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

ISO 9001

ISO 14001

Nr. 23284/17.06.2026.

ANUNȚ
referitor la elaborarea unui proiect de act normativ

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică - republicată, precum și a normelor de aplicare a acesteia, aprobate prin HG nr. 831/2022, astăzi, **17 iunie 2026**, UAT Municipiul Toplița anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ:

Proiect de hotărâre nr. 107/2026
privind " Actualizarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița, județul Harghita"

- care se poate consulta la sediul instituției – Str. Nicolae Bălcescu, nr.14 - Biroul unic și este afișat pe site-ul www.primariatoplita.ro**, rubrica anunțuri.**

Documentația aferentă proiectului de act normativ include: referatul de aprobare al inițiatorului, nr. 107/2026, raportul de specialitate nr. 22917/2026, Raport de informare și consultare a publicului nr. 21432/04.06.2026 pentru documentația de urbanism "*Actualizarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița, județul Harghita*" și documentația de urbanism privind "*Actualizarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița*", inițiat de Municipiul Toplița, proiect nr. 24713/26.06.2023.

Proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la Biroul unic al instituției.

Etapa consultării publice, locul și modalitățile prin care se pot trimite în scris propuneri, sugestii și opinii cu valoare de recomandare :

17 – 29 iunie 2026 (conf. art. 7 alin. 4 din legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată);

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact: telefon: 0266-341.871; sediul Primăriei Municipiului Toplița, str. Nicolae Bălcescu nr. 14; e-mail: secretariat@primariatoplita.ro.; persoană de contact: Kalapács Zsolt – Compartiment amenajare teritoriu, administrare patrimoniu, mediu.

Compartiment amenajare teritoriu, administrare patrimoniu, mediu
Referent de specialitate,
Kalapács Zsolt

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

ISO 9001

ISO 14001

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 107/2026

privind " Actualizarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița, județul Harghita"

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 107/12.06.2026;
- Raportul de specialitate nr. 22917/16.06.2026;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 20/2012 privind aprobarea documentaţiei tehnice reprezentând "Planul Urbanistic General al municipiului Topliţa" – Proiect nr. 711/2011 şi a Regulamentului Local de Urbanism pentru perioada 2012-2021;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 32/2022 privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate al Planului Urbanistic General al municipiului Toplița - Proiect nr. 711/2011 și a Regulamentului Local de Urbanism al municipiului Toplița, până la intrarea în vigoare a Planului Urbanistic General reactualizat, dar nu mai mult de 10 ani de la data depășirii termenului de valablitate;

Hotărârea Consiliului Local nr. 98/2022 privind aprobarea proiectului ,, Actualizarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița" și participarea la Planul Național de Redresare și Reziliență al României, Componenta C10 – Fondul local, Obiectul de investiții I.4 – Elaborarea/actualizarea în format GIS a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de planificare urbană;

- Proces verbal al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanismul nr. 34538 din 13.08.2025;
- Adresa Consiliului Județean Harghita – Arhitect Șef – nr. 200138/24.06.2025;
- Raport privind informarea și consultarea publicului, nr. 30746/18.08.2023 și nr. 17681/22.04.2025;

Luând în considerare avizele și acordurile favorabile ale forurilor abilitate solicitate prin adresa nr. 38801 din 11.09.2025:

- Aviz Aqua Călimani S.R.L alimentare cu apă şi canalizare, nr.2545/14.10.2025, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 44563/20.10.2025;
- Aviz furnizare gaze naturale "Delgaz Grid" S.A. nr.215192279/10.10.2025, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 44346/20.10.2025;
- Aviz D.E.E.R.-Sucursala Harghita nr. 7050251001036/10.11.2025, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 48254/11.11.2025;
- Aviz "Orange România" S.A nr. AFO913602/34901/32493/13.10.2025, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 47749/07.11.2025;
- Aviz Societatea Naţională de Transport Gaze Naturale "Transgaz" S.A. nr. 100618/3063/25.11.2025, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 51021/28.11.2025;

- Aviz Inspectoratul Situații de Urgență „Oltul" al județului Harghita nr. 3.032.078/27.10.2025, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 42647/10.11.2025;
- Aviz Direcţia de Sănătate Publică Harghita nr. 5288/454/C din 17.11.2025, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 53652/12.12.2025;
- Aviz nr.440 al Sucursalei Regionale de Căi Ferate Braşov, în baza Procesului verbal nr.45 din 24.11.2025, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 51208/27.11.2025;
- Aviz Compania Naţională de Căi Ferate "CFR"- S.A. nr. 9/4/240 din 06.02.2025, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 4772/09.02.2025;
- Aviz Direcţia de Drumuri Judeţene a Consiliului Judeţean Harghita din 06.11.2025, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 49961/20.11.2025;
- Direcţia Regională de Drumuri şi Poduri Braşov- Propunere de avizare favorabilă către CNAIR, nr.22/84/25.02.2026, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 7280/27.02.2025;
- Aviz Compania Naţională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A, nr.92/3712B/19.03.2026, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 10452/19.03.2026;
- Aviz Serviciul de Dezvoltare Municipală -administrator al drumurilor, nr. ad.43527/14.10.2025;
- Aviz Serviciul Român de Informaţii , nr.660080 din 22.10.2025, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 45048/23.10.2025;
- Aviz Inspectoratul Judeţean de Poliţie, Serviciul Rutier, nr.744.048-1din 23.10.2025, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 46929/04.11.2025;
- Aviz Ministerul Apărării Naţionale, Statul Major al Apărării, nr.DT.547/2701.2026, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 5299/12.02.2026;
- Aviz Agenţia Naţională de Îmbunătăţiri Funciare, nr.A56//14.10.2025, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 43717/15.10.2025;
- Aviz Garda Forestieră Braşov, nr.16121/2 din 03.12.2025, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 53854/15.12.2025;
- Aviz Ocolul Silvic Topliţa, nr.10976/C.D din 02.12.2025, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 51705/02.12.2025;
- Aviz Oficiul de Studii Pedologice şi Agrochimice Harghita, nr.11 din 08.01.2026, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 305/12.01.2026, eliberat în baza Studiului Pedologic pentru încadrarea terenurilor în clase de calitate nr.01/2026;
- Aviz Serviciul de Pază şi Protecţie, nr.557 -D3 din 27.11.2025, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 51593/02.12.2025;
- Aviz Serviciul de Telecomunicaţii Speciale, U:M: 0500 Bucureşti, nr.15131 din 17.12.2025, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 55888/23.12.2025;
- Aviz Ministerul Afacerilor Interne, Direcţia Generală Logistică, nr.127993 din 12.02.2026, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 5804/16.02.2026;

- Aviz Regia Naţională a Pădurilor – Romsilva, Administraţia Parcului Naţional Călimani, nr.4/ din 25.02.2026, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 7252/26.02.2026;
- Aviz Direcţia Judeţeană de Mediu Harghita, nr.9113 din 05.03.2026, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 8507/09.03.2026;
- Aviz Direcţia Judeţeană de Mediu Harghita- Compartimentul de Biodiversitate şi Arii Protejate, nr.18/CBAP/23.02.2026, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 7968/04.03.2026;
- Aviz Serviciul de Informaţii Externe, nr.27471 din17.03.2026, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 11366/24.03.2026;
- Aviz favorabil nr.1 din 15.08.2025 al Arhitectului şef al Municipiului Topliţa, nr.ad. 34538/1/15.08.2025;
- Aviz Direcţia pentru Agricultură Judeţeană Harghita – punct de vedere transmis către M.A.D.R., aviz tacit, emis conform Ordonanței nr. 31/2025, înregistrat cu nr.15161/20.04.2026;
- Aviz tacit Ministerul Agriculturii şi Dezvoltării Rurale, emis conform Ordonanţei nr.31/2025 înregistrat cu nr.15161/20.04.2026;
- Aviz Agenţia Naţională de Cadastru şi Publicitate Imobiliară – Oficiul Harghita – P.V. recepţie nr. 330/19.03.2026, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 10598/20.03.2026
- Aviz Ministerul Economiei, Digitalizării Antreprenoriatului şi Turismului, nr. 72/06.03.2026, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 15673/22.04.2026;
- Aviz de Gospodărire a Apelor nr.37/20.02.2026 Administraţia Naţională Apele Române, Administraţia Bazinală de Apă Mureş, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 6471/20.02.2026;
- Aviz Ministerul Culturii, Direcţia Patrimoniu Cultural, nr. 159/U/2026 din 05.06.2026, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 21869/09.06.2026;
- Aviz Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Administraţiei nr.22655/15.06.2026, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 22655/15.06.2026;
- Aviz Consiliul Judeţean Harghita- Instituţia Arhitectului Şef al Judeţului Harghita;

- Dovada înregistrării proiectului la Registrul Urbaniștilor din România, Confirmare tranzacție nr. 26060214193155 din 02.06.2026, de către SC TOTAL BUSINESS LAND SRL, Alba Iulia;
- Studiul topografic vizat de OCPI, PV de recepție nr. 330/19.03.2026;
- Documentația depusă "Actualizarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Topliţa", elaborată de SC Total Business Land SRL, Alba Iulia, proiect nr. 24713/26.06.2023, compus din:

-Piese scrise: Memoriu general și Regulament local de urbanism aferent

-Piese desenate:

-A-01 - Încadrare în teritoriu – categoriile de folosință ale terenurilor

-A-02 – Situație existentă-zonificare funcțională

-A-03.1 – Reglementari urbanistice

-A-03.2 - Reglementari urbanistice-UTR

-A-04.1 – Echipare edilitară – apă - canalizare
-A-04.2 - Echipare edilitară-electricitate
-A-04.3 - Echipare edilitară-gaze, termoficare
-A-04.4 - Echipare edilitară-telecomunicații
-A-05 – Circulații accesibilitate
-A-06 – Proprietatea asupra terenurilor
-A-07 – Strategia de dezvoltare spațială

Ținând cont de prevederile:

- art. 23 din Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- art. 32, 45 lit. a), 46 și 56-62 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 17, 30 alin. (1) din Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul nr. 233/2016;
- Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, aprobate prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. 13/N/1999 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic General Indicativ G.P.-038 – 1999;
- Ordin nr. 21/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M. - 007 - 2000;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completrăile ulterioare;
- art. 6 și 22-33 al Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul nr. 2701/2010, cu modificările și completările ulterioare;
- art 2, alin (1), litera p) și s) al Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiecte de interes național, județean și local, modificată;
- art II, alin (2) al Ordinului nr. 904 din 15 mai 2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016;

În contextul prevederilor art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, proiectul de hotărâre se aduce la cunoștință publică, în condițiile anunțului public nr. 23284/17.06.2026,

În temeiul art. 129 alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. c) și art. 139 alin. (3), lit. e) și art.196, alin. (1), lit. a) și art. 627 (2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art.1. Se însușește de către Consiliul local al Municipiului Toplița, Raport de informare şi consultare a publicului nr. 21432/04.06.2026, pentru documentația de urbanism "**Actualizarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița, județul Harghita**" cod proiect C10-I4-507, finanțat prin Planul Național de Redresare și Reziliență, conform anexei nr. 1.

Art.2. (1) Se aprobă documentația de urbanism privind **"Actualizarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița"**, inițiat de Municipiul Toplița, proiect nr. 24713/26.06.2023, elaborat de SC Total Business Land SRL, Alba Iulia, pentru întregul teritoriu administrativ al Municipiului Toplița, conform anexei nr. 2.

Art.3. Termenul de valabilitate a documentației de urbanism este de 10 ani de la data intrării în vigoare a hotărârii cu posibilitate de prelungire încă 10 ani, conform art. 30 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul nr. 233/2016, cu completările și modificările ulterioare.

Art. 4. Anexele nr. 1-2 fac parte integrantă din hotărâre.

Art. 5. Hotărârea va fi adusă la îndeplinire de către Primarul Municipiului Toplța, prin Direcția tehnică urbanism și amenajarea teritoriului, administrare patrimoniu, mediu.

Art. 6. Hotărârea se comunică:
a) Primarului Municipiului Toplița;
b) Instituţiei Prefectului - Judeţul Harghita;
c) Direcției tehnice urbanism și amenajarea teritoriului, administrare patrimoniu, mediu;
d) SC Total Business Land SRL, prin grija Direcției tehnice urbanism și amenajarea teritoriului, administrare patrimoniu, mediu;
e) Consiliului Județean Harghita, prin grija Direcției tehnice urbanism și amenajarea teritoriului, administrare patrimoniu, mediu;
f) OCPI Harghita, prin grija Direcției tehnice urbanism și amenajarea teritoriului, administrare patrimoniu, mediu.
g) se aduce la cunoștință publică prin afișare pe pagina web a instituţiei.

Toplita la 16.06.2026.

INIŢIATOR,
PRIMAR – BUZILĂ VICTOR-SEBASTIAN

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL UAT TOPLITA
CIOBANU MIHAI-IULIAN

Întocmit, Bajko Krisztina – consilier juridic

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

ISO 9001

ISO 14001

Nr. 107/12.06.2026.

REFERAT DE APROBARE
privind
" Actualizarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița, județul Harghita"

Luând în considerare:

- Adresa privind Certificatul de Urbanism pentru Actualizarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița, nr.38801 din 11.09.2025.
- Proces verbal al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanismul din 13.08.2025, înregistrat cu nr. nr. 34583/13.08.2025;
- Raportul privind informarea și consultarea publicului, înregistrat cu nr. 21432/04.06.2026;
- Avizul favorabil al arhitectului șef nr. 1 din 15.08.2025, înregistrat cu nr. ad. 34538/1/ 15.08.2025 ;
- Avizele favorabile ale forurilor abilitate, solicitate conform adresei Arhitectului şef al Consiliului Județean Harghita, nr. 200138/24.06.2025, privind lista avizelor necesare aprobării reactualizării planului urbanistic general și al regulamentului local aferent;
- Documentația depusă "Actualizarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița, județul Harghita", elaborată de SC Total Business Land SRL, Alba Iulia, proiect nr. 24713/26.06.2023;

În baza prevederilor:

- art. 129 alineatul (2), litera c), alineatul (6), litera c) şi art.196, alineatul (1), litera a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Se propune – adoptarea unei hotărâri privind **"Actualizarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița, județul Harghita",** inițiat de Municipiul Toplița, documentația de amenajare a teritoriului și urbanism tip P.U.G, elaborată de SC Total Business Land SRL.

PRIMAR,
BUZILĂ VICTOR-SEBASTIAN

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

ISO 9001

ISO 14001

Nr. 22.917/16.06.2026

RAPORT DE SPECIALITATE LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI TOPLIȚA
privind
” Actualizarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița, județul Harghita”

Potrivit Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare, planificarea și gestionarea dezvoltării teritoriului național se realizează prin intermediul documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism.

În conformitate cu art.46 alin. (1) a legii 350/2001: *“Planul urbanistic general are atât caracter director şi strategic, cât şi caracter de reglementare şi reprezintă principalul instrument de planificare operaţională, constituind baza legală pentru realizarea programelor şi acţiunilor de dezvoltare. Fiecare unitate administrativ-teritorială trebuie să îşi actualizeze la maximum 10 ani Planul urbanistic general în funcţie de evoluţia previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali şi a necesităţilor locale”.*

Planul urbanistic general al Municipiului Topliţa s-a aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Topliţa nr. 20/08.02.2012, a fost prelungit prin hotărârea Consiliului Local al municipiului Topliţa nr. 32/18.02.2022 până în anul 2032 și s-a aprobat actualizarea în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Topliţa nr. 98/16.05.2022 privind aprobarea proiectului ”Actualizarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița, județul Harghita” şi participarea la Planul Naţional de Redresare şi Reziliență al României, Componenta C10-Fondul local, Obiectul de investiţia I1.4 – Elaborarea/Actualizarea în format GIS a documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de planificare urbană.

Actualizarea planului urbanistic general presupune revizuirea reglementărilor urbanistice, a indicatorilor urbanistici propuși, a prevederilor planului inițial prin actualizarea acestuia cu legislația în vigoare, tendințele de dezvoltare și cerințele de dezvoltare durabilă socio-economice și de mediu actuale, actualizarea listei de proiecte de investiții necesare pentru implementarea viziunii de dezvoltare, în baza unor studii de specialitate este imperios necesar.

Categorii generale de probleme abordate în cadrul Planului urbanistic general cuprinse în Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUG-ului:

- optimizarea relațiilor localităților cu teritoriul lor administrativ și județean/metropolitan;
- valorificarea potențialului natural, economic și uman;
- stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității;
- reorganizarea și dezvoltarea căilor de comunicație;

- stabilirea și delimitarea zonelor construibile;
- stabilirea și delimitarea zonelor funcționale;
- stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicție temporară și definitivă de construire;
- stabilirea și delimitarea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate;
- modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- delimitarea zonelor afectate de servituți publice;
- stabilirea și delimitarea zonele care au instituite un regim special de protecție prevăzut în legislația în vigoare;
- precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate;
- zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și la măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone;
- zone de risc datorate unor depozitări istorice de deșeuri;
- evidențierea deținătorilor terenurilor și a modului de circulație juridică a terenurilor; formele de proprietate și circulația juridică a terenurilor;
- delimitarea suprafețelor pe care se preconizează realizarea obiectivelor de utilitate publică;
- stabilirea modului de utilizare a terenurilor și condițiilor de conformare și realizare a construcțiilor;
- evoluția în perspectivă a localității;
- lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare;
- direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu;
- delimitarea zonelor în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.

Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Topliţa a fost elaborat între 2004-2011 de către S.C. KONTUR S.R.L. din Miercurea Ciuc, conform proiectului nr.711/2011 în baza Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare și a H.G. nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare. Documentația a obținut avizele și acordurile prevăzute de lege, fiind aprobată de consiliul local al Municipiului Topliţa prin HCL nr. 20 din 01.02.2012, având valabilitatea de 10 ani.

Se consideră, că avizul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, nr. 16037 din 11.02.2022, înregistrat la Municipiul Topliţa cu nr. 15843/08.03.2022 și Hotărârea Consiliului Local nr.98/2022 reprezintă baza elaborării documentației de Actualizare a Planului Urbanistic General și Regulament de Urbanism aferent.

În baza contractului de prestări servicii nr. 24713 din 26.06.2023 încheiat cu societatea SC TOTAL BUSINESS LANDS SRL s-a demarat procedura etapizată de "Actualizare în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Topliţa, județul Harghita", după cum urmează:

- **Etapa 1- Faza 1** Actualizarea suportului topografic pentru PUG;
- **Etapa 1-Faza 2** Sinteza și diagnoza Planului Urbanistic General aflat în vigoare. Studii de fundamentare, sinteza studiilor de fundamentare.Diagnosticul General și cel prospectiv.Conceptul de dezvoltare al municipiului Topliţa. Estimarea viabilităților financiare a propunerilor din P.U.G . al municipiului Topliţa;
- **Etapa 2** Elaborarea Planul Urbanistic General forma preliminară;
- **Etapa 3** Revizuire și completare părți ale PUG, Avizare, Documentații tehnice de avizare ;
- **Etapa 4.a.** Actualizarea Planului Urbanistic General forma finală, avizată;

- **Etapa 4.b.** Transpunerea Planului Urbanistic General forma finală, avizată în sistemul informațional geografic (GIS).

Lista avizele necesare pentru aprobarea actualizării Planului Urbanistic General s-a aprobat de către Consiliul Județean Harghita, conform prevederilor legale, prin adresa Arhitectului Şef nr. 200138/24.06.2025.

Etapa 1, fazele 1 și 2 au fost finalizate în data de 12.09.2024, conform Proces verbal de recepție a serviciilor nr.1 din 05.09.2024, respectiv Proces verbal de constatare a serviciului nr.36973 din 12.09.2024.

S-au elaborat următoarele **studii de fundamentare**, conform Norme Metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism, aprobat de Ordinul 233/2016;

1. Actualizarea suportului topografic: Studiu topografic avizat OCPI, elaborat de SKILLZOR GROUP SRL, ing. Costea Flaviu, certificat de autorizare Seria RO-BH-F Nr.0349/06.03.2019;
2. Studiu privind condițiile geotehnice și hidrogeologice, elaborat de ICS Business International SRL, întocmit de dr. ing. Cezar Iacob, verificat de Verificator AF Ștefănică Nica Maria.
3. Studiu privind relațiile periurbane, elaborat de Total Business Land SRL, București; șef proiect urb. Adela-Georgeta Gheorghiță;
4. Studiu de fundamentare privind Mobilitatea și Transportul elaborat de Total Business Land SRL, București; șef proiect urb. Adela-Georgeta Gheorghiță;
5. Studiu analitic pentru protecția mediului, elaborat de Total Business Land SRL, București, experți de mediu: Horea Avram, Hadrian Bobar; inginer de mediu Andrei Bârlea, Mihaela Soponar, biolog Andrei Oltean, Analiza GIS Andrei Dârlea.
6. Studiu istoric elaborat de Logic Plan SRL, București, coordonator: dr. urb. Laura-Elena Tucan, specialist atestat Ministerul Culturii nr. 736 S/25.02.2022;
7. Studiu peisagistic, elaborat de Total Business Land SRL, București; șef proiect urb. Adela-Georgeta Gheorghiță;
8. Studiu de fundamentare: Tipuri de proprietate, elaborat de Total Business Land SRL, București; șef proiect urb. Adela-Georgeta Gheorghiță;
9. Studiu de fundamentare: Analiza potențialul de dezvoltare turistică a Municipiului Toplița, elaborate de Eco Strategic Advice SRL, șef proiect Mihai Rascol, autori: Sustainix Environment and resource management VU University Amsterdam International Hospitality, Expert de mediu Horea Avram Eco Strategic Advice SRL;
10. Studiu privind Infrastructura tehnico-edilitară, elaborat de Total Business Land SRL, București; șef proiect urb. Adela-Georgeta Gheorghiță, coordonator studiu urb. Cristian Căiță;
11. Studiu de fundamentare privind Analiza factorilor interesați, proiectant de specialitate SC Aky General Concept SRL, coordonator urb. Dr. sociolog Andreea Pene;
12. Studiu de fundamentare privind Evoluția activităților economice, proiectant de specialitate SC Aky General Concept SRL, coordonator urb. dr. sociolog Andreea Pene;
13. Studiu de fundamentare privind Evoluția socio-demografică a populației municipiului Toplița, elaborat de Capitel Proiect SRL, coordonator sociolog urbanist Simona Zărnescu;

14. Studiu privind Organizarea Circulației și Transporturilor, elaborat de Total Business Land SRL, București; șef proiect urb. Adela-Georgeta Gheorghiță, colaborator ing. Cristian Căiță;

15. Studiu de fundamentare privind Impactul schimbărilor climatice, elaborat de Total Business Land SRL, București, șef proiect urb. Adela-Georgeta Gheorghiță, experți de mediu: Horea Avram, Hadrian Bobar; inginer de mediu Andrei Bârlea, Mihaela Soponar, biolog Andrei Oltean, Analiza GIS Andrei Dârlea.

S-a întocmit sinteza studiilor de fundamentare, diagnostic şi concept de dezvoltare spațială.

Etapa 2 Elaborarea Planul Urbanistic General forma preliminară.

Cuprinde următoarele activităţi : Vizita teren pentru culegere date de existenţă relevante pentru întocmirea PUG Municipiul Topliţa, Predare volum care cuprinde piesele scrise corespunzătoare Secţiunii 2:Memoriul General, Predare volumul care cuprinde piesele scrise corespunzătoare Secţiunii 2:Regulamentul Local de Urbanism, Predare Piesele desenate în conformitate cu prevederile Secţiunii 2.

Forma preliminară a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița a fost predată înaintea consultării publicului.

În perioada premergătoare Anunțului public nr.27426/18.07.2023, afișat la sediul(avizierul) primăriei Municipiului Toplița și publicat pe pagina web a instituției, cuprinsă între luna februarie 2021 și luna iulie 2023 s-a primit un număr de 16 solicitări cu privire la introducerea în intravilanul localității a unor suprafețe de teren.

Nr. crt.	Nume	nr. înreg răspuns	Nr.CF	Zona
1	D.M.V.	3.191/05.02.2021		Str. Avram Iancu, f.n.
2	T.C.A.	3.146/05.02.2021		Str. Avram Iancu, f.n.
3	B.I.	32.785/03.10.2022		Moglăneşti
4	B.N.	32.715/03.10.2022		Moglăneşti
5	A..	41.470/08.12.2022	218	Pârâul Bârsan
6	S. Zs.Sz.	42.293/14.12.2022	59445	Postata Măgheruş
7	M.R.	42.709/15.12.2022	53165	Postata Dealul Boncenilor
			53164	Postata Dealul Boncenilor
			54016	Postata Dealul Gavrileştilor
8	I.S.A.	9.186/08.03.2023	51693	Moglăneşti
9	N.Gh.L.	9.864/15.03.2023	59568	Str. Fînaţelor
10	N.R.N.	9.864/15.03.2023	59569	Str. Fînaţelor
11	N.S.C.	9.864/15.03.2023	59570	Str. Fînaţelor

12	B.R.Zs.	13.453/29.03.2023	52537	Valea Găinii
			59096	Valea Găinii
13	T.V.V.	15.642/13.04.2023	51889	Str. 1 Decembrie 1918
14	S.C.V.	15.641/13.04.2023	53626	Pădureni
			59425	Pădureni
			52726	Pădureni
15	M.M.	17.565/10.04.2023	51747	Postata Măgheruş Dealul Boncenilor
16	S.D.V.	20.498/23.05.2023	51745	Postata Măgheruş Dealul Boncenilor
			51746	Postata Măgheruş Dealul Boncenilor
			51745	Postata Măgheruş Dealul Boncenilor

Prin Anunţul Intenţie de elaborare Plan Urbanistic General nr.27.426/18.07.2023, afişat la sediul primăriei Municipiului Topliţa, postat pe pagina de web a primăriei, publicat în cotidianul Informaţia Harghitei, populaţia a fost invitată să transmită observaţii şi propuneri privind elaborarea PUG în perioada 19.07.2023-12.08.2023.

Conform Raportului privind informarea publicului nr.30.746/18.08.2023 s-au depus 3 solicitări de introducere terenuri în intravilan :

Nr. crt.	**Nume**	**Nr. înreg**	**Nr.CF**	**Zona**
1	B.A.J.	27.832/21.07.2023	52430	Măgheruş
2	T.C.	27.786/20.07.2023	52731	Măgheruş
			57542	Măgheruş
3	B.L.A.	28.383/01.08.2023	51235	Dealul Văii
			51238	Dealul Văii
			51237	Dealul Văii
			51236	Dealul Văii

În perioada 25.oct. – 25.nov.2023, publicul interesat a fost invitat să completeze **Chestionarul privind nevoi şi oportunităţi de dezvoltare ale Municipiului Topliţa**, de pe pagina web a primăriei Municipiului Topliţa, în vederea culegerii de informaţii pentru întocmirea studiilor de fundamentare.

Prin anunţul nr.39.797/23.10.2023 s-a lansat **Invitaţia de participare la FOCUS GRUP** în vederea consultării investitorilor Municipiului Topliţa, consultare care s-a desfăşurat în data de 07.12.2023 în Sala de şedinţe a primăriei.

În perioada iulie 2023 - octombrie 2025 s-a primit un număr de 40 solicitări cu privire la introducerea în intravilanul localităţii a unor suprafeţe de teren, 3 cereri referitoare la modificarea

funcțiunii şi 1 cerere referitoare la Modificarea/eliminarea prin actualizare PUG a interdicției temporare de construire.

Nr. crt.	Nume	Nr. înreg răspuns	Nr.CF	Zona
1	M.F.M.	36.484/04.10.2023	53481	Captare Tinoasa
			58752	Captare Tinoasa
2	B.T.,administrator farmacie	39.113/17.10.2023	51931	Str.Vilelor şi Pârtia Bradul
			50467	Str.Vilelor şi Pârtia Bradul
			56483	Str.Vilelor şi Pârtia Bradul
			59664	Str.Vilelor şi Pârtia Bradul
			52095	Str.Vilelor şi Pârtia Bradul
3	C.E.G.	39.540/25.10.2023	53867	Postata Dealul Boncenilor
4	G.I.P.	40.447/27.10.2023	53262	Str. Fînaţelor
5	H.H.S.N.	43.033/16.11.2023	53672	Str. Căpşunilor
6	N.S.C.	9.864/15.03.2023	59570	Str. Fînaţelor
7	SC M. T. SRL	48.139/11.12.2023	57887	Măgheruş
			53161	Măgheruş
8	P.D.	2745/16.01.2024	59151	Postata Zencani
9	H.I.S.	16.468/19.04.2024	53284	Pădureni
			53282	Pădureni
10	S.V.	16.466/19.04.2024	56626	Monumentul de la Secu
			56627	Monumentul de la Secu
11	V.I.	17.587/24.04.2024	59607	Ilieş Secu
12	M.R.I.	18.078/26.04.2024	53165	Măgheruş
13	B.R.Zs	22.950/05.06.2024	60123	Pârâul Găina
			60120	Pârâul Găina
14	B.C.R.	23.595/11.06.2024	56921	Podul lui Urmanczy
15	B.I.	28.783/17.07.2024	60180	Măgheruş
16	M.C.	34.263/28.08.2024	58102	Zona Valea Topliţei
17	V.T.M.	35.582/05.09.2024	59169	Plagesc
18	F.E.	35.582/05.09.2024	52109	Măgheruş
			58966	Măgheruş

			51640	Măgheruş
			51641	Măgheruş
19	C.L.A.	42073/14.10.2024	60199	Dealul Crucii
20	F.L.	43741/28.10.2024	52304	Valea Topliţei
21	F.D	43739/28.10.2024	57332	Valea Topliţei
			58684	Lomaş
			58685	Lomaş
22	C.R.	48070/14.10.2024	57323	Măgheruş
23	S.D.I.	49845/25.11.2024	58001	Măgheruş
			55031	Măgheruş
			55032	Măgheruş
24	H.I.	52.253/12.12.2024	56692	Măgheruş
25	P.P.L.	5.950/05.02.2025	59815	Pârâul Găina
26	C.L.A.	11685/13.03.2025	60199	Măgheruş
27	B.R.Zs.	14136/25.03.2025	60120	Zăpode
			60123	Zăpode
28	O.A.Ş.	14132/25.03.2025	58687	Lomaş
29	B.I.	14130/25.03.2025	60180	Măgheruş
30	C.C.C.	14473/28.03.2025	57324	Măgheruş
31	P.V.	14333/26.03.2025	58692	1 Decembrie 1918
32	C.C.D.	14479/28.03.2025	59158	Măgheruş
			57891	Măgheruş
33	P.D.	14334/28.03.2025	58693	Decembrie 1918
34	Ţ.P.N.	14338/28.03.2025	59106	Măgheruş
35	C.M.	14880/28.03.2025	54744	Lomaş
36	A.D.	15171/01.04.2025	54744	Lomaş
			59317	Măgheruş
			59315	Măgheruş
			59316	Măgheruş
37	P.D.	15242/01.04.2025	-	Str. Ghioceilor
38	S.S.A. şi S.D.G.	15162/01.04.2025	59660	Str. Vilelor
			52356	Str. Vilelor

			51959	Str. Vilelor
			53258	Str. Vilelor
			53981	Str. Vilelor
			53983	Str. Vilelor
			59946	Str. Vilelor
			59692	Str. Vilelor
			53242	Str. Vilelor
			52355	Str. Vilelor
			52544	Str. Vilelor
			60438	Str. Vilelor
			60439	Str. Vilelor
39	B.B.S.	15733/03.04.2025	53193	Banffy
			57461	Banffy
			50572	Banffy
			54071	Banffy
			54072	Banffy
40	P.R.M.	15878/04.04.2025	50123	Pârâul Sec
			50023	Pârâul Sec
41	S.H.A.	14868/31.03.2025	59365	Vilelor
42	S.H.A.	14867/31.03.2025	59364	Vilelor
44	M.R.I.	18.076/26.04.2024	52254	Mesteacănului
45	C.P.E.	15153/0104.2025	56733	Bradului

Informarea și consultarea publicului, privind documentația de urbanism "Actualizarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița, județul Harghita" cod proiect C10-I4-507, finanțat prin Planul Național de Redresare și Reziliență s-a desfășurat cu respectarea prevederilor Ordinului nr.2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Toplița nr.35/2022 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

A fost întocmit cu nr. 21432/04.06.2026 **Raport de informare și consultare a publicului** pentru documentația de urbanism "Actualizarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița, județul Harghita" cod proiect C10-I4-507, finanțat prin Planul Național de Redresare și Reziliență care va face parte integrantă a proiectului de hotărâre/ hotărârea Consiliului Local al Municipiului Toplița.

Etapa 3. Revizuire și completare părți ale PUG, Avizare, Documentații tehnice de avizare

S-a emis adresa privind Certificatul de Urbanism pentru Actualizarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița, nr.38801 din 11.09.2025.
Prin adresa nr. 38806 din 11.09.2025 s-a împuternicit prestatorul serviciului, societatea TOTAL BUSSINES LAND S.R.L., să reprezinte Municipiul Topliţa în relaţia cu avizatorii, pentru obținerea avizelor/acordurilor necesare.

Avize/acorduri obținute:

1. Aviz Aqua Călimani S.R.L alimentare cu apă și canalizare, nr.2545/14.10.2025, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Toplița cu nr. 44563/20.10.2025;
2. Aviz furnizare gaze naturale "Delgaz Grid" S.A. nr.215192279/10.10.2025, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Toplița cu nr. 44346/20.10.2025;
3. Aviz D.E.E.R.-Sucursala Harghita nr. 7050251001036/10.11.2025, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Toplița cu nr. 48254/11.11.2025;
4. Aviz "Orange România" S.A nr. AFO913602/34901/32493/13.10.2025, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Toplița cu nr. 47749/07.11.2025;
5. Aviz Societatea Naţională de Transport Gaze Naturale "Transgaz" S.A. nr. 100618/3063/25.11.2025, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Toplița cu nr. 51021/28.11.2025;
6. Aviz Inspectoratul Situații de Urgență „Oltul" al județului Harghita nr. 3.032.078/27.10.2025, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Toplița cu nr. 42647/10.11.2025;
7. Aviz Direcţia de Sănătate Publică Harghita nr. 5288/454/C din 17.11.2025, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Toplița cu nr. 53652/12.12.2025;
8. Aviz nr.440 al Sucursalei Regionale de Căi Ferate Braşov, în baza Procesului verbal nr.45 din 24.11.2025, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Toplița cu nr. 51208/27.11.2025;
9. Aviz Compania Naţională de Căi Ferate "CFR"- S.A. nr. 9/4/240 din 06.02.2025, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Toplița cu nr. 4772/09.02.2025;
10. Aviz Direcţia de Drumuri Judeţene a Consiliului Judeţean Harghita din 06.11.2025, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Toplița cu nr. 49961/20.11.2025;
11. Direcţia Regională de Drumuri şi Poduri Braşov- Propunere de avizare favorabilă către CNAIR, nr.22/84/25.02.2026, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Toplița cu nr. 7280/27.02.2025;
12. Aviz Compania Naţională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A, nr.92/3712B/19.03.2026, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Toplița cu nr. 10452/19.03.2026;
13. Aviz Serviciul de Dezvoltare Municipală -administrator al drumurilor, nr. ad.43527/14.10.2025;
14. Aviz Serviciul Român de Informaţii , nr.660080 din 22.10.2025, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Toplița cu nr. 45048/23.10.2025;
15. Aviz Inspectoratul Judeţean de Poliţie, Serviciul Rutier, nr.744.048-1din 23.10.2025, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Toplița cu nr. 46929/04.11.2025;
16. Aviz Ministerul Apărării Naţionale, Statul Major al Apărării, nr.DT.547/2701.2026, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Toplița cu nr. 5299/12.02.2026;
17. Aviz Agenţia Naţională de Îmbunătăţiri Funciare, nr.A56//14.10.2025, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Toplița cu nr. 43717/15.10.2025;

18. Aviz Garda Forestieră Braşov, nr.16121/2 din 03.12.2025, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Toplița cu nr. 53854/15.12.2025;
19. Aviz Ocolul Silvic Toplița, nr.10976/C.D din 02.12.2025, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Toplița cu nr. 51705/02.12.2025;
20. Aviz Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Harghita, nr.11 din 08.01.2026, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Toplița cu nr. 305/12.01.2026, eliberat în baza Studiului Pedologic pentru încadrarea terenurilor în clase de calitate nr.01/2026;
21. Aviz Serviciul de Pază şi Protecţie, nr.557 -D3 din 27.11.2025, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 51593/02.12.2025;
22. Aviz Serviciul de Telecomunicaţii Speciale, U:M: 0500 Bucureşti, nr.15131 din 17.12.2025, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 55888/23.12.2025;
23. Aviz Ministerul Afacerilor Interne, Direcţia Generală Logistică, nr.127993 din 12.02.2026, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 5804/16.02.2026;
24. Aviz Regia Naţională a Pădurilor – Romsilva, Administraţia Parcului Naţional Călimani, nr.4/ din 25.02.2026, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Topliţa cu nr. 7252/26.02.2026;
25. Aviz Direcţia Judeţeană de Mediu Harghita, nr.9113 din 05.03.2026, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Toplița cu nr. 8507/09.03.2026;
26. Aviz Direcția Județeană de Mediu Harghita- Compartimentul de Biodiversitate și Arii Protejate, nr.18/CBAP/23.02.2026, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Toplița cu nr. 7968/04.03.2026;
27. Aviz Serviciul de Informaţii Externe, nr.27471 din17.03.2026, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Toplița cu nr. 11366/24.03.2026;
28. Aviz favorabil nr.1 din 15.08.2025 al Arhitectului șef al Municipiului Toplița, nr.ad.34538/1/15.08.2025;
29. Aviz Direcția pentru Agricultură Județeană Harghita – punct de vedere transmis către M.A.D.R., aviz tacit, emis conform Ordonanței nr. 31/2025, înregistrat cu nr.15161/20.04.2026;
30. Aviz tacit Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, emis conform Ordonanței nr.31/2025 înregistrat cu nr.15161/20.04.2026;
31. Aviz Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară – Oficiul Harghita – P.V. recepție nr. 330/19.03.2026, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Toplița cu nr. 10598/20.03.2026
32. Aviz Ministerul Economiei, Digitalizării Antreprenoriatului și Turismului, nr. 72/06.03.2026, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Toplița cu nr. 15673/22.04.2026;
33. Aviz de Gospodărire a Apelor nr.37/20.02.2026 Administrația Națională Apele Române, Administrația Bazinală de Apă Mureș, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Toplița cu nr. 6471/20.02.2026;
34. Aviz Ministerul Culturii , Direcția Patrimoniu Cultural, nr. 159/U/2026 din 05.06.2026, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Toplița cu nr. 21869/09.06.2026;
35. Aviz Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației nr.22655/15.06.2026, înregistrat la sediul primăriei Municipiului Toplița cu nr. 22655/15.06.2026;
36. Aviz Consiliul Județean Harghita- Instituția Arhitectului Șef al Județului Harghita ;

Referitor suprafețele propuse a fi trecute în intravilan:

-cele mai mari suprafeţe solicitate a fi introduse în intravilanul localităţii atît de către persoane fizice cât şi persoane juridice se află în zona staţiunii turistice de interes local Zona Băile Banffy(fostă Bradul), Str. Vilelor, Pârtia Bradul.

- Alte suprafeţe se situează în zona Măgheruş, Dealul Văii, Lomaş, Pădureni, zona Monumentul de la Secu, str. 1 Decembrie 1918.

Subliniem, că scopul dezvoltării zonelor prin extinderea intravilanului nu este legalizarea eventualelor construcţii neautorizate, ci dezvoltarea activităţilor legate de turism, agrement şi activităţi sportive prin dezvoltarea zonei construite cu scop rezidenţial (case de vacanţă, vile, hoteluri) şi urbanizarea localităţii, pentru a putea funcţiona ca zone de locuit cu dotările publice aferente.

O altă categorie de suprafeţe propuse a fi introduse în intravilanul localităţii rezultă din **corectarea limitelor intravilanului** ca urmare a corectării suportului topografic, având în vedere că în vechiul PUG aflat în vigoare la ora actuală, limita intravilanului nu era trasat pe limite cadastrale, fapt care a generat printre altele şi anomalii referitoare la încadrearea unor imobile atât în intravilanul cât şi extravilanul localităţii.

De asemenea, ca urmare a solicitării DRDP Braşov un segment de drum naţional din DN15 care leagă trupul Ilieş de intravilanul actual al localităţii, este propus a fi introdus în noul intravilan, respectiv o suprafaţă de 2,49 ha.

Revizii în urma includerii recomandărilor din avize acorduri respectiv unele modificări ivite pe parcurs:

Revizia nr.	**Data**	**Modificare/ Observaţii**	**Solicitat de**
1	23.05. 2025	Prima versiune predată - pentru organizarea dezbaterii publice	-
2	06.02. 2026	Actualizare legislaţiei menţionate în Memoriul General şi în R.L.U.; Includerea Planului de management al Parcului Naţional Călimani în Memoriul General şi în R.L.U.; Completarea enumeraţiei ariilor naturale protejate care se suprapun cu UAT Topliţa în M.G. şi în R.L.U.; Clarificarea existenţei de terenuri ocupate în extravilanul localităţii ; Transpunerea pe hartă a lilimtei şi zonării Parcului Naţional Călimani;	Administraţia Parcului Naţional Călimani
3	11.12. 2025	Completare documentaţie cu Avizul de gospodărire a apelor;Rectificarea/corelarea Bilanţului Teritorial Existent/Propus şi defalcarea pe categorii de folosinţă a terenurilor; Actualizare date privind sursele de apă- Echipare edilitară; Marcarea zonei de protecţie pentru staţii de epurare; Respectare legislaţiei privind gestionarea deşeurilor; Completarea MG şi RLU cu informaţii aferente biodiversităţii şi ariilor naturale protejate, măsuri de conservare pentru siturile Natura 2000;Punerea în concordanţă a documentaţiei cu SIDU Topliţa; Completare cu aviz Administraţia Parcului Naţional Călimani;	Direcţia Judeţeană de Mediu Harghita

4	05.02. 2025	Clarificare neconcordanţe privind suprafaţa totală terenuri ce se vor introduce în intravilan în Studiu Urbanistic şi RLU PUG, respectiv avize emise de OSPA şi ANIF.	Direcţia pentru Agricultură Judeţeană Harghita
5	17.12. 2025	Stabilirea unor sectoare compacte pe drumurile naţionale care să poată face obiectul predării/primirii în administrare, prevederea de coridoare pebtru drumuri colectoare paralele cu drumuri naţionale, realizarea unui singur trup pentru sectorul de drum DN15 km 183+009 – 185+169.	Direcţia Regională de Drumuri şi Poduri Braşov
6	09.04. 2026	Completare Studiu istoric general cu analiza parcelarului, includerea indicaţiilor Ghidurilor OAR pentru Zona Monor şi Secuime pentru clădiri cu valoare istorică sau arhitecturală deosebită, completare cu planuri de situaţie corespunzătoare a fişelor analitice ale monumentelor istorice, reglementare benzi de construibilitate, fundamentarea unor categorii de intervenţii în ZCP, revizuire indici urbanistici maximali POT şi CUT în UTR 03;16;17. Aprobarea documentaţiei şi de către Comisia Naţională de Arheologie.	Direcţia Patrimoniu Cultural – Ministerul Culturii
7	13.08. 2025	Posibilitatea restrângerii suprafeței pentru care se impun restricții pentru cele 3 noi zone construite protejate provizoriu: ZIR 1.6 Biserica reformată, ZIR 1.7. Modificarea suprafeței minime de teren pentru funcția locuințe sezoniere de la 250 mp la 800-1000 mp, pentru agroturism minim 1500 mp, iar pentru hoteluri minim 2000 mp pentru UTR 10. Referitor imobile necadastrate la momentul actual s-au solicitat lămuriri cu privire la informațiile furnizate prin proiect de aplicația GIS. Finalizarea cu celeritate a reprezentării grafice a intravilanului localității defacaltă pe unități teritoriale de referință. Necesitatea prevederii soluțiilor tehnice în RLU prin care imobilele situate în zonele de inundabilitate ale râului Mureș și pârâului Valea Topliței ar putea deveni construibile(după obținerea avizului din partea A.B.A. Mureș). La transpunerea în format GIS se vor avea în vedere prevederile art.5 din Ordinul 904/2023 privind modificarea și completarea Legii 350/2001, referitoare la obligativitatea detalierii în cadrul zonelor funcționale existente	Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Toplița.

		și propuse a subzonelor funcționale în raport cu specificul local.	

În cadrul actualizării PUG s-au propus următoarele modificări majore:

Modificarea intravilanului pe drumul național DN15:

-restângerea intravilanului existent la intrarea în municipiul Toplița a drumului național DN15 (dinspre Târgu Mureș)de la km 168+458 la km 168+598 pe o lungime de 140 m;

-extinderea intravilanului existent între: km 183+039 – km 184+718 pe o lungime de 1,679 km și km 184+917 – km 185+169 pe o lungime de 252 m. Extinderea intravilanului la ieșirea din municipiul Toplița (spre Borsec) se va face pe o lungime totală de 1,931 km în vederea uniformizării limitelor kilometrice pe drumul național pentru stabilirea din punct de vedere administrativ a unui sector compact, conform aviz C.N.A.I.R. , 3712B/19.03.2026.

Etapa 4.a. Actualizarea Planului Urbanistic General forma finală, avizată.

Această etapă constă în următoarele activităţi: Redactare finală a documentatiei PUG (PUG definitivat), integrare concluzii si recomandari din avizele obţinute, punerea pe ordinea de zi spre aprobare, incorporarea cerintelor CTATU si aprobarea HCL cf. procedurii.

Etapa 4.b. Transpunerea Planului Urbanistic General forma finală, avizată în sistemul informațional geografic (GIS).

Această etapă constă în următoarele activităţi: transpunerea în GIS a planselor anexă la studiile de fundamentare, transpunerea în GIS a planşelor finale PUG (forma finală avizată) şi încărcarea în **Observatorul Teritorial** gestionat de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației a formei finale aprobate prin HCL.

În temeiul art. nr. 129 alin. (6), lit. c) și art. nr. 139 alin. (3), lit. e) și art.196, alin. (1), lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În urma verificării documentelor justificative depuse, a avizelor și acordurilor, cât și având în vedere că sunt întrunite condițiile din prevederile legale aplicabile în materie și toate procedurile și regulamentele interne aplicabile sunt respectate, precum și ținând cont de oportunitatea aprobării documentației de urbanism, " Actualizarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița, județul Harghita ", inițiat de Municipiul Toplița, propunem adoptarea hotărârii privind aprobarea documentației de urbanism privind " Actualizarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița, județul Harghita ".

Elaborat/redactat
Compartiment amenajare teritoriu, administrare patrimoniu. mediu,
Referent de specialitate.
Kalapács Zsolt

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

ISO 9001

ISO 14001

Nr. 21432/04.06.2026

Anexa nr. 1 la Proiectul de hotărâre nr. 107/2026

Raport de informare şi consultare a publicului pentru documentaţia de urbanism "Actualizarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Topliţa, judeţul Harghita" cod proiect C10-I4-507, finanţat prin Planul Naţional de Redresare şi Reziliență

Potrivit Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanism, cu modificările şi completările ulterioare, planificarea şi gestionarea dezvoltării teritoriului național se realizează prin intermediul documentațiilor de amenajarea teritoriului şi de urbanism.

În conformitate cu art.46 alin. (1) a legii 350/2001: "Planul urbanistic general are atât caracter director şi strategic, cât şi caracter de reglementare şi reprezintă principalul instrument de planificare operaţională, constituind baza legală pentru realizarea programelor şi acţiunilor de dezvoltare. Fiecare unitate administrativ-teritorială trebuie să îşi actualizeze la maximum 10 ani Planul urbanistic general în funcţie de evoluţia previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali şi a necesităţilor locale".

Planul urbanistic general al Municipiului Topliţa a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Topliţa nr. 20/08.02.2012, a fost prelungită valabilitatea în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Topliţa nr. 32/18.02.2022 până în anul 2032 şi s-a aprobat actualizarea în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Topliţa nr. 98/16.05.2022 privind aprobarea proiectului "Actualizarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Topliţa, judeţul Harghita" şi participarea la Planul Naţional de Redresare şi Reziliență al României, Componenta C10-Fondul local, Obiectul de investiţia I1.4 – Elaborarea/Actualizarea în format GIS a documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de planificare urbană.

