administrativ	BCPI TOPLITA
59887	05.02.2025	act administrativ	BCPI TOPLITA
59886	05.02.2025	act administrativ	BCPI TOPLITA
59600	05.02.2025	act administrativ	BCPI TOPLITA
59159	05.02.2025	act administrativ	BCPI TOPLITA
52358	05.02.2025	act administrativ	BCPI TOPLITA

Așa cum sunt atașate la cerere.

### 5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 443 au fost recepționate 1 propuneri:

\* Cerere de recepție

Dovada achitării tarifelor legale: HRT/1388/21.03.2025

Copie certificat de urbanism

Inventarul de coordonate ale punctelor de inflexiune care definesc limita PUZ-ului

Memoriu tehnic

Plan topografic (în format .pdf și .dxf), scara 1:1000

### 6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
59923	Avertizare	Receptia 3935/21.03.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 59923 pe o suprafata de 701 mp!
59600	Avertizare	Receptia 3935/21.03.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 59600 pe o suprafata de 1000 mp!
59924	Avertizare	Receptia 3935/21.03.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 59924 pe o suprafata de 1000 mp!
59925	Avertizare	Receptia 3935/21.03.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 59925 pe o suprafata de 799 mp!
59893	Avertizare	Receptia 3935/21.03.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 59893 pe o suprafata de 5311 mp!
59886	Avertizare	Receptia 3935/21.03.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 59886 pe o suprafata de 587 mp!
59887	Avertizare	Receptia 3935/21.03.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 59887 pe o suprafata de 2799 mp!
59891	Avertizare	Receptia 3935/21.03.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 59891 pe o suprafata de 13297 mp!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
59922	Avertizare	Receptia 3935/21.03.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 59922 pe o suprafata de 3990 mp!
54701	Avertizare	Receptia 3935/21.03.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 54701 pe o suprafata mai mica de 1 mp!
57926	Avertizare	Receptia 3935/21.03.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 57926 pe o suprafata mai mica de 1 mp!
57927	Avertizare	Receptia 3935/21.03.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 57927 pe o suprafata mai mica de 1 mp!
53299	Avertizare	Receptia 3935/21.03.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 53299 pe o suprafata mai mica de 1 mp!
59159	Avertizare	Receptia 3935/21.03.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 59159 pe o suprafata de 7746 mp!
59007	Avertizare	Receptia 3935/21.03.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 59007 pe o suprafata mai mica de 1 mp!
52358	Avertizare	Receptia 3935/21.03.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 52358 pe o suprafata de 9368 mp!

Lucrarea este declarată Admisă

**Inspector**  
**CRISTINA BERENDEA**

nr. inreg. 383521 03.2025  
 PV recepție nr. 44302/04.2025

Cristina Berendea  
 Digitally signed by Cristina Berendea  
 DN: cn=Cristina Berendea, o=RO, email=cristina.berendea@yaho.com, c=RO

# PLAN TOPOGRAFIC

Scara 1:1000 (Plansa format A2)

### Imobile cuprinse in PUZ

Nr. crt.	Nr. cad.	Suprafata	Proprietar
1	52386	8386 mp	Stelian Sorin-Adrian si soția
2	58881	13287 mp	Stelian Sorin-Adrian si soția
3	59892	3890 mp	So Premium Alpha Consulting Srl
4	58823	701 mp	SC SANDI FARM PLUS S.R.L.
5	88893	5312 mp	So Premium Alpha Consulting Srl
6	58825	790 mp	SC SANDI FARM PLUS S.R.L.
7	88886	697 mp	Stelian Sorin-Adrian si soția
8	59824	1000 mp	Gyorgy Levente-Ceaba
9	88800	1000 mp	Gyorgy Levente-Ceaba
10	59887	3086 mp	So Premium Alpha Consulting Srl
11	56156	7489 mp	So Premium Alpha Consulting Srl
Total		46389 mp	

### Legenda

**Imobile cuprinse in PUZ**

- Gard de sarma
- Taluz sus
- Curs rigola pluvială (inferioara)
- Proiect tubular
- Curbe de nivel
- Camin de vizitare
- Hidrant
- Stalp iluminat

Victor Cotfas  
 2025.03.21  
 11:26:26  
 +02'00'

Beneficiar:  
 Stelian Sorin-Adrian si soția,  
 SC SANDI FARM PLUS S.R.L.,  
 SC PREMIUM ALPHA  
 CONSULTING S.R.L.,  
 Gyorgy Levente-Ceaba

Intocmit: Ing. Cotfas Victor  
 AUTORIZATIE SERIA RO-142-F NR. 0097

S.C. COTFAS TOPLUTA S.R.L.  
 Aut. A.N.C.P.L. Seria RO-3-1, Nr. 7820  
 Victor.cotfas@yahoo.com  
 Tel. 0744 778 811

Proiect: PLAN TOPOGRAFIC  
 AMPLASAMENT: Mun. Topolita, Str. Victor, Nr. FN, Jud. Harghita  
 PROIECT: Scara 1:1000 Data 12.02.2025  
 P.B. - 25 - 2025

INTOCMIT PLAN URBANISTIC  
 ZONARE AVIZARE  
 SCOPUL: LOTIZARE  
 IMOBILE SI STABILIMENTE  
 REABILITARE PERTEC  
 CONSTRUCȚIE CADE DE VALCĂRĂ, VILE TURISTICE SI PISCINE

Stelian Sorin-Adrian si soția  
 SC PREMIUM ALPHA CONSULTING S.R.L.  
 Gyorgy Levente-Ceaba  
 SC SANDI FARM PLUS S.R.L.

CF. 02388 S=4448mp; CF. 58881 S=13287mp; CF. 57922 S=3660; CF. 59823 S=701 mp; CF. 53986 S=5312 mp; CF. 58825 S=790 mp; CF. 88886 S=697 mp; CF. 59824 S=1000 mp; CF. 88800 S=1000 mp; CF. 59887 S=3086 mp; CF. 56156 S=7489 mp

Stapan de proiectie: Berendea "1970"  
 Sistem de referinta: ETRS89; Meridian: Meridian "1970"

TEHNOURB

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL AVAND SCOPUL:  
LOTIZARE IMOBILE SI STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE  
CASE DE VACANTA, VILE TURISTICE SI PENSIUNI  
STRADA VILELOR, nr. F.N., MUNICIPIUL TOPLITA, JUD. HARGHITA

10

# Memoriu General de Urbanism Etapa II – Plan Urbanistic Zonal

IUSTIN-  
CONSTA  
NTIN  
HEN

Digitally signed by  
IUSTIN-  
CONSTANTIN HEN  
Date: 2025.05.13  
17:38:15 +03'00'

2025

**TITLUL LUCRĂRII:**

**ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL AVÂND SCOPUL: LOTIZARE IMOBILE  
ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE CONSTRUIRE  
CASE DE VACANȚĂ, VILE TURISTICE ȘI PENSIUNI  
STRADA VILELOR, nr. F.N., MUNICIPIUL TOPLIȚA, JUDETUL HARGHITA**

**DATA:**

**MARTIE 2025**

**BENEFICIAR:**

**GYŐRGY LEVENTE CSABA, STOIAN SORIN ADRIAN, S.C. SANDI FARM PLUS S.R.L.  
(C.U.I. 24025681) și S.C. PREMIUM ALPHA CONSULTING S.R.L. (C.U.I. 28960810)**

**PROIECTANT URBANISM:**

**S.C. TEHNOURB S.R.L.**

adresa: Iași, sos. Nicolina nr. 32, bl. 961, sc. A, ap. 4, RO700733., județul Iași, tel. +40332.410.607,  
mobil: +40742.063.299, e-mail: iustin\_hen@yahoo.com; Cod Fiscal: 23447467

# **Memoriu General de Urbanism**

## **Etapa II – Plan Urbanistic Zonal**

**COLECTIV DE ELABORARE**

**PROIECTANT GENERAL**

**S.C. TEHNOURB S.R.L.**

**COORDONATOR URBANISM                      arhitect Iustin-Constantin HEN**

**COLECTIV DE ELABORAE                      arhitect Iustin-Constantin HEN**

**geograf Iustin-Alexandru HEN**

## BORDEROU GENERAL

### PIESE SCRISE

VOLUMUL I	MEMORIU GENERAL
VOLUMUL II	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### PIESE DESENATE

planşa nr. 1:	ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
planşa nr. 2:	SITUAȚIA EXISTENTĂ, DISFUNCȚIONALITĂȚI
planşa nr. 3:	REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE

### CUPRINS MEMORIU GENERAL

VOLUMUL I : MEMORIU GENERAL DE URBANISM.....	5
1. INTRODUCERE .....	5
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI .....	5
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII.....	5
1.3. SURSE DOCUMENTARE .....	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....	8
2.1. EVOLUȚIA ZONEI.....	8
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.....	8
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL (extras din P.U.G. aflat în vigoare).....	9
2.4. CIRCULAȚIA .....	10
2.5. OCUPAREA TERENURILOR.....	11
2.6. ECHIPARE EDILITARĂ .....	11
2.7. PROBLEME DE MEDIU .....	11
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	13
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	14
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	14
3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.....	14
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL .....	17
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI .....	17
3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ. REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL .....	18
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE .....	21
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI.....	23
3.7.1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire în special la:.....	23
3.7.2. Caracteristicile efectelor zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:.....	26
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ .....	26
3.9. CATEGORII DE COSTURI.....	27

4. COCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	27
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL.....	28
CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE.....	28
1. ROLUL R.L.U.....	28
2. BAZA LEGALĂ A ELABORARII.....	28
3. DOMENIUL DE APLICARE.....	28
CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	29
4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT .....	29
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.....	29
6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII.....	30
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	30
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.....	30
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI AL CONSTRUCȚIILOR .....	31
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI .....	31
CAPITOLUL III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ .....	32
11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE .....	32
CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE..	32
12. GENERALITĂȚI.....	32
13. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR:.....	32
14. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	33

## VOLUMUL I : MEMORIU GENERAL DE URBANISM

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:

**ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL AVÂND SCOPUL:  
LOTIZARE IMOBILE ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI  
PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ, VILE  
TURISTICE ȘI PENSIUNI  
STRADA VILELOR, nr. F.N., MUNICIPIUL TOPLIȚA,  
JUDETUL HARGHITA**

FAZA:

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

BENEFICIAR:

**GYÖRGY LEVENTE CSABA, STOIAN SORIN  
ADRIAN, S.C. SANDI FARM PLUS S.R.L. (C.U.I.  
24025681) și S.C. PREMIUM CONSULTING S.R.L.  
(C.U.I. 28960810)**

NUMĂR PROIECT:

**10 / 2024**

PROIECTANT URBANISM:

**S.C. TEHNOURB S.R.L.**

**Atelier proiectare urbanism și amenajarea teritoriului**

RESPONSABIL DE PROIECT:

**arhitect-urbanist HEN IUSTIN-CONSTANTIN**

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

##### **Solicitări ale temei program**

Proiectarea Planului Urbanistic Zonal este motivată de intenția construirii de case de vacanță, vile turistice și pensiuni pe terenuri proprietate particulară, situate în intravilanul municipiului Toplița, într-o zonă mixtă (U.T.R.10 Lv+Vt) – zonă cu locuințe sezoniere și zonă cu

servicii în turism, agreement și locuire, și va reprezenta instrumentul de lucru necesar atât al administrației locale, cât și beneficiarilor, în vederea realizării investițiilor propuse și în vederea obținerii de autorizații de construire.

Suprafața totală de teren studiată prin P.U.Z. este de **46.599 m<sup>2</sup>** și este compusă astfel :

- parcelă nr. cad. 52358, situată în mun. Toplița, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de **9.368 m<sup>2</sup>**, înscrisă în C.F. 52358 Toplița – proprietate a persoanelor fizice: STOIAN Sorin Adrian și soția STOIAN Doina Gabriela cotă actuală de 1/1, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție;

- parcelă nr. cad. 59159, situată în mun. Toplița, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de **7.746 m<sup>2</sup>**, înscrisă în C.F. 59159 Toplița – proprietate a persoanei juridice: "PREMIUM ALPHA CONSULTING" S.R.L. (C.U.I. 28960810) cotă actuală de 1/1, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție;

- parcelă nr. cad. 59600, situată în mun. Toplița, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de **1.000 m<sup>2</sup>**, înscrisă în C.F. 59600 Toplița – proprietate a persoanei fizice: GYÓRGY Levente Csaba în cotă actuală de 1/1, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție;

- parcelă nr. cad. 59886, situată în mun. Toplița, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de **587 m<sup>2</sup>**, înscrisă în C.F. 59886 Toplița – proprietate a persoanelor fizice: STOIAN Sorin Adrian și soția STOIAN Doina Gabriela cotă actuală de 1/1, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție;

- parcelă nr. cad. 59887, situată în mun. Toplița, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de **2.799 m<sup>2</sup>**, înscrisă în C.F. 59887 Toplița – proprietate a persoanei juridice: "PREMIUM ALPHA CONSULTING" S.R.L. (C.U.I. 28960810) cotă actuală de 1/1, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție;

- parcelă nr. cad. 59891, situată în mun. Toplița, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de **13.297 m<sup>2</sup>**, înscrisă în C.F. 59891 Toplița – proprietate a persoanelor fizice: STOIAN Sorin Adrian și soția STOIAN Doina Gabriela cotă actuală de 1/1, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție;

- parcelă nr. cad. 59893, situată în mun. Toplița, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de **5.312 m<sup>2</sup>**, înscrisă în CF 59893 Toplița – proprietate a persoanei juridice: "PREMIUM ALPHA CONSULTING" S.R.L. (C.U.I. 28960810) cotă actuală de 1/1, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție;

- parcelă nr. cad. 59922, situată în mun. Toplița, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de **3.990 m<sup>2</sup>**, înscrisă în C.F. 59922 Toplița – proprietate a persoanelor fizice: STOIAN Sorin Adrian și soția STOIAN Doina Gabriela cotă actuală de 1/1, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție;

- parcelă nr. cad. 59923, situată în mun. Toplița, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de **701 m<sup>2</sup>**, înscrisă în C.F. 59923 Toplița – proprietate a persoanei juridice: "SANDI FARM PLUS" S.R.L. (C.U.I. 24025681) cotă actuală de 1/1, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție;

- parcelă nr. cad. 59924, situată în mun. Toplița, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de **1.000 m<sup>2</sup>**, înscrisă în C.F. 59924 Toplița – proprietate a persoanei fizice: GYÓRGY

Levente Csaba în cotă actuală de 1/1, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție;

- parcelă nr. cad. 59925, situată în mun. Toplița, str. Vilelor, nr. f.n., teren în suprafață totală de **799 m<sup>2</sup>**, înscrisă în C.F. 59925 Toplița – proprietate a persoanei juridice: "SANDI FARM PLUS" S.R.L. (C.U.I. 24025681) cotă actuală de 1/1, întabulare drept de Proprietate dobândit prin Convenție.

### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Conform studiilor de dezvoltare existente, documentația de urbanism nr. 711/2011, faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Toplița nr. 20/2012, cu valabilitatea prelungită în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Toplița nr. 32/2022, și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Toplița nr. 69/2013 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) privind Reglementarea amplasamentului situat în Municipiul Toplița Stațiunea Bradul (denumire actuală Stațiunea de Interes Local Băile Banffy Toplița) - Dealul Crucii - Pârția de Schi Măgheruș pentru activități turistice de recreere și de agrement, amplasamentul studiat este cuprins în UTR 10 - Lv+Vt: zonă de locuințe sezoniere și zonă de servicii în turism, agrement și locuire.

Pentru aceasta sunt necesare, în conformitate cu cerințele Legii nr. 350/2001, următoarele:

- realizarea amenajărilor propuse, formulate de beneficiari;
- evidențierea problemelor de mediu ale amplasamentului studiat;
- studierea acceselor pietonale și carosabile;
- întocmirea unei documentații de urbanism P.U.Z. și Regulament Local aferent P.U.Z. după obținerea unui AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE.

## **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

### **Studii elaborate anterior P.U.Z.**

- Plan Urbanistic General Municipiul Toplița, elaborat de S.C. KONTUR S.R.L. Miercurea Ciuc – piese scrise și pise desenate;
- Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) privind Reglementarea amplasamentului situat în Municipiul Toplița Stațiunea Bradul (denumire actuală Stațiunea de Interes Local Băile Banffy Toplița) - Dealul Crucii - Pârția de Schi Măgheruș pentru activități turistice de recreere și de agrement;
- Studiu topografic;
- Studiu geotehnic;
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei – nu este cazul;
- Certificat de Urbanism nr. 21 din 07.02.2025, emis de Primăria Municipiului Toplița, județul Harghita.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Configurația spațial-urbanistică a zonei este, în momentul de față, rezultatul unui proces îndelungat de modernizare a localităților componente ale U.A.T. Toplița.

Datorită actualelor obiective strategice de dezvoltare, a numărului de locuitori și a organizării urbanistice, U.A.T. Toplița va continua să se extindă pe terenurile disponibile, atât din interiorul intravilanului, cât și spre terenurile disponibile din extravilan, fiind necesare pentru aceasta următoarele măsuri:

- modernizarea și extinderea rețelelor edilitare existente,
- modernizarea căilor de circulație,
- modernizarea și înlocuirea vechilor construcții (fără valoare arhitecturală, degradate) cu construcții moderne care să răspundă noilor nevoi ale societății.

Prezenta documentație urmărește integrarea obiectivului în zonă, precum și realizarea unei compoziții urbanistice coerente atât spațial - volumetric, cât și estetic.

### 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

**Municipiul Toplița** este situat în județul Harghita, în nordul Depresiunii Giurgeu, pe cursul superior al Mureșului, în zona de intrare a râului Mureș în defileul Toplița-Deda. Toplița este așezată la poalele M-ților Călimani, Giurgeu și Gurghiu, la 650 altitudine și se află la 98 de km distanță de municipiul reședință de județ Miercurea-Ciuc.

#### **Căi de acces către Municipiul Toplița:**

##### Rutier:

- DN 15: de la Bacău (179 km), Piatra Neamț (119 km), Borsec (24 km), Reghin (70 km), Tg. Mureș (100 km)
- E 578/ DN12: de la Brașov (190 km), Sf. Gheorghe (160 km), Miercurea Ciuc (92 km)

##### Feroviar:

- Brașov-Sf.Gheorghe-Tușnad-Miercurea Ciuc-Gheorgheni-**Toplița**-Deda-Dej-Jibou-Baia Mare-Satu Mare

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Toplița, în partea de sud a municipiului Toplița, pe strada Vilelor, nr. F.N., fiind identificată prin: CF 52358 Toplița; CF 59159 Toplița; CF 59600 Toplița; CF 59886 Toplița; CF 59887 Toplița; CF 59891 Toplița; CF 59893 Toplița; CF 59922 Toplița; CF 59923 Toplița; CF 59924 Toplița; CF 59925 Toplița și Extrasele de Plan Cadastral pt. IE: 52358; 59159; 59600; 59886; 59887; 59891; 59893; 59922; 59923; 59924; 59925.

Vecinătățile amplasamentului studiat (date din *Planul de amplasament și delimitare a imolului*):

- la nord : domeniul public al municipiului Toplița – drum agricol;
- la est : terenuri agricole (fânețe) proprietatea lui PUI FLORIN (nr. cad. 59077), MOLDOVAN VIOREL (nr. cad. 53299) și STOIAN MARIN ALEXANDRU (nr. cad. 59972);
- la sud : domeniul public al municipiului Toplița – strada Vilelor (nr. cad. 54701);

- la vest : terenuri agricole (fânețe) proprietatea lui STOIAN SORIN-ADRIAN, SECMAN PETRU (nr. cad. 57926 și nr. cad. 57927).

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL (extras din P.U.G. aflat în vigoare)

Municipiul Toplița este situat în extremitatea nordică a județului, la întâlnirea unor formațiuni geomorfologice majore: lanțul munților Călimani către nord-vest, munții Giurgeului către est, munții Gurghiului către sud-vest.

Orașul este poarta de intrare în Defileul Mureșului superior dinspre Depresiunea Giurgeului, fiind așezat la confluența pârâului Toplița (Vale) cu râul Mureș, întinzându-se de-alungul văilor acestor cursuri de apă. De asemenea văile pârâielor Măgheruș și Călimănel, afluenți ai Mureșului, au determinat direcțiile de dezvoltare ale localității.

Orașul este situat la 46°58' latitudine nordică și 25°24' longitudine estică, între altitudini de 635 și 735 m față de nivelul mării. Relieful este marcat de forme variate cu mare energie, vatra orașului fiind formată pe terasele văilor apelor, dominată de formațiunile muntoase care se întâlnesc în această zonă.

Condițiile geotehnice sunt variate - după cum reiese din Studiul geotehnic anexat - localitatea încadrându-se în zona seismică E,  $K_s = 0,12$ ,  $T_c = 0,7$ .