Actualizarea planului urbanistic general presupune revizuirea reglementărilor urbanistice, a indicatorilor urbanistici propuși, a prevederilor planului inițial prin actualizarea acestuia cu legislația în vigoare, tendințele de dezvoltare și cerințele de dezvoltare durabilă socio-economice și de mediu actuale, actualizarea listei de proiecte de investiții necesare pentru implementarea viziunii de dezvoltare, în baza unor studii de specialitate este imperios necesar.

Categorii generale de probleme abordate în cadrul Planului urbanistic general cuprinse în Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUG-ului:

- optimizarea relațiilor localităților cu teritoriul lor administrativ și județean/metropolitan;
- valorificarea potențialului natural, economic și uman;
- stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității;
- reorganizarea și dezvoltarea căilor de comunicație;
- stabilirea și delimitarea zonelor construibile;
- stabilirea și delimitarea zonelor funcționale;
- stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicție temporară și definitivă de construire;
- stabilirea și delimitarea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate;
- modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- delimitarea zonelor afectate de servituți publice;
- stabilirea și delimitarea zonele care au instituite un regim special de protecție prevăzut în legislația în vigoare;
- precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate;
- zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și la măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone;
- zone de risc datorate unor depozitări istorice de deșeuri;
- evidențierea deținătorilor terenurilor și a modului de circulație juridică a terenurilor; formele de proprietate și circulația juridică a terenurilor;

- delimitarea suprafețelor pe care se preconizează realizarea obiectivelor de utilitate publică;
- stabilirea modului de utilizare a terenurilor și condițiilor de conformare și realizare a construcțiilor;
- evoluția în perspectivă a localității;
- lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare;
- direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu;
- delimitarea zonelor în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.

Se consideră, că avizul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, nr. 16037 din 11.02.2022, înregistrat la Municipiul Topliţa cu nr. 15843/08.03.2022 şi Hotărârea Consiliului Local nr.98/2022 reprezintă baza elaborării documentației de Actualizare a Planului Urbanistic General și Regulament de Urbanism aferent.

Beneficiarul investiției: **MUNICIPIUL TOPLIȚA CUI 4245178,** cu sediul în județul **Harghita,** municipiul **Toplița,** cod poștal **535700,** str. **Nicolae Bălcescu,** nr.**14**

Amplasament: teritoriul administrativ al Municipiului Toplița, teren intravilan și extravilan în suprafață totală de **33.769,63 ha**

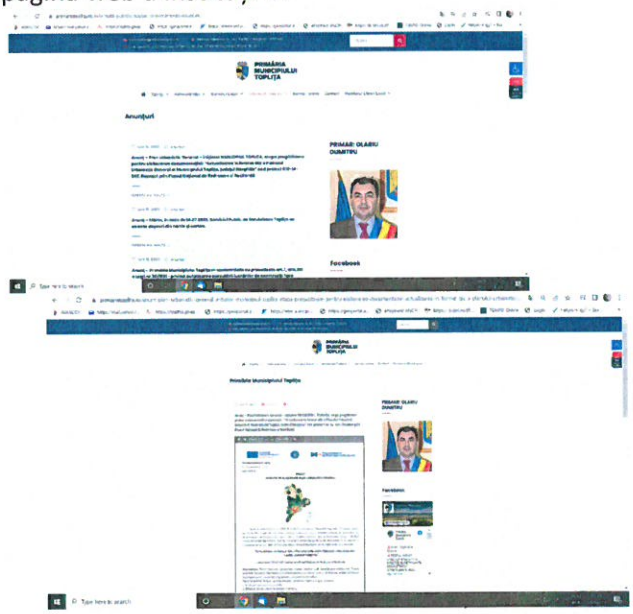
Proiectant: "TOTAL BUSINESS LANDS" S.R.L., în baza contractului de prestări servicii nr. 24713 din 26.06.2023;

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

Etapa I - implicarea publicului în etapa pregătitoare — anunțarea intenției de elaborare a PUG, perioada: 19.07.2023 – 12.08.2023

În perioada scursă **19.07.2023 – 12.08.2023** , ca urmare a:

- anunțului public **nr.27.426/18.07.2023** afișat la sediul (avizierul) Primăriei Municipiului Toplița și publicat pe pagina web a instituției :



-anunțului publicat în ziarul **"Informația Harghitei"** în ediția din data de **19. iulie 2023**:

Informația Harghitei

Președintele CJ Harghita trimite corpul de control la Gheorgheni

Procesul șemerilor cu maximum patru elese rămâne ridicat în Harghita

au fost persoane interesate, care au formulat solicitări cu privire la elaborare a Planului Urbanistic General: "Actualizarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița, județul Harghita", a inițiatorului Municipiul Toplița:

Nr. crt.	Nume	Nr. înreg	Nr.CF	Zona
1	B.A.J.	27.832/21.07.2023	52430	Măgheruş
2	T.C.	27.786/20.07.2023	52731	Măgheruş
			57542	Măgheruş
3	B.L.A.	28.383/01.08.2023	51235	Dealul Văii
			51238	Dealul Văii
			51237	Dealul Văii
			51236	Dealul Văii

În perioada premergătoare anunțului public nr.27.426/18.07.2023 afișat la sediul (avizierul) Primăriei Municipiului Toplița și publicat pe pagina web a instituției, cuprinsă între octombrie a anului 2022 și iulie 2023, Primăria Municipiului Toplița a primit un număr total de 18 (optsprezece) solicitări cu privire la introducerea în intravilanul localității a unor suprafețe de teren. Localizarea acestor solicitări se concentrează în zonele:

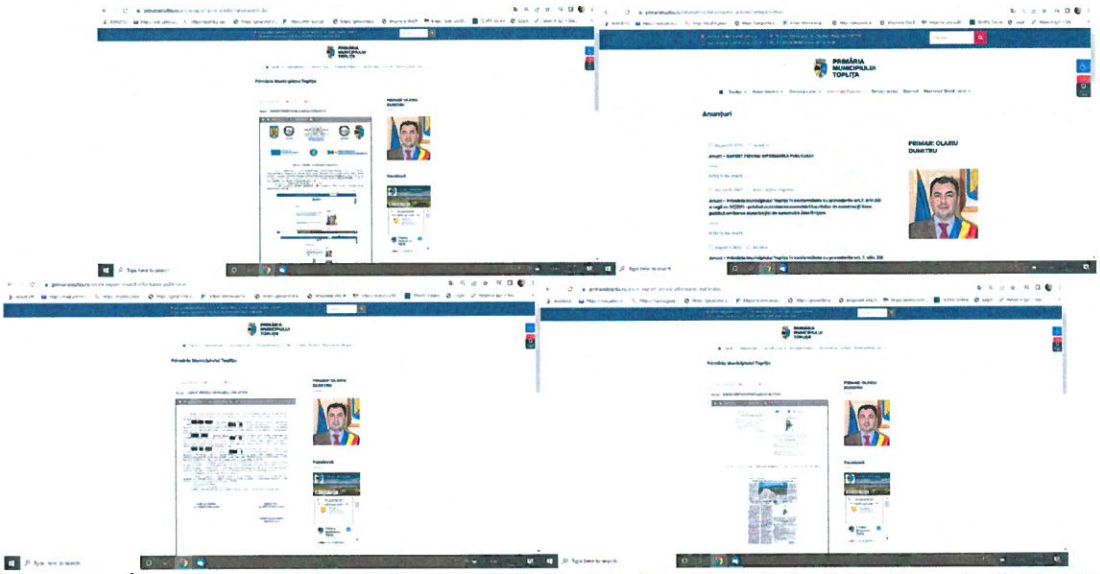
- zona Moglănești (în apropierea "Podul lui Urmanczy");
- în zona din Moglănești considerată inundabilă de documentația de urbanism nr. 711/2011, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Topliţa nr.20/2012, cu valabilitatea prelungită în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Topliţa nr. 32/2022.
- zona superioară pr.Măgheruș;
- zona Zencani- în prelungirea str. Căpșunilor.

Fiecare solicitant a primit răspuns din partea Primăriei Municipiului Toplița, transmis analog (poștal).

Nr. crt.	Nume	nr. înreg răspuns	Nr.CF	Zona
1	D.M.V.	3.191/05.02.2021		Str. Avram Iancu, f.n.
2	T.C.A.	3.146/05.02.2021		S Str. Avram Iancu, f.n.
3	B.I.	32.785/03.10.2022		Moglăneşti
4	B.N.	32.715/03.10.2022		Moglăneşti
5	A..	41.470/08.12.2022	218	Pârâul Bârsan
6	S. Zs.Sz.	42.293/14.12.2022	59445	Postata Măgheruş
7	M.R.	42.709/15.12.2022	53165	Postata Dealul Boncenilor
			53164	Postata Dealul Boncenilor
			54016	Postata Dealul Gavrileştilor
8	I.S.A.	9.186/08.03.2023	51693	Moglăneşti
9	N.Gh.L.	9.864/15.03.2023	59568	Str. Fînaţelor
10	N.R.N.	9.864/15.03.2023	59569	Str. Fînaţelor
11	N.S.C.	9.864/15.03.2023	59570	Str. Fînaţelor

			52537	Valea Găinii
12	B.R.Zs.	13.453/29.03.2023	59096	Valea Găinii
13	T.V.V.	15.642/13.04.2023	51889	Str. 1 Decembrie 1918
			53626	Pădureni
			59425	Pădureni
14	S.C.V.	15.641/13.04.2023	52726	Pădureni
15	M.M.	17.565/10.04.2023	51747	Postata Măgheruş Dealul Boncenilor
			51745	Postata Măgheruş Dealul Boncenilor
16	S.D.V.	20.498/23.05.2023	51746	Postata Măgheruş Dealul Boncenilor
			51745	Postata Măgheruş Dealul Boncenilor

În data de 18.08.2023 cu nr.30.08.2023/18.08.2023 a fost încheiat și publicat pe pagina web a Primăriei Municipiului Toplița, Raportul privind informarea publicului pt. etapa anunțului de intenție PUG și RLU pentru " Actualizarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița, județul Harghita" cod proiect C10-I4-507, finanțat prin Planul Național de Redresare și Reziliență".



În perioada 25.10.2023 – 25.11.2023 Primăria Municipiului Toplița prin "Total Business Land S.R.L., a desfășurat, în cadrul proiectului "Actualizarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița, județul Harghita" cod proiect C10-I4-507, finanțat prin Planul Național de Redresare și Reziliență, în etapa de lucru de întocmire a studiilor de fundamentare, prin care elaboratorii documentației de urbanism (Planul Urbanistic General al Municipiului Toplița) au analizat studiile elaborate și au luat în considerare, încă de la început, nevoile și sugestiile privind oportunitățile de dezvoltare ale municipiului Toplița, prin prisma locuitorilor acestuia. Pentru o evaluare cât mai corectă a problematicii privind oportunitățile și nevoile de dezvoltare ale localității în perioada 25 octombrie 2023 – 25 noiembrie 2023, toți cetățenii municipiului Toplița, au putut completa chestionarul, prin accesarea link-ul https://survey.alchemer.eu/s3/90619842/Studiu-sociologic-Toplita sau scanând cu telefonul mobil codul QR

Rezultatul intervievării celor 555 de respondenți ai chestionarului au fost cuprinse în *Studiul de fundamentare privind analiza factorilor interesați pentru elaborarea Planului Urbanistic General al municipiului Toplița, județul Harghita.*

În data de **07.12.2023** s-a organizat și s-a desfășurat la sediul Primăriei Municipiului Toplița consultarea Focus-grupurilor de investitori și reprezentanților administrației publice din Municipiului Toplița, în vederea elaborării Planului Urbanistic General (PUG Municipiul Toplița), la care au participat:.

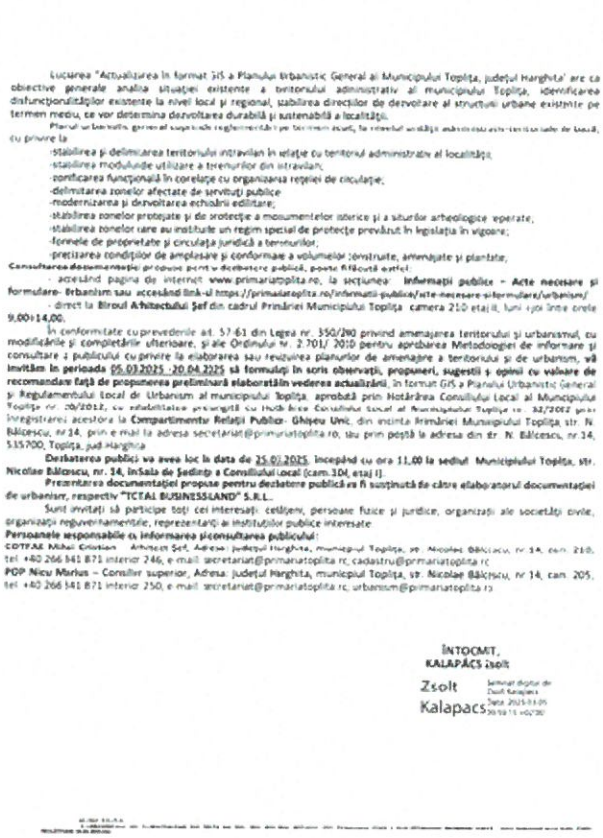
1. TOPLITA SA
2. ROMTOP INDUSTRIES SA
3. DANICO SRL – STRINBERG SRL
4. DORTOPFOREST SRL
5. ASTORIA-SERVICE SRL
6. CRISRES – SKITOP SRL – ALPINE COASTER – PÂRTIA TOPLIȚA
7. TOPLITA BANFFY SRL
8. Primar Oariu Dumitru
9. Arhitect șef Cotfas Mihai Cristian
3. Bodor Attila Bela

4. Responsabil urbanism
5. Administrator public Mun. Toplița Rugină Dan Ciprian
6. Secretar General Mun. Toplița Ciobanu Mihai Iulian
7. Reprezentanți Consiliul Local Toplița
8. Reprezentant Asistență Socială Toplița
9. Șef Ocol Silvic Toplița Dușa Ioan Codruț

Etapa II — implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor pentru " Actualizarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița, județul Harghita" cod proiect C10-I4-507, finanțat prin Planul Național de Redresare și Reziliență" — s-a desfășurat în perioada **05.03.2025 - 20.04.2025**

S-au întocmit:

- Anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ și RLU pentru " Actualizarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița, județul Harghita" cod proiect C10-I4-507, finanțat prin Planul Național de Redresare și Reziliență", afișat la sediul Primăriei Municipiului Toplița în data de 05.03.2025 cu nr.11.280/05.03.2025 și publicat pe pagina de internet aPrimăriei în data de 06.10.2025:



Lucrarea "Actualizarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița, județul Harghita' are ca obiective generale analiza situației existente a teritoriului administrativ al municipiului Toplița, identificarea disfuncționalităților existente la nivel local și regional, stabilirea direcțiilor de dezvoltare al structurii urbane existente pe termen mediu, ce vor determina dezvoltarea durabilă și sustenabilă a localității.

Planul urbanistic general cuprinde reglementările pe termen scurt, la nivelul unității administrativ-teritoriale de bază, cu privire la

-stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității;
-stabilirea modurilor de utilizare a terenurilor din intravilan;
-zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație;
-delimitarea zonelor afectate de servituți publice;
-modernizarea și dezvoltarea echipării edilitare;
-stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice operate;
-stabilirea zonelor care au instituit un regim special de protecție prevăzut în legislația în vigoare;
-formele de proprietate și circulația juridică a terenurilor;
-prețizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate;

Consultarea documentației propuse pentru dezbatere publică, poate fi făcută astfel:

- accesând pagina de internet **www.primariatoplita.ro**, la secțiunea: **Informații publice - Acte necesare și formulare- Urbanism sau accesând link-ul https://primariatoplita.ro/informatii-publice/acte-necesare-si-formulare/urbanism/**
- direct la **Biroul Arhitectului Șef** din cadrul Primăriei Municipiului Toplița camera 210 etaj II, luni -joi între orele 9.00-14,00.

În conformitate cu prevederile art. 57-61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și ale Ordinului nr. 2.701/ 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, **vă invităm în perioada 05.03.2025 - 20.04.2025 să formulați în scris observații, propuneri, sugestii și opinii cu valoare de recomandare față de propunerea preliminară elaborată în vederea actualizării**, în format GIS a Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism al municipiului Toplița, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Toplița nr. 20/2012, cu valabilitatea prelungită cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Toplița nr. 32/2022 prin înregistrarea acestora la **Compartimentul Relații Publice- Ghișeu Unic**, din incinta Primăriei Municipiului Toplița, str. N. Bălcescu, nr.14, prin e-mail la adresa secretariat@primariatoplita.ro, sau prin poștă la adresa din str. N. Bălcescu, nr.14, 535700, Toplița, jud Harghita

Dezbaterea publică va avea loc în data de 25.03.2025, începând cu ora 11.00 la sediul Municipiului Toplița, str. Nicolae Bălcescu, nr. 14, în Sala de Ședințe a Consiliului Local (cam.304, etaj II).

Prezentarea documentației propuse pentru dezbatere publică va fi susținută de către elaboratorul documentației de urbanism, respectiv "TOTAL BUSINESSLAND" S.R.L..

Sunt invitați să participe toți cei interesați: cetățeni, persoane fizice și juridice, organizații ale societății civile, organizații neguvernamentale, reprezentanți ai instituțiilor publice interesate.

Persoanele responsabile cu informarea și consultarea publicului:

COTFAE Mihai Cristian - Arhitect Șef, Adresa: județul Harghita, municipiul Toplița, str. Nicolae Bălcescu, nr.14, cam. 210, tel: +40 266 341 871 interior 246, e-mail: secretariat@primariatoplita.ro; cadastru@primariatoplita.ro

POP Nicu Marius – Consilier superior, Adresa: județul Harghita, municipiul Toplița, str. Nicolae Bălcescu, nr.14, cam. 205, tel: +40 266 341 871 interior 250, e-mail: secretariat@primariatoplita.ro; urbanism@primariatoplita.ro

ÎNTOCMIT,
KALAPÁCS Zsolt

Zsolt Kalapacs

MUNICIPIUL TOPLIȚA
Nr. 11280/05.03.2025

Finanțat de Uniunea Europeană

Planul Național de Redresare și Reziliență

Primăria Municipiului Toplița
Str. Nicolae Bălcescu, nr. 14
Județ Harghita

VIZAT PRIMAR,
BUZILĂ Victor Sebastian

ANUNȚ PUBLIC PRIVIND DEMARAREA ETAPEI DE ELABORARE PROPUNERI DIN CADRUL PROCEDURII DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI, PENTRU "ACTUALIZAREA ÎN FORMAT GIS A PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TOPLIȚA, JUDEȚUL HARGHITA"

Având în vedere Ordinul nr. 2701/30.12.2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului, cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cât și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Toplița nr.35/2022 privind aprobarea Regulamentul local de implicarea în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, prin prezentul anunț aducem la cunoștința publicului interesat că în data de 05.03.2025 începe procedura legală de informari și consultare a publicului - etapa II - elaborare propuneri P.U.G. și R.L.U. în vederea actualizării în format GIS a Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism al municipiului Toplița - Documentație de urbanism nr. 711/2021, fază PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Toplița nr. 20/2012, cu valabilitatea prelungită cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Toplița nr. 32/2022

cod proiect C10-I4-507, finanțat prin Planul Național de Redresare și Reziliență

"Actualizarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița, județul Harghita"

Amplasament: zona de studiu este în suprafață de 33.787 ha și cuprinde terenurile situate în limita administrativă a municipiului Toplița.

Inițiator Municipiul Toplița

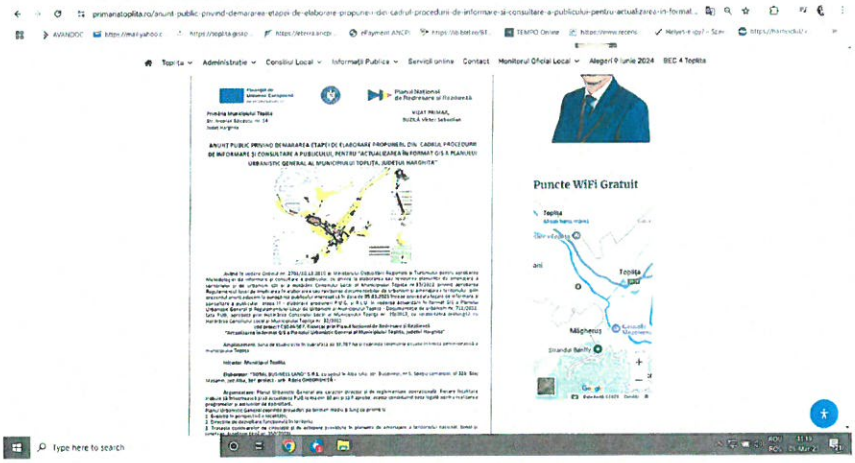
Elaborator: "TOTAL BUSINESS LAND" S.R.L. cu sediul în Alba Iulia, str. Bucovinei, nr.5, Spațiu comercial, bl.32B, Etaj Mezanin, jud. Alba, **Șef proiect** - urb. **Adela GHEORGHIȚĂ** -

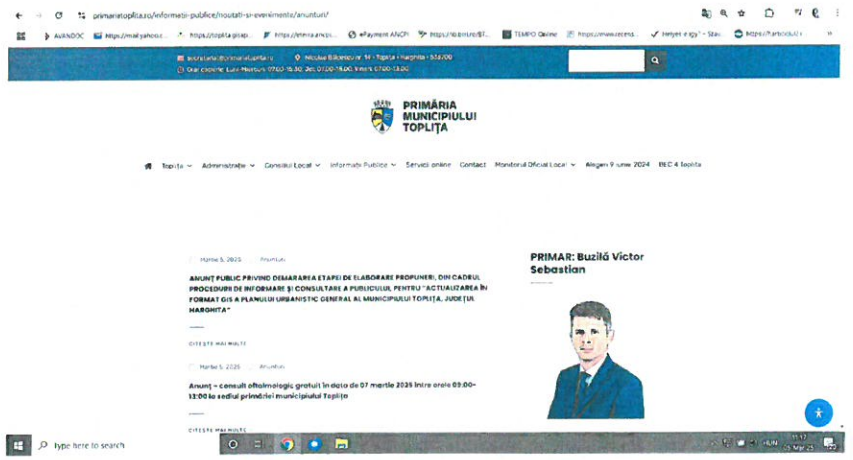
Argumentare: Planul Urbanistic General are caracter director și de reglementare operațională. Fiecare localitate trebuie să întocmească și să actualizeze PUG la maxim 10 ani și să îl aprobe, acesta constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

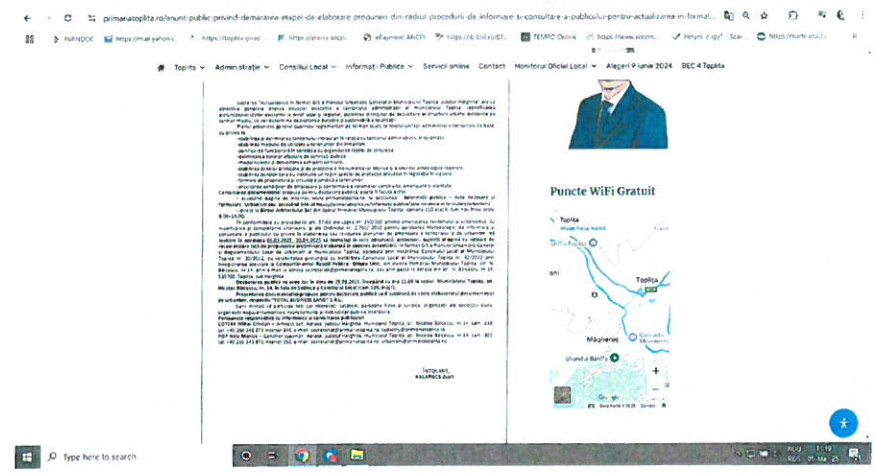
Planul Urbanistic General cuprinde prevederi pe termen mediu și lung cu privire la:

1. Evoluția în perspectivă a localității;
2. Direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu;
3. Traseele coridoarelor de circulație și de echipare prevăzute în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean, (conform Legii nr. 350/2001)

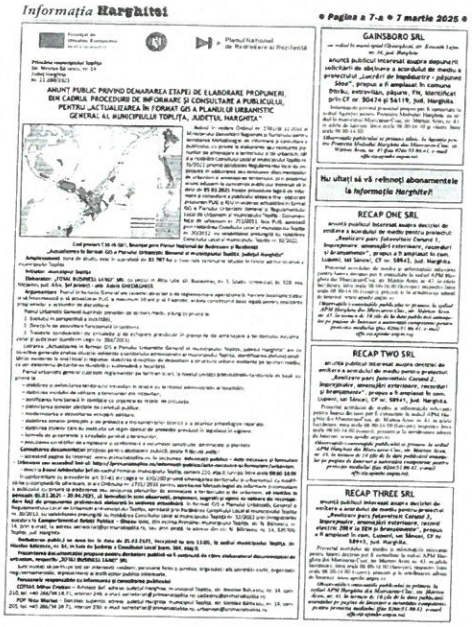
a anunțului publicat pe pagina web a Primăriei Municipiului Toplița în data de **05.03.2025**







a apariției anunțului în ziarul Informația Harghitei, ediția din data de **7.martie 2025**



Informația Harghitei • Pagina a 7-a • 7 martie 2025 •

GAINSBORO SRL

RECAP ONE SRL

RECAP TWO SRL

RECAP THREE SRL

ANUNȚ PUBLIC PRIVIND DEMARAREA ETAPEI DE ELABORARE PROPUNERI, ÎN CADRUL PROCEDURII DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI, PENTRU „ACTUALIZAREA ÎN FORMAT GIS A PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TOPLIȚA, JUDEȚUL HARGHITA"

a afișării panourilor informative în municipiul Toplița (B. Model panou 2 conf. HCL nr.35/2022 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului):

au fost persoane interesate, sau care au transmis opinii, observații cu privire la documentația preliminară a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița având ca scop : "Actualizarea în format GIS a Planului

Urbanistic General al Municipiului Toplița, județul Harghita" cu Regulamentul Local de Urbanism aferent din cadrul ***Apelului de proiecte gestionate de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației finanțat din fonduri europene prin Planul Național de Redresare și Reziliență al României și din fonduri naționale Cod Proiect C10-I4-507*** beneficiar: **MUNICIPIUL TOPLIȚA (CUI 4245178):**

Nr.crt.	Cererea/Adresa nr. din data	Nume, prenume	Adresa solicitantului	Conținut solicitare/observație	Nr.data adresă răspuns
1	11685/07.03.2025	CARAZĂ Livia Adriana	Str.Oborului, nr.44A, Vatra Dornei, jud. Suceva	Introducere în intravilanul municipiului Toplița a imobilului cu nr.cad.60199	nr.ad.11685/13.03.2025
2	14136/25.03.2025	BUKFEYES RAKOSSY Zsolt	Str. M. Kogălniceanu, b.A, sc.3, ap.9, Toplița, jud. Harghita	Introducere în intravilanul municipiului Toplița a imobilului cu nr.cad.60120 și nr.cad.60123	nr.ad 14136/25.03.2025
3	14132/24.03.2025	OLARIU Andrei Ștefan	Str. Cerbului, b.E, sc.2, ap.32, Toplița, jud. Harghita	Introducere în intravilanul municipiului Toplița a imobilului cu nr.cad.58687	nr.ad 14132/25.03.2025
4	14130/24.03.2025	BARIȚ Ioan	Str. Cerbului, nr.33, Toplița, jud. Harghita	Introducere în intravilanul municipiului Toplița a imobilului cu nr.cad.6018	nr.ad 14130/25.03.2025
5	14473/26.03.2025	CIFU Claudiu Ciprian	Str. Murelor, nr.143/A, Toplița, jud. Harghita	Introducere în intravilanul municipiului Toplița a imobilului cu nr.cad.57324	nr.ad 14473/28.03.2025
6	14333/26.03.2025	POP Valeria	Str. 1 Decembrie 1918, nr.145, Toplița, jud. Harghita	Introducere în intravilanul municipiului Toplița a imobilului cu nr.cad.58692	nr.ad 14333/26.03.2025
7	14479/26.03.2025	CRISTEA Ciprian Dan	Str. Lungă, nr.85, Toplița, jud. Harghita	Introducere în intravilanul municipiului Toplița a imobilului cu nr.cad.59158 și nr.cad.57891	nr.ad.14479/28.03.2025
8	14334/26.03.2025	PĂȘCAN Dumitru	Str. Lungă, nr.234, Toplița, jud. Harghita	Introducere în intravilanul municipiului Toplița a imobilului cu nr.cad.58693	nr.ad.14334/28.03.2025
9	14438/26.03.2025	ȚIFREA Paul Nicolae	sat Bilbor, nr.674, com. Bilbor, jud. Harghita	Introducere în intravilanul municipiului Toplița a imobilului cu nr.cad.59106	nr.ad.14338/28.03.2025
10	14880/25.03.2025	COPOȚ Mariana	b-dul. Regian Maria, nr.29, sect.4, București	Introducere în intravilanul municipiului Toplița a imobilului cu nr.cad.54744	nr.ad.14880/28.03.2025
11	14868/28.03.2025	STOIAN Horațiu Adrian	Str. Măgura, nr.26/A, Toplița, jud. Harghita	Modificarea funcțiunii zonei cu vegetație naturală din nr.cad.59365 în alt tip de funcțiune- nespecificată de solicitant	nr.ad.14868/31.03.2025
12	14867/28.03.2025	STOIAN Sorin Adrian	Str. Măgura, nr.26/A, Toplița, jud. Harghita	Modificarea funcțiunii zonei cu vegetație naturală din nr.cad.59364 în alt tip de funcțiune- nespecificată de solicitant	nr.ad.14867/31.03.2025
13	15171/31.03.2025	ANDREI Doina	Str. Libertății, nr.31, Toplița, jud. Harghita	Introducere în intravilanul municipiului Toplița a imobilului cu nr.cad.54744, nr.cad.59317, nr.cad.59315 și CF5316Toplița	nr.ad.15171/01.04.2025
14	15153/31.03.2025	CITIRIGĂ Paul Eugen	Str. Eroilor, nr.8, Toplița, jud. Harghita	Modificarea/eliminarea prin actualizare PUG a interdicției temporare de construire aferent nr.cad.56733	nr.ad.15153/01.04.2025
15	15242/01.04.2025	PLATON Dumitru	Str. Lungă, nr.290, Toplița, jud. Harghita	Introducere în intravilanul municipiului Toplița a imobilului înscris în Procesul verbal de punere în posesie nr.2149/1908.2024	nr.ad.15242/01.04.2025
16	15162/31.03.2025	STOIAN Sorin Adrian și STOIAN	Str. Măgura, nr.26/A, Toplița, jud. Harghita	Introducere în intravilanul municipiului Toplița a imobilului cu nr.cad.59660,	nr.ad.15162/01.04.2025

		Doina Gabriela		nr.cad.52356, nr.cad.51959, nr.cad.53258, nr.cad.53981, nr.cad.53983, nr.cad.59946, nr.cad.59692, nr.cad.53242, nr.cad.52355, nr.cad.52544, nr.cad.60438, nr.cad.60439	
17	15733/03.04.2025	BUDA Bogdan Stelian	Str. Muncii, nr.22, ap.3 Tg. Mureș, jud. Mureș	Introducere în intravilanul municipiului Topliţa a imobilului înscris în CF53193Topliţa, CF7461Topliţa, CF50572Topliţa, CF54071Topliţa, CF54072Topliţa,	nr.ad.15733/03.04.2025
18	15878/04.04.2025	POP Ruxandra Maria	Str. Ștefan cel Mare, b.C, sc.3, ap.5, Topliţa, jud. Harghita	Introducere în intravilanul municipiului Topliţa a imobilului cu nr.cad.50123, nr.cad.50023,	nr.ad.15878/04.04.2025

În data de **06.03.2025** cu adresa nr.ad.**11280/06.03.2025** au fost transmise invitații în vederea participării la dezbaterea publică din data de 25.03.2025 și de solicitări în vederea transmiterii de observații, propuneri, sugestii și opinii cu valoare de recomandare către:

-Direcția de Sănătate Publică Harghita- transmite punct de vedere nr.1106/12.03.2025

-Agenția pentru Protecția Mediului Harghita;

-C.N."C.F.R" – Regionala Brașov;

-A.N.C.P.I.- O.C.P.I Harghita;

-A.N.A.N.P. -Serviciul Teritorial Harghita- reprezentant care participă la dezbaterea publică din 25.02.2025;

-Direcția Arhitectului Șef al Județului Harghita – Consiliul Județean Harghita;

-Direcția pentru Agricultură Județeană Harghita;

-Inspectoratul de Poliție a Județului Harghita – Serviciul Rutier;

-Direcția Județeană pentru Cultură Harghita;

-A.N."APELE ROMÂNE" – A.B.A. Mureș;

-Direcția Regională de Drumuri și Poduri Brașov;

-S.N.T.G.N."TRANSGAZ"S.A. - reprezentant care participă la dezbaterea publică din 25.02.2025;

-"DELGAZ GRID"S.A.

-I.S.U. "OLTUL" al Județului Harghita- transmite AVIZ FAVORABIL nr.3.031.597/27.03.2025

-membrii **Consiliului Local al Municipiului Topliţa** având calitatea de consilieri locali

În conformitate cu anunțul public **nr.11.280/05.03.2025**, în data de **25.03.2025** începând cu ora **11**^{00} în Sala de Ședință a Consiliului Local al Municipiului Topliţa din sediul Primăriei Municipiului Topliţa, str. Nicolae Bălcescu, nr.14, et. 1, cam.104 – a avut loc dezbaterea publică privind propunerile preliminare, de elaborare a Planului Urbanistic General al Municipiului Topliţa având ca scop : "Actualizarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Topliţa, Județul Harghita" cu Regulamentul Local de Urbanism aferent din cadrul Apelului de proiecte gestionate de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației finanțat din fonduri europene prin Planul Național de Redresare și Reziliență al României și din fonduri naționale Cod Proiect C10-I4-507 beneficiar: MUNICIPIUL TOPLIŢA (CUI 4245178) reprezentat prin BUZILĂ Victor Sebastian în calitate de Primar

Finanțat de Uniunea Europeană NextGenerationEU

Planul Național de Redresare și Reziliență

ISO 9001

ISO 14001

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TOPLIȚA
Bd. N. BĂLCESCU NR. 14
Tel/Fax: 0266341871 / 0266341772
E-mail: secretariat@primariatoplita.ro
www.primariatoplita.ro
Nr. 14.525 /25.03.2025

TABEL NOMINAL CU PARTICIPANȚII LA DEZBATEREA PUBLICĂ DIN DATA DE 25.03.2025 PRIVIND ETAPA DE ELABORARE PROPUNERI, DIN CADRUL PROCEDURII DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI, PENTRU PROIECTUL:
"ACTUALIZAREA ÎN FORMAT GIS A PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TOPLIȚA, JUDEȚUL HARGHITA"
cod proiect C10-I4-507, FINANȚAT PRIN PLANUL NAȚIONAL DE REDRESARE ȘI REZILIENȚĂ

Nr. crt.	Nume, prenume	Instituția/societatea	Adresă e-mail	Telefon	Semnătura
1	Mun Călin C-tin	Consiliul Local - CL Toplița	Calin.mun73@yahoo	0744794026	
2	ANDRI GHEORGHE	SC APA CĂLIMANI SRL	spapa.toplita@yahoo.com	0752170367	
3	Calapod Zita	Primăria Mun. Toplița	intrare@primariatoplita.ro	0727777763	
4	KALMÁCS ZSOLT	PRIMĂRIA MUN. TOPLIȚA	[illegible]@primariatoplita.ro	0731767688	
5	Goia Marcel	Primăria mun Toplița	dmgoia@yahoo.com	0744709309	
6	PAPAI ROBERT	C.L. TOPLITA	c.Neptun@yahoo.com	0743934164	
7	BÍRÓ CRISTIAN	SC SERVICIUL BANCU PUBLIC	birocristian@yahoo.com	0745326257	
8	AHMED GUILLEMEN	Consiliul Local Toplița	hg.edgar@yahoo.com	0756503777	
9	FOCSA DUMITRU	PRIMĂRIA TOPLIȚA	dumitrufocsa@gmail.com	0741038614	
10	Guțiu Bogdan	SC SPITALUL PSIHIATRU SRL	bogdan.gutiu@psihiatrie.ro	0722331396	
11	Cătălina Ioana A	A.D.I. CĂLIMANI GURGHEU	activitatiinterne@gmail.com	0749228694	
12	Cătălin Ovidiu	TREFOREX SRL	catalin.dobrin@treforex.ro		
13	CÎFU CLAUDIU				

Nr. crt.	Nume, prenume	Instituția/societatea	Adresă e-mail	Telefon	Semnătura
14	GĂLĂLEAN ROBERT	SIT TEN TRANSGAZ MEDIAȘ	robert.galalean@transgaz.ro	0755074363	
15	CSERGE CĂTĂ	ANAMC ST-MD	[illegible]	0745 [illegible]	
16	ERTANIAN MONICA		mertanian@[illegible]	0755 813 861	
17	CARAZA ANDREI	PRIMĂRIA MUN. TOPLIȚA	caraza.andrei@gmail.com	0751333537	
18	ZUȘAK OLGA		ZUȘAK Olga@gmail.com	0744220661	
19	Cuțuluș Ștefan	Mun. Toplița	cutuluș.Ștefan@gmail.com	0740918391	
20	Tompa Tamás	Mun. Toplița	tompa.tamas@yahoo.com	0744403151	
21	TEȘLOVAN FLORIN	PRIM. TOPLIȚA	florin.tesl@yahoo.com	0744697628	
22	HUȚ SILVIU	PRIM. TOPLITA	silviuhut@yahoo.com	0774634309	
23	ȘTEFAN HORAȚIU-ADRIAN	PRIM. TOPLIȚA	horatiu.stefan@yahoo.com	0723554589	
24	DOBREAN ȘTEFAN-OVIDIU	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TOPLIȚA	primar@primariatoplita.ro	0752743559	
25	NEGREA ANA-MARIA	PRIMĂRIA TOPLIȚA	primaria@primariatoplita.ro	0745226869	
26	KOCZKA MERCY-PETRA	CASA DE CULTURA	[illegible]	0748988	
27	Szabó Csaba		Toplița	0265250 44	
28	[illegible]			0740062434	
29	Andrei Vodă	Consiliul Local	[illegible]	0741185941	
30	BUCUREȘ [illegible]	[illegible]	[illegible]	0723037031	
31	LĂCĂTUȘ LEVENTE	ELECTRA LINE		0740261749	
32	BUKFELEG-KAKOSY ENDRE	TOP RUSH LAND SRL	antreprenoriat@yahoo.com	0744653220	
33	CSIL LÁSZLÓ	SC TOTAL PIZZERIA SRL	[illegible]	0746150276	
34	COTRAȘ VICTOR	COTRAȘ TOPLIȚA SRL		0740287211	
35	[illegible]	FSAL CONFEDERAȚIA PUȘA	[illegible]	0763147491	
36	[illegible]	FSAL-FEDERAȚIA PUȘA	[illegible]	0770688426	
37					
38					
39					
40					
41					

Stenograma cât și înregistrarea audio a ședinței de dezbatere publică din data de 25.03.2025, denumită Anexa1, având nr.ad. 17.681/A/22.04.2025, face parte integrantă din prezentul raport privind informarea

publicului.

În data de 22.04.2025 cu nr.17.681/22.04.2025 a fost încheiat Raportul privind informarea publicului pt. etapa privind propunerile preliminare a PUG și RLU pentru " Actualizarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița, județul Harghita" cod proiect C10-I4-507, finanțat prin Planul Național de Redresare și Reziliență".

Etapa III — Implicarea publicului în etapa aprobării Planului General de Urbanism al Municipiului Toplița

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 Planului Urbanistic General Actualizat al Municipiului Toplița

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

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

Referent de specialitate,
KALAPÁCS Zsolt

Actualizarea Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița

MEMORIU GENERAL

Beneficiar: Municipiul Toplița, județul Harghita
Proiectant general: Total Business Land S.R.L.
Faza: PUG Definitivat
Șef de proiect: urb. Adela GHEORGHIȚĂ

Iunie 2026

MEMORIU GENERAL

„Actualizarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița”

Proiectant general	TOTAL BUSINESS LAND S.R.L.
Șef de proiect	urb. Adela GHEORGHIȚĂ
Colectiv de elaborare	urb. Mihai IGNĂTESCU
	urb. Atena-Ioana GÂRJOABĂ
	urb. Vlad VĂCARU
	urb. Teodora MATEI
	urb. Ana-Maria BRAICĂU
	urb. Andreea DUMITRESCU
	urb. Daria SPINCIU
	urb. Adina Elena ȘUȘNESCU

CUPRINS

1. **INTRODUCERE** 7
1.1. Date de recunoaștere a documentației 7
1.2. Obiectul lucrării 9
1.3. Surse documentare 10
2. **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII** 11
2.1. Evoluție 11
2.2. Elemente ale cadrului natural 28
2.3. Relații în teritoriu 33
2.4. Potențial economic 38
2.5. Populația. Elemente demografice și sociale 41
2.6. Circulații 44
2.7. Intravilan existent. Zone funcționale. Bilanț teritorial 53
2.8. Zone cu riscuri naturale 55
2.9. Echipare edilitară 60
2.10. Probleme de mediu 71
2.11. Necesități și opțiuni ale populației 78
3. **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ** 80
3.1. Studii de fundamentare 80
3.2. Evoluție posibilă. Priorități 99
3.3. Optimizarea relațiilor în teritoriu. Elemente de mobilitate urbană 100
3.4. Dezvoltarea activităților 103
3.5. Evoluția populației 105
3.6. Organizarea circulației 108
3.7. Intravilan propus. Zonificare funcțională. Bilanț teritorial 111
3.8. Măsuri în zonele cu riscuri naturale și antropice 113
3.9. Dezvoltarea echipării edilitare 117
3.10. Protecția mediului 122
4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE 135
5. ANEXE 137
Anexa 1. Poziția bornelor kilometrice în relație cu limitele administrative ale UAT TOPLIȚA .. 137

Tabel 1 - Evenimente istorice în teritoriul administrativ al regiunii (Sursa: Elaborator Studiu Istoric LOGIC PLAN) 22
Tabel 2. Bilanțul ariilot naturale protejate suprapuse cu UAT Municipiul Toplița. 32
Tabel 3 - Tabel centralizator cu trecerile la nivel cu calea ferată pe teritoriul municipiului Toplița 50
Tabel 4 - Tabel centralizator cu podurile și podețele căii ferate de pe teritoriul municipiului Toplița 50
Tabel 5. Bilanț teritorial propus cf. PUG Municipiul Toplița aprobat și în vigoare. 53
Tabel 6. Bilanț teritorial existent pe categorii de folosință la nivel de UAT cf. PUG Municipiul Toplița aprobat cu HCL nr.20/2012 și cf. documentații de urbanism aprobate ulterior, ... 53
Tabel 7. Bilanț teritorial pe zone funcționale în intravilan cf. PUG Municipiul Toplița aprobat cu HCL nr.20/2012 și cf. documentații de urbanism aprobate ulterior., ... 54
Tabel 8. Lista producătorilor de energie electrică din surse regenerabile (2020). Sursa: PATJ SF6. 70
Tabel 9. Corpuri de apă de suprafață de pe teritoriul administrativ al UAT Mun. Toplița. 73
Tabel 10. Caracterizare corpuri de apă de suprafață. 74
Tabel 11. Caracteristicile corpului de apă subterană. 75
Tabel 12. Starea corpului de apă subterană. 76
Tabel 13. Lista monumentelor istorice din UAT Toplița, conform L.M.I. (jud. Harghita), aprobată prin Ordonanța nr. 2.828 din 2015. Sursa: Studiul istoric aferent P.U.G. în elaborare. 84
Tabel 14. Lista monumentelor istorice din UAT Toplița clasate ulterior 2015, cf. Ordinul MCIN nr. 2586/2019 privind clasarea ca monument istoric a imobilului situat la adresa poştală strada Mihail Kogălniceanu, municipiul Topliţa, judeţul Harghita, în Lista monumentelor istorice, cu denumirea Castelul Urmanczy, în categoria II - arhitectură, m - monument, grupa valorică B. Sursa: Studiul istoric aferent P.U.G. în elaborare. 84
Tabel 15. Lista construcțiilor propuse pentru clasare în L.M.I. Sursa: Studiul istoric aferent P.U.G. în elaborare. 84
Tabel 16. Valoarea produsului intern brut pe judeţe şi regiuni. Sursa: Comisia Naţională de Strategie și Prognoză, ianuarie 2023. 104
Tabel 17. Valoarea produsului intern brut raprotat la numărul de locuitori, pe judeţe şi regiuni. Sursa: Comisia Naţională de Strategie și Prognoză, ianuarie 2023. 105
Tabel 18. Lista zonelor funcționale în intravilan propuse. 111
Tabel 19 - Bilanț teritorial pe zone funcționale la nivel de intravilan existent și propus 112
Tabel 20 - Bilanț teritorial pe categorii de folosință la nivel de UAT propus 112
Tabel 21 - Clasele de vulnerabilitate a tipurilor de dezvoltare/construcții la inundații, luând în considerare funcțiunea/rolul/importanța acestora 114

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

	Proiect nr. 24713/26.06.2023	
	Denumirea obiectivului	„Actualizarea Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița”
	Beneficiar	Primăria Municipiului Toplița
	Amplasament	Municipiul Toplița, județul Harghita
	Proiectant general	Total Business Land S.R.L.
	Etapa IV	Definitivare PUG
	Data finalizării	iunie 2026
	Șef de proiect	Urb. Adela Gheorghiță
	Șef proiect specialitate Studiu topografic	Ing. Flaviu COSTEA
	Șef proiect specialitate Studiu geotehnic și hidrogeologic	Dr. Ing. Cezar IACOB
	Șef proiect specialitate Studiu infrastructură tehnico-edilitară	Ing. Cristian CĂIȚĂ
	Șef proiect specialitate Studiu privind organizația circulațiilor și transporturilor	Ing. Cristian CĂIȚĂ
	Șef proiect specialitate Protecția mediului, riscuri naturale și antropice	EMBA Ing. de mediu Horea AVRAM
	Șef proiect specialitate Studiu consultativ	Sociolog urb. Simona ZĂRNESCU
	Șef proiect specialitate Studiu Prospectiv	Urb. Dr. Sociolog Andreea PENE
	Șef proiect specialitate Studiu istoric	Urb. Laura TUCAN
	Șef proiect specialitate Studiu arheologic	Arhg. Dr. Cătălin BORANGIC
	Întocmit	urb. Mihai IGNĂTESCU
		urb. Atena-Ioana GÂRJOABĂ
		urb. Ana-Maria BRAICĂU
		urb. Daria-Maria SPINCIU
		urb. Vlad VĂCARU
		urb. Teodora MATEI
		urb. Andreea DUMITRESCU
		urb. Adina Elena ȘUȘNESCU

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Actualizarea Planul Urbanistic General al Municipiului Toplița, ca documentaţie tehnică de urbanism cu caracter de reglementare, are ca obiect direcţionarea şi coordonarea amenajării teritoriului, precum şi dezvoltarea localităţilor componente pe termen scurt, ţinându-se seama de ultimele evoluţii şi dezvoltări pe care unitatea administrativă le-a cunoscut în ultimii ani.

Folosind ca metodă de lucru analiza multicriterială a situaţiei existente, actualizarea P.U.G.-ului va scoate în evidenţă disfuncţionalităţile şi priorităţile de intervenţie în teritoriu şi propune orientarea politicilor de amenajare a teritoriului în condiţiile respectării dreptului de proprietate, promovării interesului public şi dezvoltării durabile a municipiului.