Rețeaua hidrografică este foarte bogată, apele curgătoare de suprafață având debite mari relativ constante, cu variații în funcție de anotimp. Cursurile de apă sunt numai parțial regularizate - pârâul Toplița, râul Mureș - provocând încă inundații locale din când în când.

Lungimile cursurilor de apă nominalizate, cuprinse în intravilanul propus al localității sunt:

- râul Mureș	6750 m
- pârâul Toplița (Vale), afluent drept:	10800 m
- pârâul Călimănel, afluent drept:	5150 m
- pârâul Măgheruș, afluent stâng:	4900 m
- pârâul Zăpodea, afluent stâng:	1050 m

Lucrări de regularizare pe aceste cursuri de apă, efectuate în ultimii 5 ani:

- pe râul Mureș – îndiguri și consolidări de mal în zona Luncani, pe o lungime de 1450 m pe malul stâng, pe o lungime de 600 m pe malul drept, executat conform proiectului nr. 3230/2002 sc Aquaproiect sa.

- pe pârâul Toplița și pe pârâul Măgheruș, consolidări și lărgiri locale efectuate în urma inundațiilor din ploi torențiale din anii 2004-2006. Digul betonat recent executat pe cursul pârâului Toplița, în lungime de cca. 2000 m, a creat și probleme de scurgere a apelor pluviale de pe maluri, respectiv o poluare de peisaj.

Hidrogeologia zonei este și ea variată, pe de o parte ca adâncime a stratului freatic, pe de altă parte ca și compoziție; aici trebuie menționate izvoarele de apă termominerală din lunca Mureșului (Strandul Tineretului) și din Stațiunea Bradul. Pe lângă aceste izvoare, carierele de piatră - andezite, cariera Tarnița situată în apropierea orașului - sunt modalitățile de exploatare ale resurselor subsolului.

Clima este cea de depresiune intramontană, răcoroasă, cu o temperatură medie anuală de

5,4°, adesea înregistrându-se aici cele mai scăzute temperaturi din țară, ajungându-se până la -42°C în anul 1985. Precipitațiile medii anuale sunt în jur de 590 mm, nebulozitatea și umiditatea relativă a aerului fiind de asemenea ridicate, favorizând efectele eventualelor surse de poluare.

Depresiunea este protejată de vânturi, acestea având frecvențe mai mari din direcția nord-vest (15 %) și vest (8 %), resimțite în locurile mai expuse (dealul Văii).

Vegetația și fauna acestor locuri este determinată de condițiile geografice, caracteristică zonelor montane, cu o bogăție mare. Aproape 40 % din suprafața teritoriului administrativ este acoperită de păduri, în general de molid, întâlnindu-se și specii rare, ocrotite, atât la plante cât și la animale.

Pe teritoriul administrativ al municipiului Toplița au fost desemnate următoarele categorii de arii naturale protejate de interes național:

- Parcul Național Călimani, cu o suprafață totală de 24.041 ha, situată parțial (1224,3 ha) pe teritoriul administrativ al municipiului Toplița, în partea de nord.

- Rezervația Lacul Iezer din Călimani, cu suprafața totală de 322 ha, integral pe teritoriul administrativ al municipiului Toplița, dar numai parțial – 283,6 ha – inclus în Parcul Național Călimani.

- Cascada de apă termală din intravilanul localității Toplița, cu o suprafață de 0,5 ha – rezervație geologică.

Arii naturale protejate de interes comunitar, stabilite în baza listei de propunere elaborate de către România)- parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000

- Călimani - Gurghiu, cod ROSCI 0019, cu suprafață totală în județul Harghita de 4002,3 ha, din care 2029,8 ha se află pe teritoriul administrativ al municipiului Toplița. Din această suprafață 322 ha se suprapună cu suprafața Rezervației Lacul Iezer din Parcul Național Călimani.

- Toplița - Scaunul Rotund Borsec, cod ROSCI 0252, cu suprafața totală pe teritoriul județului Harghita: 5436,4 ha, din care 2368,1ha pe teritoriul administrativ al municipiului Toplița. De menționat că această arie naturală protejată cuprinde și o suprafață de 2,61 ha din intravilan (trup G Ilieș).

Aceste arii naturale protejate cuprind habitate de specii de plante și animale ocrotite

În privința riscurilor naturale cel mai important de menționat este pericolul inundațiilor, mai ales al celor cauzate de eventuale ploi torențiale sau topiri rapide de zăpadă, fenomene cu probabilitate și frecvență din ce în ce mai mare, având în vedere transformările meteorologice la scară globală. Abundența apelor curgătoare în zonă și lipsa unor zone "tampon" – ca și configurație geografică dar și ca amenajări artificiale – mărește aceste riscuri. Deși cu o topografie variată, teritoriul municipiului nu prezintă pericol de alunecări de teren, datorită configurației geologice. De asemenea nu se preconizează mișcări de aer – vânturi, furtuni – de forță distrugătoare, protecția fiind asigurată de formațiunile muntoase înconjurătoare.

## 2.4. CIRCULAȚIA

Zona studiată are în prezent acces auto și pietonal din strada Vilelor, o stradă asfaltată dar nemodernizată (cu o singură bandă de circulație auto și supralărgiri din loc în loc pentru trecerea autovehiculelor din sens opus), care face legătura între municipiul Toplița la nord și Pârția de schi Bradul la sud-vest.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

### Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată cuprinde proprietăți particulare a persoanelor fizice și juridice, cu folosință actuală de: fâneată, pășune și circulațiile adiacente.

Funcțiunea majoră a zonei este cea de zonă de locuințe sezoniere și cea zonă de servicii în turism, agrement și locuire.

### Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona studiată este necostruită, în timp ce zonele adiacente sunt relativ slab construite, cu construcții diverse privind forma și mărimea lor.

### Asigurarea cu spații verzi

În zona învecinată zonei studiate există și spații verzi amenajate corespunzător.

### Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Amplasamentul studiat are stabilitate locală asigurată (conform studiu geotehnic), în condițiile respectării prevederilor din studiul geotehnic. Acesta nu este inundabil atât timp cât se vor lua măsurile recomandate prin studiul geotehnic.

## 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Amplasamentul studiat dispune de următoarele rețele de utilități de tip urban:

a. Alimentarea cu apă și canalizare

Pe strada Vilelor este în lucru proiectul de extindere rețea apă și canalizare menajeră - realizat deja până în prezent în proporție de 80% - și care se va finaliza la sfârșitul anului 2025.

b. Rețele pentru energie electrică

Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentarea cu energie.

c. Alimentarea cu gaze naturale

Zona studiată nu dispune de rețea publică de gaze naturale.

d. Rețea publică de telefonie

Zona studiată dispune de rețea publică de telefonie atât fixă cât și acoperire mobilă.

### Principalele disfuncționalități:

Lipsa unor echipamente tehnico-edilitare esențiale cum ar fi: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu gaze naturale.

### Alte disfuncționalități:

Nu este cazul în situația respectării avizelor deținătorilor de utilități.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul nu se află într-o arie naturală protejată de interes local, național sau internațional.

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 existența de construcții cu valoare arhitecturală și istorică deosebită, stabilită prin documentații de urbanism legal aprobate.

### **Aspecte de poluare a aerului**

*Surse de poluare a aerului existente în zona studiată prin PUZ:*

Zona aferentă PUZ nu este traversată de nici un fel de drum care ar putea prezenta o acumulare de surse de emisie ce ar putea accentua caracterul cumulativ al concentrațiilor emisiilor de poluanți în atmosferă:

- activitățile rezidențiale din zonele învecinate;
- funcționarea centralelor termice individuale aparținând rezidenților din zonă.

### **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

În timpul realizării obiectivului, sursele de zgomot și de vibrații, ar putea fi reprezentate de mijloacele de transport cu care constructorul își desfășoară activitatea. Pentru a evita producerea poluării fonice, toate utilajele care produc zgomot și/sau vibrații vor fi menținute în stare buna de funcționare.

### **Aspecte de poluare a apelor, solului și subsolului**

• Apa: apreciem că agresivitatea sulfatică și magneziană asupra betoanelor, respectiv a metalelor este slabă sau chiar absentă, deoarece pe amplasamente și în vecinătățile zonei nu sunt surse generatoare de reziduuri chimice.

• Sol: în prezent, nu se înregistrează poluări ale solului. Nu au fost depistate depozitări necontrolate de deșuri care să producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer și sol) datorită efectului lor conjugat ecologic și economic.

### **Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament**

Prin Hotărârea de Guvern nr. 856/2002 pentru „Evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase” se stabilește obligativitatea pentru agenții economici și pentru orice alți generatori de deșuri, persoane fizice sau juridice de a ține evidența gestiunii deșeurilor.

În perioada lucrărilor de construcție, majoritatea deșeurilor de construcție vor fi deșuri inerte, astfel, în condițiile gestionării conforme cu cerințele legale și aplicării de măsuri de minimizare / eliminare vor avea un impact relativ redus asupra mediului.

Impactul asociat deșeurilor de construcție se manifestă astfel:

- impactul vizual - se disipează în ansamblul general al șantierului de construcții;
- impactul eventual - dacă depozitarea temporară a deșeurilor de construcții nu se va face direct în recipiente speciali sau nu este posibilă containerizarea.

Prevederile legale aplicabile sunt conforme cu cerințele Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor și a legislației speciale și subsecvente aplicabile pentru categorii de deșuri și pentru operațiunile cu deșeurile.

Colectarea deșeurilor se va face în recipiente etanșe cu capac (pubele). Din aceste pubele, deșeurile menajere vor fi evacuate de către o firmă de specialitate de salubritate pe baza contractului ce va fi încheiat.

Se vor lua toate măsurile necesare pentru colectarea și depozitarea în condiții corespunzătoare a deșeurilor generate în perioada de realizare a proiectului și de a se asigura că operațiunile de colectare, transport, eliminare sau valorificare să fie realizate prin firme specializate, autorizate și reglementate din punct de vedere al protecției mediului pentru desfasurarea acestor tipuri de activitati.

Se vor contracta de catre prestator firme specializate și autorizate pentru preluarea deșeurilor de construcții reciclabile și prelucrarea acestora, respectiv pentru eliminarea deșeurilor nereciclabile în depozite de deșeuri inerte sau de deșeuri periculoase.

În perioada de funcționare deșeurile menajere vor fi colectate în pubele și vor fi evacuate de către o firmă de specialitate de salubritate pe baza contractului ce va fi încheiat. Deșeurile reciclabile (hartie/carton, plastic, metal, sticlă) vor fi colectate selectiv, în vederea valorificării prin agenți economici autorizați și reglementați din punct de vedere al protecției mediului pentru desfășurarea acestor tipuri de activități.