Pe baza acestei orientări strategice, Planul Urbanistic General şi Regulamentul Local de Urbanism aferent se elaborează în vederea rezolvării următoarelor categorii de probleme:

- Ajustarea limitei de intravilan;
- Stabilirea exactă a zonelor de protecție de orice fel și a zonelor cu risc de orice natură;
- Cadrul natural/spațiile verzi;
- Zone de dezvoltare economică;
- Densități construite pentru categorii de funcțiuni – variații maxime pentru P.O.T. și C.U.T.;
- Reguli generale și reguli specifice pentru construire structurate pe UTR-uri;
- Relaționarea cu culoarele majore de circulație;
- Relaționarea cu rețelele de infrastructură edilitară;
- Asigurarea suportului de reglementări pentru eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire;
- Modernizarea și dezvoltarea echipării edilitare;
- Reorganizarea și dezvoltarea căilor de comunicații;

Planul Urbanistic General cuprinde piese scrise şi desenate cu privire la:

- Încadrarea în teritoriu
- Situația existentă - disfuncționalități
- Situația existentă – analize funcționale
- Reglementări urbanistice – zonificare funcțională
- Reglementări urbanistice – unități teritoriale de referință
- Echipare tehnico-edilitară – alimentare cu apă și canalizare
- Echipare tehnico-edilitară – alimentare cu energie electrică și telecomunicații
- Echipare tehnico-edilitară – alimentare cu gaze naturale
- Circulații și accesibilitate
- Proprietatea asupra terenurilor
- Strategia de dezvoltare spațială

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Baza legală a elaborării:

- Codul civil – Legea nr. 287/2009 privind Codul civil;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 331/2024 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 și a Legii nr. 350/2001;
- Ordinul nr. 13/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUG", indicativ GP038/99;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- O.M. nr. 1947/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 331/2024 – Codul silvic;
- Legea apelor nr. 107/1996;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobată prin Legea nr. 82/1998;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea PATN – Secțiunea a III-a – Zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea PATN – Secțiunea a IV-a: Rețeaua de localități;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului (Florența, 20 octombrie 2000);
- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G. nr. 2/2021 privind depozitarea deșeurilor;
- H.G. 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;
- O.U.G. nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea PATN – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural;
- Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015 privind aprobarea/actualizarea Listei Monumentelor Istorice (LMI);
- H.G. nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996;
- O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- H.G. nr. 1.284/2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică (Natura 2000) în România;

- H.G. nr. 685/2022 privind instituirea regimului de arie naturală protejată și declararea ariilor speciale de conservare (Natura 2000) în România;
- O.M. nr. 1681/2023 pentru aprobarea Planului de management al Parcului Național Călimani;
- Ordinul nr. 753/2016 privind aprobarea Planului de management al ariei naturale protejate de interes comunitar ROSCI0252 Toplița – Scaunul Rotund Borsec;
- Ordinul nr. 1681/2023 privind aprobarea Planului de management al ariei de protecție specială avifaunistică ROSPA0133 Munții Călimani, care include rezervația naturală RONPA0497 / 2.480 Lacul Iezer din Călimani;
- Ordinul nr. 1556/2016 privind aprobarea Planului de management al ariei speciale de conservare ROSAC0019 Călimani-Gurghiu;
- Legea arborilor remarcabili nr. 97/2003;
- Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;
- Ordinul MDLPA 904/2023.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIE

DATE GENERALE

Municipiul Toplița este situat în partea de Nord a județului Harghita, în nordul Depresiunii Giurgeu, pe cursul superior al Mureșului. Din punct de vedere al poziționării în relief, municipiul este situat la poalele Munților Călimani, Giurgeu și Gurghiu, în zona de intrare a râului Mureș în defileul Toplița-Deda.

Toplița este format din localitățile componente Toplița (reședința), Călimănel, Luncani, Măgheruș, Moglănești, Secu, Vale, Vâgani și Zencani, și se află la o distanță de 98 de km de municipiul de reședință de județ Miercurea-Ciuc.

De la atestarea documentară și până în prezent, localitatea a trecut prin diferite schimbări de nume: Taplócza, Toplicza, Gyergyó-Toplicza, Oláh-Toplicza, apoi în 1 ianuarie 1907 Maroshévíz, până în 1918, când a primit numele Toplița Română.

Accesul rutier în localitate se poate face pe DN15: la o distanță de 24 km de Borsec, 70 km de Reghin, 100 km de Târgu Mureș și 179km de Bacău; sau pe E 578/ DN12: la o distanță de 98 km de Miercurea Ciuc, 160 km de Sfântu Gheorghe și 190 km de Brașov.

Accesul feroviar se poate face pe ruta C.F.R. Brașov – Satu Mare, după cum urmează: Brașov - Sf. Gheorghe-Tușnad-Miercurea Ciuc-Gheorgheni-Toplița-Deda-Dej-Jibou-Baia Mare-Satu Mare[1].

[1] https://info-toplita.ro/cai-de-acces/ (13.12.2023).

ISTORICUL TERITORIULUI ADMINISTRATIV ȘI AL LOCALITĂȚILOR COMPONENTE

a. Descrierea generală a municipiului în situația actuală

Înainte de a descrie municipiul Toplița va fiprezentat contextul macro-teritorial în care acesta se încadrează:

Județul Harghita, cu reședința în mun. Toplița, este situat în zona nord estică a țării și are o suprafață de 6.639 kmp, ocupând locul 13 în ierarhia județelor în funcție de suprafață. Populația conform recensământului din 2022-2023 este de 291.950 locuitori, adică aproximativ 0,01 % din populația României.

Județul Harghita face parte din regiunea de dezvoltarea Centru alături de județele: Alba, Brașov,

Covasna, Mureș și Sibiu. Harghita face parte din provincia istorică Transilvania, fiind secole de-a rândul o zonă de graniță. În perioada recentă a făcut parte, alături de județul Covasna și zone din județele Mureș și Brașov, din Regiunea Autonomă Maghiară, până în 1968. Județul este vecin cu alte 6 județe dintre care:

- Suceava la nord,
- Neamț și Bacău la est,
- Mureș la vest, Brașov și
- Covasna la sud.

Din punct de vedere al organizării administrative, în prezent, județul Harghita este format din 272 localități, din care:

- 4 municipii (Gheorgheni, Miercurea Ciuc, Odorheiul Secuiesc, Toplița),
- 5 orașe (Borsec, Băile Tușnad, Bălan, Cristuru Secuiesc, Vlăhița),
- 58 de comune.

Din punct de vedere geografic, județul este acoperit peste 60% cu forme de relief muntoase și depresiuni cuprinse între acestea. Munții care delimitează latura estică a Transilvaniei sunt lanțul Carpaților Orientali, format din trei șiruri paralele orientate NV-SE, pivotul central reprezentat fiind de înălțimile cristalino-mezozoice prin care trece linia virtuală de separare a ținuturilor ardelenești de cele moldovenești.

Din sectorul Vestic al Carpaților Orientali fac parte:

- Munții Călimani – forme greoaie și altitudini mari (Vf. Pietrosul 2.102 m), greu de traversat, nu prezintă pasuri și trecători, teritoriul lor este locuit sezonier de păstori.
- Munții Gurghiului – dispuși între defileul Mureșului și pasul Sicaș (N-S) și depresiunea Giurgeului și Dealurile Mureșului și Subcarpații Târnavelor (E-V), majoritar munți vulcanici. Ei formează un podiș înalt la 1.000 m altitudine și neted. Acoperiți de păduri și pajiști alpine, au fost dintotdeauna locuiți sub forma de așezări risipite, oferind prin râurile sale condiții favorabile pentru trai și pentru activități ca creșterea animalelor și exploatare forestieră.
- Depresiunea Giurgeului cuprinsă între Munții Gurghiului și Giurgeului este accesibilă prin pasurile înalte Bacta (Lăpușna), Bucin și Liban-Sicaș.
- Munții Harghitei – formează un șir lung de peste 70 km și lat de cca. 25 km compact cu vârfurile: Harghita Mădăraș – 1.800 m, Harghita Ciceu – 1.759 m, Harghita Racu – 1.757 m, delimitați de pasul Sicaș și obârșia Târnavei Mari spre nord, de linia localităților Feliceni, Văleni, Mărtiniș și

Merești la vest, de linia ce traversează interfluviul dintre Homorodul Mic și Vârghiș (mai sus de Cheile Vârghișului) spre sud-vest, iar spre sud de depresiunea și Munții Baraolt, pe linia localităților Filia și Herculian în lungul vîii Ozunca, peste pasul Hatod, până în Valea Oltului. Munții sunt accesibili din toare direcțiile pe văile principalelor ape curgătoare: Mureș, Olt, Târnave și au fost împânziți de-a lungul timpului de cetăți de apărare și supraveghere a drumurilor principale.

Din sectorul estic al Carpaților Orientali fac parte:

- Masivul Budacu – delimitat la SE de Munții Bistriței, între râurile Neagra Broștenilor, Borca și Bistricioara. Prin poziția sa închide spre N-E Depresiunea Bilborului.
- Munții Giurgeului – culmi prelungi între Munții Călimani la nord și depresiunile Borsec și Bilbor în NE și E, Munții Hășmaș în sud și depresiunea Hășmaș în vest. Se asigură legătura cu Moldova prin pasurile Bistricioara-Tulgheș și Bicaz. Sunt favorabili prin alcătuire, altitudine și orientare creșterii animalelor
- Munții Hășmaș – delimitați de apele Bistricioarei și pârâul Lavardi. Prezintă o alcătuire de calcare ce determină odată cu rețeaua hidrografică bogată unități de relief carstice (lapiezuri, chei, doline, cevale, polii) de suprafață și subterane (peșteri, tuneluri suspendate, râuri subterane). Zona Cheilor Bicazului este reprezentativă pentru această zonă și alternarea evoluției subterane cu cea de suprafață a reliefului. Prin cheile Bicazului se accesează și Depresiunea Giurgeului dinspre Moldova.
- Munții Ciucului – delimitează depresiunea Ciucului spre est și se desfășoară între obârșiile Oltului, Trotușului și Uzului (pasul Casin). Sunt puternic fragmentați de râuri, au culmi domoale și versanții sunt afectați de alunecări de marne și argile. Se realizează legătura dintre Depresiunea Ciucului și Moldova prin pasurile Ghimeș-Făget și Uz.
- Munții Perșani – sunt cuprinși în jud. Harghita prin culmile lor nordice situate de-a lungul pârâului Vârghiș. Se întâlnesc Cheile Vârghișului și o serie de peșteri, relief generat de conglomeratele calcaroase. Peșterile în sine prezintă urme ale locuirii umane începând din paleolitic până în evul mediu.
- Depresiunile intramontane sunt spațiile cuprinse între lanțurile muntoase, în ele regăsindu-se majoritatea așezărilor din județ. In aceleași depresiuni sunt atestate și urme ale civilizațiilor istorice anterioare.
- Depresiunea Vârșag - pe latura exterioară platourilor vulcanice, formată prin eroziune.
- Culoarul depresionar Bilbor-Ciuc – culoar îngust și variabil ca altitudine, format din două sectoare: nordic – Bilbor-Borsec și sudic – Gheorgheni-Ciuc. În sectorul nordic sunt prezente din abundență apele minerale carbogazoase și localitățile Bilbor și Borsec. Sectorul sudic cuprinde depresiunea Giurgeului (Gheorgheni) și depresiunea Ciucului.
- Depresiunea Giurgeului – depresiune de baraj vulcanic, are drept subunități depresiunile Toplița, Gheorgheni și Izvorul Mureș, cuprinde valea superioară a Mureșului cu o lungime de 40 km și o lățime maximă de 25 km (suprafață de 1600 km2). Aspect de câmpie înaltă (700 - 800 m) cu lunci și terase bine dezvoltate, cu unele zone mlăștinoase și zona sudică. Clima nefavorabilă agriculturii intensive și terenurile mlăștinoase, au orientat economia locală spre creșterea animalelor și o serie de culturi: plante textile, cartof, ovăz, secară și mai puțin grâu.
- Depresiunea Ciucului – depresiune tectonică-erozivă, cuprinde cursul superior al Oltului și afluenții săi, lungime de peste 50 km și lățime maximă de 10 km suprafață de cca. 300 km2. Șes aluvionar dintr-o luncă mlăștinoasă și 2-3 terase ale Oltului. Comunică la nord cu Depresiunea Giurgeului prin pasul Sîndominic și la sud cu Depresiunea Sf. Gheorghe prin pasul Tușnad.

Legăturile cu Moldova se realizează prin pasurile Ghimeș și Uz, cu Depresiunile Cașin și Tg. Secuiesc prin pasul Lăzărești, spre Transilvania există pasul Vlăhița. Clima, de asemenea nefavorabilă creșterii plantelor (rece și umedă) obligă locuitorii la practicarea altor ocupații: creșterea animalelor, exploatarea și prelucrarea lemnului, olăritul, cultivarea: orzului, secarei, plantelor textile și cartofului, și grâului doar pentru o perioadă scurtă.

- Depresiunea Cașin – în vestul Munții Ciuc, lungime de cca. 20 km, o parte din depresiune este cuprinsă în județul vecin Covasna. Legătura principală cu Depresiunea Tg. Secuiesc se realizează pe Valea Cașinului.
- Dealurile subcarpatice transilvane: Dealurile Târnavei Mici, Dealurile Odorheiului se dezvoltă în zona vestică a județului și realizează racordul cu Podișul Transilvaniei.

Teritoriul administrativ al județului Harghita este traversat de râurile Olt și Mureș împreună cu o parte din afluenții lor.

Râurile, mai ales cele repezi de munte prezente în regiune constituie o importantă resursă hidrotehnică. În decursul timpului apele au fost utilizate intens pentru plutărit – transportul materialului lemnos pe Bistrița, Mureș, Olt spre zone mai centrale unde este utilizat în construcții. In perioade contemporane apele sunt utilizate prin amenajările hidrotehnice specifice (barajele Mesteacănu pe Olt din localitatea Bălan și Frumoasa pe pârâul și localitatea omonime și acumulările de apă Zetea din vecinătatea localității omonime și Magas Bukk (Fagul Înalt) din extravilanul orașului Gheorgheni).

De asemenea, sunt prezente și lacuri vulcanice:

- Lacul Sf. Ana,
- Lacuri carstice,
- Lacul Roșu (format în anul 1837 în urma unei alunecări de teren și blocarea apelor râului Bicaz).

Printre resursele naturale cunoscute și exploatate în decursul timpului sunt de amintit:

- sarea (Praid),
- metalele feroase (minereu de fier – Lueta),
- metalele neferoase (pirită cupriferă – Bălan),
- caolin (Harghita-Băi),
- ape minerale carbogazoase (Borsec, Bilbor, Băile Tușnad, Harghita-Băi, Băile Homorod, etc.),
- materiale de construcții – piatră (bazalt – Toplița și Gălăutaș, calcare compacte – Lăzarea, Izvorul Mureșului, andezit – Suseni, Vlăhița, Tușnad, travertin – Borsec),
- balastiere amplasate pe mai toate văile regiunii,
- resursele forestiere și cinegetice.

Din punct de vedere demografic, județul Harghita este dominat în prezent de populația maghiară (secui), situația fiind valabilă de câteva sute de ani, accentuată în perioadele medievală și modernă de factori sociali, economici și religioși iar în perioadele contemporane prin organizări administrative specifice (Regiunea Autonomă Maghiară). Datele statistice cu privire la evoluția populației la nivelul județului se regăsesc în mai jos în capitolul II.4, dedicat Evoluției structurii etnice și apartenenței religioase a populației.

Municipiul Toplița, care face obiectul prezentului studiu, este amplasat în partea nord vestică a județului Harghita, respectiv în nordul Depresiunii Giurgeu (Gheorgheni) din Carpații Orientali, pe cursul

superior al râului Mureș, la confluența acestuia cu pârâul Toplița. Localitatea este încadrată de munții Căliman, Giurgeului și Gurghiului și se desfășoară pe pe terasele și în lunca Mureșului, de-a lungul cursului pârâului Toplița.

„În zona de nord, înălțimile sunt dominate de Vârful Tarnița (1.046 m), care reprezintă treapta intermediarii de trecere spre crestele falnice ale Călimanilor. Spre nord-est, văile pâraielor Secu și Toplița separă Munții Căliman de Munții Giurgeului, asigurând, prin curmături largi, accesul spre două depresiuni intramontane de altitudine: Borsec și Bilbor. La sud și sud-vest, în decorul împădurit al Munților Gurghiului se individualizează culmile Preluca și Zăpodea."

Municipiul Toplița are în componența sa, pe lângă municipiul reședință cu același nume, încă opt sate componente: Călimănel, Luncani, Măgheruș, Moglănești, Secu, Vale, Vâgani și Zencani. Acestea sunt caracterizate astfel:

1. TOPLIȚA - localitate-reședință;
2. CĂLIMĂNEL – se află în zona de Nord-Vest a mun. Toplița, cu acces din DN 15 și se desfășoară de-a lungul râului Călimănel, între Dealul Văii (la est) și vârful Tarniței (la vest). Este un sat de vale, cu case răsfirate, izolate.
3. LUNCANI - se află în zona de Sud-Est a mun. Toplița, dezvoltarea sa fiind favorizată de existența a trei pâraie. Este o așezare mică, ce s-a dezvoltat liniar de-a lungul actualei străzi Zapodea, denumire sub care așezarea s-a și regăsit într-o perioadă. În prezent, aceasta este una din așezările de tip mahala ale Topliței, cu adăposturi improvizate și străzi de pământ.
4. MĂGHERUȘ - în zona de Sud a mun. Toplița de-a lungul pârâului cu același nume și a străzii Murelor. Este un sat liniar care, conține și domeniul schiabil.
5. MOGLĂNEȘTI – se află la estul mun. Toplița, pe DN 12, între Dealul Mânăstirii și Dealul Pârlitura. Este un sat liniar, dezvoltat de-a lungul drumului care duce către Mânăstirea Pârâul Doamnei.
6. SECU – este trup izolat aflat în nord-estul localității, de-a lungul DJ și pârâului cu același nume, de-a lungul DJ 174A care asigură legătura cu comuna Bilbor spre nord.
7. VALE – se desfășoară la Nord de mun. Toplița, de-a lungul DN 15 și râului Toplița. Este un sat liniar, dezvoltat de-a lungul râului cu același nume, dublat de un drum.
8. VÂGANI – se află în Vestul Topliței, de-a lungul DN 15 și râului Mureș.
9. ZENCANI – se află în Sud-Vestul Topliței, de-a lungul căii ferate. Este un sat răsfirat, dezvoltat pe colina dealului.

b. Istoricul regiunii și zonei de studiu

Primele urme ale așezărilor omenești datează din perioada neolitică și antică. În zonă sunt consemnați dacii liberi și carpii, organizați în obști sătești practicând agricultura și creșterea animalelor, utilizând pășunile și fânețele, pădurile și munții în comun, fără un regim de proprietate clar recunoscut. Cercetările arheologice au arătat prezența așezărilor în zona depresionară, în special pe terasele și pe văile apelor zonelor Olt, Mureș, Târnavele, Homoroadele, Casin și Vârghiș, precum și continuitatea locuirii pe teritoriul actual.

Coloniștii romani ajung cu greu în regiune, interacționând cu populația locală prin intermediul

păstoritului. Treptat, daco-romanii din Valea Gurghiului păstrează legăturile cu dacii liberi și carpii de pe versantul vestic din jurul Topliței actuale. Din această perioadă datează o serie de cetăți și turnuri, elemente de fortificație romane. Acestea nu supraviețuiesc secolelor viitoare caracterizate prin valurile de invadatori goți, carpi și slavi.

Ulterior pătrunderii triburilor maghiare în Transilvania și creștinarea acestora, în sec. X apare prima mențiune documentară a secuilor alături de pecenegi ca formând avangarda cavaleriei ungare. Popor asociat maghiarilor, secuii au fost colonizați în teritoriile de graniță cum este și zona depresionară a Carpaților Răsăriteni. Secuii se aflau în serviciul militar al regilor Ungariei purtând bătălii pe tot cuprinsul Regatului Ungar. În această perioada în zonă se poate vorbi despre Ținutul Secuiesc (Székelyföld, Szeklerland, Terra Siculorum) cuprinzând zona județelor actuale Alba, Bacău, Cluj, Covasna, Harghita, Mureș și Neamț, teritoriu ocupat de fostele scaune secuiești. În înțelegerea populară actuală, Ținutul Secuiesc cuprinde zone din jud. Harghita, Covasna și parte din Mureș.

În Evul Mediu se definitivează formațiunile politice prestatele românești, în contextul înaintării regatului maghiar și a celui habsburgic în spațiul românesc. Începând cu Evul Mediu Timpuriu, se resimte prezența bulgarilor în Transilvania, în special la nivel politic prin întemeierea unor formațiuni politice locale, cum au fost cele conduse de Glad, Menumorut și Gelu . Introducerea Transilvaniei în statul maghiar nu s-a făcut printr-o singură operațiune militară de mari proporții, ci în etape succesive, prin deplasarea treptată a frontierei.

Forma de organizare supremă care va guverna Transilvania începând cu secolul al XII-lea și până la 1526 este voievodatul. La rândul său, acesta va fi împărțit în unități administrative precum comitatele, scaunele secuiești, scaunele săsești, districtele românești . Fără a avea mărturii directe din această perioadă, se poate lega evoluția spațiului actualei localități Toplița de dezvoltarea și cunoașterea generală a zonei.

Așadar, Perioada medievală se caracterizează pentru zona depresionară prin așezări răzlețe în jurul unor cetăți medievale și o organizare administrativă pe scaune, tipică Transilvaniei, fiecărui scaun fiindu-i asociată o cetate sau biserică-cetate fortificată. Scaunele secuiești erau unități administrative, militare și judecătorești, menționate în documentele istorice începând cu începutul sec. XIV. Acestea aveau un pronunțat caracter militar și erau conduse de un căpitan și un jude al pământului, la care, în timp se adaugă și judele regal. Toate scaunele secuiești erau reprezentate de un comite în cadrul organizării provinciei Transilvania.

Numele principalelor scaune secuiești menționate în secolele XIV-XV sunt:

- Scaunul Arieș (Aranyosszék),
- Scaunul Ciuc (Csíkszék), având în componență scaunele filiale Giurgeu (Gyergyó) și Casin (Kászon),
- Scaunul Chizd (Kézdiszék), Scaunul Mureș (Marosszék),
- Scaunul Orbai (Orbaiszék),
- Scaunul Sepsi (Sepsiszék),
- Scaunul Tileagd Telegdiszék), care a devenit ulterior Scaunul Odorhei (Udvarhelyszék), având în componență scaunele filiale Brăduț (Bardócz) și Cristur (Keresztúr).

În sec. XVII se formează scaunul Trei Scaune (Háromszék) denumire generică prin contopirea scaunelor Kézdi, Sepsi (cu scaunul filial Miclăuș (Miklósvár)) și Orbai.
În anul 1453 domeniul cetății Gurghiu este format din 26 de așezări. Populația pentru aceste forme de organizare sătești era una redusă permițând, în caz de pericol, invazie adăpostirea locuitorilor între zidurile cetății. Situația populației reduse se menține pe tot parcursul evului mediul și are drept cauză factori sociali, politici dar și geografici. În această zonă de graniță, în fața invaziilor tătaro-mongole, români și secui păzesc trecătorile și pasurile montane (inclusiv pasul Tulgheș de lângă Toplița).
„Continuitatea neîntreruptă a poporului român pe aceste teritorii este atestată de numeroase dovezi istorice, arheologice și lingvistice."

Răscoalele din anii 1415, 1506, 1511, 1514 pentru menţinerea autonomiei locale şi pentru drepturi sociale, au un ecou și în rândul locuitorilor din Topliţa şi împrejurimi răspunzând chemării căpitanilor de scaun. După reprimarea războiului ţărănesc condus de Gheorghe Doja a urmat ca şi în alte părţi o perioadă de legiuiri aspre, ţăranii devenind iobagi. Astfel, prin hotărârea Dietei Transilvaniei de după 1562 multe familii țărănești au fost forţate să treacă la starea de iobăgie, deşi răsfirate, unele erau destul de înstărite, având proprietăţi .
Răcoalele antihabsburgie continuă și în sec. XVIII, majoritar din cauza fiscalităţii excesive. La aceste evenimente participă deoportrivă și români și secui din regiune, inclusiv din zona Topliței. Tot în acest secol, drept un ecou al Răscoalei lui Horea, Cloșca și Crișan (1784-1785), răscoale cuprind satele Zencani Topliţa, Bilbor şi Tulgheş, dovadă stând hotărârile autorităţilor privind predarea armelor, puştilor de către ţărani.

Din anul 1867 Imperiul Austro-ungar desființează scaunele secuiești, transformându-le în comitate (vármegyék) iar populația în cadrul comitatelor imperiale fiind uniformizată prin relocarea unor comunități de secui și prin aducerea de alte populații în zonele locuite tradițional de secui – fostele scaune secuiești. Chiar și în cazul reformelor administrative ulterioare din 1876, scaunele secuiești rămân în forma unor comitate (járások) nedermitate din punct de vedere etnic, dar având populație majoritară secuiască. În această perioadă, Toplița a aparţinut de comitatul Turda . Surse istorice atestă o largă autonomie administrativă, juridică și militară pentru Topliţa şi împrejurimile ei. Această libertate trebuia însă compensată prin obligaţii asumate în slujba statului feudal.

Dezvoltarea comercială a regiunii se realizează pe un culoar care coincide cu cel al Mureșului și leagă Transilvania de Moldova. "Drumul oilor" leagă localitățile: Tg. Mureș, Reghin, Deda, Toplița, Borsec și Tulgheș. Produsele tradiționale care parcurg acest drum sunt: brânză, lână, slănină și vite. Pasul Tulgheș a fost din vechime punct de vamă între Transilvania și Moldova. Un alt drum comercial ce trece prin Toplița este cel al Bistriței, care este consemnat drum pentru animale. De altfel, până la dezvoltarea industriei ocupațiile tradiționale ale populației din zona depresionară erau creșterea animalelor, vânătoarea și pescuitul. Agricultura era practicată majoritar pentru subzistență și pentru hrana animalelor pe timpul iernii.

În cursul Primului război mondial, războiul de întregire a neamului din 1916-1918, Carpații Orientali și zona depresionară a constituit scena unor bătălii importante pentru eliberarea Ardealului în vara anului 1916. Zona a prezentat provocări trupelor române din mai multe puncte de vedere, decisiv

fiind relieful și trecătorile. Mărturia acestor evenimente tragice este Mausoleul de la Gura Secului (Toplița) unde odihnesc 771 eroi căzuți în 1916.

În perioada interbelică localitatea aparține județului Mureș-Turda sub denumirea de Toplița Română drept comună rurală, stațiune balneară, parte din plasa Reghinului-de-sus, având 6056 locuitori (conf. Anuarul Socec al României Mari 1924-1925 – provincia). În aceeași perioadă se mai găsesc și alte localități cu aceeași denumire pe teritoriul țării: comuna rurală Toplița-Ciuc în plasa Miercurea Ciuc cu 1839 locuitori și comuna rurală Toplița (fosta Baia-lui-Craiu) în plasa Hunedoara cu 459 locuitori. Cele trei localități sunt diferite, iar denumirea lor comună provine de termenul de origine slavă, "toplicza", care înseamnă un izvor cu apă geotermală.

Pierderile teritoriale ale statului român în cel de-al doilea război mondial afectează întreaga provincie istorică a Transilvaniei, inclusiv zona depresionară a Carpaților Orientali. Zona muntoasă corespunde și unei rezistențe antigermane dar și ulterior anticomuniste. Relieful joacă și de această dată un rol important în perioadele tulburi ale istoriei.

În perioada comunistă regiunea trece prin industrializarea bazată pe exploatarea și dezvoltarea resurselor solului și subsolului existente. Astfel apar întreprinderile:

- Exploatarea de cupru de la Bălan - Combinatul minier Bălan, Exploatarea sării – Salina Praid, reunite în întreprinderea Minieră Harghita;
- Complexul pentru industrializarea lemnului de la Gălăutaș, care se află în vecinătatea Topliței (1958);
- Filatura de cânepă de la Gheorgheni;
- Topitoria de in de la Joseni;
- Fabrica de confecții de la Miercurea Ciuc și de la Odorheiul Secuiesc;
- Fabrica de tricotaje și filatură lână din Miercurea Ciuc;
- Fabrica de ață și filatura de bumbac din Odorheiul Secuiesc.

Din punct de vedere administrativ, pendularea între diverse județe dar majoritatea cuprinse în Regiunea Autonomă Maghiară dau populației maghiare – secuiești un sentiment de autodeterminare, autonomie.

În perioada contemporană regiunea se remarcă prin unele tensiuni sociale, în special în anii 1990, generate de restricționarea libertăților în general, dar și în particular a etnicilor maghiari în perioada ceaușistă. Primele cerințe au fost restabilirea învățământului în limba maghiară, reînființarea Universității Babeș-Bolyai din Cluj și retrocedarea imobilelor naționalizate de către stat. Județele Harghita și Covasna rămân și în prezent județele cu cea mai mare densitate de etnici secui – maghiari.

În mod particular, Toplița înregistrează schimbări de structură politică, economică și socială. Etapele procesului de tranziție, închiderea unora dintre întreprinderile din perioada anterioară, determină o dinamică demografică vizibilă clar în recensămintele din 2011 și 2022.

Din punct de vedere militar, regiunea se caracterizează în perioada medievală drept zonă de graniță cu o populație adusă special pentru a juca rolul de grăniceri ai Regatului Ungariei și apoi ai Imperiului Austro-Ungar. Regimentele de grăniceri formate în secuime, trupele de secui, participă la mai toate bătăliile importante ale perioadei medievale, inclusiv Șelimbăr sub Mihai Viteazul.

Organizarea militară este consemnată și istoric în documente de epocă prin modul în care se

realiza conscripția populației tinere și prin cele trei stări predefinite: primori (fruntașii), primpili (călărețiii) și pixidarii (pedestrașii), prima stratificare socială feudală în regiune.

În perioada modernă locuitorii regiunii sunt forțați să lupte împotriva altor populații înrudite (ex. românii din Ardeal în primul război mondial împotriva românilor din România) prin simplul fapt că erau parte dintr-un imperiu cu reguli stricte și cu o stratificare precisă militară. Drept răspuns la această impunere, apar o serie de dezertori și familii întregi care aleg calea exilului peste munți în Moldova.

La întrunirea de la Blaj din 1872 a fost înaintat împăratului un Memoriu prin care cer: recunoașterea limbii române ca o a doua limbă oficială, reorganizarea administrativ-teritorială, o nouă lege electorală fără privilegii, autonomia școlilor confesionale, cursuri de limba româna la Universitatea din Cluj. După 7 ani, în 1879, Parlamentul ungar votează Legea Trefort ce viza maghiarizarea forțată a învățământului cu obligativitatea predării limbii maghiare în toate școlile din Ungaria, lucru care a rănit profund românii și a condus la intensificarea și organizarea luptei.

Constituția din anul 1948 aduce o serie de schimbări în direcția împărțirii administrative a țării. Prin Legea nr. 5/1950 pentru raionarea administrativ-economică a teritoriului Republicii Populare Române, teritoriul R.P.R. era împărțit, la acea vreme în: regiuni, orașe, raioane și comune. Astfel, sunt desființate județele și plășile și se vor constitui mai multe regiuni. În anii următorii ai regimului comunist vor urma o serie de alte constituții, reforme și decrete care vor modifica împărțirea administrativă a țării, iar acestea schimbări vor influența și limitele județului Harghita.

Între anii 1930 și 1978, când a avut loc sistematizarea teritoriului la nivelul întregii țări, județul Harghita a cunoscut un puternic proces de urbanizare care a plecat de la un procent de 9,5% și a ajuns la 41,6% de mediu urban. Centrele urbane nou formate polarizează teritoriile învecinate, adică în funcție de dimensiunea lor au o rază de deservire cu dotări de interes public pentru localitățile vecine de ranguri inferioare.

În acest proces de urbanizare socialistă s-au avut în vedere considerente economice, sociale, politice și culturale în vederea asigurării cadrului optim pentru desfășurarea tuturor activităților, urmărindu-se la momentul respectiv o dezvoltare echilibrată și unitară a județului.

La baza procesului de restructurare administrativă a teritoriului județului Harghita a stat un studiu de sistematizare care a evidențiat următoarele:

- Relațiile reciproce dintre zonele funcționale, orașe și sate,
- Localități cu perspective de dezvoltare,
- Localități care urmau a fi regrupate.

La momentul respectiv au fost definite o serie de prevederi de sistematizare pentru toate categoriile de localități, luând în considerare indicatorii de dezvoltare progresivă economică și socială, precum și rețeaua de localități stabilită deja.

Opiniile populației au contat în cadrul acestui proces complex, publicul fiind consultat în cadrul dezbaterilor proiectelor de sistematizare, întrucât populația era cea care urma să beneficieze de rezultatele procesului.

Planurile rezultate indicau direcțiile de dezvoltare ale localităților județului, zonele funcționale și amplasarea investițiilor în funcție de deciziile administrației publice din perioada respectivă:

- Reducerea treptată a intravilanelor;

- Protecția terenurilor agricole;
- Protecția mediului înconjurător;
- Utilizarea rațională a infrastructurii edilitare și rutiere;
- Din punct de vedere urbanistic s-au urmărit:
- Dezvoltarea centrelor civice,
- Conservarea specificului local,
- Valorificarea tradițiilor arhitecturale și constructive,
- Protejarea monumentelor istorice și ale naturii.

Din punct de vedere al gradului de dezvoltare economică și socială, dar și a modului de organizare în perimetrul construit, a sistematizării, a principalelor ansambluri, s-au conturat / sunt de menționat următoarele centre urbane:

- municipiile Miercurea-Ciuc (actuala reședință de județ) și Odorheiu Secuiesc,
- orașele Gheorgheni, Toplița și Cristuru Secuiesc,
- centre muncitorești Bălan și Vlăhița,
- oraș stațiune Băile-Tușnad, Borsec,
- stațiune climaterică Lacu-Roșu.

Orașul Toplița, amplasat în nordul județului, asigura locuri de muncă pentru populație. În cadrul acestuia au fost conturate zonele industriale:

- întreprinderea de utilaj chimic
- combinatul de prelucrare a lemnului

În procesul său de urbanizare, localitatea a beneficiat în anii ’70 de fonduri de investiții.

Etapa firească rezultată în urma celor descrise mai sus a constat în gruparea obiectivelor principale în ansambluri închegate, coerente și funcționale. Astfel, a apărut în Toplița, printre altele:

- centrul industrial,
- cartiere de locuit cu dotările publice aferente (învățământ, sănătate, comerț, servicii)
- cvartalul Cornișa,
- Centrul orașului – care a rezultat în urma unui proiect de dezvoltare a unui nou ansamblu urbanistic.

În anii ‘80 a avut loc restructurarea zonei centrale, atunci fiind în curs de construire un nou magazin și hotel turistic, spital cu policlinică și alte edificii socio-culturale. În acea perioadă Toplița era un centru de interes turistic, care includea stațiunea “Bradul” (Bánffy) cu vile, camping și bazin de apă termală.

Anul:	Eveniment:
106	Cucerirea Daciei de romani. Teritoriul studiat face parte din provincia romană Dacia Superior.
168	Zona face parte din provincia romană Dacia Apulensis.
sec. XI	Pătrunderea în regiune a **maghiarilor**, conform surselor istorice.
1301	Atestarea orașului Castrum Vduard, apoi Sacerdos de Oduorhel, actual **Odorheiu Secuiesc**.
1332 - 1337	Apar unele așezări în lista de impozite papale, ceea ce implică prezența unor edificii de cult.

1339	Sunt menționate cele trei stări: primori (fruntașii), primpili (călărețiii) și pixidari (pedestrașii), prima stratificare socială feudală în regiune.
1382	Atestarea Topliței în documentele ungare.
1407	Sunt reamintiți în documente de epocă **fruntașii**.
1421	Atestarea orașului **Tușnad** (Poseseio Thwsnab).
1430	**Răscoala secuilor**. Ei distrug semnele de hotar care delimitau moșiile fruntașilor și i-au alungat pe nobili din secuime
1432	Atestarea unui sat românesc, Vidacut.
1455	Regele Ungariei, Matei Corvin, a reglementat raporturile dintre diferitele pături ale societății secuiești.
1473	Matei Corvin ordonă consemnarea în liste separate a călăreților și pedestrașilor, interzice fruntașilor să modifice după bunul plac statutul celor cuprinși în conscripție.
1477	Atestarea orașului Cristuru Secuiesc (*Sedes Kerezthur*)
1501	Răscoală a secuilor împotriva Ungariei.
1558	Atestarea orașului **Miercurea-Ciuc** (*Oppidum Csik Szereda*).
1562	Atestarea iobăgiei în localitățile secuiești din regiune
1571	O altă răscoală a secuilor cauzată de înrăutățirea stării lor sociale și apariția iobăgiei.
1595	Emiterea actul de libertăți colective de către Sigismund Barhori în tabăra militară de la Codlea. Acesta a promis ieșirea din iobăgie a secuilor care vor lupta alături de Mihai Viteazul împotriva armatei lui Sinan Pașa. Promisiunea libertății a dislocat 14.000 de persoane. Actul de libertăți este încălcat de regele Ungariei în același an.
1599	Victoria de la Șelimbăr a oastei conduse de Mihai Viteazul. Tot domnitorul român acordă în același an secuilor din scaunului Odorhei – diploma de libertăți – aceștia erau eliberați din iobăgie, ei urmând a avea obligații doar față de stat.
1600	Secuii din scaunele Ciuc, Gheorgheni și Casin primesc diplome de libertăți similare
1652	Domitorul moldovean Vasile Lupu anunță orășenii din Odorhei că le-a oferit un munte pentru a-și așeza stânile. Documentul atestă legăturile dintre regiunea secuiască și Moldova.
1658 - 1660	Năvălirea tătarilor via Moldova.
1688	Emigrarea armenilor din Moldova și stabilirea lor în depresiunea Ciuc la Gheorgheni și Frumoasa.
1694	Năvălirea tătarilor via Moldova.
1703 - 1711	Războiul de eliberare antihabsburgic condus de Francisc Rakoczi al II-lea la care participă atât români cât și maghiari, generat de instaurarea dominației habsburgice în Transilvania și însăsprirea exploatării și asupririi.
1714	Menționarea pentru prima dată a **plutăritul** pe Mureș
1717 - 1719	Ciuma afectează jumătate din populația zonei, rezultând o depopulare a unor așezări

cca 1760	Atestarea orașului **Toplița** (*Taplosza*) in documentele române.
1764	Măcelul de la Siculeni. Secuii se împotrivesc militarizării impuse iar generalul austriac Siskowich decide executarea răzvrătiților. Sunt uciși cca. 400 persoane. Drept urmare directă mai multe familii de secui se refugiază în Moldova.
1794	Răscoală antihabsburgică din Ciuc și Odorhei. Principala revendicare este sistarea recrutărilor forțate și readucerea în țară a regimentelor grănicerești trimise pe fronturile străine, scutirea de contribuția de război.
1837	Formare **Lacului Roșu** (Ghilcoș) prin alunecarea de teren a unui versant în albia râului Bicaz, cursul superior.
1841	La Miercurea Ciuc o serie de fruntași secui înființează o **societate secretă** cu activități literare în limba maternă dar și revoluționare innoitoare
1848	Mișcarea revoluționară din secuime coordonată cu cea din Țara Românească și Moldova.
1850	Sașii din Reghin se ocupă cu organizarea plutăritului și exploatării lemnului pe valea superioară a Mureșului
1906	Apare **calea ferată** în secuime, care pornește de la Brașov și străbate județul Ciuc. Existau legături cu Ardealul pe defileul Mureșului și cu Moldova prin trecătoarea Ghimeș.
1910 – 1918	Dezvoltarea de gatere cu aburi de-a lungul căii ferate.
1929 - 1933	**Greve** ale muncitorilor forestieri de pe Valea Mureșului (Toplița, Gheorgheni, Ditrău, Sărmaș).
1956	Toplița devine **oraș**.
2002	Toplița devine **municipiu**.

Tabel 1 - Evenimente istorice în teritoriul administrativ al regiunii (Sursa: Elaborator Studiu Istoric LOGIC PLAN)

EVOLUȚIA TERITORIULUI ADMINISTRATIV ȘI INTRAVILAN

a. Evoluția administrativă a regiunii

Organizarea teritoriului actual al României a cunoscut de-a lungul timpului foarte multe forme administrative.

Regiunea cuprinsă între culmile Carpaților Orientali (Munții Giurgeului, Gurghiului, Hășmașului, Călimani, Ciucului și Harghitei), ce cuprinde depresiunile Ciuc și Giurgeu, podișul Târnavelor a fost locuită din cele mai vechi timpuri. Cercetările arheologice au arătat prezența așezărilor în zona depresionară, în special pe terasele și pe văile apelor zonelor Olt, Mureș, Târnavele, Homoroadele, Cașin și Vârghiș, precum și continuitatea locuirii pe teritoriul actual.

Din punct de vedere administrativ, prima încadrare teritorială ar fi în Dacia și provincia Dacia Romană.

Perioada medievală se caracterizează prin așezări răzlețe în jurul unor cetăți medievale și o organizare administrativă pe scaune, tipică Transilvaniei. Scaunele sunt desființate de Imperiul habsburgic și înlocuite cu comitatele în sec. XIX odată cu reorganizarea administrativă.

Evoluția organizării teritoriale a actualului județ Harghita a variat mult în perioada modernă dar mai puțin în cea contemporană. Principalul motiv al evoluției fiind tocmai calitatea de ținut de graniță păstrată din perioada medievală.

Finalul Primului Război Mondial aduce Marea Unire a României cu regiunile Transilvania, Banat, Crișana, Maramureș, Bucovina și Basarabia. Astfel, începând cu Marea Unire consfințită din punct de vedere administrativ în 1923-1925, pe teritoriul județului Harghita apar județe, raioane și regiuni administrative.

În anul 1924 Toplița aparținea de Județul Murăș – Turda, Ținutul Ardeal, Regiunea Transilvania. Județul avea o suprafață de 4.203 kmp, situându-se pe locul 11 din 22 județe ale ținutului Ardeal, și cu o populație de 219.951 locuitori, situându-se pe locul 10 din 22. Județul era împărțit administrativ astfel: șase plăși, șapte secretariate comunale, 54 secretariate cercuale, 2 comune urbane .

„După tradițiile păstrate de popor și după puținele știri rămase, Românii din Ardeal erau iobagi liberi, cari stăpâneau pământul ca moșneni, în deavalma și făceau, sub căpeteniile lor (fie voievozi, fie kneji) parte din oastea regală, iară nu din a nobilimii, pe care o alcătuiau nobilii cu slugile lor."

Între 1925-1938 (o parte din perioada interbelică) zona este acoperită de județele Mureș (de care Toplița aparținea), Odorhei, Ciuc și Trei Scaune. Delimitarea lor urmează într-o oarecare măsură delimitarea geografică a principalelor depresiuni locuite ale regiunii.

Legea administrativă nr. 569/1936 instituie ținutul ca unitate administrativă de bază a României. Între anii 1938-1940, organizarea administrativă a României este realizată în ținuturi, o unitate administrativă mai mare decât județele perioadei anterioare. Teritoriul studiat se încadrează în provincia istorică Transilvania și cu toate acestea este împărțit între unități foarte diverse geografic. Astfel, Ținutul Mureș-Alba Iulia cuprindea județele Turda, Alba, Târnava Mică, Târnava Mare, Sibiu, Făgăraș, Odorhei, Mureș, Ciuc și Năsăud. Ținutul Argeș-Bucegi cuprindea județele: Argeș, Muscel, Brașov, Trei Scaune, Buzău, Prahova, Dâmbovița, Vlașca, Teleorman și Ilfov. O caracteristică comună a celor două ținuturi este că ambele se dezvoltă și cuprind zone din bazinele hidrografice ale unor râuri: Mureș (ținutul Mureș-Alba Iulia) și Olt (ținutul Argeș-Bucegi). În această configurație administrativă, comuna rurală Toplița se încadra în ținutul Mureș - Alba Iulia, fiind amplasată pe râul Toplița - afluent direct al Mureșului, parte din bazinul hidrografic superior al Mureșului.

Al doilea război mondial și pierderile teritoriale semnificative ale României afectează mai multe regiuni, inclusiv Transilvania, Bucovina, Basarabia și Cadrilaterul. Dictatul de la Viena din 1940 impune cedarea unor teritorii Ungariei, printre acestea amintim județele: Bihor, Sălaj, Satu Mare, Someș, Maramureș, Năsăud, Cluj, Mureș, Odorhei, Ciuc, Trei Scaune. Comuna rurală Toplița inclusă în județul Mureș este parte din acest teritoriu cedat cu implicațiile ocupației hortiste din Ungaria din perioada respectivă.

Conferința de Pace de la Paris din 1947, care încheie oficial cel de-al doilea război mondial, restituie României o parte din teritoriile pierdute prin Dictatul de la Viena din 1940. Astfel, Transilvania cu județele aferente revine în administrarea românească.

Schimbarea regimului politic după cel de-al doilea război mondial din monarhie în republică populară (socialistă și apoi comunistă) are implicații și la nivelul organizării teritorial-administrative.

Prin adoptarea Legea nr. 5/1950 pentru raionarea administrativ-economică a teritoriului Republicii Populare Române este desființată organizarea administrativă interbelică (58 județe, 424 plăși, 6276 comune rurale și urbane) și înlocuită cu 28 regiuni (177 raioane, 148 orașe și 4052 comune). Acest act normativ a apărut odată cu schimbarea regimului politic din perioada 1945-1948. Limitele regiunilor administrative se modifică constant în perioada 1952-1968. Între 1950-1952 reapar județele din punct de vedere administrativ iar zona studiată se regăsește parțial în județele Stalin (depresiunea Odorhei) și Mureș (depresiunea Ciuc). Separarea urmărește din nou criteriul bazinelor hidrografice ale celor două

râuri: Olt (jud. Stalin) și Mureș (jud. Mureș). În acest context, comuna Toplița aparține județului Mureș

Din 1952, Regiunea Autonomă Maghiară apare în baza modificării Legii 5/1950 după modelul sovietic (58 județe, 28 regiuni și 177 raioane) prin comasarea a 10 raioane din fostele regiuni Mureș și Stalin. Modificarea este aprobată prin Decretul 331/1952 iar prin comasare cele 18 regiuni sunt: Arad, Bacău, Baia Mare, Bârlad, București, Cluj, Constanța, Craiova, Galați, Hunedoara, Iași, Oradea, Pitești, Ploiești, Stalin, Suceava, Timișoara și Regiunea Autonomă Maghiară. Reședința regiunii a fost stabilită la Târgu Mureș iar teritoriul său se suprapunea cu județele actuale Covasna, Harghita și estul județului Mureș. În aceasta zonă de graniță între județul Mureș și Harghita este cuprinsă și localitatea Toplița.

„Înființarea Regiunii Autonome Maghiare a fost un simplu experiment politic, prin care autoritățile române au căutat să rezolve problemele naționale implementând modelul sovietic. Oferind minorității maghiare iluzia unei autonomii administrativ-teritoriale și culturale reale în regiunea secuiască, până în 1953 autoritățile române au încercat să controleze această minoritate prin intermediul influenței pe care Uniunea Populară Maghiară a avut-o asupra locuitorilor zonei. ... Această mentalitate politică se încadrează perfect în modelul sovietic, pe care niciun stat cu democrație populară din sfera de influență a Moscovei, nu îndrăznea să-l eludeze."

„Constituirea Regiunii Autonome Maghiare a fost percepută în mod diferit de populaţia din zonă. Pentru românii din regiune, ea a fost privită ca o structură administrativă care putea să le pericliteze modul de viaţă obişnuit. A existat reţinerea că odată cu impunerea noii conduceri administrative locale maghiare, populaţia românească o să fie exclusă din viaţă politica şi socială a regiunii. Noua autonomie a fost privită cu reticenţă datorită manifestărilor naţionaliste din zonă, răspândite de anumite cecuri intelectuale maghiare, care au sperat că vor putea transforma autonomia culturală şi administrativă într-o autonomie politică. A existat teama transformării zonei într-o regiune maghiară independentă de administraţia politică românească."

În perioada 1952-1956, de început, Regiunea Autonomă Maghiară a cuprins raioanele: Ciuc, Gheorgheni, Odorhei, Reghin, Sângeorgiu de Pădure, Sfântu Gheorghe, Târgu Mureș, Târgu Secuiesc, Toplița.

În perioada 1956-1960 Regiunea Autonomă Maghiară a cuprins raioanele: Ciuc, Cristuru Secuiesc, Gheorgheni, Odorhei, Reghin, Sângeorgiu de Pădure, Sfântu Gheorghe, Târgu Mureș, Târgu Secuiesc, Toplița.

Prin adoptarea Legii nr. 3/1960 pentru îmbunătăţirea împărţirii administrative a teritoriului Republicii Populare Romîne se realizează redistribuiri de teritorii și redenumiri de regiuni existente, dar și reducerea la 16 a numărului regiunilor la nivelul întregului teritoriu al României. Astfel, din 1960 apare Regiunea Mureș-Autonomă Maghiară prin reorganizarea regiunilor Autonomă Maghiară și Stalin existente în perioada anterioară.

În 1965, cu ocazia adoptării unei noi Constituții, este proclamată Republica Socialistă Română. În perioada 1956-1960, Regiunea Mureș-Autonomă Maghiară a cuprins raioanele: Ciuc, Cristuru Secuiesc, Gheorgheni, Odorhei, Reghin, Sângeorgiu de Pădure, Sfântu Gheorghe, Târgu Mureș, Târgu Secuiesc, Toplița.