#### **Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

În timpul executării lucrărilor de construcție singurele surse de disconfort pentru vecinătăți sunt posibile depășiri ale nivelului admisibil de zgomot și vibrații generate de utilitajele în lucru. Totuși, acestea vor fi intermitente și pentru o perioadă scurtă de timp, funcție de complexitatea lucrărilor, și se vor încadra în limitele normate.

În perioada de exploatare sursele de zgomot vor fi reprezentate intensificarea traficului auto.

## **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Terenul din zona studiată este proprietate privată, iar în zonă sunt amplasate în principal imobile destinate locuirii sau comerțului.

Primăria Municipiului Toplița ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Harghita ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și/sau dezbateri publică.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor.

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unui mini cartier cu locuințe sezoniere, vile turistice și pensiuni, în corelare cu alte dezvoltări propuse în vecinătate și funcțiunile existente.

#### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

##### 3.2.1. Regimul economic:

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 711/2011, faza P.U.G., aprobată prin H.C.L. al Municipiului Toplița nr. 20/2012 cu valabilitatea prelungită în baza H.C.L. al Municipiului Toplița nr. 32/2022, și a H.C.L. al Municipiului Toplița nr. 69/2013 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal privind Reglementarea amplasamentului situat în Municipiul Toplița Stațiunea Bradul (denumire actuală Stațiunea de Interes Local Băile Banffy Toplița) - Dealul Crucii - Pârția de Schi Măgheruș pentru activități turistice de recreere și de agrement, amplasamentul este cuprins în UTR 10 - Lv+Vt: zonă de locuințe sezoniere și zonă de servicii în turism, agrement și locuire.

Categoria de folosință actuală: fâneată, pășune.

##### 3.2.2. Regimul tehnic:

Suprafața pentru care s-a solicitat Certificatul de Urbanism este de 46.599 m<sup>2</sup>. Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții (D.T.A.C.) se va putea întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism planul urbanistic zonal (P.U.Z.) cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acesteia.

##### 3.2.3. Regim de modificare:

Întrucât zona nu este reglementată din punct de vedere urbanistic în Plan Urbanistic General (PUG) este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru modificarea zonei funcționale 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.

Conform Legii nr. 350/2001 Art. 32., alin 2 : în lipsa existenței structurilor de specialitate menționate, avizul de oportunitate va fi emis de structurile responsabile cu urbanismul din cadrul consiliilor județene și aprobat de președintele consiliului județean.

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 acestuia 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

Conform P.U.G. al Municipiului Toplița nr. 711/2011 aprobat prin H.C.L. 20/2012 aflat în vigoare, cât și în vederea implementării P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 69/2013, pentru zonele neconstruite încă din zona de amplasare a imobilelor pentru care a fost solicitat certificatul de urbanism, se va întocmi un Plan Urbanistic Zonal.

Proiectele pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții (D.T.A.C.) case de vacanță se vor putea întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism – P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acesteia.

**Caracterul actual al imobilelor studiate:** terenuri cu destinația fânețe și pășune, situate în intravilanul municipiului Toplița.

**Caracterul propus:** zonă de locuințe sezoniere (case de vacanță).

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

**U.T.R. 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 Acđ.

**Utilizări admise cu condiții:** comerț cu amănuntul sau prestări servicii de maxim 200 mp Acđ, 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 Acđ 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 % 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 % 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

**Împrejmuiiri:** 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 împrejmuiiri 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 - în regie proprie până la extinderea rețelelor de utilități în zonă.

**Accesul** se va realiza din strada Vilelor.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Ținând cont de lucrările propuse este obligatoriu a se asigura o suprafață de minim 20% de spații verzi și plantate, reprezentată de plantații decorative (arbori, flori, gazon).

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se propune realizarea unor străzi de incintă (categoria a III-a) ce vor lega str. Vilelor de drumul agricol existent în partea de nord a amplasamentului studiat. Pentru amenajarea acceselor carosabile și pietonale se vor executa lucrări de amenajare a terenului situat între str. Vilelor și parcelele generatoare de P.U.Z., teren aflat în proprietatea privată a beneficiarilor prezentei documentații.

Drumul de incinta va avea lățimea carosabilă de 6 m și cate un trotuar de 1,0 m lațime pe fiecare latură. Trotuarele vor fi realizate prin cedarea de teren de către toți proprietarii.

În interiorul fiecărei parcele se vor realiza parcări ce vor asigura un minim de 2 locuri de parcare pentru fiecare casă de vacanță, locuri de parcare destinate vilelor turistice și pensiunilor.

Circulațiile carosabile și parcajele organizate în interiorul parcelei, au caracter PRIVAT, și se vor amplasa având în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Prospectele stradale propuse au în vedere și normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord. M.T. nr. 50/1998).

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate în rigole stradale și beneficiind de topografia terenului vor fi dirijate către emisar.

Proiectarea drumurilor și aleilor carosabile se va face cu respectarea Ordonanței Guvernului României nr. 43/1997, aprobată cu Legea nr. 82/1997, Ordonanța pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/1997, precum și a noilor normative:

- Ordinul nr. 44/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum-mediului înconjurător;
- Ordinul nr. 45/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul nr. 46/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul nr. 47/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stalpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul nr. 49 / 1998 Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.

Au fost avute în vedere și reglementările tehnice următoare:

- Norme tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (aprobat cu Ordin MT nr.45/1988);
- Norme tehnice privind amplasarea lucrărilor ediliare, a stalpilor și a pomilor în localități urbane (aprobat cu Ordin MT nr. 47/1988);
- Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități urbane (aprobat cu Ordin MT nr.48/1988);
- Canalizare și apă - STAS 1346/90;
- STAS 1342/2-89;
- STAS 1478/9;
- STAS 8591/1-91;
- STAS 4032/2-92 - tehnica traficului rutier;
- STAS 7348/8-86 echivalarea vehiculelor;
- STAS 10144/1-90 - Străzi profiluri transversal;
- STAS 10144/2-92 - Străzi - trotuare;
- STAS 10144/3-92 - Străzi - Elemente geometrice;
- STAS 10144/5-95 - Amenajarea intersecțiilor de străzi.

### **3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ. REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL**

#### **3.5.1. Elemente de team:**

Suprafața totală de teren studiată prin P.U.Z.este de **46.599 m<sup>2</sup>**.

#### **3.5.2. Descrierea soluției de organizare arhitectural-urbanistică:**

Pentru atingerea acestor criterii, în context cu tema de proiectare și ținând cont de intențiile investitorilor – proprietari se propune **LOTIZARE IMOBILE ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ, VILE TURISTICE ȘI PENSIUNI.**

Costurile prezentei investiții vor fi suportate de către beneficiar (investitor privat), nesolicitându-se costuri din partea autorităților publice locale.

De comun acord cu inițiatorul prezentului studiu s-au propus următoarele criterii de

organizare pe amplasament:

- Zonificarea funcțională a terenului;
- Parcelarea terenului;
- Sistemizarea incintei;
- Stabilirea regulilor de construire astfel încât să se respecte Codul Civil, Legislația specifică în domeniul construcțiilor și R.L.U. al P.U.G. Municipiul Toplița;
- Stabilirea unor criterii urbanistice clare, prin definirea indicatorilor urbanistici ca P.O.T. și C.U.T., număr de niveluri întregi, regim de înălțime;
- Modul în care se poate asigura infrastructura tehnico-edilitară corespunzătoare funcțiunilor noi propuse.

**Se propune parcelarea terenului în 45 parcele distincte:**

- P1 - 1000 mp;
- P2 - 1000 mp;
- P3 - 1000 mp;
- P4 - 1000 mp;
- P5 - 1008 mp;
- P6 - 1005 mp;
- P7 - 1000 mp;
- P8 - 1000 mp;
- P9 - 1000 mp;
- P10 - 1000 mp;
- P11 - 1050 mp;
- P12 - 1050 mp;
- P13 - 1050 mp;
- P14 - 1050 mp;
- P15 - 1111 mp;
- P16 - 767 mp;
- P17 - 800 mp;
- P18 - 800 mp;
- P19 - 800 mp;
- P20 - 939 mp;
- P21 - 1014 mp;
- P22 - 1110 mp;
- P23 - 1064 mp;
- P24 - 1004 mp;
- P25 - 1010 mp;
- P26 - 1010 mp;
- P27 - 1010 mp;
- P28 - 1010 mp;
- P29 - 1010 mp;
- P30 - 1010 mp;
- P31 - 1010 mp;

- P32 - 1084 mp;
- P33 - 1052 mp;
- P34 - 1008 mp;
- P35 - 1203 mp;
- P36 - 912 mp;
- P37 - 990 mp;
- P38 - 1000 mp;
- P39 - 1000 mp;
- P40 - 1000 mp;
- P41 - 701 mp;
- P42 - 799 mp;
- P43 - 1000 mp;
- P44 - 1000 mp;
- P45 - 3158 mp.

**LOT 1-44. Case de vacanță, vile turistice, pensiuni**

- Suprafață teren = variabil 701-1110 mp;
- $POT_{\text{case de vacanță}} = 35 \%$
- $CUT_{\text{case de vacanță}} = 1,05 (P-P+2E)$
- $POT_{\text{vile turistice / pensiuni}} = 40 \%$
- $CUT_{\text{vile turistice / pensiuni}} = 2,00 (D+P+3E)$
- spațiu verde  $\approx 33 \%$ .

**LOT 45. Drum**

- Suprafață teren = 3.158 mp;
- $POT = 0,0 \%$
- $CUT = 0,0$

**3.5.3. Bilanț teritorial**

**BILANȚ TERITORIAL EXISTENT**

	Destinația terenurilor	Suprafața teren (mp)	Procentual din total supr. teren
1	Construcții existente	-	-
2	Căi de circulație	1 475	3,17 %
3	Teren liber de construcții (fâneată)	45 124	96,83 %
4	<b>TOTAL (1+2+3)</b>	<b>46 599</b>	<b>100,00 %</b>

**BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ**

	Destinația terenurilor	Suprafața teren (mp)	Procentual din total supr. teren
1	Zona mixtă: case de vacanță, vile, pensiuni (P1-P44)	43 441	93,30%

	Destinația terenurilor	Suprafața teren (mp)	Procentual din total supr. teren
2	din care: . construcții propuse . trotuare, alei, platforme . spațiu verde (grădini de fațadă)	17 376 8 689 17 376	37,32% 18,66% 37,32%
3	Căi de comunicație (străzi, alei carosabile/pietonale - P45)	3 158	6,70%
5	<b>TOTAL (1+3+4)</b>	<b>46 599</b>	<b>100 %</b>

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Utilitățile necesare echipării zonei respective vor fi în funcție de posibilitățile materiale ale proprietarilor, cât și ale administrației publice locale.