Din 1968 Regiunea Mureș-Autonomă Maghiară a fost desființată, odată cu adoptarea Legii nr. 2/1968 privind reorganizarea administrativă a Republicii Socialiste România, prin care se revine la împărțirea pe județe, care sunt formate din orașe și comune. Orașele mai mari sunt organizate ca municipii. Astfel, apar 39 județe și municipiul București, 236 orașe (47 municipii și 2.706 comune cu 13.149 sate). În perioada 1968-1981 se formează granițele județelor actuale: Mureș, Harghita (de care aparține Toplița), Covasna. Această organizare teritorială se păstrează și în prezent.

„În concepţia lui Nicolae Ceauşescu, după 1965 modelul sovietic de autonomie culturală şi regională nu mai era viabilă pentru sistemul politic şi naţional românesc. El a abordat problema naţională

din altă perspectivă, delimitându-se de stalinismul lui Gheorghe Gheorghiu-Dej. A considerat că Regiunea Autonomă Maghiară trebuie desfiinţată, iar minorităţile naţionale trebuie asimilate în cadrul unei unităţi naţionale şi statale româneşti. Constituţia din 1965 a fost concepută în aşa fel încât să înscrie toate nevoile culturale şi naţionale ale minorităţilor din ţară. Este adevărat că, nici ea nu a garantat aplicarea lor în totalitate. Cu toate astea, în România se putea vorbi de învăţământ şi cultură în limba maghiară, bilingvism în instituţiile statului, acolo unde locuiau preponderent maghiari."

Obiectivele și direcțiile stabilite prin Legea nr. 58/1974 privind sistematizarea teritoriului şi localităţilor urbane şi rurale erau "menite să asigure organizarea armonioasă a teritoriului ţării, a tuturor unităţilor administrativ-teritoriale, să contribuie la repartizarea raţională şi echilibrată a forţelor de producţie, îmbinînd organic criteriile de eficienţă economică cu cele de ordin social, să asigure organizarea şi amenajarea pe bază de plan a oraşelor şi satelor, în concordanţă cu progresul economic şi social general, restrîngerea perimetrului construibil al localităţilor la strictul necesar şi folosirea optimă a teritoriului acestora, transformarea unor localităţi rurale care au perspective de dezvoltare în centre economice şi sociale cu caracter urban, ridicarea întregii activităţi economice, sociale şi culturale a satelor şi apropierea treptată a condiţiilor de viaţă din sate de cele din oraşe."

În 2002 Toplița este declarat municipiu, deși date demografice recente ar implica reducerea rangului localității la nivel de oraș.

b.Evoluția administrativă a municipiului Toplița și a intravilanului satelor aparținătoare

Condițiile geografice care au favorizat stabilirea populației în Toplița, și în consecință evoluția ei spațială, constau în relieful depresionar, de-a lungul văii râului Mureș și al zonei de interferență ale dealurilor subcarpatice cu munții.

Conform Enciclopediei Geografice a României, scrisă de Eliza-Daniela Ghinea, prima mențiune documentară a Topliței apare în 1382. Harta de la acea vreme ilustrează Toplicza în locul de contact al muntelui cu lunca, la distanță de mlaștinile râului Mureș. Ulterior, teritoriul localității s-a extins pe pârâul Valea Topliței, în amonte, pe ambele părți ale râului Mureș. Astfel, s-au conturat o serie de așezări, care s-au menținut până în prezent, ca sate aparținătoare sau cartiere ale Topliței. Vetrele acestor așezări s-au format în ochiurile rezultate în urma defrișării pădurilor. Evoluția lor economică și demografică a fost favorizată de prezența râului Mureș și a afluenților săi, pe care se practica plutăritul.

Toplița beneficiază de o suprafață mare și un relief diversificat, fapt care a atras mereu și turiști. Aici se regăsește o combinație rară de cătune, sate și oraș.

Pentru perioada răscoalei lui Horea din 1784 se găsesc mai multe descrieri ale teritoriului Topliței, demne de citat:

„Terenul de pășune era destul de întins încât locuitorii declarau că „locuri de păscut vite avem destule și bune și de îngrășat iară bune" - cât mai bun loc nu ne trebuie și mai larg" ..... „Bogăția adevărată a locului este pădurea. În dauna pădurii se întinde grădina, pământul arător, fânațul. Lemne erau atâtea încât iobagii declarau "lemne de tot felul avem destule și slobode, nu ne oprește nimeni. Avem apa Mureșului în sat pe care umblăm cu plute, ducem plute și pe seama noastră și pe seama altuia și căpătăm bani. De n-ar fi apa Mureșului n-am putea trăi"."

În anul 1785, „Intravilanul satului e foarte întins. Cele 208 sesii iobăgeşti însumează nu mai puţin de 550.405 stânjini patraţi, adică 344 iugăre,5 dând în medie 2646 st. p. de sesie, adică mai bine de un iugăr şi jumătate.

Dimensiunile sesiilor, luate individual, variază între 270 - 10.600 st. p., deci între 0,2 - 6,6 iugăre. Din cele 208 sesii numai 77 sunt sub un iugăr, 100 variază între 1—3 iugăre, iar 31 trec de 3 iugăre.

Aruncând o privire asupra dimensiunilor acestora ale sesiilor, putem face numai decât două constatări deopotrivă de importante:

a. Mai întâi, în varietatea aceasta de dimensiuni nu se poate observa niciun fel de uniformitate, nu descoperim nicio urmă de vreo distribuţie preconceptă, de vreo împărţire calculată. Dimensiunile egale sau apropiate, care sunt de găsit în rubrica sesiilor, rezultă de sigur din împărţiri prin moştenire şi nu din vreo uniformitate iniţială în distribuţia sesiilor. Avem de a face deci cu o aşezare naturală, nereglementată de vreo putere exterioară; îngrădită doar de conformaţia şi întinderea terenului, de nevoile sau posibilităţile de utilizare ale omului şi bine înţeles de cercul aşezărilor vecine. Nu vedem nicio urmă că s'ar fi aplicat vreodată aici normele sesiei iobăgeşti, nicio urmă de categorisire în întregi, jumătăţi, pătrimi, optimi de sesie. Categorisirea vine abia cu reglementările urbariale. Aceste categorisiri, aduse de nouile reglementări, nu întroduc nici ele vreo uniformizare. Aici ele nu fac altceva decât raportează dimensiunile existente la schemele oficiale stabilite, după cum coincid sau se apropie de vreunul din gradele lor.

b. Dimensiunile acestea ridicate ale sesiei ne dau, şi numai prin cifrele lor, imaginea structurii satului. Vedem numai decât că avem a face cu o aşezare de munte, cu casele răsfirate. Sesiile mici pot fi mici din pricina terenului sau subdiviziunilor prin moştenire, dar pot indica şi părţi mai adunate ale satului. Marea lui majoritate însă se arată încă răsfirată, cu casele destul de distante unele de altele. Dimensiunile sesiilor mai indică şi că satul în desvoltarea sa încă tot mai mult se întinde, decât se concentrează, Nu numai nouii veniţi îşi întemeiază gospodării noui, mai departe, ci foarte probabil şi moştenitorii mai numeroşi se mută mai curând în altă parte, decât să se restrângă la subdiviziunile mici de moşie, care le-ar reveni prin moştenire. Intinderea considerabilă a terenului aici deschide larg această posibilitate."

Spre sfârșitul sec. al XVIII-lea, când numărul locuitorilor a mai crescut, și așezările încep a prinde contur, atât cea principală a Topliței, cât și viitoarele cătune. Încă la scară redusă, se distingeau încă de atunci toate tipologiile de sate cunoscute în evul mediu, din zonele de deal și de munte.

Astfel, pe harta din 1769-1772, se disting zonele construite ale localităților Kallemanee (Călimănel), Valle Toplitza (Vale), Monoster (Moglănești) și Toplitza.

Pe harta din anii 1861-1864 apar și restul așezărilor: Vugunu (Vâgani) și Zencană (Zencani). Secu apare abia pe harta din 1975.

În continuare este prezentată evoluția fiecărei localități componente:

TOPLIȚA, aflată la confluența apelor Toplița, Măgheruș și Mureș a crescut treptat, atât centrul său, cât și așezările aparținătoare. Cu timpul, a devenit un sat circular. Înainte de a se contura centrul Topliței, inițial era o piață, un loc de popas pentru negustorii de animale și produse. Ulterior, centrul a început să prindă contur prin edificarea sediilor instituțiilor feudale: casa judelul domnesc, casa judelui local, casa vicejudelui, biserica, atelierele de produs arme, etc.

CĂLIMĂNEL s-a dezvoltat în zona de Nord-Vest a Topliței, de-a lungul drumului. Inițial era un cătun mare și lung, distribuit pe luncă și pe dealuri, cu vale și drum de-a lungul ei, fiind încadrat în tipologia de sat răsfirat.

Prima atestare documentară a avut loc în anul 1913, deși el apare pe hărți încă de la sfârșitul sec. al XVIII-lea. Denumirea maghiară era de Kelemen-patak, care înseamnă Pârâul Mare, Valea Călimanului. În anul 1956 denumirea s-a schimbat în Călimănel . Termenul este de proveniență dacică (Căliman) și înseamnă nume purtat de cele două ape care izvorăsc din Căliman: Călimănelul Tulbure și Călimănelul Limpede. Acestea se unesc la poalele Plaiului, formând apa Călimănelului. În acel punct se opresc și așezările umane, la 7 km de vărsarea acesteia în râul Mureș.

La începutul sec. XX au loc defrișări masive în Călimănel ca urmare a activității societăților pe

acțiuni, moment în care localitatea se extinde spre forma pe care o are în prezent, în pâlcurile defrișate. Zona de vest a satului se numește Plagesc și reprezintă zona de dincolo de vărsarea pârâului Călimani în Mureș. Colina respectivă se numește Zbăncani, după numele Zbanca al familiei care s-a așezat prima oară aici.

Călimănel apare în 1956 înglobat orașului Toplița, raion Toplița, regiunea Mureș-Autonomă Maghiară. Localitatea a fost destul de populată de-a lungul timpului și locuită din cele mai vechi timpuri, ca dovadă sunt numele familiilor de origine slavo-română.

Încă din perioada interbelică figurează drept sat-cătun al Topliței, iar în 1966 devine unitate teritorial administrativă de sine stătătoare. În 2002, când Toplița a fost declarată municipiu, Călimănel a fost inclus acesteia drept cartier aparținător.

MĂGHERUȘ este un sat liniar , dezvoltat în zona de Sud-Vest a Topliței, de-a lungul apei cu același nume, și de-a lungul unui drum, cu o vale la mijloc.

Prima atestare documentară a avut loc în anul 1913, cu denumirea ungurească Magyaros (trad. ung.: „maghiară") și a fost un sat în adevăratul sens, de sine stătător. În aceeași perioadă, zone construite ale așezării se disting și pe hărțile istorice.

În 1956 apare drept cătun înglobat orașului Toplița, raion Toplița, regiunea Mureș-Autonomă Maghiară. Din anul 1999 au fost amenajate și pârtiile de ski, cu o lungime de 460 m, la poalele munților Gurghiu.

VALE este un sat liniar dezvoltat la nord de Toplița, de-a lungul râului cu același nume și a unui drum. Localitatea s-a dezvoltat încă din sec. XVIII, când zonele sale construite se disting pe hărțile istorice, de-a lungul celei mai vechi și accesibile legături a Topliței cu Moldova. Valea Topliței a reprezentat drumul migrațiilor, al cuceritorilor, dar și al oilor.

În 1913, Vale este prima oară atestat documentar și este numit Alsóválya (ung. Valea de Jos), Felsóválya (ung. Valea de Sus), aparând separat de Toplița. Mult timp a fost considerată un cătun de 8 km, împărțit în cele două zone. După al doilea război mondial au fost construite o grădiniță și o școală, a fost amenajat un teren de sport și o biserică.

În prezent, Vale este un sat mare, component al Topliței din 2002, când Toplița a fost declarată municipiu.

SECU este un cătun / trup izolat care aparține de mun. Toplița și care se află în nord-estul său, la 14 km distanță față de centrul orașului.

Denumirea sa provine din latină, „sicus", care înseamnă aspru, lipsit de apă.

Dezvoltarea sa a fost favorizată de activitățile de exploatare forestieră, aici fiind înființate mai multe baze de exploatare. Odată cu înființarea fabricii de exploatare a lemnului în 1914, numărul locuitorilor a început să crească. Astfel, în 1920 a apărut o școală primară romano-catolică. În 1925 a fost ridică o troiță de lemn, iar după cel de-al doilea război mondial s-a făcut o criptă pentru cei trei ostași căzuți pentru eliberarea Topliței.

Prima atestare documentară a avut loc în anul 1956, cu denumirea Secul (ung. Szelepatak), când apare drept cătun înglobat orașului Toplița, raion Toplița, regiunea Mureș-Autonomă . Pe hărți el apare abia în 1975 cu denumirea Ceky.

ZENCANI, dezvoltat la Sud-Vest de Toplița, dincolo de cala ferată, este un sat răsfirat care mult timp a fost doar un cătun. Satul s-a dezvoltat pe colina dealului, pe o distanță de cca 3 km, având în spate dealuri cu coame înalte care urcă până sub vârful Bătrâna din Munții Gurghiului.

Așezarea este identificată începând cu anul 1861, pe hărțile militare, sub denumirea de Zencană.

În Registrul cadastral, întocmit între 1910-1912 pentru întreaga Transilvanie, atestă documentar Zencani în 1910 ca zonă distinctă a Topliței Române. Localitatea era amplasată între trei ape: Măgheruș, Mărșinețul Mare și Mureș.

În 1956 Zencani (ung. Zenkan) apare drept cătun înglobat orașului Toplița, raion Toplița, regiunea Mureș-Autonomă. .

La sfârșitul sec. XIX și la începutul sec. XX, când exploatarea și industrializarea lemnului în Toplița s-a dezvoltat, iar migrația populației și construirea de locuințe muncitorești reprezenta o consecință în întreaga vale a Mureșului, și în satul Zencani a fost înregistrat un spor al populației. Timp de mai mulți ani, în Zencani se găseau locuințe insalubre și extrem de populate.

Figura nr. 27: Zencani

LUNCANI (ung. Lunkan) este prima oară atestat în 1956, când a fost înglobat orașului Toplița, raion Toplița, regiunea Mureș-Autonomă Maghiară . Este o așezare mică, ce s-a dezvoltat liniar de-a lungul actualei străzi Zapodea, denumire sub care așezarea s-a și regăsit într-o perioadă. Dezvoltarea sa a fost favorizată de existența a trei pâraie În prezent, aceasta este una din așezările de tip mahala ale Topliței, cu adăposturi improvizate și străzi de pământ.

MOGLĂNEȘTI este fostul cătun “Dâmb”, în prezent un sat liniar, dezvoltat de-a lungul unui drum care duce către Mânăstirea Pârâul Doamnei.

Așezarea apare pe hărțile istorice încă din 1769 cu denumirea Monaster. Avea centrul în jurul mânăstirii Doamnei atât pe deal, cât și la poalele lui, fiind extins și pe terasa de deasupra luncii Mureșului.

În 1956 are loc prima atestare documentară, când apare drept cătun înglobat orașului Toplița, raion Toplița, regiunea Mureș-Autonomă Maghiară .

VÂGANI este dezvoltat în vestul teritoriului administrativ, de-a lungul râului Mureș. Localitatea apare în hărți începând cu sec. XIX - anii 1861-1864, când era găsită sub numele de Vugunu, iar ulterior, pe harta din 1910 ca Vuganu, pe planul director de tragere din 1952 ca Văgani, ajungând în prezent a fi identificată ca Vâgani.

În 1956, când a avut loc prima atestare documentară, Văgani apare drept cătun înglobat orașului Toplița, raion Toplița, regiunea Mureș-Autonomă .

Inițial a fost un cătun cu case și anexe gospodărești construite de ambele părți ale râului Mureș, în luncă și pe coline. În prezent este un cartier al Topliței.

Evoluția Topliței de la rural la urban, desfășurată în perioada anilor 1950 - 2000, s-a produs lent.

În urma împărțirii teritorial-administrative din 1968, prin desființarea regiunilor și raioanelor, orașul Toplița face parte din noul județ Harghita, fiind cea mai importantă localitate urbană din nordul județului.

2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Municipiul Toplița este localizat în extremitatea nordică a Județului Harghita, fiind formată din părţile Topliţa-Centru şi localităţile componente Călimanel, Luncani, Măgheruş, Moglăneşti, Vale, Vâgani, Zencani. În plus, cuprinde localitatea aparţinătoare Secu, situată la cca. 14,5 km distanţă de oraş (din centru în centru), pe drumul judeţean DJ 174A către Bilbor.

Municipiul Topliţa este al patrulea oraş după numărul de locuitori, din judeţul Harghita. Teritoriul administrativ are o suprafaţă de 33.830 ha - din care suprafaţa agricolă 18186 ha şi fond forestier 13.395 ha. Se învecinează la vest cu judeţul Mureş, apoi în direcţia sud-est-nord cu comunele Subcetate, Gălăuţaş, Sărmaş, oraşul Borsec şi comuna Bilbor, respectiv judeţul Suceava la nord-vest.

Din punctul de vedere al reţelelor de circulaţie, municipiul Topliţa marchează intersecţia drumurilor naţionale DN 12 şi DN 15 – E 578, care reprezintă atât legături cu regiunile învecinate, cât şi

căi de tranzit de-alungul văii Mureşului şi mai ales înspre şi dinspre Moldova. Municipiul este străbătut şi de calea ferată 400 (linia electrificată Braşov-Dej), în circulaţia feroviară reprezentând un punct important de transfer la circulaţia rutieră. Municipiul Topliţa este situat la întâlnirea unor formaţiuni geomorfologice majore: lanţul munţilor Călimani către nord-vest, munţii Giurgeului către est, munţii Gurghiului către sud-vest, la 46°58' latitudine nordică şi 25°24' longitudine estică, între altitudini de 635 şi 735 m faţă de nivelul mării. Oraşul este poarta de intrare în Defileul Mureşului superior dinspre Depresiunea Giurgeului, fiind aşezat la confluenţa pârâului Topliţa (Vale) cu râul Mureş, întinzându-se de-a lungul văilor acestor cursuri de apă. De asemenea, văile pâraielor Măgheruş şi Călimănel, afluenţi ai Mureşului, au determinat direcţiile de dezvoltare ale localităţii.

Relieful este marcat de forme variate, vatra oraşului fiind formată pe terasele văilor apelor, dominată de formaţiunile muntoase care se întâlnesc în această zonă. Condiţiile geotehnice sunt variate - după cum reiese din Studiul geotehnic anexat - localitatea încadrându-se în zona seismică E, Ks = 0,12, Tc = 0,7.

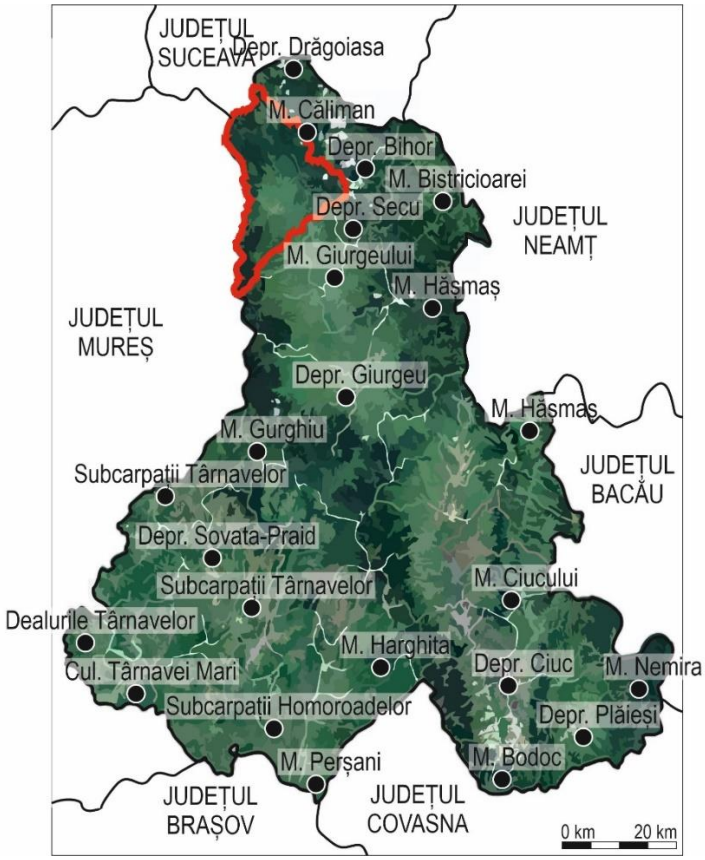


Figura 1. Relieful la nivelul județului Harghita. Sursa: Autori.

Reţeaua hidrografică este foarte bogată, apele curgătoare de suprafaţă având debite mari relativ constante, cu variaţii în funcţie de anotimp. Județul Harghita este format din trei bazine hidrografice de

ordin I, Mureș, Olt și Siret. Rețeaua hidrografică a depresiunii este tributară râului Mureș, care are o direcție de scurgere S-E , N-V, acesta își colectează apele de pe versantele muntoase și chiar din munții care străjuiesc depresiunea. Pâraiele care își au obârșia în munții Călimani: Lomașul,Voivodeasa,Valea Topliței, Călimănelul, sunt văi lungi, cu debit bogat, repezi, cu pante accentuate ceea ce a contribuit de-a lungul timpului la modelarea reliefului acestei depresiuni. Cele care își au obârșia în munții Gurghiului sunt văi scurte, ușor suspendate cu debite bogate, cum e Zăpodea, Măgherusul și Mărșinețul, ca și cele care izvorăsc de pe versantul sudic al munților Giurgeului, cum e pârâul Sec, pârâul Baicăului și pârâul Doamnei.

Clima este cea de depresiune intramontană, răcoroasă, cu o temperatură medie anuală de 5,4°, adesea înregistrându-se aici cele mai scăzute temperaturi din ţară, ajungându-se până la -42°C în anul 1985. Precipitaţiile medii anuale sunt în jur de 590 mm, nebulozitatea şi umiditatea relativă a aerului fiind de asemenea ridicate, favorizând efectele eventualelor surse de poluare. Depresiuna este protejată de vânturi, acestea având frecvenţe mai mari din direcţia nord-vest (15 %) şi vest (8 %), resimţite în locurile mai expuse (dealul Văii).

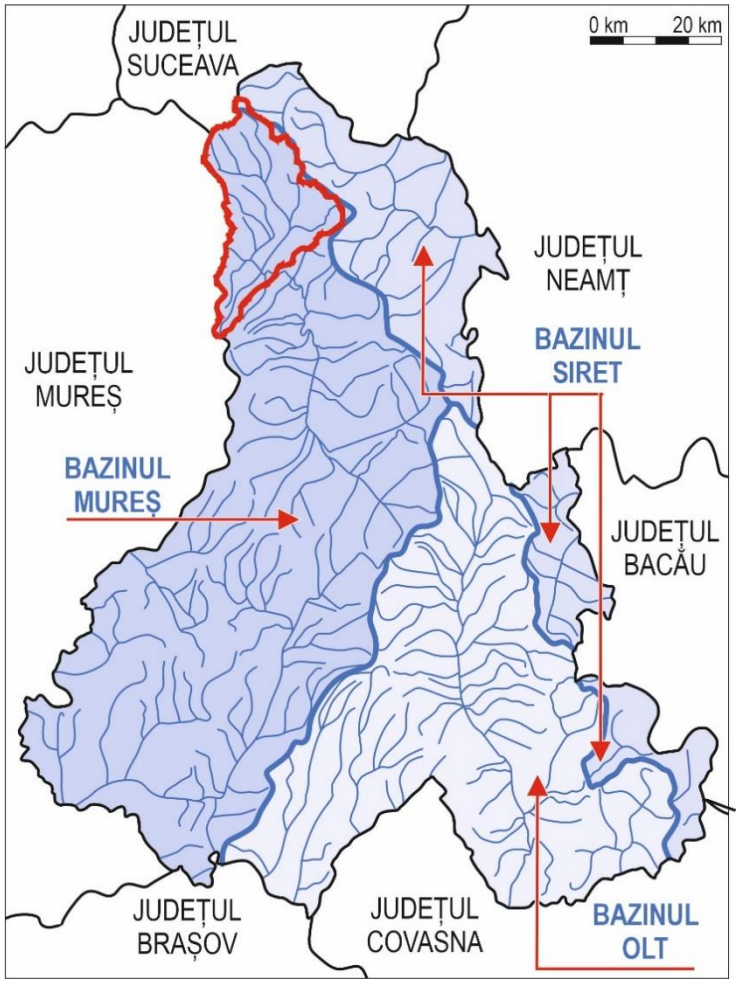


Figura 2. Hidrologia la nivelul județului Harghita. Sursa: Autori.

UAT-ul Toplița reprezintă o zonă diversă din punct de vedere al peisajului, remarcându-se la nivel național ca o zonă turistică definită de peisaje naturale cu valoare ridicată, atracții turistice și o puternică amprentă arhitecturală.

Repartiția ariilor protejate la nivel spatial relevă o amplasare a acestora în zona central-estică a teritoriului județean, corespunzătoare ramei montane și depresiunilor intra-montane. O altă parte din suprafețele desemnate ca și arii protejate sunt amplasate la limita județului. Localitatea Toplița este una dintre cele mai vechi așezări de pe valea Mureșului superior, fiind atestată documentar în 1567, conform documentelor de înființare a localității, documente care se regăsesc în Arhivele Statului din Târgu Mureș. În baza acestora, aflăm că Petrichevich Horvath Kozma, căpitanul cetății Brâncovenești, a înființat o localitate pe terenul lui Bánffy Pál cu denumirea de Taplocza. Denumirea are origine slavă, însemnând ”apă caldă/ termală”.

Pe teritoriul administrativ al Municipiului Toplița se suprapun următoarele arii naturale protejate de interes comunitar, parte a rețelei ecologice Natura 2000:

– ROSCI009 Călimani–Gurghiu – sit de importanță comunitară, care se suprapune parțial peste teritoriul UAT Toplița;
– ROSPA0133 Munții Călimani – arie de protecție specială avifaunistică, care se suprapune parțial peste teritoriul UAT Toplița;
- ROSCI0252 Aria Specială de Conservare Topliţa-Scaunul Rotund Borsec parte a reţelei ecologice europene Natura 2000

– Parcul Național Călimani – arie naturală protejată de interes național, pentru care este aprobat Planul de management prin Ordinul ministrului mediului nr. 1681/2023.

Pe teritoriul administrativ al municipiului Topliţa au fost desemnate următoarele categorii de arii naturale protejate de interes naţional: Parcul Naţional Călimani, cu o suprafaţă totală de 24.041 ha, situată parţial (1224,3 ha) pe teritoriul admnistrativ al municipiului Topliţa, în partea de nord; Rezervaţia Lacul Iezer in Călimani, cu suprafaţa totală de 322 ha, integral pe teritoriul administrativ al municipiului Topliţa, dar numai parţial – 283,6 ha – incus în Parcul Naţional Călimani; Cascada de apă termală din intravilanul localităţii Topliţa, cu o suprafaţă de 0,5 ha – rezervaţie geologică.

SUPRAFAȚA CATEGORIILOR DE ARII NATURALE PROTEJATE		
Nr. Crt.	Categorie de arie protejată	Suprafață (ha)
1	Parcuri naționale	4900,18
2	Rezervații naturale / Monumente ale naturii	6026,84
3	Arii de protecție specială avifaunistică	164624,24
4	Situri de importanță comunitară	104556,48
TOTAL		280107,76

Tabel 2. Bilanțul ariilot naturale protejate suprapuse cu UAT Municipiul Toplița.

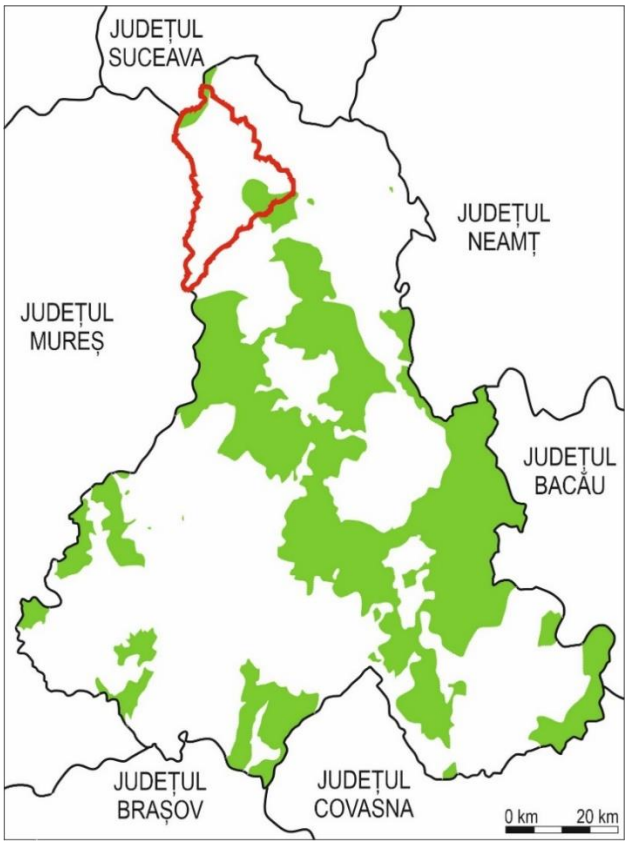


Figura 3. Ariile naturale protejate la nivelul județului Harghita. Sursa: Autori.

Limita intravilanului existent și propus în cadrul prezentului PUG nu se suprapune cu ariile naturale protejate înregistrate ca zone Natura 2000 de pe teritoriul UAT Toplița.

În zonele din extravilanul municipiului Toplița care se suprapun cu zonele de protecție integrală ale Parcului Național Călimani, se propune instituirea interdicției de construire, cu excepția lucrărilor expres permise prin legislația specifică, prin Planul de management și Regulamentul Parcului Național Călimani, și numai cu avizul administratorului ariei naturale protejate și al autorităților competente.

2.3. RELAȚII ÎN TERITORIU

Planul de dezvoltare al Regiunii Centru constituie principala entitate de planificare și programare la nivel regional. Acesta conturează viziunea de dezvoltare, obiectivul global și obiectivele specifice de atins până la finalul perioadei de programare 2021-2027, precum și direcțiile de acțiune și măsurile necesare pentru realizarea acestor obiective.

Strategia Regională se axează în mod constant pe tematicile majore stabilite la nivel european în contextul Noii Politici de Coeziune pentru intervalul 2021-2027. Aceste tematici includ inovarea, digitalizarea, transformarea economică, reducerea emisiilor de carbon și combaterea schimbărilor climatice, precum și consolidarea conectivității prin extinderea rețelelor de transport și de internet. De asemenea, strategia vizează promovarea incluziunii sociale prin sporirea accesului la educație, ocupare

și servicii de sănătate de calitate, având în vedere, în mod esențial, apropierea de nevoile specifice ale comunităților.

Analiza disparităților intraregionale și dezvoltarea urbană la nivelul Regiunii Centru constituie un document elaborat la nivel regional, focalizat asupra studierii disparităților intraregionale, cu accent deosebit pe diferențele urban-rural în cadrul Regiunii Centru.

În ciuda progreselor înregistrate în ultimele două decenii, cu îmbunătățiri notabile în infrastructura tehnico-edilitară și condițiile de locuit în mediul rural, disparitățile rămân semnificative. Astfel, se observă discrepanțe semnificative în ceea ce privește infrastructura educațională, de sănătate și socială între mediul urban și cel rural. De asemenea, diferențele majore în oferta de locuri de muncă și condițiile economice reprezintă o altă problemă importantă între cele două medii rezidențiale. Analiza datelor statistice evidențiază consecințe demografice notabile, afectând atât mediul urban, cât și cel rural, iar orașele mici și comunele cu dificultăți de accesibilitate și infrastructură tehnico-edilitară slab dezvoltată sunt cel mai puternic afectate.

Profilurile socio-economice ale județelor din Regiunea Centru prezintă o sinteză socio-economică la nivel regional, fundamentată pe principalele date statistice din diverse domenii economice sau sociale, precum demografia, economia, forța de muncă și infrastructura (transport, educație, sănătate).

În ceea ce privește profilul județului Harghita, acesta evidențiază o serie de disfuncționalități la nivelul aspectelor teritoriale analizate:

→ Scăderea populației în mediul urban și în cea mai mare parte a județului, o creștere fiind înregistrată doar în zone rurale din sudul județului;

→ Creșterea ratei îmbătrânirii demografice;

→ Creșterea puternică a numărului de vehicule rutiere de pasageri și mărfuri într-un interval de timp relativ scurt, ducând la dublarea volumului de trafic;

→ Scăderea resurselor de muncă și a populației active;

→ Evoluția populației școlare a scăzut considerabil în perioada 2000-2021;

→ Numărul de firme active raportat la 1000 locuitori se situează atât sub media regională, cât și sub cea națională;

→ Număr redus al salariaților în domeniul cercetării.

Municipiul face parte din Carpații Orientali. Așezările carpatice au luat naștere și s-au dezvoltat strâns legate de caracteristicile geografice care au impus anumite restricții în dezvoltarea și expansiunea lor, influențate direct de altitudine și gradul de fragmentare a reliefului. În timp ce inițial agricultura era principala activitate a populației, odată cu evoluția socială, activitățile din zona carpatică s-au diversificat: exploatarea și prelucrarea lemnului, extragerea cărbunilor, minereuri feroase și neferoase, precum și a altor resurse nemetalifere. Această diversificare a condus la dezvoltarea rețelei de transport în zona montană a Regiunii Centru, axată pe arterele hidrografice și culoarele depresionare.

Depresiunile submontane din interior și exteriorul acestora sunt evidențiate prin existența "țărilor", vechi arii de locuire și concentrare a populației românești, organizate în unități politico-administrative bine structurate. Carpații Românești din Regiunea Centru se remarcă printr-un grad înalt de umanizare și un număr relativ mare de așezări urbane, adaptate la particularitățile geografice.

Principalele domenii economice care au înregistrat cea mai mare creștere economică în ultimul deceniu la nivelul mediului urban din Regiunea Centru, municipiul Toplița sunt comerțul, industria, construcțiile și agricultura. De asemenea, un domeniu important cu potențial ridicat este turismul.

Principalele soluții, acțiuni, măsuri prin care primăria a sprijinit în mod concret dezvoltarea economică în zona studiată sunt proiecte de investiții importante pentru infrastructura publică și proiecte de investiţii destinate mediului privat (reabilitări termice ale blocurilor de locuinţe, construirea de locuinţe sociale, lucrări de extindere reţele de apă şi canalizare, modernizare spaţii culturale, instituţii publice şi unităţi sanitare).

Principalele puncte tari menționate sunt:

→ Accesibilitate ridicată prin intermediul căilor rutiere/ Poziţionarea ca important nod rutier;

→ Prezența resurselor naturale (peisaj geografic bogat și atractiv cu reţea hidrografică cu resurse de apă geotermală şi izvoare minerale, fond forestier bogat care conduc la un potenţial turistic deosebit).

De asemenea, principalele puncte slabe menționate sunt:

→ Constrângeri teritoriale de dezvoltare (posibilităţi de dezvoltare îngreunate de relieful muntos şi condiţiile climatice);

→ Resurse reduse ale solului;

→ Migrarea forței de muncă, inclusiv a celei înalt calificate (în special exportul de forță de muncă și inteligență în străinătate);

→ Potenţial turistic insuficient exploatat (insuficienta exploatare a potențialului agroturistic);

→ Dificultăți în accesarea de finanțări nerambursabile (dificultăţi în accesarea fondurilor europene la nivelul mediului de afaceri privat).

Județul Harghita este format din 67 de unități administrativ-teritoriale, inclusiv 4 municipii, 5 orașe și 58 de comune, fiind situat în Regiunea Centru a României. Din perspectiva dimensiunii sale, județul acoperă aproximativ 2,78% din suprafața totală a țării, întinzându-se pe 663,900 hectare (6,639 km2). Ocupând locul al 13-lea ca suprafață, județul găzduiește o populație totală de 324,462 persoane (conform datelor din 2023), din care 140,173 persoane locuiesc în mediul urban și 184,289 în mediul rural, conform informațiilor furnizate de Institutul Național de Statistică.

La nivelul județului Harghita, au fost clasificate unitățile administrativ-teritoriale urbane astfel: municipiul Miercurea-Ciuc (pol județean principal), municipiile Odorheiu Secuiesc și Gheorgheni (poli județeni secundari), municipiul Toplița (centru urban cu rol zonal) și orașele Borsec, Bălan, Cristuru

Secuiesc, Vlăhița și Băile Tușnad (centre urbane cu funcții specializate).

Conform sistemului de așezări delimitat în PATJ Harghita SF3 - Rețeaua de așezări, așezări informale, populația și incluziunea socială, se structurează pe 4 nivele interconectate, pornind de la sistemul urban principal format din Miercurea-Ciuc – Odorheiul Secuiesc, către 3 microsisteme urbane : Odorheiul Secuiesc – Cristuru Secuiesc, Toplița – Borsec, Gheorgheni – Bălan.

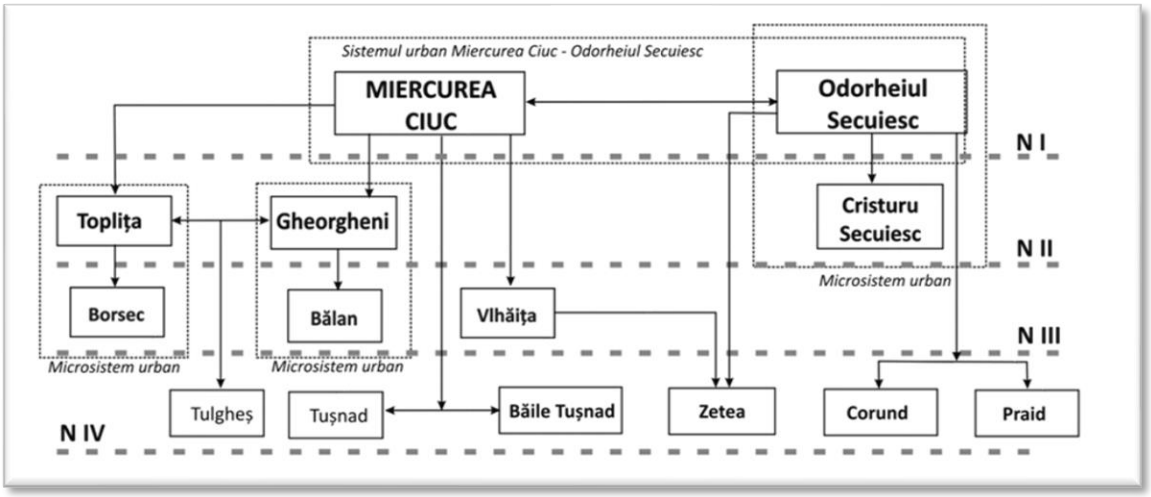


Figura 4. Sistemul principal de așezări al județului Harghita. Sursa PATJ Harghita SF3 -RAI-POP.

Din punct de vedere al sistemelor urbane, județul Harghita prezintă o situație relativ echilibrată în raport cu distribuția teritorială a așezărilor. Majoritatea așezărilor și populația județului sunt grupate în jumătatea sudică a acestuia (cca. 75% din populație pe aproximativ 60% din suprafață), fiind structurată de prezența sistemului urban Miercurea Ciuc – Odorheiul Secuiesc, în timp ce jumătatea nordică este mai slab locuită (cca. 25% din populație pe aprox. 40% din suprafață), structurată de microsistemul urban Toplița – Borsec.

La nivelul județului Harghita există trei drumuri de importanță europeană/națională, și anume Drumul European E578 și Drumurile Naționale 12 și 15. Cu toate acestea, Drumul European E578 este alcătuit din segmente ale Drumurilor Naționale 12 și 15, rezultând astfel doar două coridoare majore de transport. Traseul începe la Sărățel, de la intersecția cu Drumul E58, apoi trece prin Reghin, Toplița, Gheorgheni, Miercurea-Ciuc, Sfântu Gheorghe și se încheie la Chichiș, la intersecția cu Drumul E574.

Drumul Național 12 (Chichiș – Sfântu Gheorghe – Miercurea-Ciuc – Gheorgheni – Toplița) și Drumul European E578 se suprapun complet pe teritoriul județului Harghita, formând astfel un coridor de transport de la nord la sud. Pe de altă parte, Drumul Național 15 străbate județul pe direcția est-vest și are o porțiune (Toplița – granița cu județul Mureș) care se suprapune cu Drumul European E578 (DN12). Acesta reprezintă legătura principală a județului cu centrele importante precum Cluj-Napoca, Brașov și București, în timp ce traseul est-vest al DN 13B și DN 12C conectează județul la municipiile Târgu Mureș

și Iași.

Dintre cele patru municipii ale județului (Miercurea-Ciuc, Gheorgheni, Toplița), trei beneficiază de acces la Drumul European E578 (DN12). În plus, municipiul Toplița este străbătut și de DN15, în timp ce Miercurea-Ciuc și Gheorgheni sunt conectate prin DN12. Prin urmare, aceste trei municipii oferă cele mai multe conexiuni rutiere către cele mai importante centre urbane din țară.

Conform Legii 246/2022, zonele metropolitane constituie *"arii teritoriale urbane și rurale integrate din proximitatea capitalei României, a municipiilor reședință de județ și a municipiilor, altele decât cele reședință de județ, a căror dezvoltare se bazează pe politica de dezvoltare metropolitană, ca ansamblu de politici elaborate, cu consultarea partenerilor socio-economici interesați, în scopul dezvoltării coerente și durabile a acestor teritorii".*

De asemenea, pentru municipiile reședință de județ, zona metropolitană cuprinde localitățile din prima și a doua coroană din jurul municipiului. În sensul legii, prin prima coroană urbană se înțelege teritoriul cumulat al unităților administrativ-teritoriale din imediata vecinătate a unui municipiu, cu care acesta are cel puțin un punct de hotar comun. Prin a doua coroană urbană se înțelege teritoriul cumulat al unităților administrativ-teritoriale din imediata vecinătate a primei coroane urbane, cu care aceasta are cel puțin un punct de hotar comun.

Zonele metropolitane se pot constitui, în baza Legii nr. 246/2022, pentru următoarele obiective:

- → Asigurarea unei planificări teritoriale integrate și durabile;
- → Dezvoltarea infrastructurilor și a obiectivelor de dezvoltare de interes comun care să asigure mobilitatea în cadrul zonei metropolitane;
- → Îmbunătățirea, modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- → Dezvoltarea infrastructurii educaționale și de sănătate;
- → Modernizarea, dezvoltarea, interconectarea și creșterea eficienței serviciilor publice;
- → Furnizarea în comun a unor servicii publice de interes local;
- → Dezvoltarea integrată și durabilă a teritoriului tuturor unităților administrativ teritoriale care compun zona metropolitană;
- → Dezvoltarea economică integrată și creșterea competitivității economice.

Astfel, zona metropolitană a Municipiului Toplița cuprinde următoarele unități administrativ-teritoriale: Orașul Borsec și comunele Bilbor, Gălăutaș, Sărmaș, Subcetate.

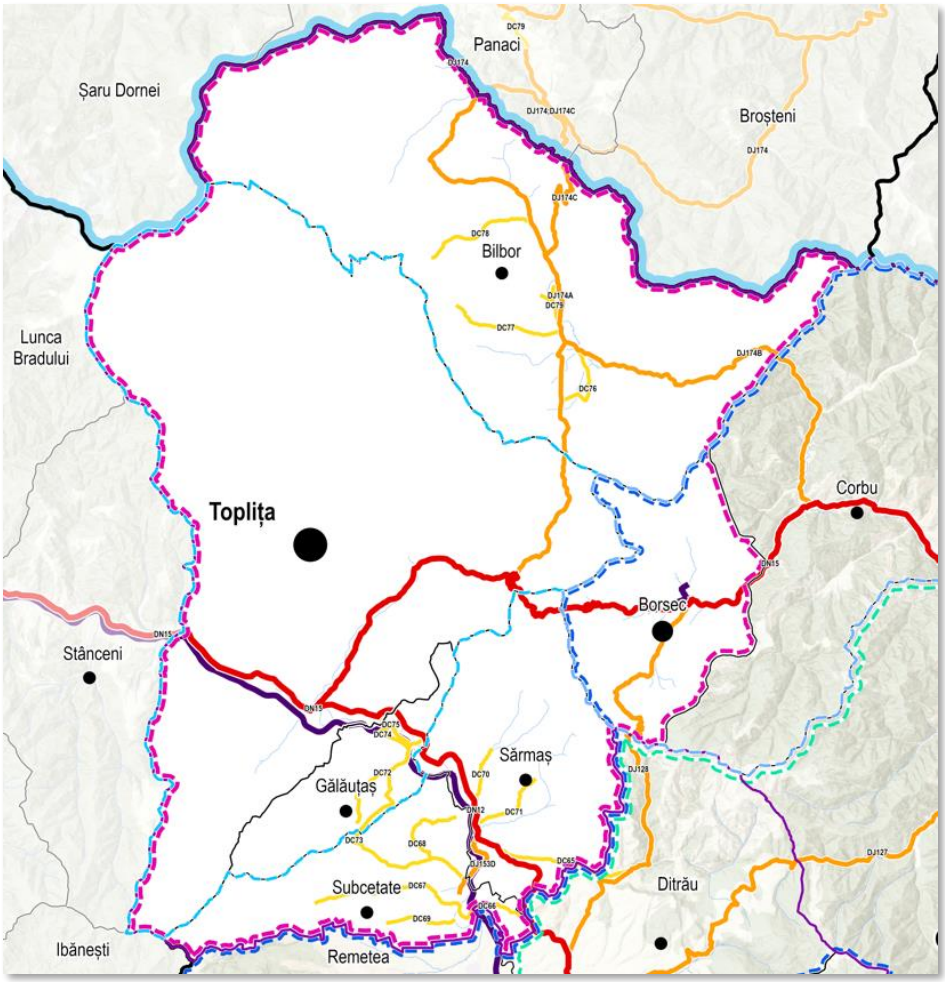


Figura 5. Delimitare Zona Metropolitană Toplița. Sursa: Legea 246/ 2022, prelucrare autori.

2.4. POTENȚIAL ECONOMIC

Municipiul Toplița se găsește în extremitatea nordică/ nord-vestică a Județului Harghita, în vecinătatea directă a Județului Mureș. Cu o populație de 15 070 de locuitori domiciliați (*conform INS, baza de date Tempo pentru anul 2023*) și 12 609 rezidenți (*conform RPL2021*), Municipiul Toplița este cel mai mic dintre cele patru muncipii ale Județului Harghita. Numărul agenților economici de pe teritoriul acestuia este, în anul 2022, de 1077 întreprinderi, reprezentând doar 3,56% din totalul agenților economici de pe teritoriul județului. Din perspectivă economică, Municipiul înregistrează o cifră de afaceri de 333,5 milioane lei (aproape 2% din cifra de afaceri a județului) și un profit de 38 milioane lei (aproximativ 2,27% din profitul județului).

Structurta administrativă a municipiului Toplița este compusă din localitatea reședință Toplița (7569 rezidenți) și alte 8 localități aparținătoare, dezvoltate ca extensii ale localității de bază. Din perspectivă socio-economică, dezvoltarea municipiului este concentrată în cadrul localității reședință, acolo unde

sunt concentrați cei mai mulți dintre agenții economici al orașului și totodată, unde se găsește cea mai mare parte a rezidenților. Între localitățile aparținătoare, cea amai mică populație este în Secu, unde sunt raportați doar 48 de rezidenți (conform RPL2021).

Profilul economic al Municipiului Toplița este dat de două domenii principale – industrie prelucrătoare și comerț – alături de alte trei domenii secundare – hoteluri și restaurante, transport și depozitare, construcții. Deși numărul angajaților din întreprinderile din Municipiul Toplița este în scădere în intervalul 2011-2022, se remarcă o dominanță domeniilor industrie prelucrătoare și comerț. Din perspectiva evoluției domeniilor economice, la nivelul Municipiului Toplița a fost înregistrată o scădere a numărului de angajați din domeniul industrie prelucrătoare pe când numărul angajaților din domeniul comerț cu ridicata și cu amănuntul, transport și depozitare, hoteluri și restaurante și construcții se găsește în creștere.