#### Alimentarea cu apă

Pe strada Vilelor este în lucru proiectul de extindere rețea apă și canalizare menajeră - realizat deja până în prezent în proporție de 80% - și care se va finaliza la sfârșitul anului 2025, astfel încât la momentul în care se va demara execuția primelor construcții, proiectul va fi finalizat, iar noile obiective se vor putea racorda la rețeaua de apă potabilă și cea de canalizare publică.

**Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă se va face pe cheltuiala beneficiarilor (soluția/soluțiile de racord urmând a fi stabilite de operatorul care gestionează alimentarea cu apă în municipiul Toplița.**

#### **Distribuția apei :**

Distribuția apei potabile la obiectivele propuse în zona studiată se va realiza printr-o rețea de distribuție stradală propusă, rețea ce va fi executată din polietilena de înaltă densitate cu diametru de 110 mm.

Pentru asigurarea presiunii de utilizare la consumatori se va utiliza un grup de pompare cu racordare directă cu montaj în cadrul unui container din panouri termoizolante tip sandwich și platformă betonată aferentă.

Fiecare obiectiv propus se va racorda la rețeaua de distribuție din incintă prin intermediul unui bransament din țevă PEHD Dn 63 mm și cămin apometru aferent. În vederea asigurării posibilității de stingere a incendiilor din exterior se vor prevedea hidranți exteriori supraterani, fiind necesară asigurarea unei presiuni minime de 0,7 bar.

Necesarul de apă potabilă pentru alimentarea obiectivului este:

#### **Note de calcul:**

##### **1. Populația de calcul :**

Capacități :

Se estimează un număr mediu = **200 de utilizatori specifici**

**2. Debitul necesarului de apă se determină, conform STAS 1343 -1/1991cu relațiile :**

$$Q_{nzi\ med} = \sum (q_{sp} \times N_i / 1000) (mc / zi);$$

$$Q_{nzi\ max} = \sum (K_{zi} \times q_{sp} \times N_i / 1000) (mc / zi).$$

în care :

$Q_{nzi\ med}$  este debitul zilnic mediu al necesarului de apă ;

$Q_{n\text{ zi max}}$  este debitul zilnic maxim al necesarului de apă ;

$q_{sp}$  este debitul zilnic mediu specific al necesarului de apă corespunzător relației :

$$q_{sp} = q_g + q_p + q_s + q_{il} \text{ (l / om zi)};$$

$q_g$  - debitul zilnic mediu specific pentru nevoi gospodărești ale populației ;

$$q_g = 140 \text{ l / om-zi si respectiv } 40 \text{ l / om-zi ;}$$

$q_p$  - debitul zilnic mediu specific pentru nevoi publice ;  $q_p = 40 \text{ l / om-zi și respectiv } 25 \text{ l / om-zi ;}$

$q_s$  - debitul zilnic mediu specific pentru stropit și spălat străzi , pentru stropit spații verzi ;

$$q_s = 15 \text{ l / om-zi si respectiv } 5 \text{ l / om-zi ;}$$

$q_{il}$  - debitul zilnic mediu specific pentru unitățile de industrie locală aferente servirii populației din localitatea respectivă (l/om-zi) ; acest debit se va stabili pe cale analitică =0;

$K_{zi}$  - coeficient de neuniformitate a debitului zilnic = 1,2 și respectiv 1,4;

Rezultă  $q_{sp} = 195 \text{ l / om-zi și respectiv } 70 \text{ l / om-zi.}$

Debitele necesarului de apă :

$$Q_{n\text{ zi med}} = (195 + 70) \times 200 / 1000 = \mathbf{53 \text{ mc/zi}} ;$$

$$Q_{n\text{ zi max}} = (1,2 \times 195 + 1,4 \times 70) \times 200 / 1000 = \mathbf{66,40 \text{ mc/zi}}$$

3. Volumele rezervelor de incendiu, se determină cu relația :

$$V_{inc} = T_e ( a Q_{s\text{ orar max}} + 3,6 n Q_{ie} - Q_{si} ) + \sum 3,6 Q_{ii} \times T_{ii} \text{ ( mc )},$$

in care :

$T_e$  - durata de calcul în ore a incendiului exterior , care este de 3 ore ;

$a$  - coeficient adimensional = 0,7 ;

$Q_{s\text{ orar max}}$  - debitul orar maxim al cerinței de apă ;

$Q_{ie}$  - debitul pentru un incendiu exterior , în l/s , funcție de mărimea localității :

$$Q_{ie} = 5 \text{ l/s ;}$$

$Q_{si}$  - debitul minim, în mc/h, care poate fi asigurat de la sursă, fără întrerupere, chiar în timpul incendiului ;

$Q_{ii}$  - debitul pentru un incendiu interior , în l/s ;  $Q_{ii} = 2,5 \text{ l/s ;}$

$T_i$  - durata de calcul în ore de funcționare la un incendiu a instalațiilor interioare , cu  $Q_{ii}$  ;  
 $T_i = 10$  minute.

Cerința de apă se determină în funcție de necesarul de apă , de pierderi și de nevoile tehnologice ale sistemului de alimentare .

Relația de calcul este :

$$Q_{s\text{ orar max}} = K_p \times K_s \times Q_{n\text{ orar max}} \text{ (mc/ h)} ;$$

$K_p = 0,15$  - coeficient de majorare pentru pierderi de apă în sistem ;

$K_s = 1,07$  - coeficient pentru nevoi tehnologice ;

$$Q_{n\text{ orar max}} = 1 / 24 \times K_o \times Q_{n\text{ zi max}} \text{ (mc /h)}$$

$K_o$  - coeficient de neuniformitate al debitului orar, în funcție de numărul total de locuitori ( conform STAS 1343 ) .

$$Q_{n\text{ orar max}} = 1 / 24 \times 2,2 \times 66,40 = \mathbf{6,10 \text{ mc/h}} ;$$

$$Q_{s\text{ orar max}} = 0,15 \times 1,07 \times 6,10 = \mathbf{1,00 \text{ mc /h}} .$$

### Canalizarea

Pe strada Vilelor este în lucru proiectul de extindere rețea apă și canalizare menajeră -

realizat deja până în prezent în proporție de 80% - și care se va finaliza la sfârșitul anului 2025, astfel încât la momentul în care se va demara execuția primelor construcții, proiectul va fi finalizat, iar noile obiective se vor putea racorda la rețeaua de apă potabilă și cea de canalizare publică.

**Alimentarea cu energie electrică** – se va realiza prin bransament la rețeaua de joasă tensiune cu care în prezent este utilată zona.

**Alimentarea cu caldură** – se face în sistem individual, beneficiarul urmând să aleagă modul cel mai convenabil – centrală cu gaze naturale / centrală murală electrică.

**Gospodăria comunală** – depozitarea, sortarea și evacuarea deșeurilor se va face în mod controlat, din spații special amenajate pentru aceasta. Fiecare beneficiar de investiție va încheia contract de salubritate cu serviciul de specialitate din municipiu.

### 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern nr. 1076 / 08.06.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, **criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului** sunt:

#### 3.7.1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire în special la:

a) **Gradul în care Planul Urbanistic Zonal 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.**

Elaborarea prezentului P.U.Z. este determinată de intenția de a crea o zonă funcțională, în acord cu tendințele de dezvoltare locală.

Mobilarea de tip urban propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor.

Amplasamentul în suprafață de 46599 m<sup>2</sup> este situat într-o zonă de tip urban. Resursele alocate vor fi aferente sistemului de apă – canal, curent electric, telefonie.

b) **Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.**

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de prevederile altor documentații aprobate din zonă, precum și de cadrul construit și funcțiunile existente, urmărindu-se concordarea acestora cu proiectul propus.

Prezentul P.U.Z. integrează următoarele propuneri:

- amplasare unui număr de 44 **imobile cu funcțiuni mixte (case de vacanță, vile turistice sau pensiuni)** cu regim de înălțime maxim variabil: P+2E (3N, 9 m la cornișă) pentru case de vacanță și D+P+3E (5N, 18 m la cornișă) pentru vilele turistice și pensiuni;

- parcaje, platforme și alei în incintă;

- spații verzi în incintă.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat obiectivele principale: asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

**c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.**

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse, optimizarea traficului.

**d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:**

Conform prezentului plan propus, se vor desfășura doar activități cu impact nesemnificativ asupra mediului.

Influența activităților asupra factorilor de mediu este prezentată în continuare:

#### **d.1. Apa**

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt proiectate pentru a se încadra în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din S.T.A.S. 1342/91 și H.G. nr. 352/2005 privind modificarea și completarea H.G. nr. 188/2002 (NTPA002).

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, adică canalizare subterană din tuburi de polietilenă de înaltă densitate P.E.-H.D. se elimină posibilitatea exfiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Apele pluviale - convențional curate se vor scurge liber sistematizat în teren.

Apa potabilă - necesarul de apă la sursă se va asigura din rețeaua publică a municipiului Toplița.

Apele uzate menajere - sunt colectate de o rețea de canalizare realizată din tuburi P.V.C. și vor fi preluate prin intermediul unui racord de rețeaua de canalizare a municipiului Toplița.

Caracteristicile apei uzate corespund concentrațiilor indicatorilor apelor cu caracter menajer, neexistând utilizări de natură tehnologică poluantă.

#### **d.2. Aerul**

- Se va evita efectuarea de lucrări generatoare de praf în condiții meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torențiale.

- Deșeurile lemnoase vor fi depozitate separat, până la predarea acestora. Nu se vor permite arderile cu foc deschis a acestora sau a altor tipuri de deșeuri.

#### **d.3. Solul**

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

- surse specifice perioadei de execuție;
- surse specifice perioadei de exploatare.

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi generate de depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și menajere.

În vederea eliminării posibilității impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri:

- realizarea de spații adecvate – platforme betonate - pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere și a deșeurilor din ambalaje.

- lucrări de întreținere a solului în zonele verzi, cu plantații decorative.

#### **d.4. Zgomotul și vibrațiile**

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de zgomot și vibrații se împart în două categorii:

a) Surse specifice perioadei de execuție: întregul proces tehnologic care se desfășoară cu ocazia realizării lucrărilor de construcție este conceput în sensul încadrării în prevederile legale și conform prevederilor din S.T.A.S. 10009/88.

b) Surse specifice perioadei de exploatare: după implementare, echipamentele tehnice exterioare, parcurile, vor putea constitui o sursă suplimentară de zgomot.

Echipamentele generatoare de zgomot destinate utilizării în exteriorul clădirilor vor respecta prevederile legale privind nivelul de zgomot, în sens contrar nu vor putea fi puse în funcțiune.

#### **d.5. Radiațiile**

Lucrările și activitățile propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

Relevanța P.U.Z. pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se va respecta O.U.G. nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

#### **e.1. Managementul deșeurilor**

În incinta amplasamentului se estimează următoarele categorii de deșeuri rezultate ca urmare a activității desfășurate:

- Deșeuri din construcții – în faza de execuție

- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere.

Deșeurile din construcții se vor colecta în containere metalice și se vor gestiona de către societățile antreprenoare conform H.G. nr. 856/2002. Va intra în sarcina antreprenorilor responsabilitatea gestionării și predării către societățile autorizate de salubritate a deșeurilor generate pe amplasament în fazele de execuție a proiectului.

Deșeurile menajere vor fi colectate în containere, stocate temporar în spații delimitate, pe platforme betonate și eliminate prin societăți autorizate. Deținătorii/producătorii de deșeuri de pe amplasamentul studiat - cf. O.U.G. nr. 61/2006 – vor avea obligația să predea deșeurile, pe bază de contract, unor colectori sau unor operatori care desfășoară operațiuni de valorificare și/sau eliminare, sau să asigure valorificarea ori eliminarea deșeurilor prin mijloace proprii.

Pe amplasament nu se estimează a se produce alte tipuri de deșeuri.

#### **e.2. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Deoarece lucrările și activitățile proiectate sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop. Din desfășurarea activității propuse nu rezultă consumuri sau comercializări de substanțe toxice și periculoase.

#### **e.3. Protecția calității apelor**

Se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor monta apometre pentru

Înregistrarea consumului, se vor efectua lucrările de întreținere necesare evitării risipei de apă, apa uzată menajeră se va încadra în cerințele de calitate ale N.T.P.A. 002, iar cea pluvială în parametrii N.T.P.A. 001, date fiind măsurile constructive și tehnice arătate mai sus.

#### **e.4. Protecția calității aerului**

Centralele termice pe gaz metan actuale au un randament de ardere crescut, astfel încât nu constituie o sursă de poluare.

Plantațiile pe spațiul verde ce însumează minim 16,20% din total suprafață au atât un rol estetic de protecție, cât și de ameliorare a climatului și calității aerului.

#### **e.5. Protecția solului**

La executarea lucrărilor de decopertare se vor respecta condițiile impuse prin actele de reglementare, precum și legislația în vigoare.

Nu se va realiza o presiune sporită asupra solului, având în vedere procentul de ocupare a terenului. Pentru protecția solului și a mediului în general, s-a prevăzut un procent de minim 16,20% spații verzi, care reflectă implementarea strategiei de extindere a zonelor verzi conform O.U.G. 59/ aprobată cu modificări prin Legea nr. 49/2008.

#### **3.7.2. Caracteristicile efectelor zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:**

- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - nu este cazul.
- b) natura cumulative a efectelor - nu este cazul.
- c) natura transfrontaliera a efectelor - nu este cazul.
- d) riscul pentru sănătatea umana

Lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane, iar în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

- e) mărimea și spațialitatea efectelor - nu este cazul

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de: Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate în M.O. nr. 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se afla nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform O.U.G. nr. 236/2000.

Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului - nu se depășesc valorile limita.

- f) Folosirea terenului în mod intensiv - nu e cazul.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional - nu e cazul.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

S-a identificat tipul de proprietate asupra terenurilor: teren intravilan, proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice ori proprietate publică de interes local.

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public sau privat al primăriei.

Obiective de utilitate publică sunt: drumurile, rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, care vor deveni publice după realizare.

### 3.9. CATEGORII DE COSTURI

a) Realizarea rețelelor de utilități

Toate costurile privind extinderile, dimensionările de rețele și bransamente vor fi suportate de către beneficiari.

b) Realizarea căilor de comunicații:

Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenurile beneficiarilor vor fi suportate de către aceștia.

### 4. COCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Studiul urbanistic P.U.Z. completează prevederile P.U.G. Municipiul Toplița pentru zona studiată.

Planul urbanistic de zonă are un caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate.

P.U.Z. – ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prevederile P.U.Z. – ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme :

- reglementarea din punct de vedere urbanistic a suprafeței de 46 599 m<sup>2</sup> și zonificarea funcțională a terenului;
- statutul juridic al terenurilor;
- lucrări de amenajare a terenului;
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice;
- măsuri de protecție a mediului;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

Întocmit,  
arhitect-urbanist HEN IUSTIN CONSTANTIN

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

### CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

#### 1. ROLUL R.L.U.

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

**1.2. Regulamentul local de urbanism** stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

**1.3. Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism** aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

*Regulamentul local de urbanism* se aplică, în cazul de față, la terenul cu o suprafață totală de 46 599 m<sup>2</sup>, situat pe teritoriul Municipiului Toplița.

#### 2. BAZA LEGALĂ A ELABORARII

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

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

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată

- **H.G. 525 / 1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

#### 3. DOMENIUL DE APLICARE

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

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa de *Reglementări urbanistice - Zonificare*.

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

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

#### 4.1. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic.

#### 4.2. Zone construite protejate

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

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

#### 5.1. Expunerea la riscuri naturale

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

#### 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

#### 5.3. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

#### 5.4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

#### 5.5. Procentul de ocupare al terenului

În cazul prezentului regulament, se stabilesc:

	Zona	POT <sub>max</sub>	CUT <sub>max</sub>	Regim maxim de înălțime	H <sub>max</sub> la cornișă sau atic
Zonă mixtă	Case de vacanță	35%	1,05	P - P+2E	9m
	Vile turistice și pensiuni	40%	2,00	D+P+3E	18m

#### 5.6. Lucrări de utilitate publică

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

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

## 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

### 6.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism – RGU: pentru construcțiile de locuit se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

### 6.2. Amplasarea față de drumuri publice

Clădirile se vor amplasa retrase cu minim 3,0 m față de aliniamentul propus la căile de circulație existente.

### 6.3. Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

### 6.4. Amplasarea față de aliniament

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

### 6.5. Amplasarea în interiorul parcelei

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

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

### 7.1. Accese carosabile

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

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

### 7.2. Accese pietonale

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

## 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

### 8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

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

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

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

### 8.2. Realizarea de rețele edilitare

Proprietarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, de apă,

canalizare electricitate, gaz, telefon, etc, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente.

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

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

### 9.1. Parcelarea

Prin prezentul P.U.Z. se propune o singură parcelă.

Se admit dezmembrări sau unificări ulterioare cu respectarea condițiilor prezentului regulament.

### 9.2. Înălțimea construcțiilor

Pentru obiective CASE DE VACANȚĂ înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este **9 m** și un regim de înălțime maxim **P+2E**.

Pentru obiective VILE TUISTICE ȘI PENSIUNI înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este **18 m** și un regim de înălțime maxim **D+P+3E**.

### 9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul clădirii va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor compoziții care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei.

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

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

### 10.1. Parcaje

Se vor realiza un minim de 2 loc de parcare pe fiecare parcelă pe care urmează să se construiască case de vacanță.

Pentru parcelele pe care urmează să se construiască vile turistice și pensiuni se vor realiza un minim de 1 loc de parcare pentru fiecare cameră de cazare.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

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

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

### 10.2. Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi (minim 30 %) și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de teren liber în jurul construcțiilor. Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2,0 m față de linia despărțitoare a două proprietăți.

Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile și a dotărilor edilitare comune.

### 10.3. Împrejmuiiri

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,00 m. Acestea vor fi transparente spre stradă. Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiiri va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului). Se recomandă împrejmuiiri vegetale sau împrejmuiiri transparente îmbrăcate în vegetație. Se admite să nu se realizeze deloc împrejmuire.

## CAPITOLUL III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

### 11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

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

- **Zonă Mixtă – zonă case de vacanță, vile turistice și pensiuni**

## CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

### 12. GENERALITĂȚI

**12.1. Funcțiunea dominantă a zonei:** cuprinde case vacanță, vile turistice și pensiuni amplasate retras de la aliniament, în regim de construire discontinuu.

### 13. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR:

#### 13.1. Utilizări permise:

- locuințe sezoniere (case de vacanță);
- dotări de interes turistic (pensiuni, vile, alimentație publică);

#### 13.2. Utilizări permise cu condiții:

Nu este cazul.

#### 13.3. Utilizări interzise:

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

## 14. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 14.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:

14.1.1. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul.

14.1.2. Zone construite protejate

Nu este cazul.

### 14.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

14.2.1 Expunerea la riscuri naturale

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

14.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Amplasarea construcțiilor este permisă în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, etc.).

14.2.3. Asigurarea echipării edilitare

Amplasarea construcțiilor este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară, (bransament de apă, racord la canalizare, bransament de gaz, racord la rețeaua electrică).

14.2.4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Amplasarea construcțiilor cu funcțiune de cercerare-dezvoltare este corelată cu celelalte funcțiuni (instituții și servicii, căi de comunicație, spații plantate, echipare edilitară).

14.2.5. Lucrări de utilitate publică

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

### 14.3. Indici urbanistici

	Zona	POT <sub>max</sub>	CUT <sub>max</sub>	Regim maxim de înălțime	H <sub>max</sub> la cornișă sau atic
Zonă mixtă	Case de vacanță	35%	1,05	P - P+2E	9m
	Vile turistice și pensiuni	40%	2,00	D+P+3E	18m

### 14.4. Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii:

14.4.1. Orientarea față de punctele cardinale

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

14.4.2. Amplasarea față de drumuri publice

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

14.4.3. Amplasarea față de căi ferate din administrația C.F.R.: nu e cazul.

14.4.4. Amplasarea față de aeroporturi: nu este cazul.

14.4.5. Amplasarea față de aliniament:

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

14.4.6. Amplasarea în interiorul parcelei

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

Retragerea minimă față de aliniament: - 3,0 m pentru toate parcelele;

Retragerea minimă față de limitele laterale: - 3,0 m stânga/dreapta pentru toate parcelele;

Retragere minimă față de limita posterioară: - 5,00 m pentru toate parcelele.

#### **14.5. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**

14.5.1. Accese carosabile

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

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor și protecției civile.

14.5.2. Accese pietonale

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

#### **14.6. Reguli cu privire la echiparea edilitară:**

14.6.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Se va asigura racordarea la rețelele publice de echipare edilitară pentru toate construcțiile, odată cu realizarea lor: alimentare cu apă, canalizare, rețele electrice, rețele de gaz.