Potețialul economic al Municipiului Toplița este dat de îmbinarea celor cinci domenii dominante, subliniidu-se faptul că, în raport cu datele statistice prezentate în cadrul acestui studiu, potențialul turistic al Municipiului Toplița este unul foarte ridicat și în același timp, insuficient valorificat în prezent. Totodată, este necesară impulsionarea domeniilor dominante – industrie prelucrătoare și comerț – dat fiind faptul că acestea au capacitatea de a constitui motoare economice locale ce pot contribui la conturarea unei identități economice pentru acest Municipiu.

În ceea ce privește drumurile expuse riscului de alunecări de teren și inundații, majoritatea acestora se regăsesc în partea sudică a județului Harghita, unde rețeaua de drumuri comunale are o densitate mai mare decât în restul subzonelor. Aceste riscuri sunt însă înregistrate și în cazul UAT-ului Toplița, acesta aflându-se în bazinul hidrografic Mureș.

Strategia Integrată de Turism a Județului Harghita pentru Perioada 2020 – 2027 definește Toplița sub forma unui punct de interes turistic major la nivel local, dar și național, fiind o zonă diversă din punct de vedere al peisajelor naturale și culturale. Toplița este amplasată întâlnirea unor formaţiuni geomorfologice majore: lanţul munţilor Călimani către nord-vest, munţii Giurgeului către est, munţii Gurghiului către sud-vest, la 46°58’ latitudine nordică şi 25°24’ longitudine estică, între altitudini de 635 şi 735 m faţă de nivelul mării. Municipiul Toplița este poarta de intrare în Defileul Mureşului superior dinspre Depresiunea Giurgeului, fiind aşezat la confluenţa pârâului Topliţa (Vale) cu râul Mureş, întinzându-se de-a lungul văilor acestor cursuri de apă. De asemenea văile pâraielor Măgheruş şi Călimănel, afluenţi ai Mureşului, au determinat direcţiile de dezvoltare ale localităţii.

Din punct de vedere turistic, Toplița dispune de resurse hidrominerale și balneoturistice, fiind astfel un element director pentru activitatea turistică și economică la nivel județean. În aceeași categorie de turism terapeutic se regăsesc și izvoarele de pe teritoriul UAT-ului, care dispun de proprietăți terapeutice datorită emanațiilor de radon din substratul vulcanic. Apele minerale din Toplița sunt ape bicarbonate, sodice, calcice, magneziene, hipotermale ce ajută în principal la tratarea afecțiunilor cardiovasculare, digestive și neurologice. O direcție principală de dezvoltare pentru zona de studiu propusă în cadrul Strategiei de turism a județului este *Punerea în valoare a băilor cu proprietăți terapeutice tradiționale nefolosite și a atractivității turistice asociate acestora.*

Pe lângă elementele turistice expuse anterior, Toplița dispune și de Pârtia Magheruș, o pârtie modernă, cu echipament de transport cablu, iluminat nocturn și zone de servicii aferente acesteia precum spații de închiriere echipamente de ski și restaurante și de pista de bob, un obiectiv turistic unic al zonei cu un peisaj natural atractiv.

Figura 6. Obiective naturale și culturale turism. Sursă: Autori.

2.5. POPULAȚIA. ELEMENTE DEMOGRAFICE ȘI SOCIALE

Între recensămintele 1992 și 2021 județul Harghita a pierdut aproximativ 56.385 persoane (-16,2%), echivalentul dispariției celor mai mari municipii, respectiv Toplița (34.484 persoane) și Municipiul Gheorgheni (15.884 persoane). Totuși, în acest interval scăderea demografică a fost mai puțin accentuată comparativ cu cea înregistrată la nivel național (-19,7%).

Este de remarcat faptul că numărul populației județului Harghita a coborât sub 300.000 locuitori, fiind comparabil cu efectivul demografic înregistrat la recensământul din anul 1966. Între ultimele două recensăminte 2011 și 2021 scăderea demografică a fost moderată, județul Harghita înregistrând o diminuare cu 6,1%, fiind la mijlocul clasamentului după valorile acestui indicator (cel mai mult a scăzut populația județului Caraș-Severin cu -16,6%, iar cel mai puțin a scăzut județul Brașov cu -0,5%). Doar 3 județe au înregistrat creștere demografică, respectiv Suceava cu 1,2%, Bistrița-Năsăud cu 3,4% și județul Ilfov cu 39,6%.

Populația cu domiciliul în județului Harghita a avut o evoluție descendentă în intervalul 1992-2022 (mai puțin cu 6,7%), urmând tendința de reducere demografică de la nivel național. Scăderea a fost cu 23.414 persoane, 70% dintre acestea provenind din mediul urban. Scăderea demografică mai accentuată a populației din urban a fost determinată de tendința de emigrație mai mare a celor ce locuiesc în mediul urban și de rata natalității mai redusă decât în mediul rural.

Cu o rată de 43,2% populație care locuiește în mediul urban din total populație în anul 2023, județul Harghita are cea mai mică rată de urbanizare dintre județele Regiunii Centru (Alba, Covasna, Mureș, Sibiu și Brașov), media la nivel regional fiind de 58,7%. Populația celor 9 orașe din județul Harghita s-a înscris pe un trend descendent, niciunul dintre orașe neînregistrând creștere. Dacă analizăm evoluția populației pe medii de rezidență rezultă faptul că scăderea demografică între 1992-2021 a fost cu 40.336 persoane față de o reducere cu doar 16.049 persoane în mediul rural. Scăderea este cu atât mai semnificativă cu cât populația urbană este mai redusă numeric comparativ cu cea rurală.

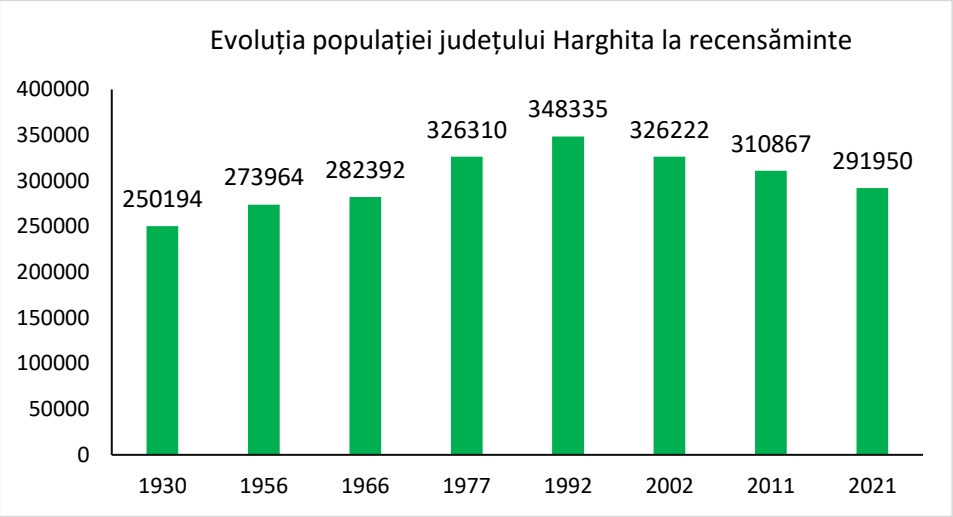


Figura 7. Evoluția populației județului Harghita la recensămintele populației. Sursa: https://ro.wikipedia.org/wiki/Jude%C8%9Bul_V%C3%A2lcea și INS.

Municipiul Toplița a înregistrat la Recensământul 2021 un număr de 12.609 locuitori, cu 9,5% mai puțini decât la Recensământul din 2011 când se înregistrau 13.929 persoane. În județul Harghita, Municipiul Toplița este al IV-lea ca mărime după numărul locuitorilor, după municipiile Miercurea Ciuc, Odorheiu Secuiesc și Gheorgheni.
Municipiul se află în centrul României, în partea de nord-vest a județului Harghita, Este așezat în Depresiunea Topliței, la poalele Munților Călimani la nord și Munților Giurgeu la sud, fiind străbătut de râul Mureș. Toplița se găsește la aproximativ jumătatea distanței dintre orașele Reghin și Borsec pe Drumul Național 15, ceea ce face din acesta un punct de acces între regiunile Transilvania și Moldova.

Cel mai apropiat oraș este Municipiul Gheorgheni, 36 km (37 min) iar reședința de județ Miercurea Ciuc se află la 92 km (1 h 30 min), aceeași distanță care se parcurge până la Târgu Mureș (1 h 32 min (102,5 km). Municipiul este format din localitățile componente Călimănel, Luncani, Măgheruș, Moglănești, Secu, Vâgani, Vale, Zeicani și reședința Toplița.

În intervalul analizat 1992-2023, municipiul Toplița a avut o evoluție demografică descendentă de la 17.597 persoane în anul 1992, după care numărul populației a scăzut continuu, ajungând la 15.070 persoane la 1 iulie 2023. Conform datelor statistice privind populația cu domiciliul la 1 iulie a fiecărui an, populația a scăzut cu 2.527 persoane în anul 2023 față de anul reper 1992, respectiv cu 14,4%.

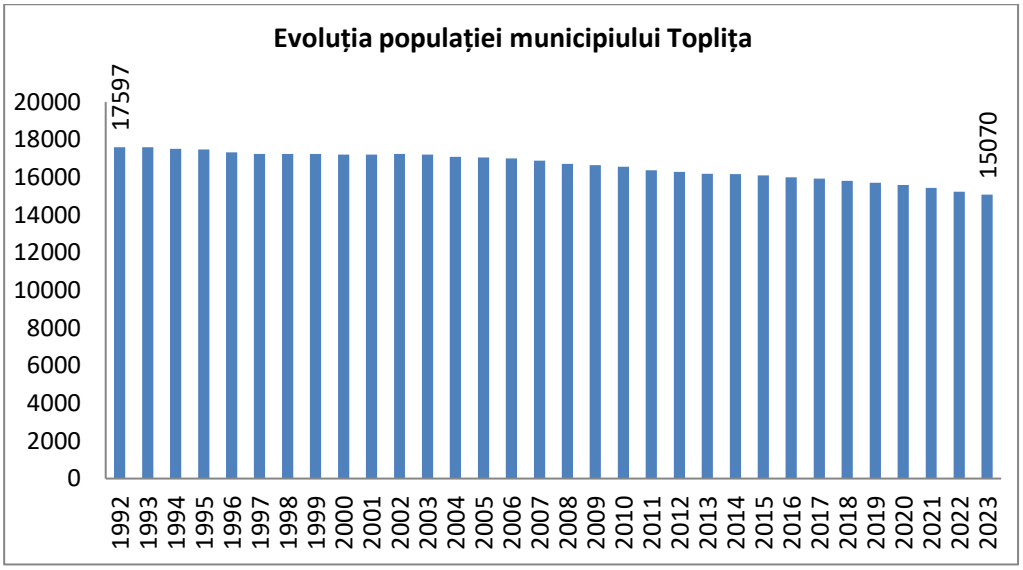


Figura 8. Evoluţia populaţiei cu domiciliul în municipiul Toplița între 1992-2023. Sursa: INS, baza de date TEMPO.

Potrivit datelor de la recensământul din anul 1956, populația orașului Toplița era de aproximativ 8.944 persoane iar în anul 1992 numărul populației a ajuns la maximul perioadei analizate, aceasta dublându-se într-un interval de 56 ani. După acest an, numărul populației a scăzut continuu, ajungând la recensământul 2021 la un număr mai mic decât efectivul înregistrat în anul 1977.

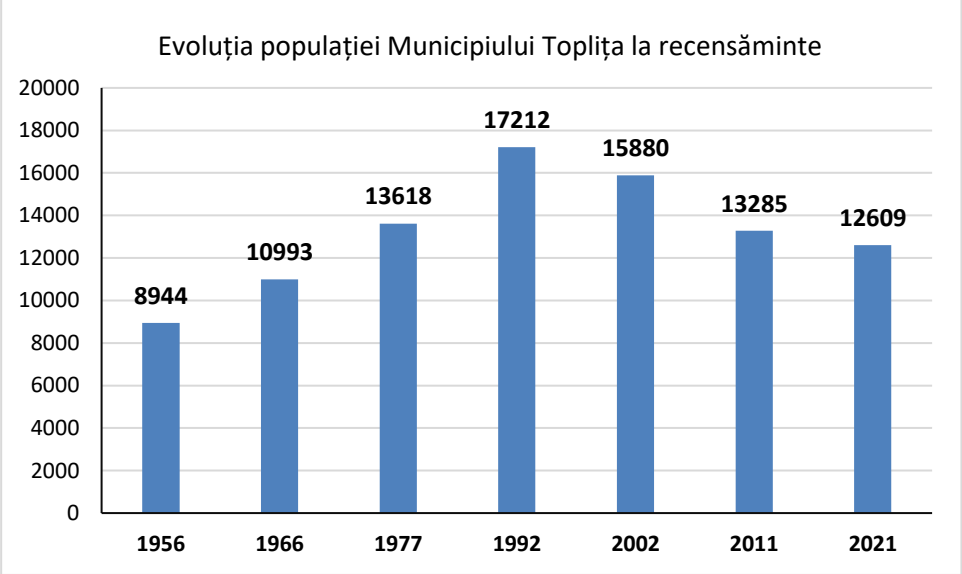


Figura 9. Evoluţia populaţiei municipiului Toplița la recensăminte. Sursa: Institutul Național de Statistică

Între 1956 și 1977, populația a crescut semnificativ, de la 8.944 la 13.618 de locuitori. Această creștere a continuat până în 1992, atingând un vârf de 17.212 locuitori. După acest an a urmat o scădere

continuă, numărul populației reducându-se la 15.880 în 2002. Scăderea a continuat, populația ajungând la 13.285 în anul 2011, respectiv 12.609 la ultimul recensământ.

Populația a atins un maxim în anul 1992, după care a urmat o scădere continuă în următoarele trei decenii. Scăderea continuă a numărului populației arată probleme structurale în economia locală sau în atractivitatea orașului pentru locuitori, precum și modificări ale ratei natalității și migrației. În concluzie, evoluția populației Municipiului Toplița a fost de creștere rapidă până în anii '90, urmată de o scădere continuă în ultimele trei decenii.

La nivelul județului Harghita, analiza evoluțiilor demografice recente între recensămintele 2011-2021 arată un proces de reducere demografică cu 6,1%. Remarcabil este faptul că în perioada analizată niciun oraș sau municipiu nu a înregistrat creștere demografică, ceea ce înseamnă că dezvoltarea socio-economică s-a produs preponderent în unele zone rurale ale județului Harghita. Din cele 67 unități administrative-teritoriale, 17 localități rurale au înregistrat creștere demografică, maximul fiind înregistrat în comuna Leliceni, cu 18,7% mai mulți locuitori în 2021 față de 2011.

În contextul scăderii numărului populației Municipiului Toplița, se înregistrează reducere demografică mai moderată sau mai accentuată a unor localități componente față de media de -20,6% a UAT Toplița. Reducerea cea mai drastică s-a înregistrat în localitatea Secu, de la 286 persoane în anul 2002 la doar 48 persoane la RPL 2021. Scăderi mai mari decât media s-a înregistrat în localitățile Luncani (+5,6%) și Secu +0,5%. Localitatea reședință de municipiu a cunoscut o scădere cu o cincime din numărul locuitorilor înregistrați în anul 2002, ajungând la 7569 persoane la RPL 2021.

2.6. CIRCULAȚII

CIRCULAȚII PREVĂZUTE DE PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI NAȚIONAL

Conform Legii 35/2011 privind Amenajarea teritoriului și urbanismului, publicată cu modificările și completările ulterioare, Planul de Amenajare a Teritoriului Național (P.A.T.N.) reprezintă un document cu caracter director de rang superior. Acesta include sinteze ale programelor strategice sectoriale pe întregul teritoriul al țării.

Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) a fost aprobat la nivel național cu mult înainte să fie introduc conceptul de mobilitate durabilă în structura planificării teritoriale din România. În acest sens, singura legislație relevantă este Legea 351/2001 referitoare la rețeaua de localități și regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea de Guvern 525/1996.

Secțiunea Rețele de transport la nivelul României cuprinde o serie de autostrăzi și drumuri expres.

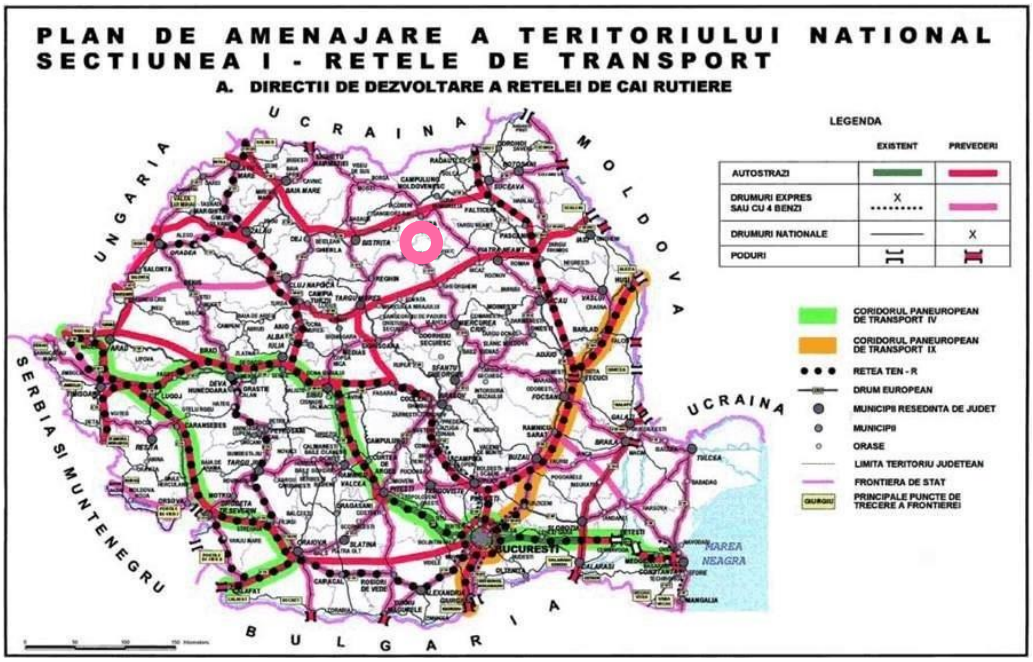


Figura 10. Încadrare în PATN – Secțiunea I – Rețele de transport. Sursă: PATN România.

Municipiul Toplița este traversat de următoarele artere principale:

- Drumul național DN15 – drumul leagă orașele Turda și Bacău, traversând orașele Târgu Mureș și Toplița, munții Giurgeu și valea Bistriței.
- Drumul național DN12 – drumul traversează Ținutul Secuiesc pe direcția nord-sud, trecând prin județele Covasna și Harghita. Drumul pornește din artera DN11 și traversează orașele Sfântu Gheorghe, Miercurea Ciuc și Gheorgheni, terminându-se la intersecția cu drumul DN15 în cadrul UAT-ului Toplița.

Strategia de dezvoltare teritorială a României reprezintă fundamentul întregului sistem de planificare spațială la nivel național. Această strategie servește ca bază pentru documentele strategice la nivel regional, județean și local, inclusiv pentru strategiile de dezvoltare teritorială, planurile de amenajare a teritoriului, planurile de dezvoltare regională, și documentațiile operaționale, cum ar fi planurile de urbanism. De asemenea, aceasta influențează și celelalte strategii de dezvoltare de nivel național care au relevanță și impact asupra teritoriului.

În ceea ce privește infrastructura rutieră și de transport, strategia propune pentru județul Harghita împreună cu alte zone din România, creșterea accesibilității orașelor, respectarea normelor europene privind securitatea transporturilor și consolidarea rețelei de transport feroviar. Pentru municipiul Toplița, Strategia de dezvoltare teritorială a României prevede proiecte pentru:

- Reabilitarea structurală și creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, inclusiv promovarea utilizării resurselor regenerabile de energie pentru alimentarea acestora, cu precădere în orașele cu peste 50% din locuințe situate în blocuri.

- Dezvoltarea coerentă a centrelor urbane de-a șungul marilor axe morfohidrografice ce formează adevărate grupări industriale, care în prezent au suferit restructurări economice sau se află în declin industrial.
- Reabilitarea, modernizarea și dotarea spitalelor publice din mediul urban, inclusiv a unităților de primire a urgențelor, cu precădere a celor din orașele cu mai puțin de 50.000 de locuitori.
- Reabilitarea, modernizarea și dotarea spațiilor verzi și de agrement din mediul urban, cu precădere de la nivelul orașelor cu mai puțin de 30 mp/locuitor.

Toate aceste proiecte vizează teme urbanistice diferite de cea a infrastructurii rutiere și de transport, însă o implică pe aceasta pentru a asigura un sistem urban coerent care să asigure mobilitate, diversitate cu privire la modurile de deplasare și accesibilitate către punctele de interes public din cadrul UAT-ului Toplița.

Un alt document director cu privire la transportul la nivel național este Master Planul General de Transport al României care analizează și setează obiectivele majore ale sistemului de transport în cadrul teritoriului țării. Scopul principal al planului constă în definirea proiectelor și politicilor care vor avea un impact la nivel național și la nivelul coridoarelor europene TEN-T. Până în 2030, se prevede îmbunătățirea accesibilității regiunii, cu accent pe axa Brașov-Sibiu-Alba Iulia. Totuși, în județul Harghita, situația nu se modifică semnificativ, ceea ce contribuie la reducerea sau stagnarea traficului de tranzit deja redus prin zona municipiului. Firmele de transport rutier selectează traseele cu accesibilitate mai bună. În vederea consolidării rolului local, zonal și național al municipiului Toplița și a sporirii competitivității economice, este esențială optimizarea sistemului de transport. Această optimizare trebuie să vizeze atât traficul public, cât și pe cel feroviar, atât în domeniul transportului de persoane, cât și în cel al transportului de mărfuri.

CIRCULAȚII PREVĂZUTE DE PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI JUDEȚEAN HARGHITA

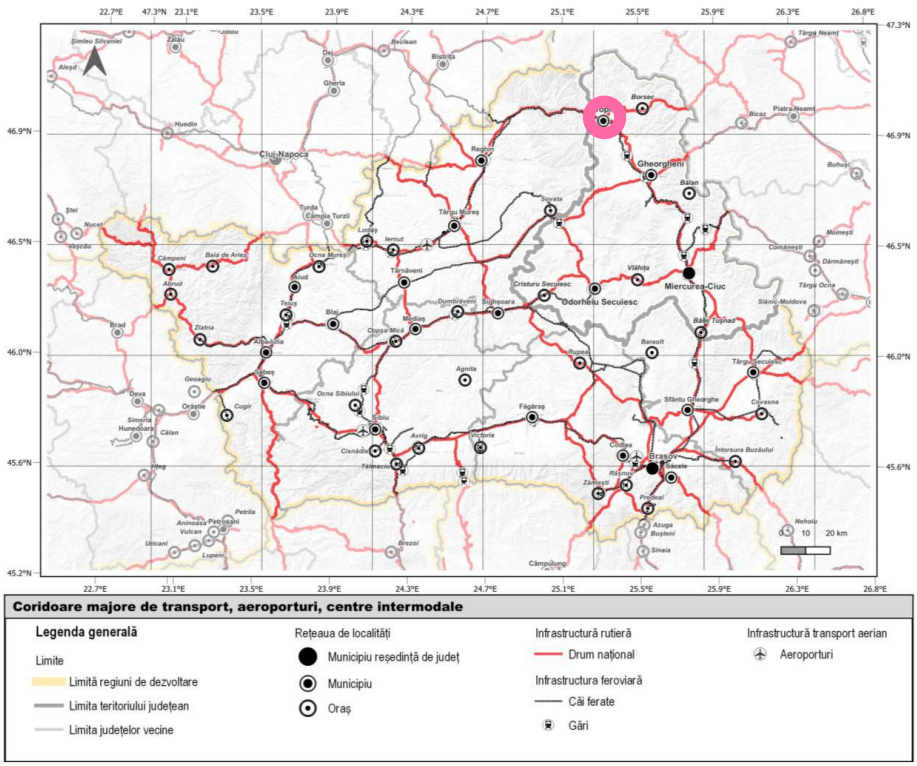


Figura 11.Coridoare majore de transport, aeroporturi, centre intermodale. Sursă: Studiu fundamentare circulații PATJ Harghita

Aeroporturile cu cea mai mare accesibilitate pentru județul Harghita sunt reprezentate de cele situate în Bacău, Târgu Mureș și Sibiu, însă în ceea ce privește rutele disponibile în cadrul acestora, oferta de destinații este semnificativ mai redusă decât în cazul aeroporturilor din Cluj-Napoca și București.

Din punct de vedere al rețelei feroviare, județele Harghita este deservit de doar de linii simple pe toată lungimea rețelei. În ceea ce privește electrificarea rețelei, județul Harghita ocupă primul loc în clasamentul regional conform indicatorului TRN143A furnizat de platforma TEMPO a Institutului Național de Statistică, fiind deservit în proporție de 80,86% de linii electrificate. Pe locul al doilea se află județul Alba, cu o rețea electrificată în proporție de 57,48%, urmat de Brașov (48,87%), Covasna (35,09%), Mureș (28,06%) și Sibiu (22,92%).

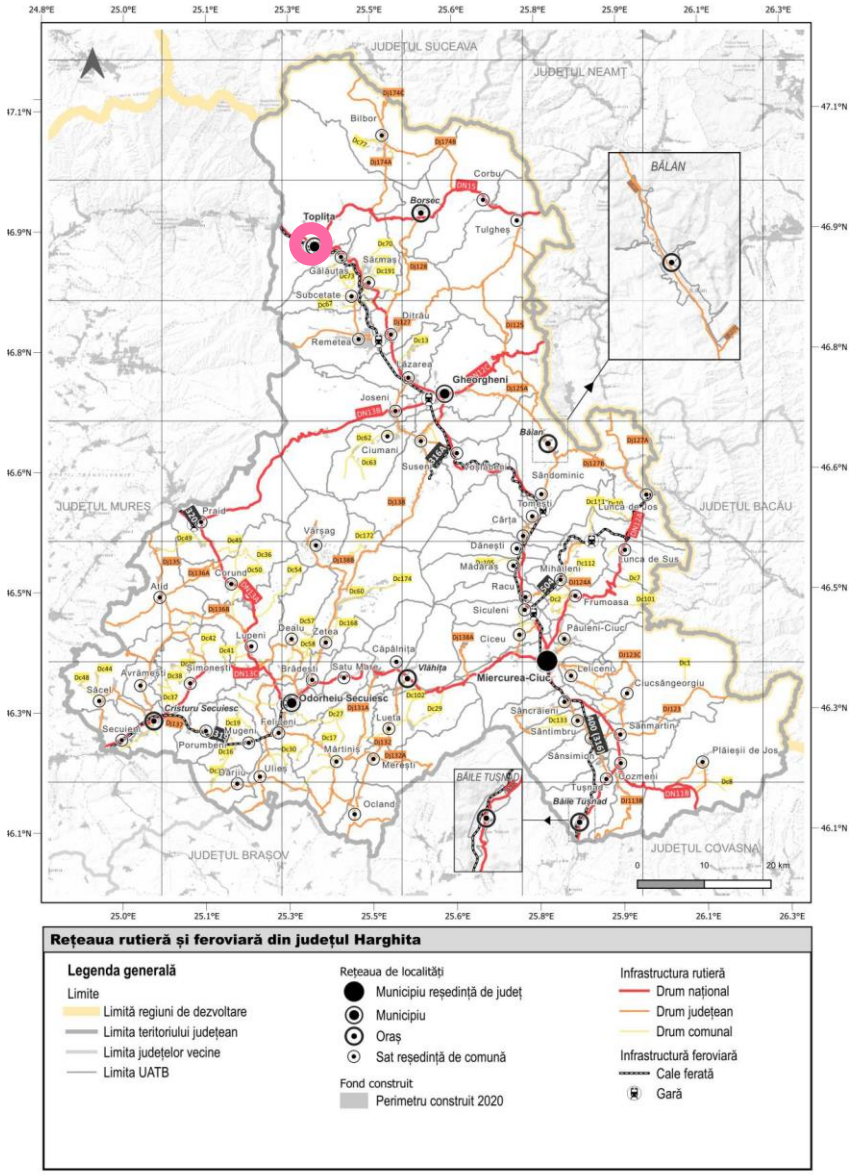


Figura 12. Rețeaua rutieră și feroviară a județului Harghita. Sursă: Studiu fundamentare circulații PATJ Harghita.

Județul Harghita este deservit de 2 drumuri naționale principale și 6 drumuri naționale secundare, dar și de o serie de drumuri județene și locale, care îmbunătățesc conectivitatea teritorială. Conform studiului de fundamentare privind circulațiile aferent PATJ Harghita, *„În ceea ce privește îmbrăcămintea superioară a rețelei de drumuri naționale, județene și comunale în perioada 2020 – 2022, drumurilor modernizate nu depășesc 46% din totalul drumurilor de pe teritoriul județului Harghita. În același timp, drumurile pietruite și cele de pământ însumează 43%, fiind echivalente cu cele modernizate. Se observă totuși o creștere constantă a numărului de drumuri modernizate, procentajul crescând cu 6% în 2 ani.”*

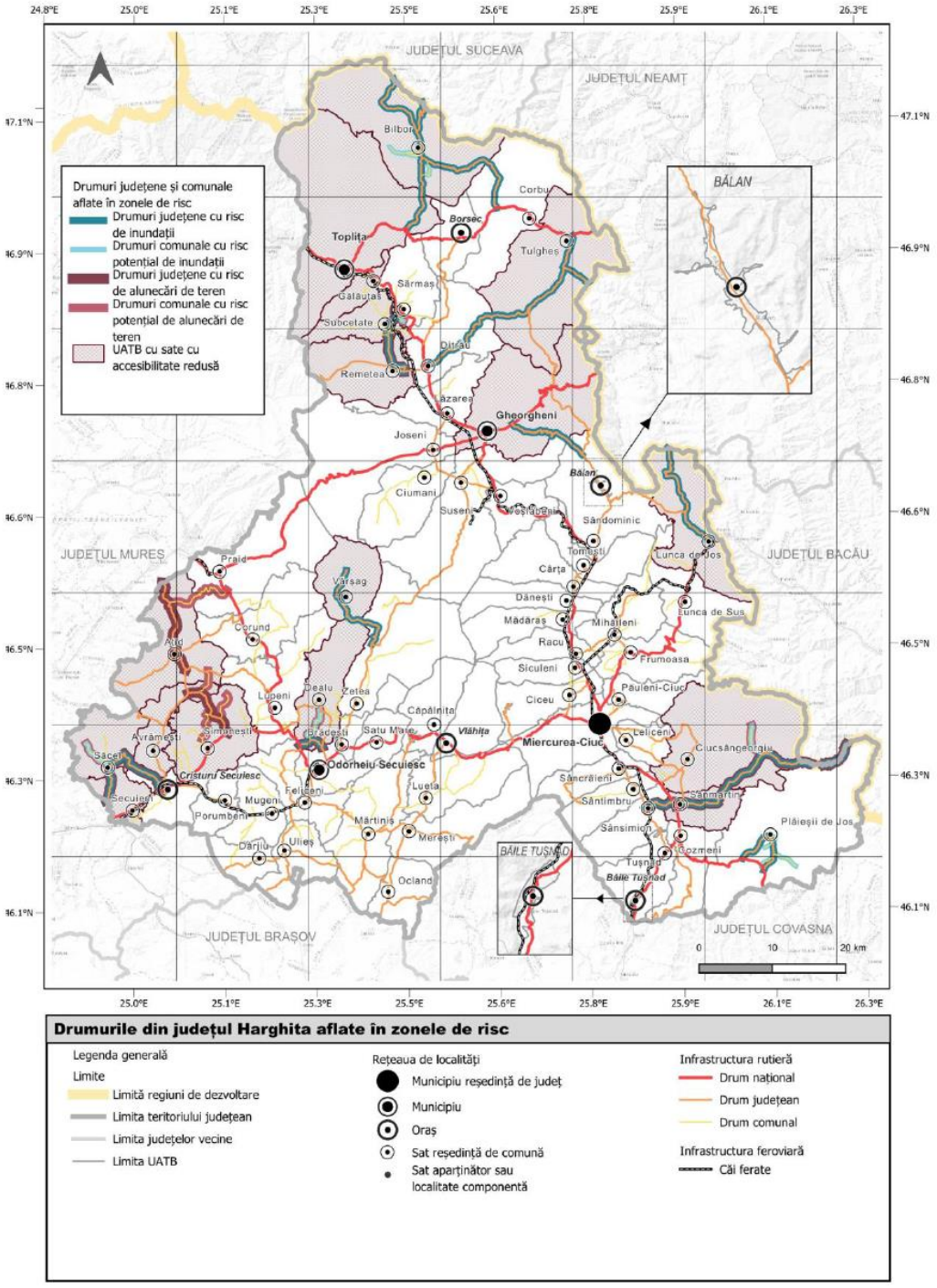


Figura 13 - Drumurile din județul Harghita aflate în zone de risc natural. Sursă: Studiu fundamentare circulații PATJ Harghita.

CĂI FERATE ÎN EVIDENȚA DIRECȚIEI REGIONALE DE CĂI FERATE – CFR BRAȘOV

U.A.T. Toplița, jud. Harghita este străbătută de liniile de cale ferată 316 Brașov – Deda – Războieni în zona km c.f. 180+310 – 190+550.

• Treceri la nivel cu calea ferată pe teritoriul municipiului Toplița, jud. Harghita:

Nr. liniei	Poz. km	Județ	Asigurare linie curentă cu instalații	Numărul liniilor CF traversate	Traseul drumului (localități limitrofe) – Localitate 1	Localitate 2	Lățime drum (m)	Amenajare carosabil	Asigurare TN
316	181+663	HR	BLSAR	1	Gălăuțaș	Toplița	4,00	DBA	IR
316	182+404	HR	BLSAR	1	Gălăuțaș	Toplița	3,00	DBA	IR
316	183+880	HR	BLSAR	1	Toplița	–	7,00	DBA	BAT
316	188+081	HR	BLSAR	1	Toplița	–	4,00	DBA	IR

Tabel 3 - Tabel centralizator cu trecerile la nivel cu calea ferată pe teritoriul municipiului Toplița

• Poduri și podețe ale căii ferate de pe teritoriul municipiului Toplița, jud. Harghita:

Nr. crt.	Poziție kilometrică	Materialul din care este confecționat podul	Denumirea văii	Deschiderea teoretică (m)
1	180+543,00	tub beton + beton	–	1,50
2	180+878,00	tub beton + beton	–	2,00
3	181+113,00	beton armat	–	2,50
4	181+544,00	tub beton + beton	–	2,00
5	182+114,00	beton	–	2,00
6	182+639,00	beton armat dalat	–	2,50
7	182+872,00	beton armat	–	4,50
8	183+003,00	tub beton + beton	–	1,10
9	183+390,00	beton armat	–	3,50
10	183+661,00	dală beton armat + beton	–	3,50
11	183+831,00	beton armat + zidărie piatră	–	1,50
12	183+867,00	tablier metalic + beton	Pârâul Moghioroș	10,00
13	184+748,00	beton armat + zidărie piatră	–	4,50
14	185+412,00	beton armat + zidărie piatră	–	3,50
15	185+560,00	beton armat + zidărie piatră	–	2,50
16	185+773,00	tub beton + beton	–	1,50
17	186+092,00	tub beton + beton	–	1,50
18	186+288,00	beton armat + zidărie piatră	–	4,50
19	186+838,00	beton armat + zidărie piatră	–	4,50
20	187+078,00	boltă zidărie piatră	–	1,50
21	187+298,00	beton armat + zidărie piatră	–	1,50
22	187+884,00	boltă piatră + zidărie piatră	–	2,50
23	188+044,00	beton armat + zidărie beton	–	4,50
24	188+231,00	beton armat + zidărie beton	–	1,05
25	188+468,00	boltă piatră + zidărie piatră	–	1,50
26	188+702,00	boltă piatră + zidărie piatră	–	1,50
27	188+906,00	beton armat + beton simplu	–	2,25
28	189+023,00	boltă piatră + zidărie piatră	–	2,50
29	189+194,00	beton armat + zidărie beton	–	1,50
30	189+353,00	boltă piatră + zidărie piatră	–	2,50
31	189+518,00	beton armat + zidărie piatră	–	1,05
32	190+140,00	beton armat + zidărie beton	–	1,50
33	190+345,00	beton armat + zidărie piatră	–	1,05

Tabel 4 - Tabel centralizator cu podurile și podețele căii ferate de pe teritoriul municipiului Toplița

REȚEAUA RUTIERĂ DIN MUNICIPIUL TOPLIȚA

Rețeaua rutieră are ca axe principale drumurile naționale DN15 și DN12 și drumul de importanță locală Str. Murelor. Direcția dominantă de deplasare este cea Vest – Est, traversând UAT-ul Toplița și asigurând legătura acestuia cu localitățile învecinate. Un alt drum principal este DJ174A care asigură legătura dintre municipiul Toplița și satul component al UAT-ului – Secu.

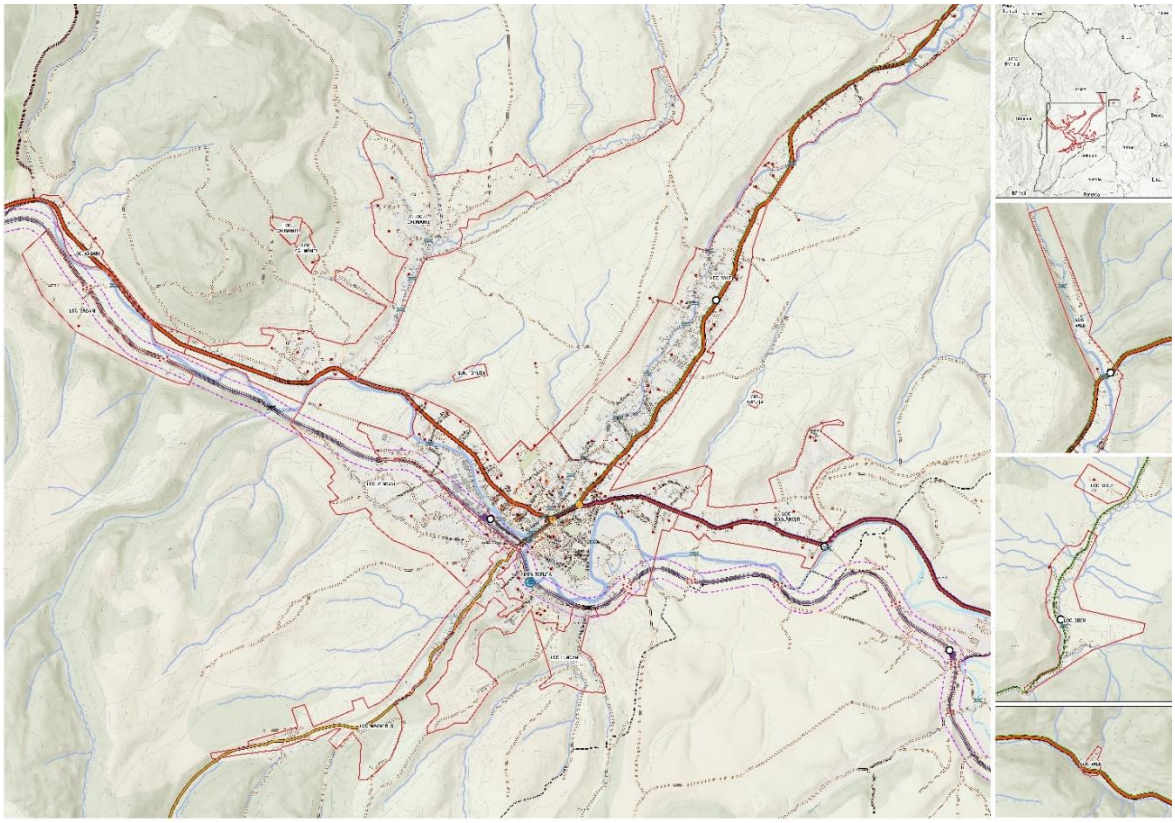


Figura 14. Structura rețelei de străzi. Sursă: Autori.

Trama stradală este definită pe o structură ramificat-tentaculară, parcelarul din cadrul UAT-ului Toplița fiind conturat pe baza activităților productive dominante în această zonă și anume prelucrarea lemnului, exploatarea resurselor minerale (cariera de andezit) și agricultura. Structura tramei stradale corespunde reliefului zonei - de deal și podiș, parcelarul dezvoltându-se linear alungit, în imediata proximitate a cursurilor de apă, fiind astfel conturate axe principale de-a lungul cărora sunt dispuse parcelele.

În proximitatea zonelor urbanizate, parcelarul este obținut prin adițiune și multiplicare, structura rezultată fiind una mixtă. Se observă concentrarea loturilor construite de-a lungul axei principale din zonă și de-a lungul cursului de apă (pârâul Valea Toplițeі), ulterior generându-se legături între aceste două axe prin intermediul extinderii infrastructurii rutiere. Structura parcelarului este astfel linear alungită pe două direcții principale completate de axe secundare.

Și în cazul zonelor rurale dezvoltate de-a lungul axelor principale la nivel local DN15 și DN12,

parcelarul este dezvoltat de-o parte și de alta a acestora, cu loturi înguste cu adâncimi mari, perpendiculare pe stradă, diviziunile fiind realizate longitudinal transversal. Structura parcelarului este specifică satelor adunate din depresiuni.

Zona urbanizată din cadrul municipiului Toplița este dominată de intersecția drumurilor DN15, DN12 și cea a drumului DN15 cu bulevardul Nicolae Bălcescu, fluxurile auto generate pe arterele secundare și cele colectoare fiind descărcate în această structură de transport majoră. În ceea ce privește parcelarul zonei urbanizate, acesta este definit printr-o structura compactă, cu zone de fronturi continue ca tipologie majoritară de dispunere a construcțiilor pe parcele. Construcțiile sunt organizate pe loturi care urmăresc din punct de vedere al parcelării modelul insulelor urbane semi-deschise și în cazul construcțiilor colective, se observă parcelarul regulat, obținut prin catenare. Densitatea și gradul de fragmentare sunt unele medii, potrivite pentru zonele urbane, iar trama stradală este organizată pe un sistem poli-direcționat, dar având ca axe principale drumurile naționale și locale și cursul de apă reprezentat de pârâul Valea Topliței.

Figura 15. Tramă stradală – exemplificare în teren. Sursă: Google Earth Pro.

2.7. INTRAVILAN EXISTENT. ZONE FUNCȚIONALE. BILANȚ TERITORIAL

Conform PUG în vigoare, intravilanul are o suprafață de aproximativ 1368 ha. În continuare, este redat bilanțul teritorial al situației existente (conform PUG aprobat și în vigoare):

ZONE FUNCŢIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafaţa ha	% din intravilan	Suprafaţa ha	% din intravilan
Zona pentru locuinţe individuale - P-P+2	610,7	43,3	892,1	65,1
Zona pentru locuinţe colective - P+1-P+4	13,7	1,0	13,7	1,0
Zona instituţii publice şi servicii	24,5	1,7	49,4	3,6
Zona dotări pentru culte	6,6	0,5	6,6	0,5
Zona unităţi industriale, agro-zootehnice, depozitare	57,5	4,1	91,3	6,7
Spaţii verzi naturale sau amenajate, plantaţii de protecţie	38,3	2,7	94,6	6,9
Zona destinată pentru turism, agrement, sport	9,0	0,6	28,4	2,1
Gospodărie comunală	1,8	0,1	2,3	0,2
Cimitire	3,1	0,2	4,2	0,3
Construcţii tehnico-edilitare	3,6	0,3	5,4	0,4
Zona cu destinaţie specială	4,3	0,3	4,3	0,3
Căi de comunicaţie rutieră	120,6	8,5	134,0	9,8
Căi de comunicaţie feroviară şi construcţii aferente	10,7	0,8	10,7	0,8
Cursuri de apă	30,0	2,1	30,0	2,2
Alte terenuri - intravilan agricol, neproductiv	476,7	33,8	1,8	0,1
Total intravilan	**1411,1**	**100,0**	**1368,8**	**100,0**

Tabel 5. Bilanț teritorial propus cf. PUG Municipiul Toplița aprobat și în vigoare.

Diferența dintre intravilanul stabilit prin PUG aprobat prin HCL **nr.20/2012**, la data de 08.02.2012 aflat în vigoare și intravilanul existent al prezentului PUG aflat în derulare, rezultă din considerarea suprafețelor de teren introduse în intravilan prin documentații de urbanism de rang inferior aprobate conform legii.

Suprafața intravilanului existent considerat în momentul elaborării prezentului PUG este egal cu suprafața intravilanului propus prin PUG în vigoare de **1368.80** ha la care se adaugă suprafața introdusă în intravilan prin documentații de urbanism de rang inferior de **180.60** ha. Astfel, suprafața intravilanului existent considerat în elaborarea prezentului PUG este de **1549.40** ha.

BILANȚ TERITORIAL											
Teritoriul administrativ al UAT Toplița	Categorii de folosință ale terenurilor existent										
	Agricol (ha)					Neagricol (ha)					Total (ha)
	Arabil	Fânețe	Livezi	Pășuni	Vii	Păduri	Ape	Infrastructură rutieră	Curți construcții	Neproductiv	
INTRAVILAN	155.46	209.18	0.00	18.95	0.00	11.48	34.76	122.75	996.82	0.00	1,549.40
EXTRAVILAN	1,859.56	5,311.99	3.00	11,752.16	0.00	11,349.39	32.10	595.32	510.42	806.28	32,220.23
TOTAL	2,015.02	5,521.17	3.00	11,771.11	0.00	11,360.87	66.86	718.06	1,544.33	806.28	33,769.63
PROCENT DIN TOTAL	**5.97%**	**16.35%**	**0.01%**	**34.86%**	**0.00%**	**33.64%**	**0.20%**	**2.13%**	**4.57%**	**2.39%**	**100%**

Tabel 6. Bilanț teritorial existent pe categorii de folosință la nivel de UAT cf. PUG Municipiul Toplița aprobat cu HCL nr.20/2012 și cf. documentații de urbanism aprobate ulterior,

BILANȚ TERITORIAL					
Nr.	Cod	Denumire		Suprafața Existent	
1	Li1	Zona pentru locuințe individuale – regim de înălțime P-P+2 - de tip urban		1061.10	68.48%
2	Li2	Zona pentru locuințe individuale – regim de înălțime P-P+2 - de tip rural		0.00	0.00%
3	Lv	Zona pentru locuințe sezoniere și destinație turistică	Case de vacanță	0.00	0.00%
			Pensiuni		
			Agropensiuni		
			Hoteluri		
4	Lc	Zona pentru locuințe colective – regim de înălțime P+1-P+4		13.70	0.88%
5	DP	Zona pentru instituții și dotări publice		49.40	3.19%
6	PS	Zona pentru dotări și servicii de interes public		0.00	0.00%
7	C	Zona dotărilor pentru culte		6.60	0.43%
8	PI	Zona unităților de producție de tip industrial și de depozitare		102.90	6.64%
9	PA	Zona unităților de producție agricolă (exclusiv gospodării individuale)		0.00	0.00%
10	Vp	Spații verzi plantate, parcuri		94.60	6.11%
11	Vn	Spații verzi cu vegetație naturală		0.00	0.00%
14	Vpp	Zone/fâșii de protecție plantate		0.00	0.00%
12	VT	Zona pentru activități turistice și de recreere, inclusiv construcții aferente		28.40	1.83%
13	VS	Zona pentru activități de agrement și sport, inclusiv construcții aferente		0.00	0.00%
15	GC	Gospodărie comunală		6.50	0.42%
16	TE	Zona construcțiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare		5.40	0.35%
17	S	Zona cu destinație specială		4.30	0.28%
18	Tr	Zona aferentă transportului rutier		134.00	8.65%
19	Tf	Zona aferentă transportului feroviar		10.70	0.69%
20	tA	Ape		30.00	1.94%
21	ti	Alte terenuri - intravilan agricol, neproductiv		1.80	0.12%
TOTAL INTRAVILAN				**1549.40** ha	**100.00%** %

Tabel 7. Bilanț teritorial pe zone funcționale în intravilan cf. PUG Municipiul Toplița aprobat cu HCL nr.20/2012 și cf. documentații de urbanism aprobate ulterior.,

2.8. ZONE CU RISCURI NATURALE

ALUNECĂRI DE TEREN

Pe teritoriul Municipiului Toplița se regăsesc zone cu potențial de producere a alunecărilor de teren. Se remarcă un potențial mediu de producere a alunecărilor de teren în cea mai mare parte a localității. Acesta se regăsește în special în zona de la baza culmilor muntoase, unde și pantele sunt mai intense, însă și activitatea antropică este puternic resimțită. Cea mai probabilă este apariția fenomenelor de instabilitate superficiale, cu manifestare pe adâncimi de 1-2 m (Figura 16).