14.6.2. Realizarea de rețele edilitare

Autorizarea construcțiilor este permisă cu condiția conectării la rețelele edilitare, o dată cu realizarea lor: branșament la rețeaua de alimentare cu apă, racord la canalizare, branșament electric, branșament de gaz, suportate în întregime de investitori sau beneficiari.

#### **14.7. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:**

14.7.1. Parcelarea

Prin prezentul P.U.Z. se propune o singură parcelă.

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

14.7.2. Înălțimea construcțiilor

În corelare cu zonificarea propusă și cu limitele de implantare a clădirilor, înălțimea maximă a clădirilor va fi:

$H_{\max} = 9 \text{ m}$  respectiv un regim de înălțime de **maxim P+2E**, conform planșei *Reglementari urbanistice - Zonificare* pentru casele de vacanță.

$H_{\max} = 18 \text{ m}$  respectiv un regim de înălțime de **maxim D+P+3E**, conform planșei

*Reglementari urbanistice – Zonificare pentru vilele turistice și pensiuni.*

#### 14.7.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

### **14.8. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi:**

#### 14.8.1. Parcaje

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

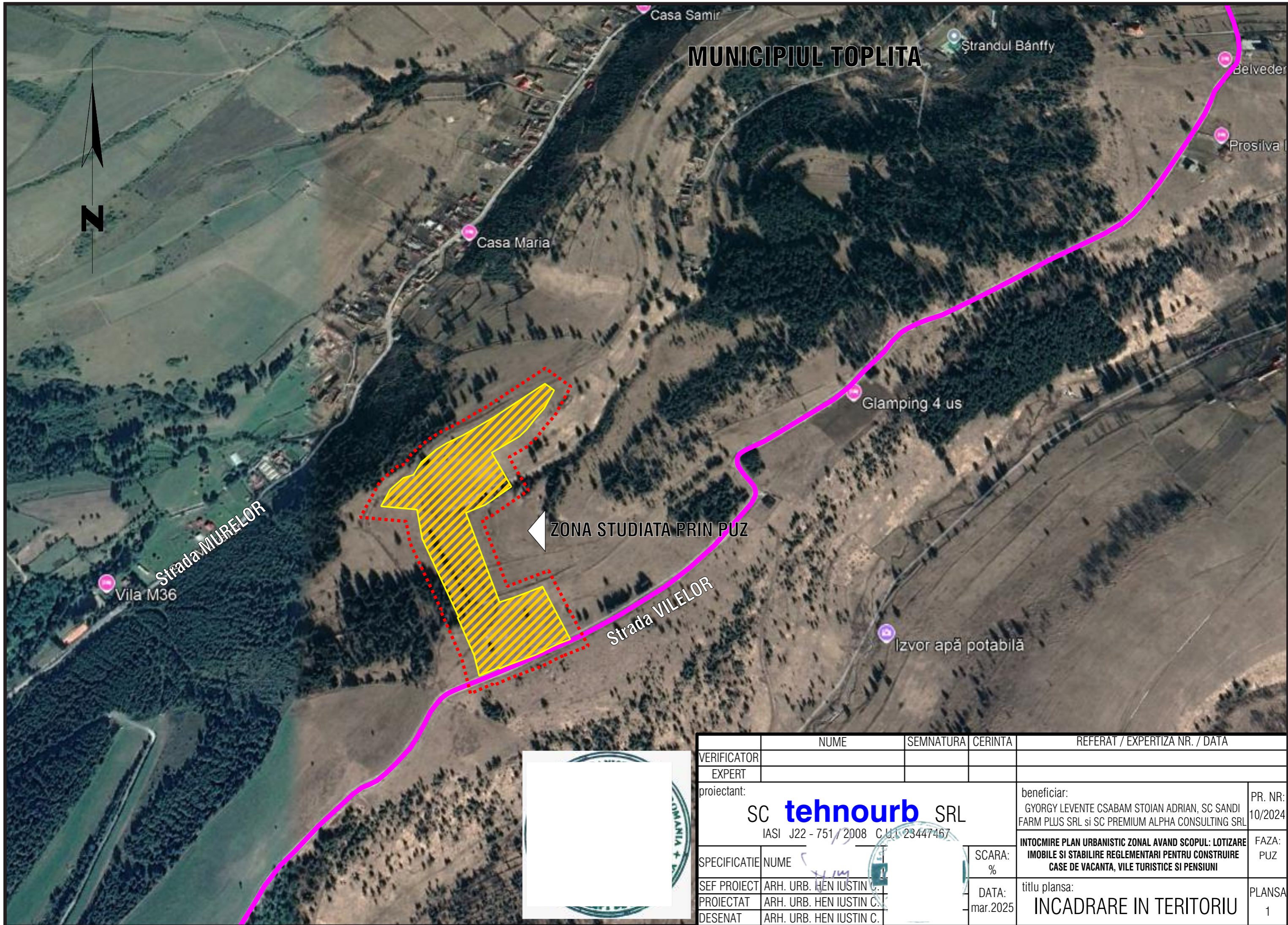
#### 14.8.2. Spații verzi și plantate

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp de teren liber în jurul construcțiilor.

#### 14.8.3. Împrejurimi

Sunt recomandate împrejuririle de tip transparent, cu înălțimea de maxim 1,80 m (lemn, gard viu, plasă de sârmă cu vegetație agățătoare, etc.).

Întocmit,  
arhitect-urbanist HEN IUSTIN CONSTANTIN



# MUNICIPIUL TOPLITA

← ZONA STUDIATA PRIN PUZ



	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
VERIFICATOR				
EXPERT				
proiectant:				beneficiar:
<b>SC tehnourb SRL</b> IASI J22 - 751 / 2008 C.U. 23447467				GYORGY LEVENTE CSABAM STOIAN ADRIAN, SC SANDI FARM PLUS SRL si SC PREMIUM ALPHA CONSULTING SRL
SPECIFICATIE NUME SEF PROIECT ARH. URB. HEN IUSTIN C. PROIECTAT ARH. URB. HEN IUSTIN C. DESENAT ARH. URB. HEN IUSTIN C.				PR. NR.: 10/2024 FAZA: PUZ PLANSA 1
SCARA: % DATA: mar.2025				<b>INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL AVAND SCOPUL: LOTIZARE IMOBILE SI STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANTA, VILE TURISTICE SI PENSIUNI</b> <b>INCADRARE IN TERITORIU</b>

# PLAN TOPOGRAFIC

Scara 1:1000 (Plansa format A2)

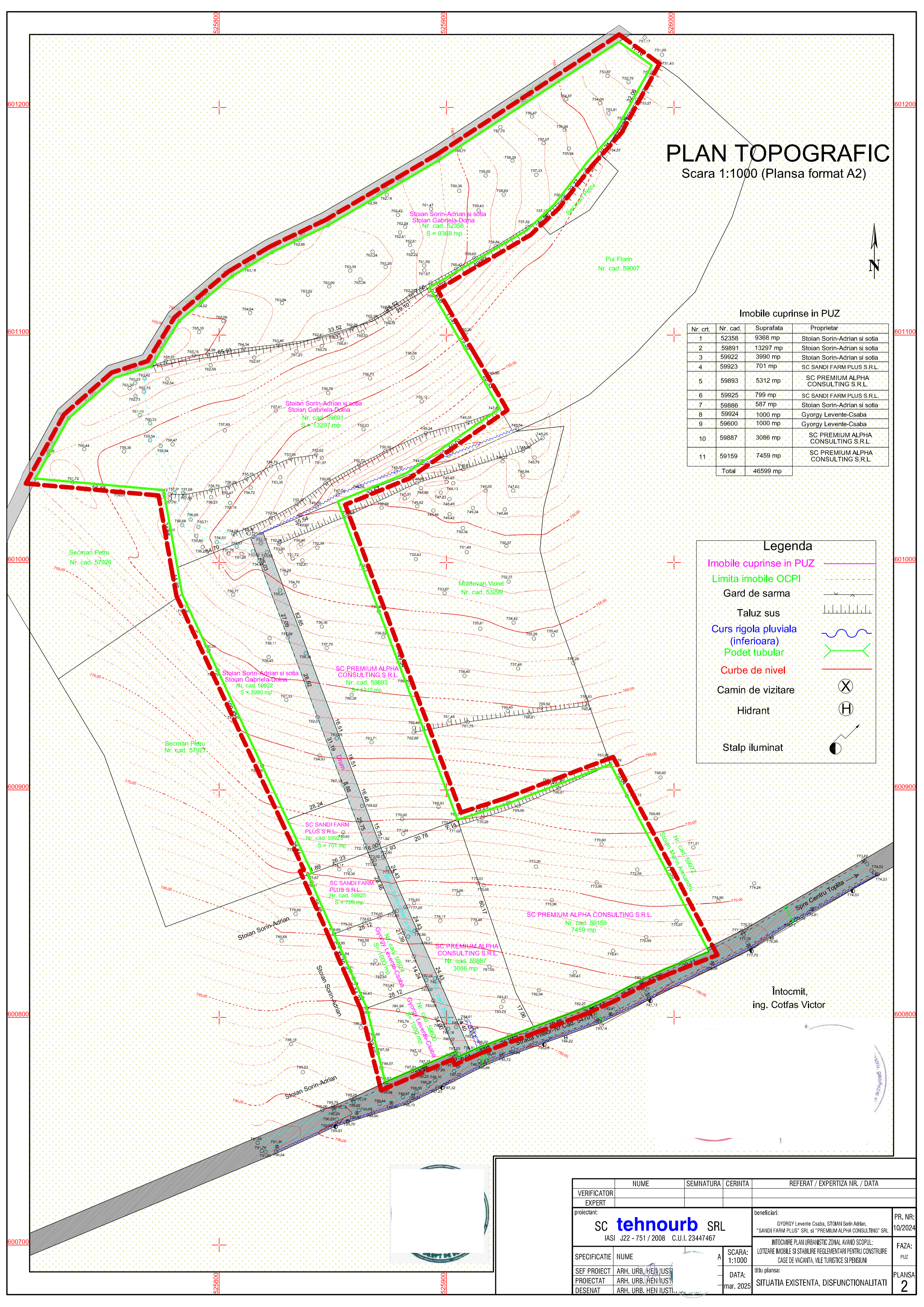


### Imobile cuprinse in PUZ

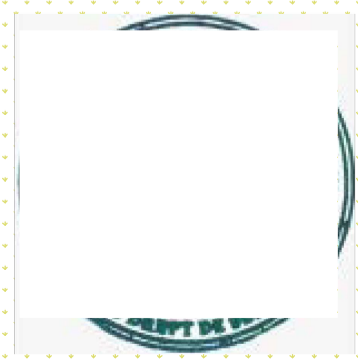
Nr. crt.	Nr. cad.	Suprafata	Proprietar
1	52358	9368 mp	Stoian Sorin-Adrian si sotia
2	59891	13297 mp	Stoian Sorin-Adrian si sotia
3	59922	3990 mp	Stoian Sorin-Adrian si sotia
4	59923	701 mp	SC SANDI FARM PLUS S.R.L.
5	59893	5312 mp	SC PREMIUM ALPHA CONSULTING S.R.L.
6	59925	799 mp	SC SANDI FARM PLUS S.R.L.
7	59886	587 mp	Stoian Sorin-Adrian si sotia
8	59924	1000 mp	Gyorgy Levente-Csaba
9	59600	1000 mp	Gyorgy Levente-Csaba
10	59887	3086 mp	SC PREMIUM ALPHA CONSULTING S.R.L.
11	59159	7459 mp	SC PREMIUM ALPHA CONSULTING S.R.L.
Total		46599 mp	