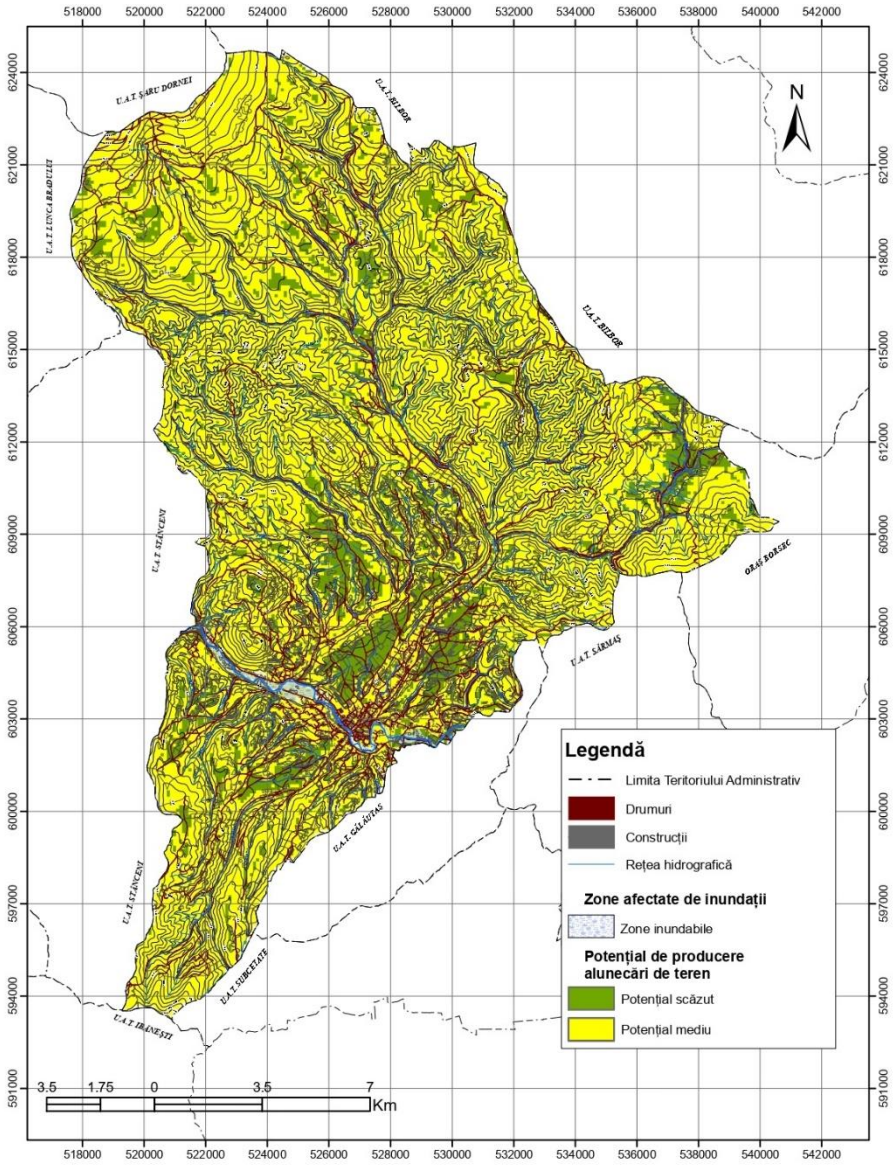


Figura 16. Harta potențialului de producere a alunecărilor de teren. Sursa: Studiul geotehnic aferent P.U.G. Mun. Toplița în elaborare.

Alunecările de teren sunt generate de:

• precipitaţiile punctuale, abundente; lipsa lucrărilor specifice de eliminare a excesului de umiditate;

• structura geologică a terenurilor; diminuarea fondului forestier în anumite zone.

Alunecările și prăbuşirile pot genera următoarele efecte:

• distrugerea sau avarierea construcţiilor de orice fel;

• blocarea parţială sau totală a unui râu și crearea unei acumulări de apă cu pericol de inundaţie;

• distrugerea sau avarierea reţelelor edilitare comunale (apă, gaze, canalizare etc.);

• blocarea parţială sau totală a unor căi de comunicaţie (rutiere, feroviare etc.).

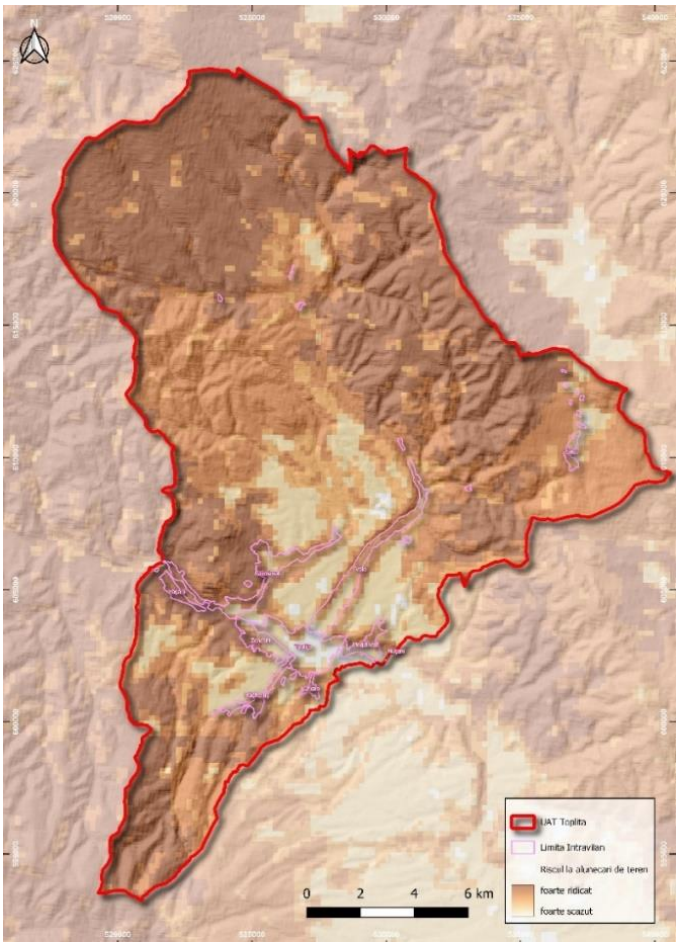


Figura 17. Riscuri alunecări de teren. Sursa: Studiu de fundamentare – Protecția Mediului - aferent PUG.

INUNDAȚII

În lunca râului Mureș au fost identificate zone cu risc de inundabilitate. Factorii de risc determinanţi sau favorizanţi pentru producerea inundaţiilor sunt:

- precipitații abundente, torenţiale sau de lungă durată, care formează viituri;
- zestrea de zăpadă și de gheaţă, corelată cu temperatura mediului;
- baraje sau diguri nesigure ori subdimensionate;
- albii ale cursurilor de apă neregularizate sau necurăţate;
- obstacole în calea viiturilor (poduri, podeţe, drumuri, terasamente, căi ferate etc.);
- gradul de umectare al solului;
- capacitatea acumulărilor de apă.

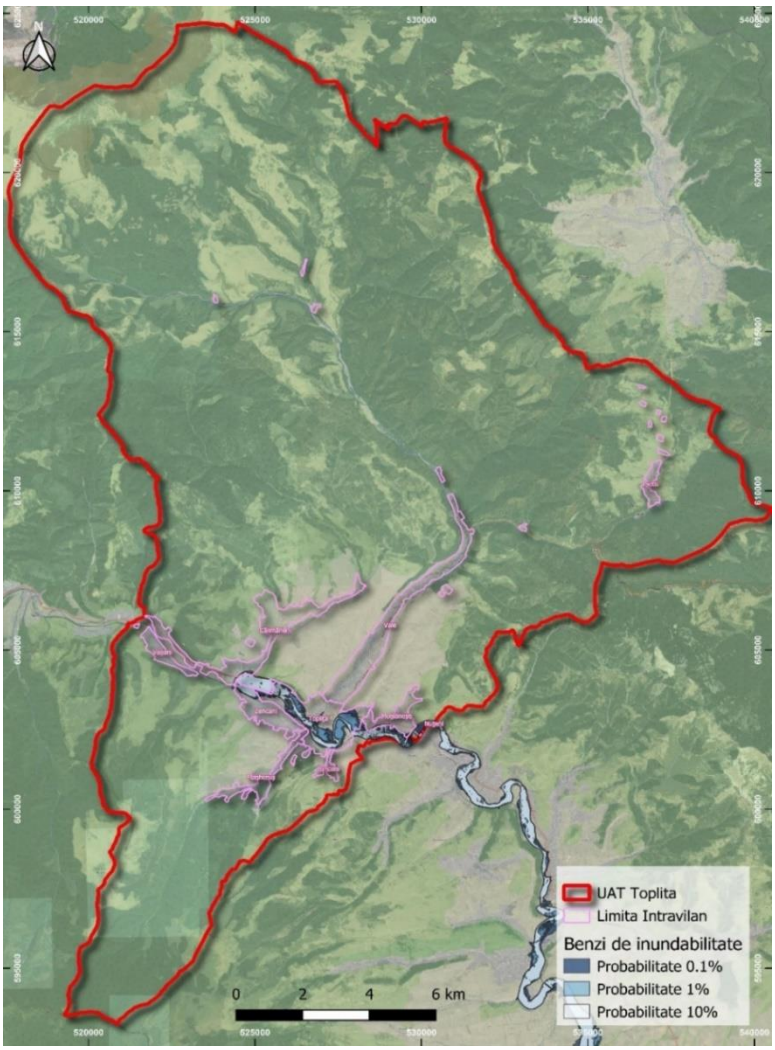


Figura 18. Benzi limită inundabilitate - Sursa: Studiu de fundamentare – Protecția Mediului - aferent PUG.

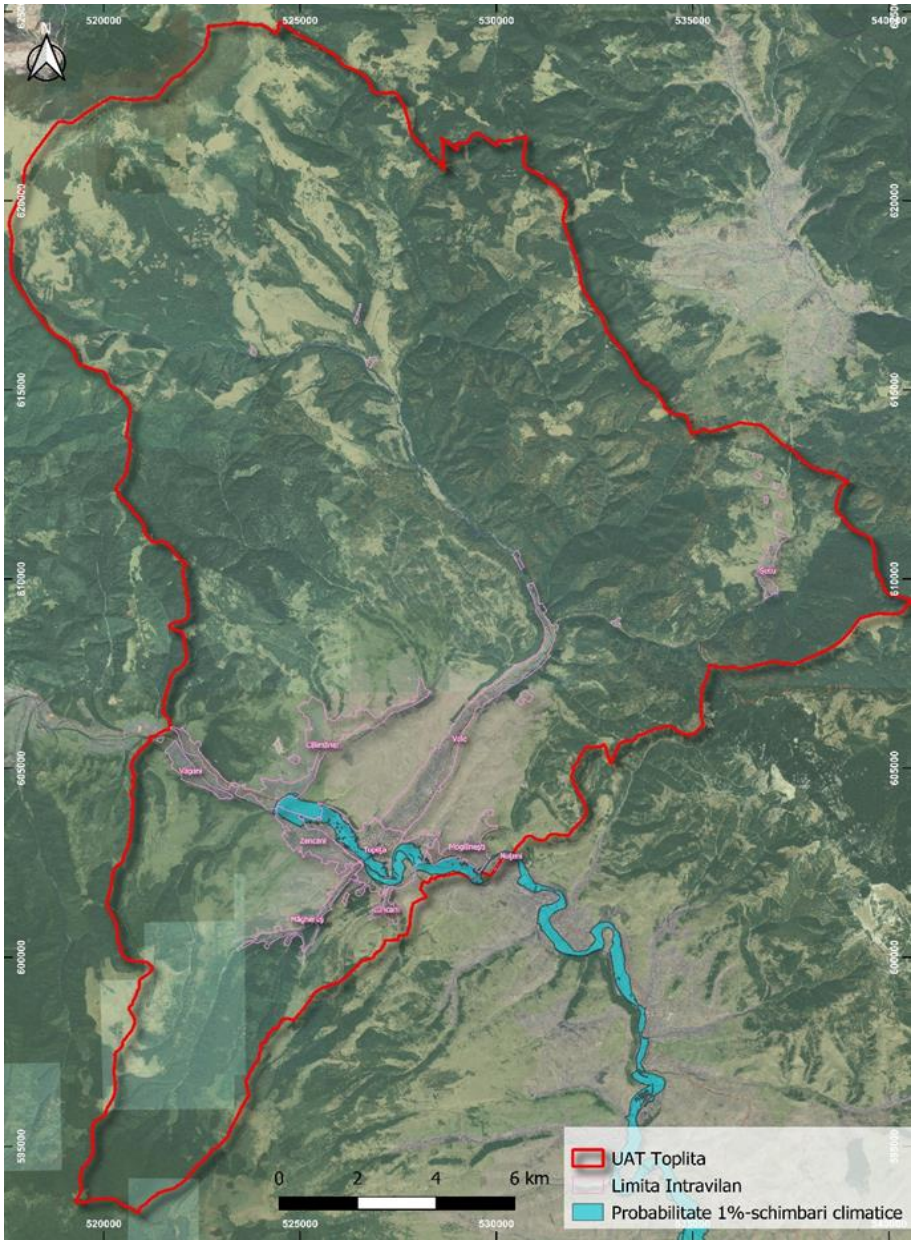


Figura 19. Benzi limita inundabilitate – in contextul schimbărilor climatice. Sursa: Studiu de fundamentare – Protecția Mediului - aferent PUG.

MUNIȚII NEEXPLODATE

Munițiile rămase neexplodate reprezintă toate categoriile de muniții utilizate în scop militar, trecute prin gura de foc, lansate sau inițiate, care nu au avut efect final prin nefuncționare sau cele neutilizate și care nu au fost distruse.

Pe teritoriul județului Harghita există muniție rămasă neexplodată din cele două războaie mondiale, aceasta fiind descoperită mai ales în sezoanele de primăvară și toamnă în care se aplică tehnici agricole care presupun aratul solului. De asemenea există posibilitatea în situația executării de

lucrări de săpături pentru amplasarea de infrastructuri. Cel mai frecvent a fost descoperită muniție neexplodată în zona localităților Toplița, Tulgheș, Corbu, Bilbor, Sarmaș, Gălăuțaș, Ditrău, Praid, Brădești, Odorheiu Secuiesc, Lunca de Sus, Lunca de Jos și Plaiești de Jos.

ATACUL ORGANISMELOR DĂUNĂTOARE PLANTELOR

Întreg teritoriu județean Harghita este expus atacurilor dăunătorilor plantelor. Notabilă este vara anului 2018 când localitățile Suseni, Lăzarea și Ditrău au fost invadate de lăcuste de fâneață, suprafața afectată depășind 850 de hectare de pășuni și fânețe. Riscul extinderii zonelor efactete este însă generalizat pentru întreg județul în cazul culturilor industriale, a pajiștilor, câmpurilor, a pădurilor, a culturilor anuale sau perene.

Conform datelor primite din partea Direcției Silvice Harghita în cadrul Ocolului Silvic Tulgheș 1658 hectare au fost afectate de dăunători, O.S. Borsec 6250 hectare, O.S. Toplița 3336 hectare, O.S. Homorod 710 hectare și Ocolul Silvic Miercurea Ciuc 4480 hectare.

Conform datelor din PAAR în evidența Inspectoratului pentru Situații de Urgență Harghita pe teritoriul UAT Toplița este un operator sursă de risc chimic, care în procesul de producție folosește substanțe cu potențial de contaminare (SC AQUA CALIMANI SRL , domeniul de activitate Captarea, tratarea și distribuția apei, substanța utilizată – clor).

CUTREMURE

Conform prevederilor Legii nr. 575/2001- Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a, zone de risc natural, publicată în MO nr. 726/2001, pentru UAT Toplița, riscul poate fi cauzat de cutremurele de pământ din cauza situării în zona cu intensitate seismică de gradul 6.

Activitatea seismică din această regiune este predominant legată de hipocentre situate într-un domeniu de adâncimi cuprins între aproximativ 50-170 km. Din punct de vedere seismic, UAT Toplița se încadrează în zona de macroseismicitate I = 61 pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani, conform S.R.1100/1— 93. Precum poate fi observat în hărțile de mai jos (figura 29 si figura 30), din punct de vedere seismic perimetrul propus se încadrează în zona cu valori: ag = 0.10 g; Tc = 0.7 sec.

2.9. ECHIPARE EDILITARĂ

ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

Operatorul responsabil cu sistemele de alimentare cu apă și canalizare din municipiul Toplița este AQUA CALIMANI SRL, conform licenței nr. 7394/21.10.2025, clasa 3, valabilă până la data de 21.10.2026.

Resursa de apă pentru sistemele centralizate existente este de suprafață, și este reprezentată de pârâul Toplița.

În prezent, se desfășoară lucrări de reabilitare și extindere a rețelelor de canalizare în municipiul Toplița, iar există o stație de epurare pe strada Mesteacănului, nr. 13/H edificată între anii 2010-2012 conform AC nr. 9/24.02.2010. Investiția a fost realizată cu prin Compania Națională de Investiții și are capacitatea de a deservi aproximativ 12,000 de locuitori echivalenți.

În general, în toate orașele județului există o situație similară, în care rețelele de canalizare pluvială și conexiunile ilegale cu rețelele de canalizare menajeră duc la evacuarea unor debite semnificative de ape uzate urbane, fără nicio formă de epurare, ceea ce are un impact major asupra calității apelor de suprafață.

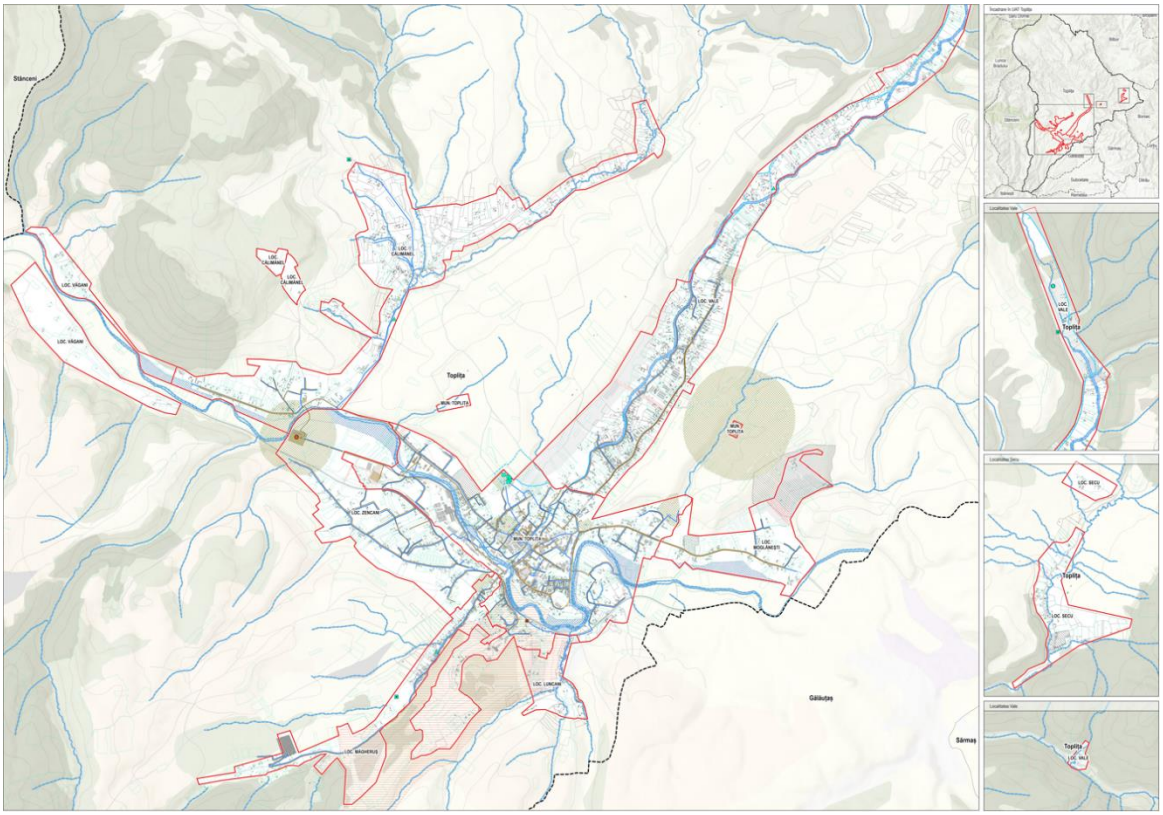
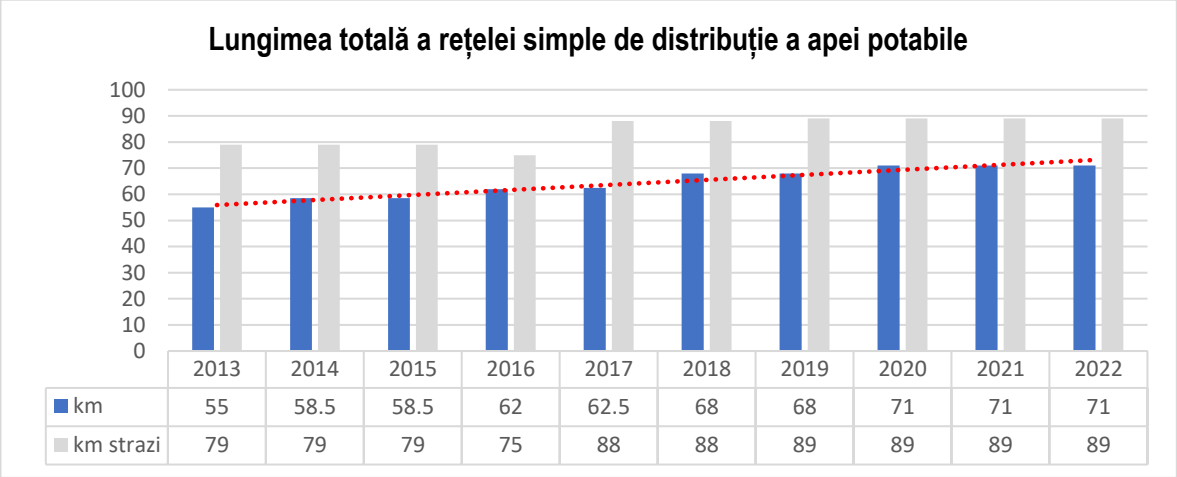


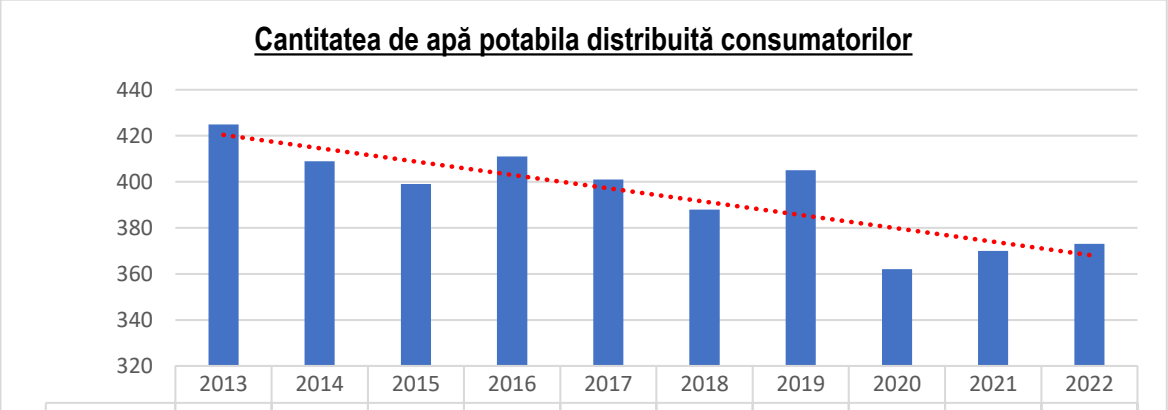
Figura 20. Rețeaua de alimentare cu apă și canalizare. Sursa: Autori.

Lungimea totală a rețelei simple de distribuție a apei potabile a crescut de-a lungul timpului, înregistrându--se o creștere de aproximativ 30% în 10 ani, ajungând la o lungime de 71 km în anul 2022. Rețeaua acoperă 80% din lungimea străzilor. Cu toate acestea, cantitatea de apă distribuită consumatorilor indică o scădere a volumului de apă de aproximativ 15%, de la 425 metri cubi/ zi în anul 2013 la 373 metri cubi/ zi în 2022.



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
km	55	58.5	58.5	62	62.5	68	68	71	71	71
km strazi	79	79	79	75	88	88	89	89	89	89

Figura 21. Lungimea totală a rețelei simple de distribuție a apei potabile.



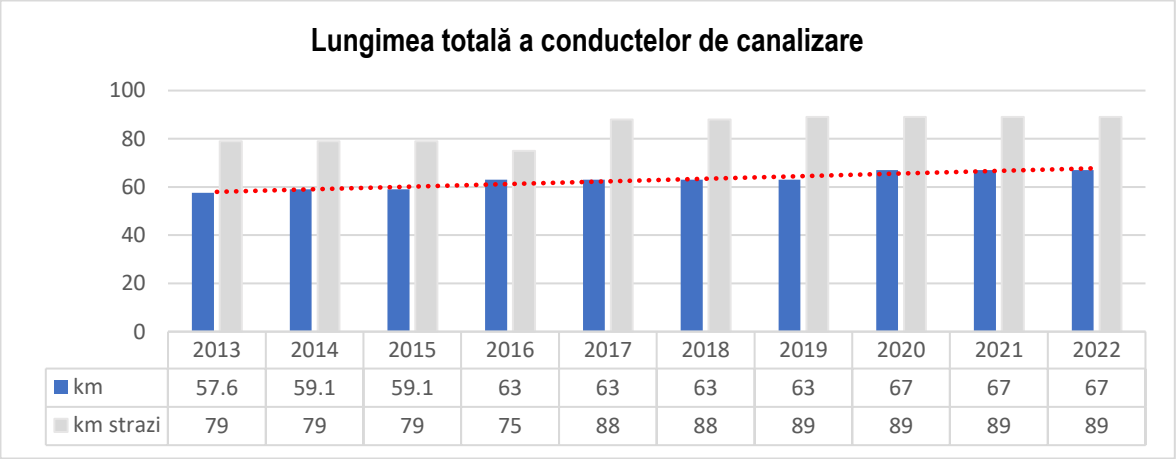
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
m cubi/ zi	425	409	399	411	401	388	405	362	370	373

Figura 22. Calitatea apei potabile distribuită consumatorilor.

Stația de tratare a apei este amplasată în partea superioară a centrului localității și are capacitatea de a furniza un debit de 100 l/s (cu o capacitate maximă zilnică de 110 l/s), suficient pentru a satisface necesitățile de apă. Apa este adusă în stația de tratare prin o conductă de oțel cu diametrul nominal de 400 mm, având o lungime de 12 km fiecare, funcționând pe principiul gravitațional.

Apa tratată este stocată în patru rezervoare cu o capacitate de 1.000 mc fiecare, împreună cu un rezervor de 125 mc, care servește și ca rezervă de apă pentru situații de urgență, cum ar fi incendiile,

având o capacitate de 790 mc. Rețeaua existentă de distribuție a apei are o lungime totală de 65 km și este construită din conducte fabricate din oțel și polietilenă, operând la o singură zonă de presiune. Uzura vanelor de sectorizare reprezintă o problemă majoră, dificultând intervențiile în cazul avarierilor, care sunt estimate la aproximativ 200 de avarii pe an în rețeaua de distribuție.



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
km	57.6	59.1	59.1	63	63	63	63	67	67	67
km strazi	79	79	79	75	88	88	89	89	89	89

Figura 23. Lungimea totală a conductelor de canalizare.

În ceea ce privește lungimea totală a conductelor de canalizare, a fost înregistrată o creștere de aproximativ 16%, ajungând la 67 km în anul 2022. Lungimea totală a conductelor de canalizare acoperă 75% din lungimea străzilor.

În prezent, apele pluviale sunt colectate de sistemul actual de șanțuri și rigole dispuse de-a lungul străzilor. Canalizarea pluvială propriu-zisă este limitată la zona centrală a localității, concentrată la intersecția drumurilor DN 15 și DN12. Stația de epurare este amplasată în apropierea râului Mureș, la ieșirea din localitate către Reghin, având o capacitate de epurare de 50 l/s și funcționează cu două trepte de epurare, mecanică și biologică.

DEFICIENȚE ALE INFRASTRUCTURII DE APĂ ȘI CANALIZARE

Principalele disfuncționalități identificate în infrastructura de apă uzată privesc rețelele de canalizare, în special sistemul de canalizare pluvială, caracterizat prin conexiuni neconforme la rețeaua menajeră. Aceste neconformități conduc la evacuarea directă a unor volume de ape uzate în emisar, fără trecerea prin procesul de epurare, generând impact negativ asupra calității apelor de suprafață. Deși stația de epurare a fost modernizată recent și asigură capacitatea necesară pentru conformarea la normele în vigoare, funcționarea integrată a sistemului rămâne afectată de deficiențele din rețelele de colectare, precum și de insuficiența lucrărilor de întreținere și modernizare a infrastructurii aferente.

Principalele deficienţe ale municipiului includ staţia de epurare care nu funcţionează corespunzător, din cauza depăşirii capacităţii sau a problemelor de exploatare şi întreţinere, precum uzura şi lipsa investiţiilor în modernizare.

Deși este dotată cu o treaptă de epurare biologică, aceasta nu este funcțională în prezent. Stația are un decantor secundar similar cu cel primar, iar nămolul rezultat este uscat pe două paturi de uscare,

fiecare având dimensiunile de 30 m x 6 m. Apa epurată este deversată în râul Mureș prin intermediul unui emisar.

Pentru a îmbunătăți eficiența și capacitatea stației de epurare, este necesară extinderea capacității de epurare în conformitate cu cerințele stației de tratare, precum și modernizarea procesului de epurare prin activarea treptei biologice.

În general, În toate oraşele judeţului există o situaţie similară, în care reţelele de canalizare pluvială şi conexiunile ilegale cu reţelele de canalizare menajeră duc la evacuarea unor debite semnificative de ape uzate urbane, fără nicio formă de epurare, ceea ce are un impact major asupra calităţii apelor de suprafaţă.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ ȘI TELECOMUNICAȚII

Sistemul Energetic Național furnizează energia electrică necesară consumatorilor casnici, industriali și din sectorul terțiar din județul Harghita. Această energie este distribuită către utilizatori prin intermediul liniilor electrice de transport de înaltă tensiune (220 kV, 110 kV) și medie tensiune (20 kV), precum și prin intermediul stațiilor și posturilor de transformare.

Municipiul Toplița dispune de stații de transformare 110/ 20 kV. Alimentarea acestor stații se face atât din LEA 220 kV menționată anterior, cât și din linii electrice aeriene LEA 110 kV, traseele principale de amplasare ale acestora fiind Gheorgheni –Toplița, Gheorgheni – Miercurea Ciuc – Băile Tușnad, precum și CTE Fântânele – Cristuru Secuiesc – Odorheiu Secuiesc – Vlăhița – Miercurea Ciuc.

Puterea transformatoarelor utilizate în stația orașului este de 16 MVA și 10 MVA. În apropierea stației orașului există și o altă stație de transformare, alimentată de liniile de 110 kV, care aparține Societății Naționale a Căilor Ferate din România. Din această stație oraș sunt alimentate toate ramurile rețelei de distribuție pe medie tensiune din municipiul Toplița și zonele adiacente. Toate aceste ramuri de medie tensiune sunt ajustate la tensiunea de 20 kV. Lungimea totală a liniilor aeriene de medie tensiune (LEA) este de 153,6 km, iar a liniilor subterane (LES) de medie tensiune este de 256,77 km.

Consumatorii casnici, agenții economici și dotările socio-culturale sunt alimentați din rețeaua de joasă tensiune (0.4 kV) printr-un număr de 47 de posturi de transformare, dintre care:

→ 16 posturi de transformare aeriene;

→ 29 posturi de transformare zidite;

→ 2 posturi de transformare metalice.

Puterile transformatoarelor utilizate în aceste posturi variază între 63 kVA și 630 kVA, iar gradul de încărcare se situează între 8% și 77%.

Rețeaua de distribuție de joasă tensiune alimentează consumatorii casnici, micii consumatori industriali, instituțiile de interes public și iluminatul public. În cartierele de blocuri, distribuția energiei electrice se realizează prin cabluri subterane din aluminiu, cu alimentarea blocurilor din firidă în firidă. Lungimea totală a rețelelor de joasă tensiune este de 58,5 km tip LEA (0,4 kV) și 15,5 km tip LES (0,4 kV).

Iluminatul public este asigurat pe străzile principale, piețe și intersecții aglomerate cu lămpi de vapori de mercur sau sodiu de 250 W, iar pe străzile secundare cu lămpi de vapori de mercur de 125 W.

Starea tehnică a rețelelor de distribuție în general este satisfăcătoare, iar reparațiile, redimensionările și înlocuirile se efectuează conform studiilor FRE Harghita.

În ceea ce privește consumul de energie electrică, principalii consumatori din municipiul Toplița sunt ROMTOP, STTPL, MOBITOP, TRICOTOP, etc. Structura consumului de energie electrică în anul 1996 a fost următoarea:

→ mari consumatori: 8 GWh;

→ consumatori casnici: 3,5 GWh;

→ agenți economici: 2,3 GWh.

Având în vedere schimbările recente, structura consumului se va modifica în favoarea consumatorilor mici, deoarece marii consumatori industriali sunt în declin și consumul lor va scădea.

In conformitate cu Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr. 4 / 2007, publicat în Monitorul Oficial nr. 259/18.04.2007, dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii electrice are valorile:

→ 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV;

→ 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;

→ 55 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV;

→ 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV.

Pentru liniile electrice construite pe teren împădurit, dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță este:

→ 32 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;

→ 44 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV;

→ 54 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV.

Zona de protecție și cea de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei electrice și sunt simetrice față de axul liniei. Distanța de protecție/de siguranță reprezintă lățimea culoarului de trecere al liniei.

În ultimii ani, s-au desfășurat ample lucrări de reparații și înlocuire a echipamentelor primare și secundare din stațiile electrice și posturile de transformare, concomitent cu dezvoltarea sistemelor de teleconducere și telecomunicații adaptate rețelelor de energie electrică. De asemenea, s-au modernizat sistemele de gestionare a energiei, echipate cu tehnologii adecvate pentru transportul și distribuția acesteia, asigurând o precizie corespunzătoare.

Înlocuirea rețelelor și echipamentelor funcționând la tensiuni de 6 sau 10 kV cu unele la 20 kV permite

o mai mare flexibilitate în sistemele de repartiție a energiei la medie tensiune, utilizând materiale moderne și fiabile, ceea ce contribuie la reducerea pierderilor de putere și energie electrică, și la o exploatare mai economică.

Extinderea numărului de posturi de medie tensiune de putere mică și medie (25...400 kVA) cu transformatoare uscate de dimensiuni reduse duce la reducerea volumului de rețele de joasă tensiune și la posibilitatea de a le amplasa subteran, eliminând rețelele aeriene, și la instalarea cablurilor cu secțiune corespunzătoare noilor consumuri, asigurând stabilitatea la scurtcircuit.

În paralel, se desfășoară operațiuni pentru alimentarea cu energie electrică a gospodăriilor izolate, mai ales în zonele montane, iar pentru consumatorii importanți sau grupați, se analizează implementarea surselor alternative locale, cum ar fi energia solară prin celule fotovoltaice, microhidrocentrale pe cursurile de apă sau turbine eoliene.

Din cauza reliefului predominant muntos al județului Harghita și prezenței localităților cu sate și gospodării izolate, dezvoltarea sistemului de telecomunicații prin rețele a fost mai redusă, iar în anul 1997 gradul de telefonizare al județului era doar de 9,2%.

Odată cu avansul telefoniei mobile, importanța telefoniei fixe a scăzut semnificativ, în special în zonele neacoperite, unde costurile de instalare a unor noi rețele ar fi nejustificate, având în vedere acoperirea rețelelor publice mobile la nivel de teritoriu/populație de 89,3% pentru teritoriu și 99,0% pentru populație în iunie 2009 (S.C. Cosmote RMT S.A.).

Principalele rețele de fibră optică sunt amplasate pe traseele Sf. Gheorghe (jud. Covasna) – Miercurea Ciuc – Vlăhița – Odorheiu Secuiesc – Cristuru Secuiesc - Sighișoara (jud. Mureș), Miercurea Ciuc – Gheorgheni – Toplița – Reghin (jud. Mureș), Miercurea Ciuc – Onești (jud. Bacău), Odorheiu Secuiesc – Praid – Tg. Mureș (jud. Mureș), Toplița – Borsec – Tulgheș - Bicaz (jud. Neamț).

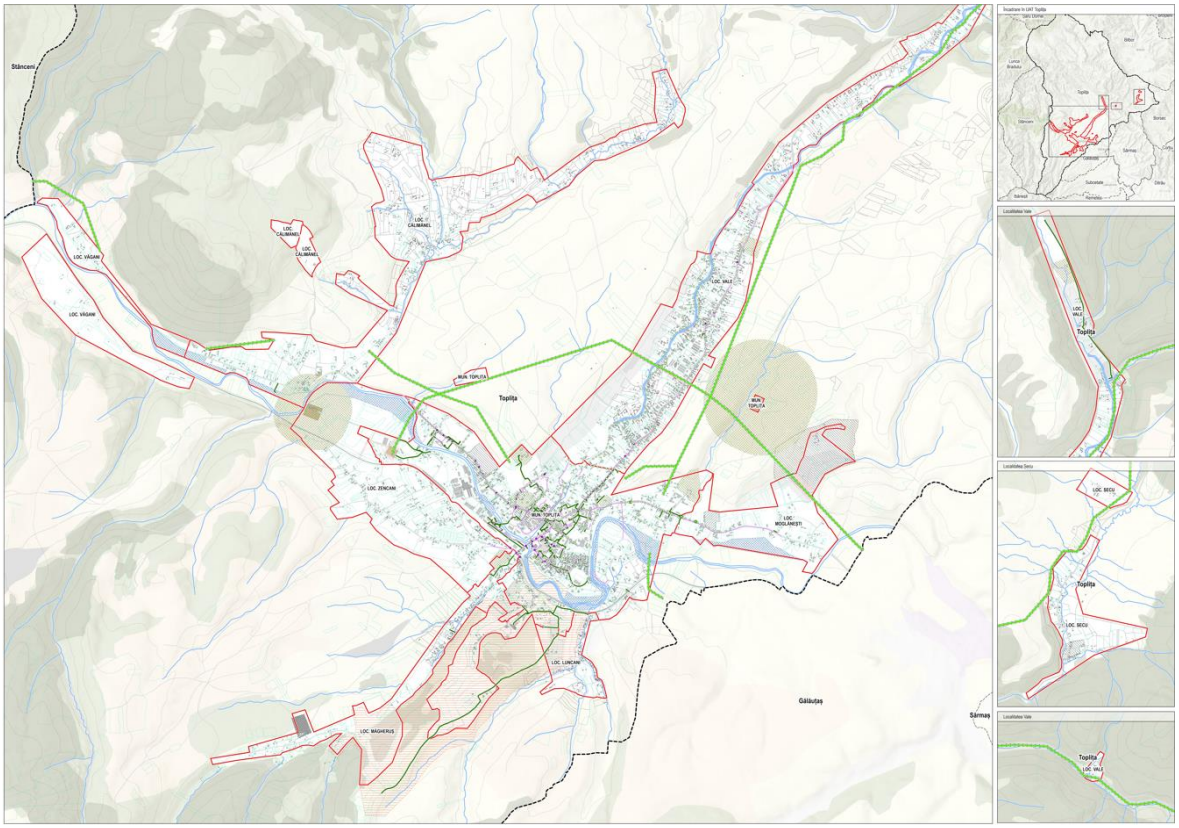


Figura 24. Rețeaua de alimentare cu energie electrică și telecomunicații. Sursa: Autori.

În prezent, în municipiul Toplița operează o centrală telefonică automată de tip Rotary 7 D, cu 2000 de linii, care este complet ocupată. Interconectarea interurbană se realizează prin intermediul centrului de distribuție din Miercurea Ciuc. De asemenea, există o Centrală Telefonică Metropolitană Internă (CTMI), echipată cu 100 de circuite, cu legături către principalele localități din județ și legături interjudețene.

Municipiul Toplița are o populație de 15.880 de locuitori. La centrala telefonică sunt conectați 2826 de abonați cu plată, dintre care 203 sunt abonați persoane juridice, iar există circuite semiautomate la 11 oficii și 17 posturi publice. Gradul de telefonizare este de 17,79. În municipiul Toplița, atât în sectorul privat, cât și în cel public, s-au înregistrat creșteri ale solicitărilor de servicii de telecomunicații. Ca urmare, este necesară dezvoltarea echipamentelor și a rețelelor de telecomunicații. Lucrările de dezvoltare a rețelei au creat disponibilități în întreg orașul, prin instalarea unei centrale CTA 7D cu 1000 de linii, amplasată în spațiile existente din incinta CTA.

DEFICIENȚE ALE INTR

Telecomunicațiile sunt slab deservite pe terenul cuprins în unitatea administrativ teritorială Toplița, acesta cuprinde o acoperire parțială în zona centrală.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE ȘI ENERGIE TERMICĂ

Alimentare cu gaze naturale

Din luna decembrie 2023, municipiul Toplița beneficiază de acces la rețeaua de distribuție a gazelor naturale, în urma unei investiții în valoare de aproximativ 13 milioane de lei.

Delgaz Grid, operatorul rețelei de gaze naturale, a acoperit o treime din suma totală, iar restul a fost finanțat de Primăria Toplița, în cadrul unui parteneriat stabilit între cele două entități.

Procesul de înființare a noii distribuții de gaze naturale a început în anul 2021 și a implicat construirea a 35 de kilometri de conducte și branșamente pe 33 de străzi din Toplița. După finalizarea acestor conexiuni individuale, atât locuitorii orașului cât și companiile din zonă vor putea utiliza gazele naturale în locuințe, școli, instituții publice și fabrici.

Alimentarea cu energie termică

În Municipiul Toplița, ca în multe alte localități din România, se înregistrează închiderea sau desființarea sistemelor de termoficare. Totuși, în cele trei municipii unde s-a menținut sistemul de alimentare centralizată cu energie termică, administrațiile locale sunt preocupate de găsirea soluțiilor optime pentru a îmbunătăți eficiența producției și distribuției de energie termică către consumatori.

De asemenea, este semnalată o utilizare redusă a surselor regenerabile de energie, cum ar fi energia solară, în ciuda necesității de exploatare rațională a resurselor și de protejare a mediului înconjurător.

În Municipiul Toplița, în ultimii cinci ani s-au demarat și finalizat diverse proiecte de eficientizare a sistemului de încălzire:

→ Reabilitarea exterioară a clădirilor Primăriei și Casei de Cultură din Municipiul Toplița în 2019, proiect nefinalizat;

→ În curs de desfășurare în 2021, reabilitarea, modernizarea, extinderea și dotarea clădirilor C2 și C3 din cadrul Colegiului Național "Mihai Eminescu" din municipiul Toplița, județul Harghita;

→ De asemenea, în derulare în 2021, lucrările de reabilitare, modernizare și dotare a ambulatoriului Spitalului Municipal Toplița;

→ Proiectul de reabilitare a centralei termice de pe strada Cerbului prin transformarea sa în locuințe de serviciu este în desfășurare în 2021;

→ Încheiat în 2022, proiectul de reparații la sistemul de încălzire cu panouri solare din centrul SPA-

ului din Toplița, inclusiv achiziționarea de ventilatoare CTA.

În plus, ca viitoare proiecte de investiții, Primăria Municipiului Toplița are în vedere:

→ Renovarea energetică moderată a clădirilor rezidențiale multifamiliale din municipiul Toplița;

→ Eficientizarea energetică a Spitalului Municipal Toplița;

→ Modernizarea energetică a clădirilor Primăriei, Consiliului Local, Bibliotecii și Casei de Cultură din Municipiul Toplița;

→ Construirea de locuințe cu consum redus de energie (nZEB plus) destinate tinerilor, în două locații din municipiul Toplița: pe strada Avram Iancu nr. 9 și pe strada Sportivilor nr. 5.

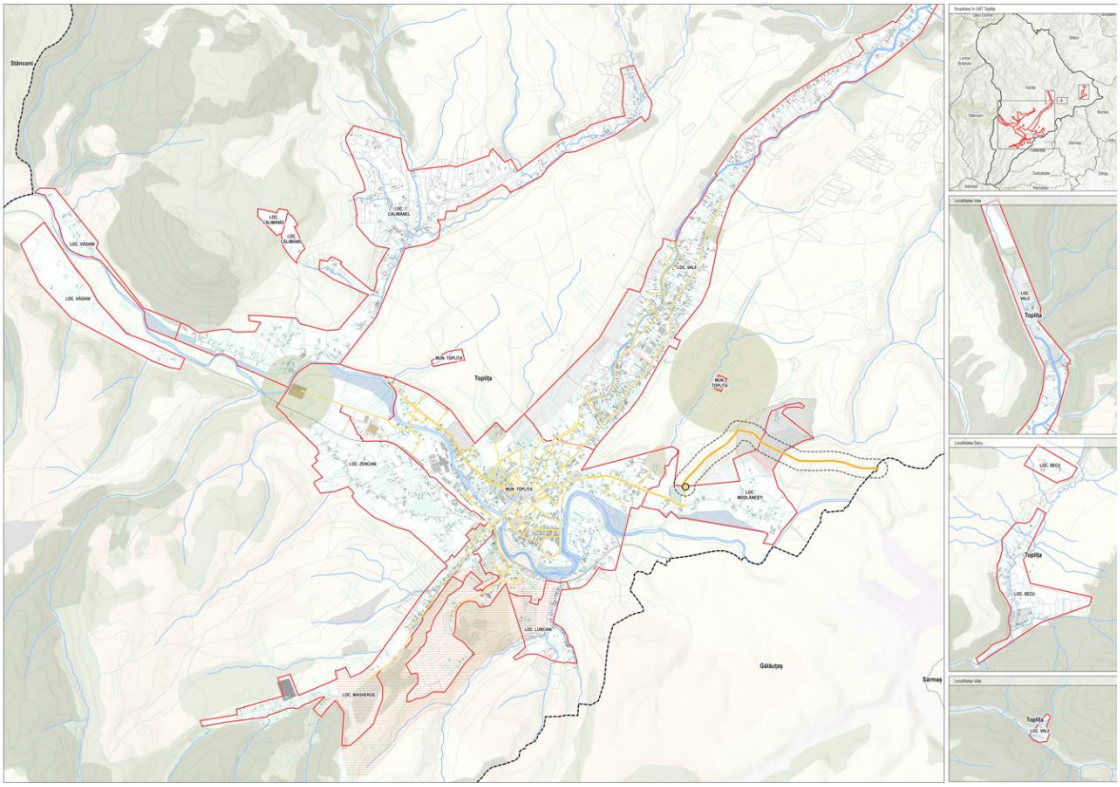


Figura 25. Rețeaua de alimentare cu gaze naturale. Sursa: Autori.

Deficiențe

Una dintre problemele majore constă în faptul că majoritatea clădirilor au peste 20 de ani vechime și prezintă un nivel scăzut de izolare termică. Acest aspect conduce la inconfort termic, consum ridicat de energie pentru încălzire și apariția condensului. Îmbunătățirea eficienței energetice a clădirilor este o preocupare principală a administrațiilor locale din județ, iar în acest sens se discută despre măsuri de termoizolare a instituțiilor publice și a clădirilor de locuințe colective și individuale, menționate în planurile urbanistice generale și în strategiile localităților.

De asemenea, dezvoltarea rețelei de gaze naturale este incipientă, aceasta având nevoie de multe

proiecte privind extinderea rețelelor de distribuție gaze existente, înființarea de noi distribuții de gaze în UAT traversate de conductele de transport, realizarea de racorduri la conductele de transport existente pentru alimentarea UAT aflate în apropierea acestor conducte, extinderea SNT în zonele de vest și nord ale județului pentru a permite înființarea de noi sisteme de distribuție gaze în UAT-urile din aceste zone.

Surse regenerabile de energie

În ultimii ani ia avânt totuși producția de energie electrică din surse regenerabile. Prin Strategia Europa 2020 toate statele membre UE s-au angajat ca până în anul 2020 să își reducă cu 20% emisiile de CO2 comparativ cu nivelul anului 1990, să crească eficiența energetică cu 20% și, de asemenea, să mărească utilizarea resurselor regenerabile cu până la 20%.Utilizarea surselor regenerabile de energie are efecte benefice nu numai prin creșterea calității aerului și protejarea mediului natural (reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră, stoparea tăierilor arborilor, protejarea florei și faunei), dar și în plan economic și social prin creșterea securității / independenței energetice, creșterea gradului de ocupare a forței de muncă și dezvoltarea mediului de afaceri.