### Legenda

Imobile cuprinse in PUZ	
Limita imobile OCPI	
Gard de sarma	
Taluz sus	
Curs rigola pluviala (inferioara)	
Podet tubular	
Curbe de nivel	
Camin de vizitare	
Hidrant	
Stalp iluminat	



Întocmit,  
ing. Cotfas Victor



VERIFICATOR	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
EXPERT				
proiectant:	<b>SC tehno urb SRL</b> IASI J22 - 751 / 2008 C.U.I. 23447467			beneficiari: GYORGY Levente Csaba, STOIAN Sorin Adrian, "SANDI FARM PLUS" SRL si "PREMIUM ALPHA CONSULTING" SRL
SPECIFICATIE	NUME	A	SCARA: 1:1000	PR. NR: 10/2024
SEF PROIECT	ARH. URB. HEN IUSTI		DATA: mar. 2025	FAZA: PUZ
PROIECTAT	ARH. URB. HEN IUSTI		titlu plansa: SITUATIA EXISTENTA, DISFUNCTIONALITATI	PLANSA 2
DESENAT	ARH. URB. HEN IUSTI			

# PLAN TOPOGRAFIC

Scara 1:1000 (Plansa format A2)



### Imobile cuprinse in PUZ

Nr. crt.	Nr. cad.	Suprafata	Proprietar
1	52358	9368 mp	Stoian Sorin-Adrian si sotia
2	59891	13297 mp	Stoian Sorin-Adrian si sotia
3	59922	3990 mp	Stoian Sorin-Adrian si sotia
4	59923	701 mp	SC SANDI FARM PLUS S.R.L.
5	59893	5312 mp	SC PREMIUM ALPHA CONSULTING S.R.L.
6	59925	799 mp	SC SANDI FARM PLUS S.R.L.
7	59886	587 mp	Stoian Sorin-Adrian si sotia
8	59924	1000 mp	Gyorgy Levente-Csaba
9	59600	1000 mp	Gyorgy Levente-Csaba
10	59887	3086 mp	SC PREMIUM ALPHA CONSULTING S.R.L.
11	59159	7459 mp	SC PREMIUM ALPHA CONSULTING S.R.L.
<b>Total</b>		<b>46599 mp</b>	

### Legenda

Imobile cuprinse in PUZ

Limita imobile OCPI

Gard de sarma

Taluz sus

Curs rigola pluviala (inferoara)

Podet tubular

Curbe de nivel

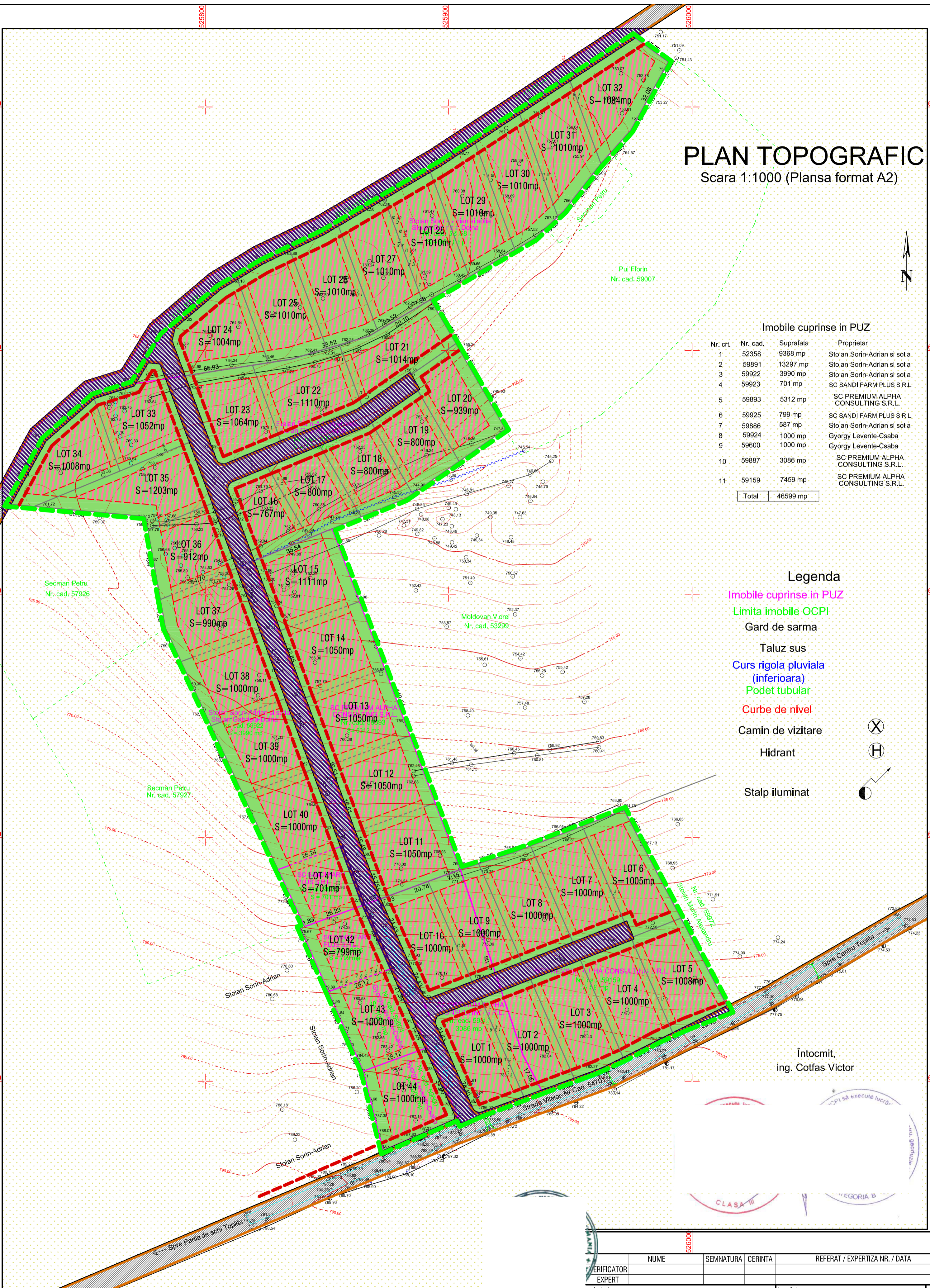
Camin de vizitare

Hidrant

Stalp iluminat



Întocmit,  
ing. Cofas Victor



INDICATORI URBANISTICI	INALTIME MINIMA	INALTIME MAXIMA	P.O.T. MAXIM	C.U.T. MAXIM
CASE DE VACANTA	3 metri	9 metri	35%	1,05
VILE, PENSIUNI TURISTICE	3 metri	18 metri	40%	2,00

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
EXPERT				

proiectant: **SC tehnoorb SRL**  
IASI J22 - 751 / 2008 C.A.I. 23447467

beneficiari: GYORGY Levente Csaba, STOIAN Sorin Adrian, "SANDI FARM PLUS" SRL si "PREMIUM ALPHA CONSULTING" SRL

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL AVAND SCOPUL: LOTIZARE IMOBILE SI STABILIRE REGLEMENTARI PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANTA, VILE TURISTICE SI PENSIUNI

SCARA: 1:1000  
DATA: mar. 2025

FAZA: PUZ  
PLANSĂ: 3

# PLAN TOPOGRAFIC

Scara 1:1000 (Plansa format A2)



### Imobile cuprinse in PUZ

Nr. crt.	Nr. cad.	Suprafata	Proprietar
1	52358	9368 mp	Stoian Sorin-Adrian si sotia
2	59891	13297 mp	Stoian Sorin-Adrian si sotia
3	59922	3990 mp	Stoian Sorin-Adrian si sotia
4	59923	701 mp	SC SANDI FARM PLUS S.R.L.
5	59893	5312 mp	SC PREMIUM ALPHA CONSULTING S.R.L.
6	59925	799 mp	SC SANDI FARM PLUS S.R.L.
7	59886	587 mp	Stoian Sorin-Adrian si sotia
8	59924	1000 mp	Gyorgy Levente-Csaba
9	59600	1000 mp	Gyorgy Levente-Csaba
10	59887	3086 mp	SC PREMIUM ALPHA CONSULTING S.R.L.
11	59159	7459 mp	SC PREMIUM ALPHA CONSULTING S.R.L.
<b>Total</b>		<b>46599 mp</b>	

### Legenda

Imobile cuprinse in PUZ

Limita imobile OCPI

Gard de sarma

Taluz sus

Curs rigola pluviala (inferioara)

Podet tubular

Curbe de nivel

Camin de vizitare

Hidrant

Stalp iluminat



3 18  
40 2,0

Întocmit,  
ing. Cotfas Victor

VERIFICATOR	NUME	SEMNAATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
EXPERT				
proiectant:		beneficiar:		PR. NR:
SC <b>tehnourb</b> SRL		GYORGY Levente Csaba, STOIAN Sorin Adrian, "SANDI FARM PLUS" SRL si "PREMIUM ALPHA CONSULTING" SRL		10/2024
IASI J22 - 751 / 2008 C.U.I. 23447467		INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL AVAND SCOPUL: LOTIZARE IMOBILE SI STABILIRE REGULAMENTARI PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANTA, VILE TURISTICE SI PENSIUNI		FAZA:
SPECIFICATIE		SCARA:		PUZ
SEF PROIECT		1:1000		
PROIECTAT		DATA:		PLANSA
DESENAT		mar. 2025		4
ARH. URB. HEN IUSTIN C		REGLEMENTARI TEHNICO-EDILITARE		
ARH. URB. HEN IUSTIN C				