După 2010, producerea de energie electrică din surse regenerabile a fost stimulată și în România, iar în prezent în județul Harghita pot fi identificați 50 de producători cu certificate de racordare acordate de SDEE Transilvania Sud. Agenții economici din județ s-au arătat tot mai interesați de realizarea centrelor de energie regenerabilă, în vederea obținerii de certificate verzi, care se acordă pentru fiecare MWh de energie livrată în sistemul național.

Se poate observa ponderea mare a surselor bazate pe energie solară (41 din 50), urmate de cele bazate pe hidroenergie (microhidrocentrale), cogenerare și biomasă. Acești producători sunt localizați în municipiile Miercurea Ciuc, Odorheiu Secuiesc, Gheorgheni și Toplița, în orașele Bălan, Cristuru Secuiesc și Vlăhița și în alte 15 comune (Brădești, Dealu, Lăzarea, Leliceni, Lupeni, Mădăraș, Mihăileni, Racu, Remetea, Satu Mare, Sândominic, Sânmartin, Sânsimion, Siculeni, Suseni) și totalizau în 2020 o putere instalată de peste 67 MW.

NR.	DENUMIRE	PUTEREA INSTALATĂ (MW)	TENSIUNEA U (kV)	TIP ENERGIE
1	SC POLIGEN POWER	3,950	20	cogenerare
2	AMBRUS IREN	0,008	0,400	fotovoltaică
3	ABSOLUT BIOLIFE SRL	0,030	0,400	fotovoltaică
4	BARTALIS SZABOLCS	0,023	0,400	fotovoltaică
5	SALAMON LASZLO	0,005	0,4	fotovoltaică
6	LASZLO GABOR	0,00485	0,4	fotovoltaică
7	SANDOR GABRIELLA	0,009	0,4	fotovoltaică
8	BUZOGANY FERENC	0,01	0,4	fotovoltaică

NR.	DENUMIRE	PUTEREA INSTALATĂ (MW)	TENSIUNEA U (kV)	TIP ENERGIE
9	BUZOGANY KAROLY	0,01	0,4	fotovoltaică
10	TOKE ALADAR	0,002	0,4	fotovoltaică
11	CONSULTA CARPATICA	0,008	0,4	fotovoltaică
12	ELEKES ALEXANDRU	0,006	0,400	fotovoltaică
13	GREEN SOLAR SYSTEM	0,027	0,4	fotovoltaică
14	TOLDY ELOD-MIKLOS	0,005	0,400	fotovoltaică

Tabel 8. Lista producătorilor de energie electrică din surse regenerabile (2020). Sursa: PATJ SF6.

Apele geotermale sunt utilizate numai local, pentru tratamente balneare din cauza debitului redus, a temperaturii relativ scăzute, precum și a conținutului ridicat de săruri minerale, care, în lipsa unor măsuri speciale, la reducerea presiunii în momentul ieșirii din zăcământ, se depun și colmatează conductele și schimbătoarele de căldură. Aceste ape minerale mezotermale sunt folosite pentru tratamente balneare în special la Băile Tușnad, Borsec, Harghita Băi, Bilbor, fără însă a avea potențial energetic.

Din punct de vedere al potențialului solar al României, județul Harghita se află în zona IV și V, în care intensitatea radiației solare are valori cuprinse între 1250 - 1300 kWh/mp/an, sau mai mici de 1200 kWh/mp/an, astfel încât se poate studia, soluția preparării apei calde menajere utilizând energia solară prin intermediul panourilor solare înglobate sau montate pe acoperișul clădirilor, sau pe terase în concordanță cu adoptarea unei orientări şi unui unghi favorabile captării cu maximum de eficiență a energiei solare

Din analiza hărții cu distribuția geografică a resurselor de biomasă vegetală cu potențial nergetic se constată că județul Harghita beneficiază în principal de resursă forestieră (70,81%) şi de resursă agricolă (29,19%). Utilizarea biomasei are în componență inclusiv utilizarea pentru ardere a lemnului de foc şi a resturilor agricole, considerate o resursă energetică recuperabilă, în măsura regenerării acesteia. Principala resursă naturală utilizată în județul Harghita este lemnul şi deșeurile lemnoase, astfel că utilizarea combustibilului solid se poate face, ca şi până cum, în sobe clasice de teracotă cu acumulare de căldură, precum şi în alte surse de energie termică, unele dintre ele fiind cazanele care funcționează pe principiul arderii clasice sau pe acela al gazeificării lemnului.

În cadrul biomasei care poate fi folosită pentru producerea căldurii se pot folosi așchii de lemn, coajă de copac, reziduuri de recoltare, rumeguș, reziduuri de tăiere, reziduuri de pădure şi coji PATJ Harghita – SF6-EDIL 87de semințe. O atenție specială trebuie acordată rumegușului rezultat de la tăierea şi fasonarea lemnului care poate fi sinterizat astfel încât să rezulte peleţi de lemn care pot fi utilizați pentru ardere în cazane speciale.

Ținând seama de nivelul scăzut al temperaturii, sursele geotermale din România pot fi folosite în

funcție de nivelul de temperatură disponibil pentru încălzire, prepararea apei calde de consum, aplicații de tip spa, șranduri termale.

2.10. PROBLEME DE MEDIU

SURSE DE POLUARE A APELOR

Azotul este element esențial pentru viată și în ape suferă foarte multe procese chimice și biochimice. Apare mai ales ca azotat, azotit, amoniu, azot gazos și cel fixat în compuși organici, grupe între care exista continuu transformări/ tranzitări, formându-se "ciclul azotului". Excesul duce la eutrofizare, contaminarea acviferelor, posibila afectare a sănătății umane: methemoglo- binemie la copii, cancer gastric, etc.

Sursele de azotați în ape sunt naturale și antropice. Sursele naturale sunt precipitatii: oxizi de azot din atmosfera, produși de fulgere și de arderea combustibililor fosili; aportul prin spălarea din roci și cenușă de vegetație arsă ajunsă în apă; nitrificarea amoniului (prin microorganismele nitrosomonas și notrosococcus) și a nitriților (prin nitrobacter); izvoare în urma dizolvării lor la adâncime în roci (nitratul având solubilitate crescuta în ape); eroziunea solurilor ce conțin azotat.

Aceste surse "naturale" sunt adesea, indirect tot antropice, Surse antropice "directe" sunt cele punctiforme (deversări de ape uzate conținând azotați) și difuze, în principal azotații proveniți din îngrășămintele naturale - gunoi de grajd - aplicate pe câmpuri, sau de la latrine.

Acidifierea apelor este produsa în principal de ploile acide. Cauza principală o constituie dioxidul de sulf și oxizii de azot degajați în atmosferă. Pe plan global, sursele naturale au aceeasi magnitudine cu cele antropice, care sunt în principal arderea combustibililor fosili dar care, în zone industriale le eclipsează pe cele de origine naturală.

Mecanismul de formare al ploii acide constă în oxidarea în atmosferă a oxizilor de azot și sulf la acid azotic și sulfuric sau aerosoli de azotat și sulfat, prin procese complexe incomplet elucidate de oameni. Acizii ajung pe sol și în ape pe cale umedă sau uscată. Pe cale umedă ajung prin ploaie sau ninsoare sau prin ceată, chiciură, etc. Staționarea în atmosferă durează, în medie, mai multe zile, permițând astfel afectarea unor regiuni depărtate. Pe cale uscată ajung prin difuzie ca și gaze sau în particule de aerosoli, ca azotat de amoniu sau sulfat de amoniu. În aceste cazuri staționează puțin în atmosferă, astfel că afectează mai mult regiunea înconjurătoare.

O altă sursă importanta de ape acide vine de la poluarea solului cu amoniu, pe care bacteriile îl nitrifică, rezultând însă și ioni de hidrogen, ce dau aciditate. Pot apărea acidifieri temporare "naturale" la topirea zăpezilor, dar majoritatea sunt din cauze antropice. Scăderea pH-ului atrage o creștere a solubilității metalelor grele, toxice pentru viată, care sunt mobilizate din sedimente sau nu se mai sedimentează.

POLUAREA CU COMPUȘI ORGANICI BIODEGRADABILI

Substanțele organice de origine naturală sau artificială, reprezintă principalul poluant. Materiile organice consumă oxigenul din apă, în timpul descompunerii lor, într-o măsură mai mare sau mai mică,

în funcție de cantitatea de substanță organică evacuată, afectand organismele acvatice. Oxigenul este necesar și bacteriilor aerobe care prin reactii de oxidare a substanțelor realizeaza autoepurarea apei.

PRESIUNI SEMNIFICATIVE ASUPRA RESURSELOR DE APA DIN UAT TOPLIȚA

În zona studiată, calitatea apei este afectată de următoarele categorii majore de factori de stres fizici și chimici:

Poluarea cu substanţe organice se datorează emisiilor/evacuărilor de ape uzate provenite de la sursele punctiforme și difuze, în special aglomerările umane, sursele industriale și agricole. Lipsa sau insuficienţa epurării apelor uzate conduce la poluarea apelor de suprafaţă cu substanţe organice, care odată ajunse în apele de suprafaţă încep să se degradeze și să consume oxigen. Poluarea cu substanţe organice produce un impact semnificativ asupra ecosistemelor acvatice prin schimbarea compoziţiei speciilor, scăderea biodiversităţii speciilor, precum și prin reducerea populaţiei piscicole sau chiar mortalitate piscicolă în contextul reducerii drastice a concentraţiei de oxigen.

O altă problemă importantă de gospodărire a apelor este poluarea cu nutrienţi (azot și fosfor). Ca și în cazul substanţelor organice, emisiile de nutrienţi se datorează atât surselor punctiforme (ape uzate urbane, industriale și agricole neepurate sau insuficient epurate), cât și surselor difuze (în special, cele agricole: creşterea animalelor, utilizarea fertilizanţilor). Nutrienţii determină eutrofizarea apelor (îmbogăţirea cu nutrienţi și creştere algală excesivă), în special a corpurilor de apă stagnante sau semistagnante (lacuri naturale și de acumulare, râuri puţin adânci cu curgere lentă), ceea ce determină schimbarea compoziției speciilor, scăderea biodiversităţii speciilor, precum și reducerea utilizării resurselor de apă (apă potabilă, recreere etc.).

Din punct de vedere hidrografic, teritoriul UAT Toplița aparține bazinului hidrografic Mureș, conform regionării realizate de Administrația Națională „Apele Române”.

In tabelul următor sunt enumerate corpurile de apa de suprafață de pe teritoriul UAT Toplița:

cod cadastral	nume
RORW4-1_B3	Mureș
RORW4-1-28_B1	Zapodea
RORW4-1-29_B1	Magherus
RORW4-1-30_B1	Toplita (Lomas)
RORW4-1-30_B1	Secul
RORW4-1-30_B1	Hurdugas
RORW4-1-30_B1	Voivodeasa
RORW4-1-30_B1	Crucea
RORW4-1-30_B1	Puturosul
RORW4-1-30_B1	Piriul Porcului
RORW4-1-30_B1	Voivodeasa
RORW4-1-31_B1	Calimanel

cod cadastral	nume
RORW4-1-31_B1	Calimanelul cel Tulbure
RORW4-1-31-2_B1	Inoresti

Tabel 9. Corpuri de apă de suprafață de pe teritoriul administrativ al UAT Mun. Toplița.

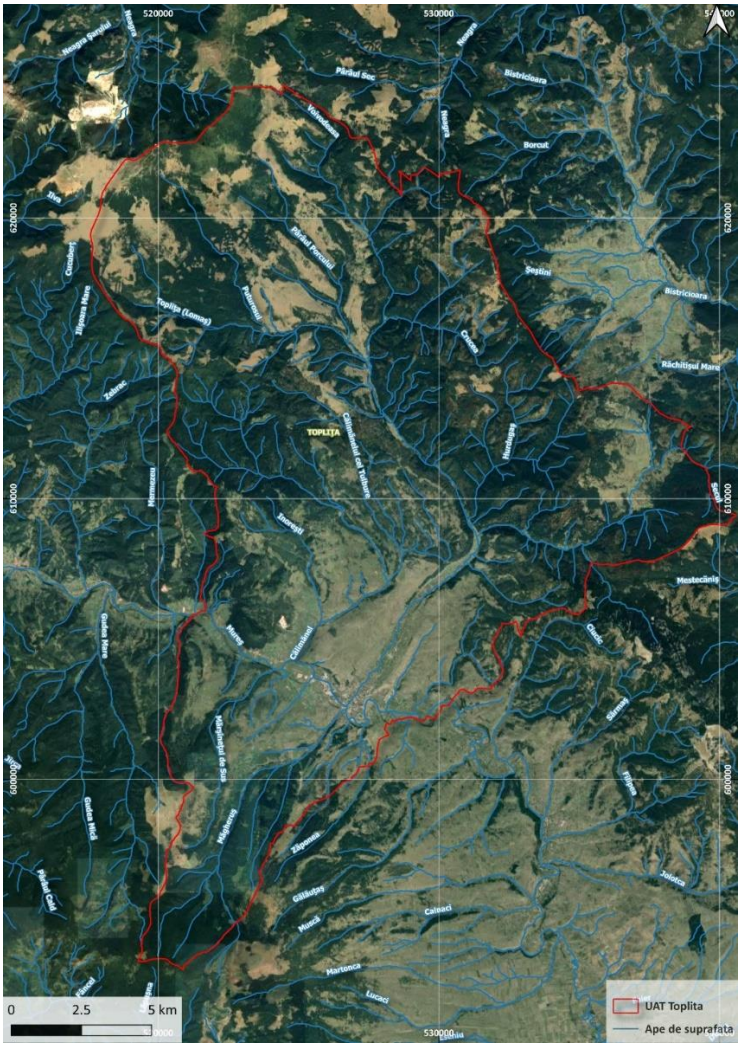


Figura 26. Ape de suprafața UAT Toplița.

Cod CA	Denumire curs de apă	Categoria corpului de apa	Tipologia corpului de apa	Stare ecologica / potențial ecologic	Stare chimica	Obiectiv de mediu	
						Stare ecologica	Stare chimica

RORW4-1_B3	Mureș	RW	RO01	S	Buna	Buna	Buna
RORW4-1-28_B1	Zapodea	RW	RO01	S	Buna	Buna	Buna
RORW4-1-29_B1	Magherus	RW	RO01	S	Buna	Buna	Buna
RORW4-1-30_B1	Toplita (Lomas)	RW	RO01CAPM	P	Buna	Buna	Buna
RORW4-1-30_B1	Secul	RW	RO01CAPM	P	Buna	Buna	Buna
RORW4-1-30_B1	Hurdugas	RW	RO01CAPM	P	Buna	Buna	Buna
RORW4-1-30_B1	Voivodeasa	RW	RO01CAPM	P	Buna	Buna	Buna
RORW4-1-30_B1	Crucea	RW	RO01CAPM	P	Buna	Buna	Buna
RORW4-1-30_B1	Puturosul	RW	RO01CAPM	P	Buna	Buna	Buna
RORW4-1-30_B1	Piriul Porcului	RW	RO01CAPM	P	Buna	Buna	Buna
RORW4-1-30_B1	Voivodeasa	RW	RO01CAPM	P	Buna	Buna	Buna
RORW4-1-31_B1	Calimanel	RW	RO01	S	Buna	Buna	Buna
RORW4-1-31_B1	Calimanelul cel Tulbure	RW	RO01	S	Buna	Buna	Buna
RORW4-1-31-2_B1	Inoresti	RW	RO017	S	Buna	Buna	Buna

Tabel 10. Caracterizare corpuri de apă de suprafață.

Legendă:
RW –râu
Râuri naturale: RO01-RO19
Râuri puternic modificate: RO01CAPM-RO19CAPM
Coloana Stare/Potențial (S/P) S - stare ecologică P - potențial ecologic

Apa subterană reprezintă apa acumulată în spaţiile dintre granule, aflate în conexiune, sau pe sisteme de fisuri, din diferite formaţiuni geologice. Aceasta formează acvifere, constituite din unul sau mai multe strate geologice cu o porozitate și o permeabilitate suficientă care să permită fie o curgere

semnificativă a apelor subterane, fie captarea unor cantităţi semnificative de apă. În România, în zonele pentru care au existat suficiente date de cunoaştere, au fost delimitate corpuri de apă subterană, care reprezintă un volum distinct de apă subterană dintr-un acvifer sau mai multe acvifere.

Pe teritoriul Administratiei Bazinale de Apă Mureş au fost identificate, delimitate şi descrise un număr de 25 de corpuri de apă subterană (21 de corpuri de apă subterană freatică şi 4 corpuri de apă subterană de adâncime) . Corpul ROMU25-Donca-Bistra a fost delimitat, pe parcursul elaborării celui de-al 2-lea Plan de Management Bazinal, pe baza datelor obţinute din studiile de alimentare cu apă a comunităţilor locale.

Din cele 25 corpuri de ape subterane identificate, 12 aparţin tipului poros, dezvoltate în depozite de vârstă cuaternară, pannoniană şi sarmaţiană, 4 corpuri aparţin tipului carstic-fisural, cantonate în depozite de vârstă paleozoică şi mezozoică, un corp de apă subterană aparţine tipului fisural-carstic, acumulat în depozite carbonifer inferioare, 5 corpuri sunt de tip fisural, localizate în depozite de vârstă jurasic-cretacică şi 3 corpuri sunt de tip mixt, fisural şi poros, dezvoltate în şisturi cristaline precambriene şi depozite aluviale cuaternare.

Cele mai multe corpuri de apă subterană, respectiv 13 corpuri (ROMU06, ROMU08, ROMU09, ROMU10, ROMU11, ROMU12, ROMU13, ROMU14, ROMU15, ROMU17, ROMU18, ROMU19 şi ROMU25), sunt localizate în zona montană, în şisturi cristaline precambriene, calcare şi dolomite cristaline paleozoice, calcare, dolomite şi depozite detritice de vârstă jurasică şi cretacică.

În luncile şi terasele râurilor Mureş, Târnava Mare, Târnava Mică şi Arieş au fost identificate şi delimitate 5 corpuri de ape subterane (ROMU02, ROMU03, ROMU04, ROMU05 şi ROMU07), fiind localizate în depozite aluvionare cuaternare.

UAT Toplița se suprapune parțial pe corpul de apă subterană ROMU01- Depresiunea Gheorghieni

Cod/Nume	Suprafața (km^2)	Caracterizare geologica/hidrogeologica			Utilizarea Apei	Surse de poluare	Grad de protectie globala
		Tip	Sub presiune	Grosime strate acoperitoare (m)			
ROMU01 Depresiunea Gheorghieni	272	P	Nu	variabila	PO, I	I, M	PM, PU, PVU

Tabel 11. Caracteristicile corpului de apă subterană.

LEGENDA:
Tip predominant: P-poros; K-karstic; F-fisural.

Sub presiune: Da/Nu/Mixt.
Strate acoperitoare: grosimea în metri a pachetului acoperitor.
Utilizarea apei: PO- alimentare cu apă a populaţie;IR - irigaţii; I - industrie; P - piscicultură; Z – zootehnie; A-agricultură; AL- alte utilizări .
Surse de poluare : I-industriale; A-agricole; M-aglomerari umane; Z-zootehnie

Starea cantitativă și chimică pentru corpul de apa subterana ROMU01 - Depresiunea Gheorghieni

Cod/nume corp de apă subterană	Stare cantitativă	Stare chimică
ROMU01 -Depresiunea Gheorghieni	Bună	Buna

Tabel 12. Starea corpului de apă subterană.

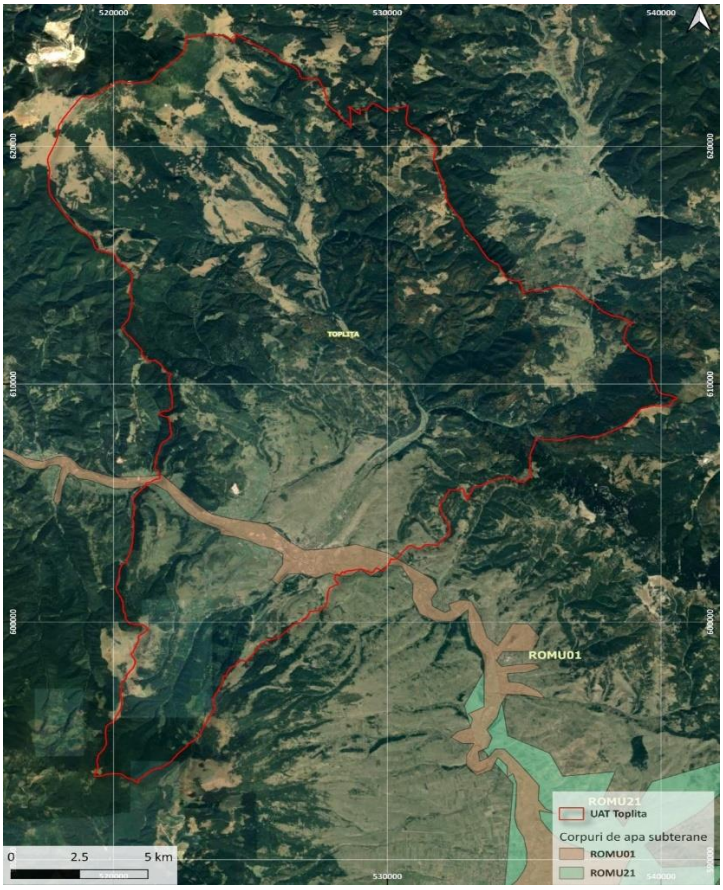


Figura 27. Localizarea corpului de apa subterana pe teritoriul UAT Toplița.

MANAGEMENTUL SITURILOR CONTAMINATE DIN MUNICIPIUL TOPLITA

În România, un sit contaminat este considerat orice suprafaţă de teren sau apă, unde substanţele poluante se găsesc în concentraţii ce pun în pericol imediat sau de lungă durată sănătatea omului sau a mediului.

În aceeaşi idee, un sit potenţial contaminat este un sit adiacent (teren sau apă), unde operaţiunile trecute și prezente pot fi cauza unui impact negativ asupra mediului.

Pe raza UAT Toplița exista un sit posibil contaminat - Depozit deșeuri menajere Municipiul Toplița, după cum se poate observa in figura de mai jos.

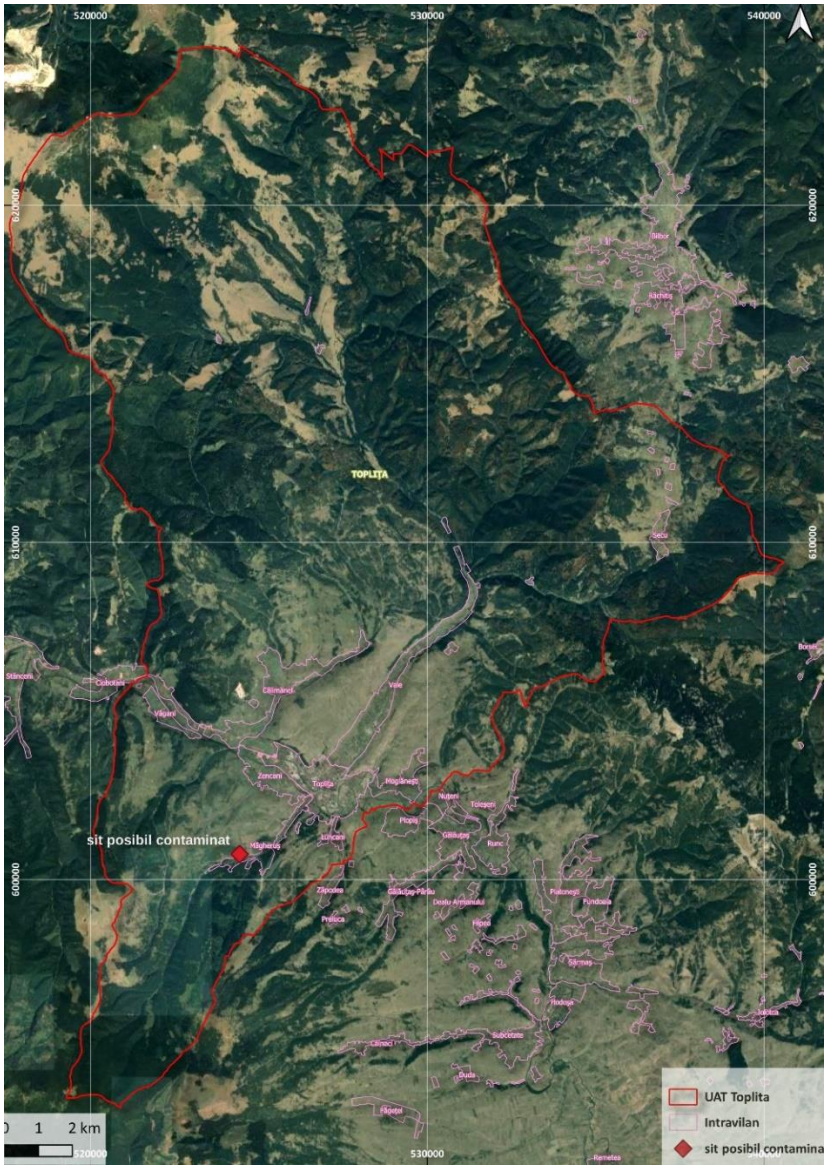


Figura 28. Sit posibil contaminat.

PRECOLECTAREA, TRANSPORTUL ȘI ELIMINAREA DEŞEURILOR ÎN UAT TOPLIȚA

Unitatea administrativ teritoriala UAT Toplița are calitatea de deținător legal al deşeurilor municipale și al deşeurilor similare, depozitate în recipientele amplasate în aria sa teritorială. Primaria Orasului Toplița, are obligația conform Legii 99/2014 pentru modificarea și completarea Legii serviciului de salubrizare a localităților nr. 101/2006, obligatia să implementeze un sistem de colectare separată pe minimum 4 fracții, respectiv hârtie, mase plastice, metale și sticlă.

Toate deseurile municipale generate pe teritoriul UAT Toplița, vor fi gestionate numai in instalatiile noi sau existente din cadrul proiectului ,,Sistem de management integrat al deseurilor in județul Harghita

Gestionarea deşeurilor cuprinde toate activitățile de colectare, transport, tratare, valorificare și eliminare a deşeurilor.

Responsabilitatea pentru activitățile de gestionare a deşeurilor revine generatorilor acestora în conformitate cu principiul "poluatorul plăteşte" sau după caz, producătorilor, în conformitate cu principiul "responsabilitatea producătorului".

2.11. NECESITĂȚI ȘI OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

În cadrul analizei cantitative s-a observa, în primul rând, structura compactă a acestui municipiu, atât activitățile sociale cât și cele economice fiind concentrate în special în zona centrală. De altfel, atât studiul privind locuitorii municipiului cât și analiza prin intermediul focus-grupurilor (a reprezentanților mediului de afaceri și a reprezentanților administrației publice locale) au scos în evidență lipsa unei definiri clare a zonelor funcționale ale municipiului. Din perspectiva avantajelor acestui oraș, toți factorii interesați prezenți în cadrul acestui studiu au evidențiat cadrul natural valoros și potențialul turistic al Municipiului. În cadrul studiului s-a discutat despre deschiderea către Vatra Dornei care poate fi un bun punct de pornire în dezvoltarea turistică a orașului precum și despre dezvoltarea municipiului în anumite zone cheie, precum este deja constituita Zonă Banffy.

Problemele menționate de către locuitori sunt diversificarea limitată a locurilor de muncă, plecarea tinerilor din oraș, insuficiența locurilor de parcare, sărăcia și insuficiența activităților culturale din oraș. În cadrul focus-grupurilor, cele mai mari probleme menționate de către reprezentanții mediului de afaceri au fost insuficiența rețelelor rutiere și edilitare, situația neclară a terenurilor (delimitarea cadastrală) și structura funcțională difuză a orașului (locuințe construite în zone industriale, menționează unul dintre participanți ca exemplu). Reprezentanții administrației locale menționează, de asemenea, câteva probleme importante pentru municipiu, cum sunt imaginea dezolantă a zonelor constituie (a zonei centrale/istorice) generată de anexele din spațiul public, construcțiile neconforme. Printre problemele comune menționate de toți cei prezenți în cadrul discuțiilor se regăsește imaginea degradată a localității, problema rețelelor edilitare, problema zonificării funcționale.

Viziunea privind Municipiul Toplița este direcționată, în acord cu mențiunile locuitorilor, către priorități precum îmbunătățirea rețelelor edilitare (canalizare, apă, electricitate, gaze), reabilitarea

blocurilor de locuințe, suplimentarea locurilor de parcare, suplimentarea dotărilor pentru sănătate, igienizarea orașului. Reprezentanții agenților economici propun dezvoltarea componentei turistice a Municipiului Toplița, printre zonele predilecte pentru dezvoltarea fiind Zona Banffy și direcția către Vatra Dornei. Reprezentanții administrației locale menționează ca priorități importante pentru dezvoltare îmbunătățirea imaginii orașului, redefinirea zonei istorice și zonelor de protecție ale monumentelor, definirea clară a unor areale pentru dezvoltarea de locuințe, turism, industrie.

Municipiul Toplița, conform rezultatelor finale ale acestui studiu consultativ, prezint ca principale puncte de dezvoltare, din perspectivă economică, turismul și industria. De altfel, aceste date sunt confirmate, parțial, și de datele statistice care arată că o bună parte din cifra de afaceri a orașului este generată de industria prelucrătoare, alături de comerț, turism, construcții și transporturi și depozitare. Acest municipiu se găsește în proces de îmbătrânire demografică însă dispunerea sa în teritoriu, ca și eforturile realizate de administrația locală în perioada recentă, fac ca mici motoare ale economiei să contribuie la dezvoltarea localității și la creșterea atractivității sale în viitorul apropiat.

Așa cum s-a remarcat și în cadrul consultării, orașul necesită, în primul rând, o îmbunătățire a imaginii sale de ansamblu prin definirea unor areale funcționale clare iar mixitatea funcțională să aibă la bază principii ale locuirii actuale. Compatibilitatea dintre funcțiuni este foarte primordială, aceasta contribuind la definirea unor areale vocaționale din punct de vedere urbanistic. Conform discuțiilor, zona centrală a o vocație istorică, de agrement și culturală, zona Banffy are o vocație clar turistică și de servicii, zona actuală vestică a orașului, dintre Mureș și linia de cale ferată are o vocație industrială și de producție.

Este necesară acordarea unei atenții sporite zonelor defavorizate, marginalizate și a zonelor greu accesibile. Rezultatele acestui studiu consultativ indică prezența unei populații defavorizate în zonele Zapode și Pârâul Baicăului (zone de tip mahala cu adăposturi improvizate) și zona Cartier Măgheruș (zonă de tip mahala cu case). Totodată, locuitorii percep zona Vâgani ca fiind foarte departe de centru, aceasta necesitând o conexiune mai bună, la nivel teritorial, cu trupul principal, localitatea reședință Toplița.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. STUDII DE FUNDAMENTARE

STUDIU GEOTEHNIC ȘI HIDROGEOTEHNIC

Din punct de vedere morfologic, zona în care este amplasat teritoriul administrativ al municipiului Toplița aparține zonei centrale a Carpaților Orientali, subunitate denumită Carpații Moldo-Transilvani.

Din punct de vedere geologic, în zonă se regăsesc sedimente Cuaternare reprezentate de nisipuri, pietrișuri, argile, bazalte cu nisipuri și formațiuni vulcanogene de vârstă Neogen (andezite, tufuri, andezite cu amfiboli, andezite cu amfiboli și piroxeni, andezite bazaltoide, Dacit de Drăgoiasa, nisipuri, pietrișuri, argile), Paleozoic-Proterozoic superior (șisturi cristaline ale seriei de Tulgheș), Proterozoic superior cu metatufuri acide și Proterozoic superior cu filite, șisturi sericito-cloritoase.

Din punct de vedere hidrogeologic, în zonă sunt întâlnite două tipuri majore de apă subterană: strate acvifere freatice şi strate acvifere de adâncime. Stratele acvifere freatice sunt cantonate în depozitele grosiere (nisipuri cu pietrișuri) ale luncii râului Mureș și în corpurile de roci consolidate afectate de fracturări tectonice casante în regim extensional, iar stratele acvifere de adâncime se întâlnesc în rocile eruptive piroclastice.

Pe teritoriul municipiului se regăsesc zone cu potențial de viituri și zone cu potențial de producere a alunecărilor de teren. Aceste zone conduc la încadrarea terenurilor din perimetrele în care se manifestă ca și terenuri dificile. Este recomandată o vigilență sporită în realizarea studiilor geotehnice, în special în ceea ce privește includerea contextului poziției terenului de interes în raport cu zonele de risc evidențiate în acest studiu.

În funcție de caracteristicile fiecărui teren în parte, se poate aborda orice tip de sistem de fundare. Alegerea sistemului de fundare se va adapta la condițiile geotehnice locale.

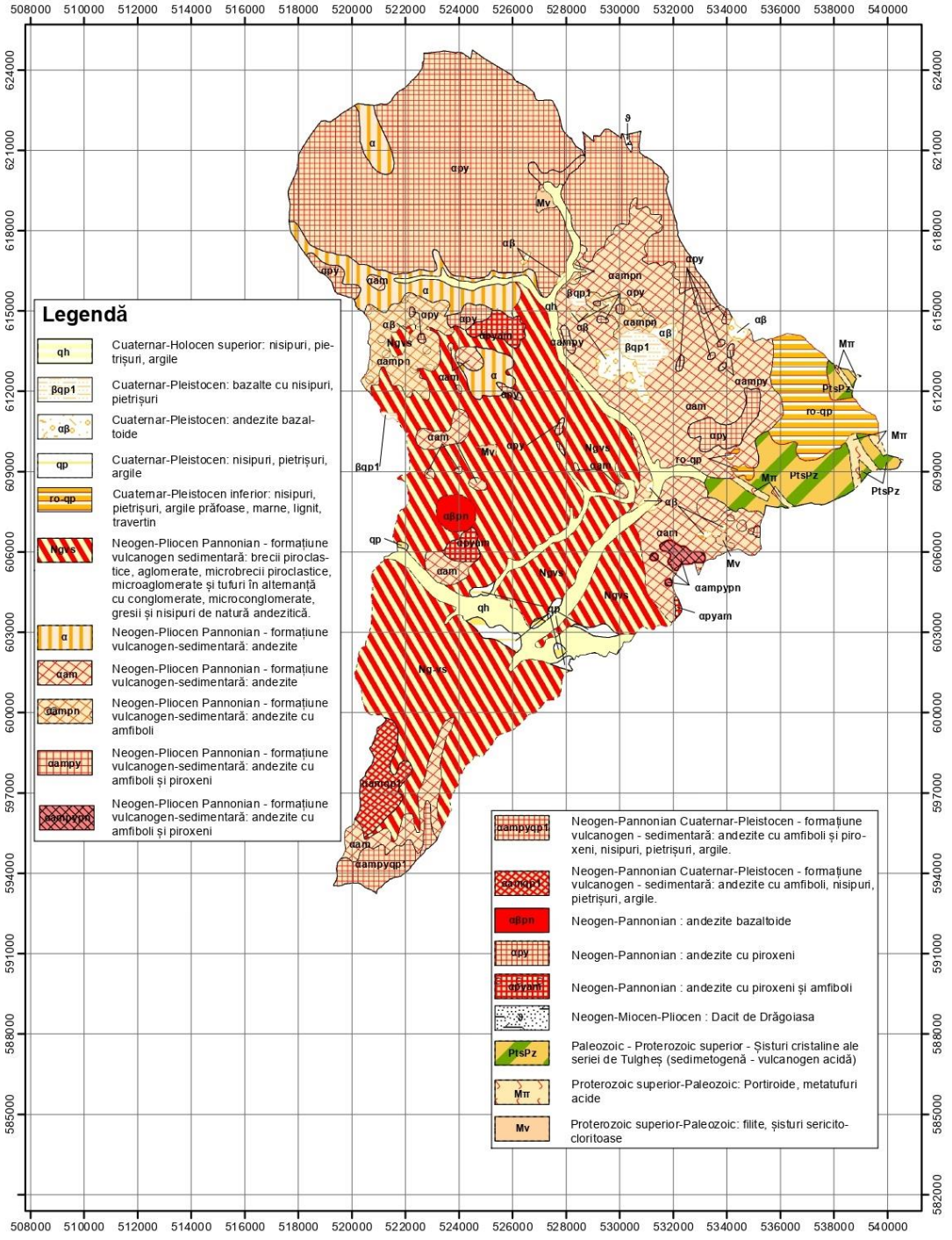


Figura 29. Harta geologică Toplița (după harta geologică a Institutului Geologic al României, foaia Toplița). Sursa: Studiul geotehnic aferent P.U.G. Mun. Toplița în elaborare.

PROTECȚIA MEDIULUI, RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE

Pentru prevenirea poluării solului și a apelor subterane cu nitrați din surse agricole, trebuie respectate măsurile din Codul de Bune Practici Agricole. Acestea vizează depozitarea și aplicarea corectă a îngrășămintelor cu azot, gestionarea gunoiului de grajd și evidența exploatațiilor agrozootehnice.

Depozitarea gunoiului de grajd se poate face pe platforme individuale, comunale sau direct pe câmp, cu respectarea unor distanțe minime față de sursele de apă și locuințe. Platformele comunale trebuie amplasate strategic pentru a preveni poluarea și a facilita accesul.

Depozitarea temporară în câmp este permisă doar în condiții stricte, evitând riscurile de poluare. Locațiile trebuie schimbate anual, iar gunoiul trebuie protejat cu materiale impermeabile.

Planul de management al gunoiului de grajd la nivel de fermă implică un plan de fertilizare bazat pe studii agrochimice sau standarde, limitând aplicarea îngrășămintelor cu azot la maximum 170 kg N/ha/an.

Perioadele de interdicție pentru aplicarea îngrășămintelor sunt stabilite în funcție de temperatură și tipul de cultură, pentru a reduce riscul de poluare. Capacitățile de stocare trebuie să depășească cu o lună perioada de interdicție.

Aplicarea fertilizanților: Este interzisă utilizarea gunoiului de grajd și a îngrășămintelor pe soluri înghețate, saturate cu apă, pe timp de ploaie, ninsoare sau soare puternic. Se impun zone de protecție lângă cursurile de apă, unde aplicarea fertilizanților și pesticidelor este interzisă.

Gestionarea deșeurilor: România generează milioane de tone de deșeuri anual, cu un impact negativ asupra solului, apei și aerului. Autoritățile locale trebuie să asigure colectarea separată a deșeurilor reciclabile și să atingă obiective progresive de reciclare (55% până în 2025, 65% până în 2035). Se promovează măsuri precum „plătește pentru cât arunci” și tarife diferențiate pentru gestionarea deșeurilor.

Adaptarea la schimbările climatice: Se propun măsuri pentru eficiență energetică, reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră și promovarea energiei regenerabile. Acestea includ îmbunătățirea performanței energetice a clădirilor, investiții private în eficiență energetică și proiecte pentru case ecologice.

STUDIUL ISTORIC

În teritoriul administrativ al municipiului Toplița se disting următoarele zone:

1. Zona industrială, cuprinsă între râul Mureș și calea ferată, în vecinătatea gării, unde se găsește și stația de transport călători spre localitățile învecinate Bilbor, Borsec, Piatra Neamț, etc., dar și de-a lungul arterelor rutiere DN 15 (Reghin) și DN 12 (Gălăuțaș) și pe Valea Topliței.
2. Centrul civic, cu rol multifuncțional, unde se regăsesc sedii ale instituțiilor publice: Primăria, poliția, Parchetul, Judecătoria, Biblioteca Municipală, Muzeul etnografic, Spitalul, Policlinica, dar și dotări publice precum: casa de cultură, școli, biserici sau servicii de interes general: farmacii, bănci comerciale, librării, restaurante, hoteluri, etc.
3. Zona de locuințe individuale cu specific rural, regăsite în localitățile componente;
4. **Zona turistică**, regăsită pe Dealul Crucii (Bánffy), unde interesul este atât din partea autorității

publice locale, cât și a proprietarilor și investitorilor privați.

5. Zona agricolă, reprezentată de o suprafață destul de întinsă, aflată la marginea teritoriului administrativ, ce cuprinde luncă, coaste, dealuri, văi, etc., până în zona împădurită;
6. Zona împădurită.

Așadar, configurația actuală a așezării este rezultatul unei evoluții istorice îndelungate, influențată de:

1. Elementele cadrului natural: adăpostul oferit de munţii înconjurători,
    a. prezenţa celor trei trepte de relief din vatra depresiunilor (lunca, terasele şi glacisurile),
    b. climatul moderat vara şi excesiv iarna,
    c. reţeaua hidrografică relativ dezvoltată,
    d. soluri cu fertilitate redusă,
    e. suprafeţe întinse ocupate cu păduri, etc.
2. Evenimentele istorice și politice;
3. Populația: migrația sa, ocupațiile de-a lungul timpului, etniile, religia, nevoile sale.

În anul 1892 a fost promulgată o lege a monumentelor istorice ce prevedea o comisie care își dădea avizul în vederea intervențiilor asupra monumentelor istorice. În anul 1895 aceasta a hotărât împărțirea monumentelor istorice în două categorii: întreținute de stat și monumente publice ce vor fi întreținute de comune.

În prezent, conform Listei Monumentelor Istorice aprobată prin Ordonanța 2.828/2015, în UAT Toplița sunt listate patru monumente istorice. Din acestea, două sunt în grupa A (de valoare națională), iar două sunt în grupa B (reprezentative pentru patrimoniul cultural local).

În afară de monumentele istorice înscrise în LMI 2015 mai este de menționat Castelul Urmanczy, care a fost clasat ca monument istoric în anul 2019, prin Ordinul MCIN nr. 2.586/2019.

Nr. crt. LMI	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
670	HR-II-m-B-12974	Capela romano-catolică, din lemn	Localitate SECU, oraș Toplița	f.n.	Sec. XX
685	HR-II-m-B-12988	Biserica ortodoxă “Sf. Arhangheli”	Municipiul Toplița	Str. Ștefan cel Mare nr. 2	1867
686	HR-II-m-A-12989	Biserica de lemn a mânăstirii “Sf. Ilie din Stânceni”	Municipiul Toplița	Str. Ștefan cel Mare nr. 68-70	1847, în 1910 strămutată din Stânceni în Toplița
687	HR-II-m-A-	Biserica de	Municipiul	Str. Verii nr. 19	1710, modif.

Nr. crt. LMI	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
	12990	lemn a fostei mănăstiri "Pârâul Doamnei" - Moglănești	Toplița		Sec. XIX

Tabel 13. Lista monumentelor istorice din UAT Toplița, conform L.M.I. (jud. Harghita), aprobată prin Ordonanța nr. 2.828 din 2015. Sursa: Studiul istoric aferent P.U.G. în elaborare.

Nr. crt. LMI	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
-	HR-II-m-B-21141	Castelul Urmanczy	Mun. Toplița	strada Mihail Kogălniceanu	-

Tabel 14. Lista monumentelor istorice din UAT Toplița clasate ulterior 2015, cf. Ordinul MCIN nr. 2586/2019 privind clasarea ca monument istoric a imobilului situat la adresa poştală strada Mihail Kogălniceanu, municipiul Topliţa, judeţul Harghita, în Lista monumentelor istorice, cu denumirea Castelul Urmanczy, în categoria II - arhitectură, m - monument, grupa valorică B. Sursa: Studiul istoric aferent P.U.G. în elaborare.

La nivelul U.A.T. Toplița au fost identificate o serie de construcții care pot fi propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice, deoarece îndeplinesc criteriile de clasare stabilite conform Ordinului 2.260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea Normelor Metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice, cu completările și actualizările ulterioare:

Nr. crt.	Construcție propusă pentru clasare în L.M.I.	Amplasament	Datare
1.	Biserica Reformată	Str. Ștefan cel Mare, Toplița (vizavi de Str. Libertății nr. 3)	1894-1895
2.	Biserica Romano-Catolică „Sfinții Petru și Pavel"	Strada Avram Iancu nr. 3	1867-1873
3.	Cimitirul sovietic din Parcul Eroilor	Parcul Eroilor	circa 1951

Tabel 15. Lista construcțiilor propuse pentru clasare în L.M.I. Sursa: Studiul istoric aferent P.U.G. în elaborare.

În cadrul municipiului Toplița (inclusiv localitățile aparținătoare) au fost identificate trei categorii de construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită:

- Construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică;
- Construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie;
- Construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare;

În municipiului Toplița se regăsesc o serie de construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită care sunt bine conservate și reprezentative pentru arhitectura zonei Harghitei. Cu toate acestea, asupra fondului construit se exercită presiuni de modificare și alterare a elementelor constructive și amenajărilor valoroase. Intervențiile recente care pot reprezenta exemple pozitive sunt puține la număr.

Astfel, cele trei categorii de construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită s-au diferențiat pe baza elementelor originale păstrate nealterate care conferă și conservă aspectul inițial al construcției, dar și a multitudinii elementelor de decor care oferă clădirilor o anumită valoare sau încadrare într-un anumit stil arhitectural.

În plus, construcțiile cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită au fost evaluate pe baza unor criterii clar definite prin prezenta metodologie propusă de autorii studiului. De menționat este faptul că aceste criterii au fost stabilite prin raportare la Ordinul 2.260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea Normelor Metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice, cu completările și actualizările ulterioare, completate și detaliate în funcție de particularitățile specificului local al municipiului Toplița.

Evaluarea clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită se va realiza astfel prin aplicarea criteriilor:

- Vechime;
- Valoare arhitecturală;
- Frecvență – raritate și unicitate;
- Valoare memorial-simbolică.

La aplicarea criteriului referitor la valoarea arhitecturală, pentru oricare din categoriile de construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, este important ca aceste caracteristici să se mențină nealterate, cu păstrarea elementelor originale și într-o stare bună de conservare.

Diferențierea clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită de restul clădirilor se propune a se realiza prin raportarea la criteriile frecvență – raritate și unicitate și criteriul legat de valoarea memorial-simbolică. În plus, se va avea în vedere și starea de conservare a clădirilor evaluate.

Metoda prin care s-a stabilit încadrarea unei clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită într-o anumită categorie (mare, medie sau mică) a fost stabilită pe baza unor calificative acordate pentru un anumit criteriu, după următorul model:

- Cel puțin două calificative medii – construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare;
- Cel puțin un calificativ mediu - construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie;
- Cel puțin un calificativ mic – construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică;

Printre criteriile pentru încadrarea construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită se numără:

1. Vechimea:

- Amplasarea construcțiilor în cadrul zonelor construite identificate în primele etape de dezvoltare conform Planșei 1.1. Evoluția istorică a mun. Toplița din Studiul Istoric General

2. Valoarea arhitecturală :

- Acoperiș în patru ape, din draniță
- Acoperiș în două ape, cu fronton triunghiular, de influență săsească
- Învelitoare din draniță, șiță sau șindrilă
- Existența târnațului, plasat pe latura dinspre curte, caracterizat prin simplitatea și ingeniozitatea decorațiilor din lemn
- Existența soclului din piatră de carieră sau de rîu, cu rol de a proteja talpa construcției şi pereţii de umezeală, de a asigura o orizontalitate perfectă clădirii, precum şi de a o înălţa. Soclul poate fi aparent sau tencuit cu argilă, peste care se aplică o zugrăveală de var. Înălțimea soclului variază în raport cu panta terenului și cu funcțiunile pe care le adăpostește.
- Detalii decorative prezente la anexe, porți, uși, obloane, stâlpi, streașină, pazie

- Ferestre în două, trei sau patru canaturi, cu elemente de conturare a acestora (ancadramente)
- Tâmplăria exterioară din lemn, vopsit cu vopsele pe bază de ulei de in în culori naturale: alb, verde și albastru-deschis
- Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire vopsite diferite nuanțe opace, nesaturate, cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru colorare, se vor folosi cu precădere pigmenţii naturali
- Proporția dintre înălțimea acoperișului și cea a pereților este una echilibrată: înălțimea pereților fiind mai mică sau cel mult egală cu cea a acoperișului
- Raportului plin-gol original, specific construcțiilor tradiționale, cu goluri de dimensiuni mici
- Finisaje simple, tencuieli acoperite cu vopsea de var, culori în nuanțe naturale, preponderent albastru și alb, iar lemnul este tratat cu
- ulei de in.

3. Frecvența - raritatea și unicitatea:
- Unicitatea imobilului, componentelor sau ansamblului.
- Dacă reprezintă cap de serie pentru o zonă istorico-geografică, etnografică sau pentru un autor.
- Raritatea sau apartenența la o serie restrânsă pentru o anumită zonă istorico-geografică, etnografică sau pentru o perioadă istorică.
- Tipicitatea pentru o zonă istorico-geografică, etnografică, pentru un stil sau pentru o epocă.
- Frecvența obiectivelor valoroase într-un ansamblu istoric construit.

4. Valoarea memorial-simbolică:
- Imobile legate de anumite momente și locuri istorice, culturale, politice sau sociale, precum și cele reprezentative pentru anumite personalități.
- Construcțiile anterioare dispărute, de importanță istorică recunoscută, atestate prin orice surse, documentare sau arheologice.
- Prezența în memoria comunității, la nivel european, național sau local.
- Dacă imobilul respectiv este legat de anumite tradiții locale.

Construcțiile cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică identificate la nivelul municipiului Toplița îndeplinesc un număr mic de criterii din lista enunțată în tabelul anterior, dar prezintă o serie de elemente constructive originale conservate. Printre acestea se numără înclinarea acoperișului, materialul învelitorii și al tâmplăriei, împărțirea în canaturi a ferestrelor, prezența elementelor discrete de decor și unitatea coloristică. Valoarea mică este dată de numărul redus de elemente decorative și de simplitatea acestora, de alterarea elementelor constructive și/sau decorative originale sau de stadiul de degradare avansat în care se regăsește respectiva construcție.

STUDIUL ARHEOLOGIC

În cadrul procesului de actualizare a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița a fost elaborat Studiul arheologic, având ca scop identificarea, evaluarea și delimitarea elementelor de patrimoniu arheologic de pe teritoriul administrativ al UAT Toplița, în vederea protejării și valorificării acestora în strategia de dezvoltare spațială propusă prin PUG.
Studiul arheologic constituie parte integrantă a documentației istorice și urbanistice care fundamentează prezentul Plan Urbanistic General.

Scopul principal al studiului arheologic este identificarea și descrierea siturilor arheologice din perimetrul administrativ al municipiului Toplița, precum și fundamentarea instituirii zonelor de protecție

aferente acestora, în conformitate cu legislația în vigoare.
Obiectivele specifice ale evaluării arheologice au vizat:

- reevaluarea patrimoniului cultural al siturilor, prin aplicarea criteriilor și metodelor detaliate în normele metodologice în vigoare;
- protejarea și reconstrucția cadrului vizual și a contextului istoric al siturilor;
- formularea de propuneri de confirmare sau de modificare a prevederilor PUG în raport cu obiectivele arheologice, în special cu privire la limitele zonelor protejate;
- revitalizarea și actualizarea informației relevante din punct de vedere arheologic.

În Repertoriul Arheologic Național sunt indexate cinci situri arheologice pe teritoriul UAT Toplița:

1. Biserica de lemn a fostei mănăstiri „Pârâul Doamnei" – Moglănești
- cod RAN: 83641.04
- cod LMI: HR-II-m-A-12990
- Monument istoric de importanță națională, cu datare inițială în anul 1658 și refaceri ulterioare până în secolul al XIX-lea.
- Pentru acest obiectiv a fost propusă și delimitată o zonă de protecție, în conformitate cu Legea nr. 422/2001, art. 9, fundamentată pe repere topografice și pe caracteristicile monumentului și ale cadrului său construit și natural.

2. Descoperirile paleolitice de la Toplița
- cod RAN: 83641.02
- Sit cu caracter paleolitic, identificat în urma cercetărilor preventive efectuate în zona Pârâul Baicăului.
- În urma verificărilor literaturii de specialitate și a observațiilor de teren, s-a constatat că situl nu se regăsește pe teritoriul administrativ al UAT Toplița, motiv pentru care nu se impune localizarea și delimitarea sa în cadrul prezentului PUG.

3. Depozitul de bronzuri de la Toplița
- cod RAN: 83641.03
- Descoperire izolată datată la sfârșitul epocii bronzului.
- Localizarea exactă în teren nu este cunoscută, iar lipsa reperelor geografice și topografice face imposibilă delimitarea prezumtivului sit arheologic.

4. Topor eneolitic din cupru la Toplița
- cod RAN: 83641.01
- Descoperire izolată, fără localizare exactă și fără repere geografice sau topografice recognoscibile.
- Identificarea și delimitarea sitului arheologic sunt imposibile din punct de vedere metodologic.

5. Situl arheologic de la Moglănești – Pârâul Baicăului
- cod RAN: 83687.01
- Sit amplasat pe terasa medie a Mureșului, la confluența cu pârâul Baicăului, cu urme de locuire din paleoliticul superior și din epoca bronzului.
- Pentru acest obiectiv a fost propusă și delimitată o zonă de protecție, fundamentată pe

observațiile de teren și pe prevederile Legii nr. 422/2001.

Zone de protecție ale siturilor arheologice

Pentru siturile arheologice care pot fi localizate și delimitate topografic, respectiv:

- Biserica de lemn a fostei mănăstiri „Pârâul Doamnei" – Moglănești (RAN 83641.04),
- Situl arheologic de la Moglănești – Pârâul Baicăului (RAN 83687.01),

Au fost instituite zone de protecție, delimitate pe baza reperelor topografice, geografice și urbanistice, în scopul conservării integrate și al punerii în valoare a obiectivelor și a cadrului lor construit și natural.

Pentru descoperirile izolate (Depozitul de bronzuri de la Toplița și Toporul eneolitic din cupru la Toplița) și pentru situl paleolitic situat în afara teritoriului administrativ al UAT Toplița, nu se impune delimitarea de zone de protecție în cadrul prezentului PUG, din cauza imposibilității localizării exacte și a lipsei de fundament metodologic.

Studiul arheologic evidențiază existența unui patrimoniu arheologic limitat ca număr de obiective, dar cu valoare cultural-istorică semnificativă pentru identitatea locală.
Pentru protejarea acestuia se impune integrarea zonelor de protecție delimitate în reglementările urbanistice ale PUG și în Regulamentul Local de Urbanism, prin instituirea de restricții și condiționări privind intervențiile asupra terenurilor și construcțiilor situate în interiorul acestor zone.

În cazul realizării de investiții pe terenuri situate în perimetre cu potențial arheologic sau în proximitatea siturilor delimitate, se impune efectuarea de diagnostic arheologic intruziv și obținerea avizelor de specialitate prevăzute de legislația în vigoare.

STUDIUL PEISAGISTIC

În ceea ce privește peisajul, pe termen lung trebuie urmărită dezvoltarea calitativă a acestuia, prin refacerea echilibrului său și sustenabilitatea acestuia. Astfel, se recomandă valorificarea minim invazivă a resurselor peisagistice existente. Din această perspectivă, dezvoltarea vizează principalele dimensiuni ale peisajului:

→ Dimensiunea funcțională: încurajăm dezvoltarea unor zone unități de peisaj cu funcționalitate și utilizarea multiplă, plurivalentă, astfel încât să fie descurajate fenomenele de abandon sau reutilizare spontană;

→ Dimensiunea ecologică: se recomandă intervențiile minim invazive (în sensul modificării și antropizării peisajului) și măsurile sustenabile. Se vor încuraja intervențiile care valorifică menținerea/dezvoltarea elementelor naturale și relaționarea eco-sistemică în peisaj;

→ Dimensiunea cultural-patrimonială: se recomandă protejarea fragmentelor de peisaj cultural/ patrimonial, se vor limita intervențiile care pot induce modificarea masivă a peisajului în sensul pierderii lizibilității și recognoscibilității acestuia, respectiv a caracteristicilor locale;

→ Dimensiunea socio-economică: se recomandă ca intervențiile asupra peisajului să aibă în vedere potențialul de utilizare și valorificare a acestuia din perspectivă socio-economică.

De asemenea, principalele direcții de protecție și conservare a peisajului cvasi-natural și antropic vor viza:

→ Reabilitarea/ Dezvoltarea infrastructurii relaționată resursei culturale și naturale, respectiv reabilitarea peisajului de acces, a peisajului de acces către obiectivele culturale și reperele locale, conservarea și valorificarea patrimoniului cultural, inclusiv a elementelor vegetale componente, dezvoltarea zonelor de agrement (accese, zone parcare/primire, centre de agrement, trasee turistice etc.);

→ Semnalizarea corespunzătoare și amenajarea structurilor de acces în relație cu obiectivele culturale și naturale;

→ Mediatizarea potențialului turistic prin realizarea de hărți turistice și pliante;

→ Îmbunătățirea imaginii locale (se recomandă reabilitarea obiectelor construite cu valoare istorică și arhitecturală care sunt în stare de degradare și a fronturilor stradale, înlocuirea mobilierului urban deteriorat, conservarea câmpurilor vizuale pentru peisaje caracteristice, identificarea de imagini reprezentative în localități, marcarea reperelor și a zonelor cu obiective de patrimoniu construit, stabilirea unui paletar de culori, texturi, materiale);

→ Amenajarea căilor de acces în localități și amenajarea peisajului de acces. Se recomandă crearea punctelor de belvedere și a punctelor de informare turistică cu indicarea obiectivelor de interes peisagistic și cultural.

TIPURI DE PROPRIETATE

Privind localizarea obiectivelor de interes public, cele administrative sunt concentrate în zona centrală a orașului, obiectivele de agrement sportiv se regăsesc in principal in partea central si de S-E, cele de învățământ acoperă toate zonele de locuire iar cele de publice de sănătate sunt in partea de Est.

Resursele principale pentru dezvoltarea municipiul constă în proprietatea publică și privată de interes local, acestea fiind terenurile vizate pentru principalele echipamente propuse.

INFRASTRUCTURA TEHNICO-EDILITARĂ

Gospodăria apelor

Resursele de apă subterană, concentrate în special în subsolul depresiunilor intramontane joacă un rol crucial în furnizarea apei potabile și parțial industriale către populație, prin intermediul puțurilor săpate și forate atât în zonele urbane, cât și rurale. Recomandările principale constă în:

→ Realizarea și menținerea echilibrului dintre cerințele de apă ale folosințelor și disponibilul de apă la surse;

→ Diminuarea efectelor negative ale fenomenelor naturale asupra vieții, bunurilor și activităților umane;

→ Determinarea cerințelor de mediu asupra resurselor de apă;

→ Valorificarea resurselor de apă existente pe teritoriul județului, conform Programului guvernare pe 2008 prin elaborarea programelor de gospodărire a apelor şi a sintezelor bazinale privind folosirea şi protecția resurselor de apă.;

→ Reducerea impactului asupra apelor subterane generat de activitățile agricole prin realizarea / modernizarea stațiilor de epurare a apelor uzate și îmbunătățirea sistemelor de fertilizare în agricultură;

→ Amenajarea Bazinelor Hidrografice prin realizarea lucrărilor hidrotehnice de apărare împotriva inundațiilor

→ Utilizarea potențialului apelor (producerea de energie, navigație, turism, acvacultură, etc.).

Planul de Amenajare al Bazinului Hidrografic este componenta prin care se face gestionarea cantitativă a resurselor de apă, şi are ca scop fundamentarea măsurilor, acțiunilor, soluțiilor şi lucrărilor pentru:

→ Realizarea şi menținerea echilibrului între cerința de apă a folosințelor şi disponibilul la sursele de apă;

→ Diminuarea efectelor negative ale fenomenelor naturale legate de ape (inundații, secete, exces de umiditate, eroziunea solului) asupra vieții, bunurilor şi activităților socio- economice;

→ Utilizarea potențialului apelor: producere de energie hidroelectrică şi hidromecanică, navigație, extragere materiale de construcție, acvacultură, turism etc;

→ Determinarea cerințelor de mediu asupra resurselor de apă.

Planul de Management al Bazinului Hidrografic este componenta de gestionare calitativă a apelor. Principalele obiective ale acestuia sunt:

→ Atingerea şi menținerea stării bune a apelor;

→ Identificarea presiunilor antropice importante şi a impactului activităților umane asupra stării apelor de suprafață;

→ Diminuarea efectelor negative şi reducerea surselor de poluare;

→ Determinarea cerințelor de calitate asupra resurselor de apă.

Scopul gestionării integrate a resurselor de apă constă în stabilirea unui echilibru între cantitatea disponibilă de apă la surse și necesitățile diverse de apă pentru diferite utilizări. Acest echilibru între cerere și ofertă se realizează prin adoptarea unor măsuri menite să crească debitul de apă disponibil la surse și prin implementarea unor politici administrative și financiare pentru a influența utilizările de apă în sensul reducerii cerințelor.

În paralel, relația dintre disponibilitatea de apă și cerințe este strâns legată de starea mediului înconjurător și de contextul social în care se desfășoară și care beneficiază de aceste resurse. Astfel, starea mediului înconjurător și cea socială influențează în mod direct strategiile, planurile și abordările aplicate în gestionarea resurselor de apă.

Alimentare cu apă și canalizare

Obiectivele principale vizează îmbunătățirea managementului apei potabile prin îmbunătățirea calității surselor de apă şi monitorizarea calității apei potabile și prin elaborarea studiilor şi proiectelor

necesare realizării/reabilitării sistemelor de alimentare cu apă potabilă. De asemenea, este esențială asigurarea apei potabile corespunzătoare cantitativ și calitativ prin sisteme centralizate. Se impun măsuri precum elaborarea studiilor şi proiectelor realizării/reabilitării sistemelor de alimentare necesare și realizarea, reabilitarea/dezvoltarea sistemelor centralizate de alimentare cu apă. În plus, se recomandă realizarea, extinderea și reabilitarea sistemelor de canalizare.

Alimentare cu energie electrică și telecomunicații

În concluzie, furnizarea de energie electrică pentru un număr cât mai mare de consumatori, în condiții optime, este un obiectiv constant pentru companiile de transport și distribuție a energiei electrice, inclusiv în județul Harghita. Utilizarea noilor echipamente și materiale asigură furnizarea constantă a energiei la parametrii necesari, iar montarea posturilor de transformare corespunzătoare puterii consumate de fiecare consumator sau grup de consumatori, echipate cu aparatură de protecție modernă, asigură o exploatare sigură și evită incidentele în rețelele de medie și joasă tensiune.

Se recomandă îmbunătățirea şi dezvoltarea sistemelor de alimentare cu energie electrică prin reabilitarea şi modernizarea sistemelor de alimentare cu energie electrică, dezvoltarea sistemelor de utilizare a biomasei, cu accentul pe producerea şi arderea peleţilor din rumeguș - de lemn sinterizat și pirn dezvoltarea sistemelor de producere a energiei electrice din surse alternative.

Telecomunicațiile prin rețele publice mobile au devenit din ce în ce mai importante, inclusiv în zonele izolate, iar proporția gospodăriilor conectate la telefonie fixă nu mai este relevantă, în schimb, crește numărul utilizatorilor de internet, cu toate că această cifră nu poate fi precis determinată în prezent datorită dinamicii acestui fenomen. Se recomandă îmbunătățirea sistemelor telecomunicații din județ de prin modernizarea rețelelor de telecomunicații prin cablu fibră optică și prin mărirea ariei de acoperire la sistemele de telecomunicații wireless.

Alimentare cu gaze naturale și energie termică

Sistemul centralizat de încălzire urbană reprezintă o soluție viabilă și eficientă pentru asigurarea alimentării cu energie termică în sectorul rezidențial în România, având beneficii în ceea ce privește siguranța, eficiența energetică și sustenabilitatea economică. În plus, contribuie pozitiv la protejarea mediului prin controlul emisiilor poluante.

Pentru a menține și dezvolta aceste servicii publice, este esențială eficientizarea sistemelor centralizate existente în județ, inclusiv prin analiza și înlocuirea instalațiilor interioare vechi și uzate din blocurile de locuințe. De asemenea, se recomandă echiparea obiectivelor de utilitate publică cu centrale termice proprii pentru a reduce riscul de incendiu și accidente.

Pentru investițiile viitoare, se sugerează explorarea soluțiilor de cogenerare, inclusiv în gestionarea deșeurilor menajere, pentru a valorifica puterea termică a acestora. În același timp, optimizarea sistemelor de alimentare cu căldură necesită măsuri pentru îmbunătățirea eficienței energetice a clădirilor și a instalațiilor interioare.

Începând cu luna decembrie 2023, municipiul Toplița, județul Harghita, este racordat la rețeaua de distribuție a gazelor naturale, ca urmare a finalizării investiției de înființare a sistemului de distribuție a gazelor naturale pe teritoriul localității. După realizarea racordurilor individuale, alimentarea cu gaze

naturale este asigurată pentru consumatori casnici, instituții publice, unități de învățământ, agenți economici și alte categorii de utilizatori.

Investiția a constat în realizarea unei rețele de distribuție cu o lungime totală de aproximativ 35 km, incluzând conducte și branșamente, amplasate pe 33 de străzi din municipiul Toplița. Valoarea totală a investiției a fost de aproximativ 13 milioane lei, finanțarea fiind asigurată în cadrul unui parteneriat între operatorul de distribuție a gazelor naturale Delgaz Grid și Municipiul Toplița, operatorul suportând aproximativ o treime din valoare, iar diferența fiind acoperită de autoritatea publică locală.

Punerea în funcțiune a rețelei de distribuție a gazelor naturale creează premisele diversificării surselor de energie utilizate la nivelul municipiului, contribuind la creșterea confortului populației, la reducerea dependenței de combustibili solizi, precum și la îmbunătățirea performanței energetice și de mediu a fondului construit existent și viitor.

La nivelul municipiului Toplița nu există în prezent o societate de termoficare și nu funcționează un sistem centralizat de alimentare cu energie termică. Asigurarea încălzirii spațiilor și a apei calde menajere se realizează, în mod preponderent, prin sisteme individuale sau de imobil, utilizând combustibili solizi (în special lemn) și gaze naturale, în funcție de posibilitățile de racordare și de dotările existente ale fondului construit.

ANALIZA FACTORILOR INTERESAȚI, ANCHETE SOCIALE

Viziunea privind Municipiul Toplița este direcționată, în acord cu mențiunile locuitorilor, către priorități precum îmbunătățirea rețelelor edilitare (canalizare, apă, electricitate, gaze), reabilitarea blocurilor de locuințe, suplimentarea locurilor de parcare, suplimentarea dotărilor pentru sănătate, igienizarea orașului. Reprezentanții agenților economici propun dezvoltarea componentei turistice a Municipiului Toplița, printre zonele predilecte pentru dezvoltarea fiind Zona Banffy și direcția către Vatra Dornei. Reprezentanții administrației locale menționează ca priorități importante pentru dezvoltare îmbunătățirea imaginii orașului, redefinirea zonei istorice și zonelor de protecție ale monumentelor, definirea clară a unor areale pentru dezvoltarea de locuințe, turism, industrie.

Municipiul Toplița, conform rezultatelor finale ale acestui studiu consultativ, prezint ca principale puncte de dezvoltare, din perspectivă economică, turismul și industria. De altfel, aceste date sunt confirmate, parțial, și de datele statistice care arată că o bună parte din cifra de afaceri a orașului este generată de industria prelucrătoare, alături de comerț, turism, construcții și transporturi și depozitare. Acest municipiu se găsește în proces de îmbătrânire demografică însă dispunerea sa în teritoriu, ca și eforturile realizate de administrația locală în perioada recentă, fac ca mici motoare ale economiei să contribuie la dezvoltarea localității și la creșterea atractivității sale în viitorul apropiat.

Așa cu s-a remarcat și în cadrul consultării, orașul necesită, în primul rând, o îmbunătățire a imaginii sale de ansamblu prin definirea unor areale funcționale clare iar mixitatea funcțională să aibă la bază principii ale locuirii actuale. Compatibilitatea dintre funcțiuni este foarte primordială, aceasta contribuind la definirea unor areale vocaționale din punct de vedere urbanistic. Conform discuțiilor, zona centrală a o vocație istorică, de agrement și culturală, zona Banffy are o vocație clar turistică și de servicii, zona actuală vestică a orașului, dintre Mureș și linia de cale ferată are o vocație industrială și de producție.

Este necesară acordarea unei atenții sporite zonelor defavorizate, marginalizate și a zonelor greu accesibile. Rezultatele acestui studiu consultativ indică prezența unei populații defavorizate în zonele

Zapode și Pârâul Baicăului (zone de tip mahala cu adăposturi improvizate) și zona Cartier Măgheruș (zonă de tip mahala cu case). Totodată, locuitorii percep zona Vâgani ca fiind foarte departe de centru, aceasta necesitând o conexiune mai bună, la nivel teritorial, cu trupul principal, localitatea reședință Toplița.

Recomandări pentru planul de urbanism general extrase din descrierea orașului:

→ Structura funcțională: Este evident că municipiul se confruntă cu o lipsă de definire clară a zonelor funcționale. Este esențial să se stabilească zone dedicate turismului, industriei, locuințelor și serviciilor, pentru a evita conglomeratul de funcțiuni incompatibile și pentru a promova dezvoltarea armonioasă a orașului.

→ Imagistica urbană: Este necesară o îmbunătățire a imaginii generale a orașului. Construcțiile neconforme și anexele din spațiul public afectează estetica urbană și pot influența negativ dezvoltarea turistică și economică. Investițiile în reabilitarea zonelor istorice și centrale ar putea contribui semnificativ la îmbunătățirea aspectului urban.

→ Dezvoltarea turismului: Potențialul turistic al municipiului ar trebui exploatat în mod corespunzător. Identificarea și promovarea zonelor cheie pentru turism, precum Zona Banffy și direcția către Vatra Dornei, ar putea atrage un flux mai mare de turiști și investiții în sectorul turistic.

→ Planificarea urbană: Revizuirea și actualizarea Planului Urbanistic General (PUG) este esențială pentru a asigura o dezvoltare urbană coerentă și sustenabilă. Delimitarea clară a zonelor funcționale și promovarea unui mix urban diversificat ar trebui să fie prioritare în procesul de planificare urbană.

→ Locuințe și infrastructură: Este necesară identificarea și dezvoltarea unor zone adecvate pentru construcția de locuințe, în special pentru tineri și familiile tinere. Îmbunătățirea infrastructurii, inclusiv rețelele edilitare și rețelele de transport, este crucială pentru a sprijini această dezvoltare.

→ Inclusiune socială: Municipiul trebuie să acorde o atenție sporită zonelor defavorizate și marginalizate, asigurând accesul la locuințe și servicii sociale pentru toți locuitorii. Abordarea acestor probleme poate contribui la reducerea sărăciei și la creșterea coeziunii sociale în comunitate.

→ Participarea comunității: Este important ca procesul de dezvoltare urbană să implice în mod activ comunitatea locală, luând în considerare nevoile și preocupările acestora. Consultările publice și implicarea locuitorilor în procesul decizional pot asigura o dezvoltare mai sustenabilă și mai inclusivă a municipiului.

EVOLUȚIA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE

Pentru a diminua disfuncţionalităţile semnalate anterior, se recomandă ca în cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița să fie incluse următoarele măsuri ce vizează activităţile economice şi dezvoltarea economiei în plan local:

- Diversificarea economiei Municipiului Toplița. Această unitate administrativ-teritorială trebuie să își valorifice statutul de pol economic local, în zona nord-vestică a teritoriului județean, prin alocarea spațiilor și infrastructurii necesare dezovltării economice. Este necesară dezvoltarea și accesibilizarea zonelor sale industriale și de producție și dezvoltarea, în directă legătură cu acestea, a unor dotări și funcțiuni complementare profilului zonei.
- Continuarea procesului de modernizare a reţelei de drumuri şi creşterea accesibilităţii, cu scopul atragerii unor investitori cu impact asupra economiei locale;
- Diversificarea economiei locale, vizând astfel alte domenii de activitate destinate populaţiei tinere specializate;
- Formarea forței de muncă calificate. Municipiul Toplița este principalul pol economic din zona de nord a Județului Harghita. Totodată, acest municipiu are un mare potențial de dezvoltare economică în direcția industriei prelucrătoare (fabricarea încălțămintei, fabricarea articolelor de îmbrăcăminte, fabricarea produselor din lemn. Astfel, este necesară dezvoltarea infrastructurii pentru educație în complementaritate cu sectorul economic local, încurajând astfel dezvoltarea unei indentități economice locale ce va ajuta, ulterior, la progresul economic al acestei unități administrativ-teritoriale, cu impact și asupra calității locuirii și calității vieții din zonă.
- Se recomandă digitalizarea administrației publice și simplificarea relației dintre sistemul public și cel privat în privința soluționării problemelor identificate în rândul investitorilor (*a se vedea detalii în cadrul studiului consultativ privind investitorii*).
- Creșterea calității locuirii cu scopul menținerii forței de muncă în cadrul Municipiului **Toplița**. Datele statistice indică o scădere rapidă a numărului de locuitor cu vârstă activă în cadrul Municipiului Toplița. Se recomandă creșterea calității locuirii, prin dotări și funcțiuni complementare, menite să asigurea menținerea populației active în cadrul municipiului, reducându-se astfel valorile de trafic și navetismul dinspre unitățile administrativ-teritoriale învecinate.
- Valorificarea potenţialului turistic şi de agrement al Municipiului Toplița.

Luând în considerare tendinţele de dezvoltare identificate la nivelul Municipiului Toplița din Judeţul Harghita, putem identifica următoarele direcţii în planul economic:

- Tendința de dezvoltare economică este una pozitivă. Așa cum se remarcă din datele furnizate de Comisia Națională de Strategie și Prognoză, PIB-ul la nivelul Municipiului Toplița este în creștere, cu toate că raportat la locuitori, PIB-ul județului Harghita este cel mai scăzut din Regiunea Centru.
- Municipiul Toplița beneficiază de o amplasare geografică favorabilă, benficiind de un profil economic bine conturat în special în domeniul industriei prelucrătoare. Totodată, municipiul beneficiază de o multiculturalitate specifică ce poate constitui baza unei dezvoltări turistice unice la nivel național. Cu toate acestea, această unitate administrativ-teritorială nu reușește să își

valorifice statutul la nivel județean și regional, înregistrând scăderi ale numărului de vizitatori în perioada recentă precum și scăderi rapide și pronunțate ale numărului de locuitori.

EVOLUȚIA SOCIO-DEMOGRAFICĂ

Măsurile principale privind evoluția socio-demografică constă în:

- Stabilizarea populației prin creșterea numărului de locuințe, a accesului la acestea, creșterea numărului locurilor de muncă;
- Stabilirea zonelor construibile prin noul PUG pentru a facilita dezvoltarea rezidențială și economică a municipiului;
- Reducerea tendinței de migrare a persoanelor în vârstă de muncă prin crearea de noi locuri de muncă;
- Asigurarea de servicii sociale specializate în îngrijirea vârstnicilor, realizarea de amenajări și programe destinate vârstnicilor;
- Stimularea agenţilor economici pentru angajarea tinerilor cu scopul menţinerii acestora în municipiul Toplița;
- Realizarea unor programe de sprijinire a tinerilor în vederea revenirii în localitate după finalizarea studiilor;
- Stimularea natalității prin stabilizarea sau atragerea în oraș a persoanelor tinere aflate la vârsta fertilă;
- Stabilizarea populației tinere prin crearea de locuri de muncă în domenii diversificate ale economiei, atragerea tinerilor din oraș și regiune pentru a trăi și lucra în municipiul Toplița;
- Facilitarea accesului la locuințe pentru tineri prin constituirea unor zone de locuinţe destinate acestora;
- Luarea unor măsuri de îngrijire a vârstnicilor pentru a asigura o calitate a vieţii ridicată, corespunzătoare structurii demografice actuale a localităţii;
- Asigurarea cu servicii sociale specializate în îngrijirea vârstnicilor, realizarea de amenajări și programe destinate vârstnicilor;
- Îmbunătățirea infrastructurii și a serviciilor de sănătate publică accesibile persoanelor în vârstă;
- Adaptarea infrastructurii educaționale la evoluția demografică a acestui grup de vârstă;
- Programe de încurajare a stabilirii tinerilor prin facilitarea accesului la locuință a acestui grup de vârstă;
- Stimularea natalității prin stabilizarea sau atragerea în municipiu a persoanelor tinere aflate la vârsta fertilă;
- Creșterea atracției pentru locuire prin creșterea calității vieții, creșterea numărului locurilor de muncă și accesibilizarea locuințelor și stabilizarea populației tinere;
- Măsuri de stabilizare a populației tinere prin creșterea accesibilității locuințelor și diversificarea

locurilor de muncă;

- Realizarea de proiecte destinate acestor persoane pentru integrare lor pe piața forței de muncă și în comunitatea locală.

Din punctul de vedere al planificării urbane, procesul accentuat de îmbătrânire demografică necesită măsuri pentru crearea comunităților prietenoase cu persoanele vârstnice. Pe măsură ce oamenii îmbătrânesc, nevoile lor se schimbă, iar designul mediului urban trebuie să se adapteze pentru a satisface aceste nevoi. Este necesar să se ia în considerare nevoile persoanelor în vârstă pentru a le asigura o viață independentă și sănătoasă. Printre acestea enumerăm:

- Accesibilitate: Este important să se asigure accesibilitatea fizică a spațiilor urbane. Aceasta include construirea de trotuare lărgite, rampe de acces pentru scaune cu rotile și eliminarea obstacolelor. De asemenea, trebuie luate în considerare locurile de parcare rezervate și transportul public accesibil. Este necesară dezvoltarea unor politici integrate de transport public și transport alternativ (mobilitate blândă);
- Siguranța: Crearea unor medii urbane sigure este esențială pentru persoanele în vârstă. Iluminarea corespunzătoare a străzilor și a spațiilor publice, instalarea de sisteme de supraveghere și măsuri pentru prevenirea infracțiunilor pot contribui la creșterea siguranței în comunități. Persoanele în vârstă sunt mai vulnerabile la accidente pietonale, astfel încât este necesar ca mediul urban să fie proiectat având în vedere siguranța acestora. Aceasta include caracteristici precum semafoare cu timp de traversare mai lung și treceri de pietoni bine marcate și bine iluminate;
- Servicii și facilități: Planificarea urbană ar trebui să includă facilități și servicii adecvate pentru persoanele în vârstă, cum ar fi centre de îngrijire, spitale, farmacii și supermarketuri apropiate. Asigurarea accesului ușor la aceste servicii esențiale poate facilita viața de zi cu zi a persoanelor în vârstă și poate reduce dependența de transportul;
- Spații verzi și recreere: Crearea de spații verzi și de recreere adecvate, cum ar fi parcuri, grădini publice și zone de agrement, oferă oportunități de socializare, relaxare și activitate fizică pentru persoanele în vârstă. Aceste spații ar trebui să fie accesibile și să aibă facilități adecvate pentru nevoile lor;
- Transport: Asigurarea unui sistem de transport public eficient și accesibil este esențial pentru persoanele în vârstă. Acest lucru poate include adaptarea vehiculelor și stațiilor pentru a le face mai accesibile, precum și asigurarea unor rute și orare convenabile pentru a facilita deplasarea;
- Spații comunitare: Spațiile comunitare precum parcuri, biblioteci și centre comunitare ar trebui să fie proiectate pentru a fi accesibile pentru persoanele în vârstă. Aceasta include facilități precum bănci, structuri de umbră și toalete accesibile;
- Participarea comunitară a persoanelor vârstnice: Este necesar să fie încurajată implicarea și participarea activă a persoanelor în vârstă la viața comunității. Aceasta poate include organizarea de evenimente, activități și programe specifice pentru, promovând astfel conexiunile

sociale și sentimentul de apartenență.

Factorii care influențează evoluția populației se grupează în trei categorii principale:

- elemente demografice – posibilităţile de creştere naturală a populaţiei în funcţie de evoluţia contingentului fertil și evoluţia probabilă a indicilor de natalitate, de numărul populaţiei vârstnice şi evoluţia probabilă a mortalităţii, de comportamentul specific al femeilor faţă de natalitate, de numărul de copii dorit etc.;
- posibilităţile de ocupare a resurselor de muncă în raport cu locurile de muncă existente şi posibil de creat, veniturile potenţiale pe care le pot oferi acestea;
- gradul de atractivitate al localităţii - consecinţă directă a numărului şi calităţii dotărilor publice, condiţiilor de locuit, gradului de echipare edilitară a localităţii.

Prognozele populației sunt necesare pentru numeroase scopuri, unul dintre acestea fiind planificarea dezvoltării teritoriului localităților. De exemplu, evaluarea necesarului unei zone cu dotări pentru educație, sănătate, locuințe, infrastructură edilitară etc. solicită cunoașterea numărului populației pentru care urmează să fie realizate acestea. Prin urmare, prognoza populației servește ca punct de plecare pentru evaluarea necesităților unui teritoriu în viitor. Prognoza evoluţiei populaţiei şi luarea ei în calculele decizionale este o necesitate. În caz contrar, deciziile luate astăzi s-ar putea dovedi eronate peste câţiva ani. De exemplu, creșterea/scăderea în viitor a numărului populaţiei şcolare va necesita o reorganizare a distribuţiei unităţilor de învăţământ în teritoriu. Exemplul şcolilor poate fi extins şi asupra altor amenajări: centre de sănătate, centre de îngrijre a vârstnicilor, biblioteci, staţii de alimentare cu apă, instalaţii de epurare şi asupra multor obiective de investiţii.

Rezultatele prognozei demografice elaborate pentru municipiul Toplița au fost comparate cu proiecția realizată de către Institutul Național de Statistică în cadrul studiului Proiectarea populaţiei României în profil teritorial la orizontul anului 2070. Au fost elaborate două variante de prognoză din care s-a ales varianta care se înscrie în tendințele care reies din prognoza INS pentru județul Harghita.

IMPACTUL SCHIMBĂRILOR CLIMATICE

Recomandările privind gestionarea schimbărilor climatice includ, în principiu, două tipuri de măsuri: (a) de diminuare a acestor schimbări prin reducerea cauzelor care le generează (mai ales prin scăderea emisiilor de GES) și menținere a unei creșteri de maxim 2°C comparativ cu nivelurile preindustriale (UNFCCC, 2015), și (b) de adaptare și reziliență la schimbările climatice prin minimizarea efectelor acestora asupra activităților și habitatului uman.

În acord cu acest principiu, Strategia națională privind schimbările climatice și creșterea economică bazată pe emisii reduse de carbon abordează problematica schimbărilor climatice în raport cu cele două componente menționate:

- Procesul de reducere a emisiilor de GES în vederea atingerii obiectivelor naționale asumate în conformitate cu Acordul de la Paris (2015), fiind identificate cinci sectoare vizate de măsuri concrete: energie – generarea energiei electrice și termice; transport; spațiul locativ și dezvoltarea urbană; procese industriale; agricultură; utilizarea terenurilor, schimbarea utilizării terenurilor, silvicultură; gestiunea deșeurilor;

- Adaptarea la efectele schimbărilor climatice, ținând cont de politica Uniunii Europene în domeniul schimbărilor climatice și de documentele relevante elaborate la nivel european precum și de studiile în domeniu, care se adresează unui număr de 12 sectoare: agricultura și dezvoltare rurală; resursele de apă; infrastructură și urbanism; transport; industrie; energie; turism și activități recreative; silvicultură; biodiversitate; sănătate publică și servicii de răspuns în situații de urgență; educarea și conștientizarea publicului; asigurările ca instrument de adaptare la schimbările climatice.

Cele mai multe dintre aceste măsuri sunt de competența autorităților regionale, statale sau chiar a unor organisme suprastatale, care le emit și supervizează realizarea acestora. La nivel național, cel mai important instrument pentru limitarea și reducerea emisiilor GES este Schema de comercializare a certificatelor de emisii de gaze cu efect de seră (EU ETS) (obiectivul stabilit la nivel european fiind de –21% în anul 2020, comparativ cu nivelul ipotetic al emisiilor din sectoarele EU ETS din anul 2005). Schema denumită "EU ETS", reglementată prin Directiva 2003/87/CE a fost implementată în România începând cu 1 ianuarie 2007.

La nivel micro-spațial, în cadrul teritoriului comunal care face obiectul acestui studiu se recomandă aplicarea unor măsuri concrete care vizează organizarea și funcționarea habitatului, a activităților socio-economice și a modului de utilizare a terenurilor din cadrul UAT Bordușani:

Prioritizarea realizării construcțiilor din materiale durabile și eficiente energetic, care să contribuie la minimizarea consumului de energie termică necesară locuirii în bune condiții, și, ca atare, a emisiilor GES rezultate din arderea masei lemnoase sau gazelor naturale, și să asigure confortul termic in toate sezoanele, precum și rezistența și protecția la fenomene meteorologice periculoase (oraje, vânt puternic etc.);

- Realizarea construcțiilor din materiale ignifuge pentru a reduce riscul de incendiu care va fi accentuat de creșterea prognozată a temperaturilor în sezonul cald și de prevalența episoadelor prelungite de secetă și a valurilor de căldură;
- Utilizarea unor instalații cu randament ridicat pentru încălzirea locuințelor și obținerea energiei, vizând reducerea arderii combustibililor și emisiile de GES;
- Adaptarea în perspectivă a culturilor agricole și a modului de utilizare a terenului, în general, în funcție de schimbările climatice care se vor manifesta în deceniile următoare, favorizând specii mai puțin pretențioase și/sau mai adaptabile la modificările parametrilor climatici;
- Autorizarea și susținerea constituirii în cadrul UAT a unor activități socio-economice cu emisii reduse de GES, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Încurajarea măsurilor de reducere a emisiilor de GES generate de activitățile agricole (cca. 10% din total), prin: o mai bună integrare a tehnicilor inovatoare, compostarea corespunzătoare a deșeurilor zootehnice pentru captarea metanului provenit din bălegar, utilizarea mai eficientă a îngrășămintelor, reducerea risipei de alimente, și reducerea consumului de carne și alte produse cu amprentă ecologică ridicată

3.2. EVOLUȚIE POSIBILĂ. PRIORITĂȚI

VIZIUNE – „MUNICIPIUL TOPLIȚA: POARTA CĂTRE O DESTINAȚIE TURISTICĂ ÎN COMORILE NATURALE ALE HARGHITEI”

Municipiul Toplița este acum o comunitate prosperă și modernă, reflectând transformările și investițiile strategice realizate în ultimele două decenii. Orașul se mândrește cu o infrastructură rutieră impecabilă, străzile și drumurile fiind modernizate și extinse pentru a facilita o circulație fluentă și sigură. Sistemul de iluminat public, eficient și ecologic, contribuie la siguranța și estetica urbană, iluminând străzile și zonele pietonale cu tehnologie de ultimă generație.

Rețelele de canalizare și alimentare cu apă sunt complet modernizate și extinse, asigurând accesul la servicii de bază de calitate superioară pentru toți locuitorii. Stațiile de tratare a apei funcționează la capacitate maximă, oferind apă curată și sigură. Gările feroviare și stațiile de autobuz modernizate reflectă angajamentul municipiului de a oferi un transport public eficient și ecologic, completat de un sistem de tarifare inteligent și accesibil.

Centrul orașului, acum sistematizat și accesibil, oferă spații pietonale și piste de biciclete, încurajând mobilitatea verde. Locurile de parcare sunt organizate eficient, iar sistemul smart de management al parcărilor optimizează utilizarea spațiului urban. Noile trotuare și cele accesibilizate aduc un plus de confort și siguranță pietonilor, contribuind la un mediu urban prietenos și incluziv.

Sectorul educațional beneficiază de unități școlare reabilitate și modernizate, dotate cu echipamente de ultimă generație. Grădinițele și creșele sunt bine echipate și accesibile, iar sălile de sport moderne oferă condiții optime pentru activități fizice diverse. Serviciile de sănătate sunt la standarde înalte, cu un spital municipal reabilitat și dotat modern, atrăgând cadre medicale calificate prin facilități fiscale și administrative. Centrele de zi pentru persoane vârstnice și cele de recuperare pentru copii cu dizabilități oferă suport necesar celor mai vulnerabili membri ai comunității. Mediul de afaceri este dinamic și diversificat, cu un parc industrial modern și firme sprijinite să dezvolte produse cu valoare adăugată mare.

Toplița a devenit un pol de atracție turistică, valorificându-și apele balneare și termale, dezvoltând infrastructura turistică și sportivă, și promovându-se ca destinație de top pentru sporturi de iarnă și agrement. Parcul dendrologic și Centrul Wellness Băile Banffy sunt puncte de interes major pentru vizitatori și locuitori deopotrivă.

Administrația publică locală este modernă și eficientă, cu proceduri simplificate și digitalizate, asigurând transparență și accesibilitate pentru cetățeni. Sistemul GIS și ecosistemul digital integrat facilitează comunicarea și interacțiunea între cetățeni și autorități.

Municipiul Toplița, prin aceste realizări, reprezintă un exemplu de succes al dezvoltării durabile și al îmbunătățirii continue a calității vieții pentru locuitorii săi.

3.3. OPTIMIZAREA RELAȚIILOR ÎN TERITORIU. ELEMENTE DE MOBILITATE URBANĂ

Pentru optimizarea relațiilor în teritoriu, au fost luate în considerare următoarele principii:

- Abordarea participativă: În cadrul procesului de dezvoltare spațială, sunt esențiale diverse mecanisme de consultare și angajare a comunității, precum cercetări, întâlniri și consultări tematice, având scopul de a reflecta nevoile și prioritățile identificate de către populație și diversele grupuri țintă.
- Prioritate și proprietate: Un aspect esențial pentru succesul unei strategii este stabilirea clară a priorităților prin identificarea unei liste restrânse de proiecte și pregătirea unei liste ușor monitorizabile de către public.
- Integrarea orizontală și verticală: O planificare eficientă presupune coordonarea instituțiilor și departamentelor responsabile de planificare în diferite domenii, la nivel local, județean, regional, național și european.
- Abordare transjurisdicțională: Cele mai dinamice aglomerații urbane sunt cele care reușesc să atragă atât oameni, cât și investiții, bazându-se pe cooperare și planificare intercomunală. Strategia integrează nevoile de dezvoltare ale unităților administrative-regionale din aria funcțională a județului și formulează direcții de dezvoltare pentru consolidarea accesului la oportunități și legăturile dintre zonele urbane și cele rurale.
- Continuitate în procesul de planificare: Dezvoltarea urbană este un proces ce necesită revizuirea periodică a viziunilor, obiectivelor și acțiunilor propuse anterior. Aceasta asigură evaluarea realistă și actualizarea în funcție de situația locală existentă și orientările strategice la nivel regional, național și european.

În continuare sunt listate proiectele propuse pentru optimizarea relațiilor în teritoriu:

MOBILITATE ȘI TRANSPORT

1. Lucrări de asfaltare strada Pădureni și strada Secu din Municipiul Toplița, județul Harghita;
2. Lărgirea străzii către cascada mezotermală și pârtia de ski;
3. Asfaltarea străzilor lăturalnice din municipiu;
4. Modernizarea podurilor din Municipiul Toplița;
5. Achiziționare stații de reîncărcare;
6. Modernizarea trotuarelor degradate și dotarea acestora cu mobilier urban în orașul Toplița;
7. Construirea de noi trotuare;
8. Accesibilizarea trotuarelor existente;
9. Construirea pistelor pentru cicliști în interiorul orașului;
10. Parcaje biciclete in locatii strategice;
11. Dotarea urbei cu biciclete de inchiriat;

12. Achiziție flotă autobuze ecologice;
13. Sistem de autotaxare în stații;
14. Dotarea stațiilor cu facilitățile și dotările necesare;
15. Construirea depoului și dotarea acesteia cu capacitatea tehnică de mentenanță a flotei de autobuze;
16. Recondiționarea și accesibilizarea străzilor degradate destinate operării regulate a transportului public;
17. Asigurarea infrastructurii pentru un sistem de management al traficului;
18. Restructurarea parcării din zona centrală;
19. Reglementarea parcării în zonele locuite;
20. Sistem "smart" de management al parcărilor;
21. Înființarea serviciului de transport public și a aparatului de gestiune al acestuia;
22. Înființarea structurii necesare pentru managementul traficului.

TURISM

1. Promovarea turistică a stațiunii balneo-climaterică Toplița;
    a. Modernizarea și reabilitarea infrastructurilor balneare și de tratament;
    b. Amenajarea centrelor de tratament;
    c. Reabilitarea infrastructurii rutiere în scopul dezvoltării turistice a stațiunii balneare;
    d. Amenajări parcuri și spații verzi în stațiunea balneara.
2. Susținerea unei dezvoltări durabile prin turism cultural și/sau religios
    a. Realizarea de trasee cultural-turistice, care promovează patrimoniul cultural-istoric;
    b. Modernizarea traseului tematic religios Via Mariae;
    c. Dezvoltarea infrastructurii culturale prin construirea de noi spații culturale și facilități;
3. Amenajarea drumurilor și căilor de acces la resursele naturale turistice, a spațiilor de recreere și popas;
4. Stimularea renovării și amenajării sau creării structurilor de primire turistică destinate tineretului (hosteluri, campinguri, tabere școlare);
5. Promovarea conceptului de dezvoltare durabilă pentru sprijinirea turismului rural și stimularea dezvoltării agroturismului;
6. Asigurarea forței de muncă prin asigurarea programelor de pregătire și perfecționare din turism; Dezvoltarea resurselor umane, organizarea şi coordonarea formării profesionale; Îmbunătățirea calității locurilor de muncă din sectorul turismului;
7. Promovarea și întărirea brandului turistic Visit Harghita, pentru o destinație competitivă din punct

de vedere turistic pe plan național și internațional, oferind oportunitatea unei mai bune monitorizări a turismului. Participarea în acțiuni comune de promovare privind destinația turistică Ținutul Secuiesc - Székelyföld – Szeklerland;

8. Crearea de pensiuni Numărul mic de pensiuni în zonă, care să ofere servicii vizitatorilor este o problemă constantă. Oferta turistică trebuie adaptată la nevoi, astfel înființarea de pensiuni (chiar și tematice) ar contribui la dezvoltarea zonei;

INFRASTRUCTURĂ TEHNICO-EDILITARĂ ȘI DOTĂRI

1. Dezvoltări în infrastructura sanitară și accesibilizarea serviciilor medicale din UATB din zone metropolitane;
2. Dezvoltarea gradului de echipare cu instituții culturale între UATB-urile incluse în zonele metropolitane;
3. Dezvoltarea sistemului de învățământ, cu accent pe extinderea și diversificarea învățământului superior și a formelor de educație profesională și tehnică, prin corelarea ofertei educaționale cu cerințele pieței muncii și cu profilul economic și turistic al zonei.
4. Modernizarea și extinderea infrastructurii de alimentare cu apă și canalizare, în vederea asigurării serviciilor de bază pentru populație, activități economice și dotări publice, cu prioritate în zonele insuficient echipate sau aflate în proces de dezvoltare.
5. Dezvoltarea și reabilitarea infrastructurii energetice, incluzând rețelele de energie electrică și termică, pentru asigurarea continuității și siguranței alimentării consumatorilor, precum și pentru susținerea dotărilor publice și a infrastructurii de mobilitate urbană.
6. Extinderea rețelelor de distribuție a gazelor naturale, în zonele cu potențial de dezvoltare rezidențială, economică și turistică, în scopul creșterii confortului urban și al reducerii impactului asupra mediului.
7. Dezvoltarea infrastructurii de telecomunicații, prin extinderea rețelelor de fibră optică și modernizarea echipamentelor de comunicații, în vederea asigurării accesului la servicii moderne de comunicații pentru populație, instituții publice și mediul economic.
8. Corelarea dezvoltării infrastructurii tehnico-edilitare cu sistemul de mobilitate urbană, astfel încât lucrările de investiții să fie realizate coordonat, cu reducerea impactului asupra circulației și cu optimizarea utilizării domeniului public.
9. Asigurarea echipării edilitare corespunzătoare pentru dotările publice existente și propuse, în special pentru cele cu rol major în generarea fluxurilor de deplasare, precum unitățile de învățământ, sănătate, cultură, sport și agrement.
10. Creșterea calității spațiului public prin integrarea coerentă a infrastructurii tehnico-edilitare și a dotărilor urbane în structura orașului, inclusiv prin reducerea rețelelor aeriene și modernizarea infrastructurii aferente domeniului public.
11. Îmbunătățirea accesibilității teritoriale prin dezvoltarea relațiilor funcționale între municipiul Toplița și localitățile învecinate, prin infrastructura de transport și prin echiparea tehnico-edilitară adecvată.
12. Asigurarea unui cadru funcțional pentru dezvoltarea durabilă, prin planificarea integrată a infrastructurii tehnico-edilitare, a dotărilor publice și a mobilității urbane, în concordanță cu cerințele de protecție a mediului și de utilizare eficientă a teritoriului.

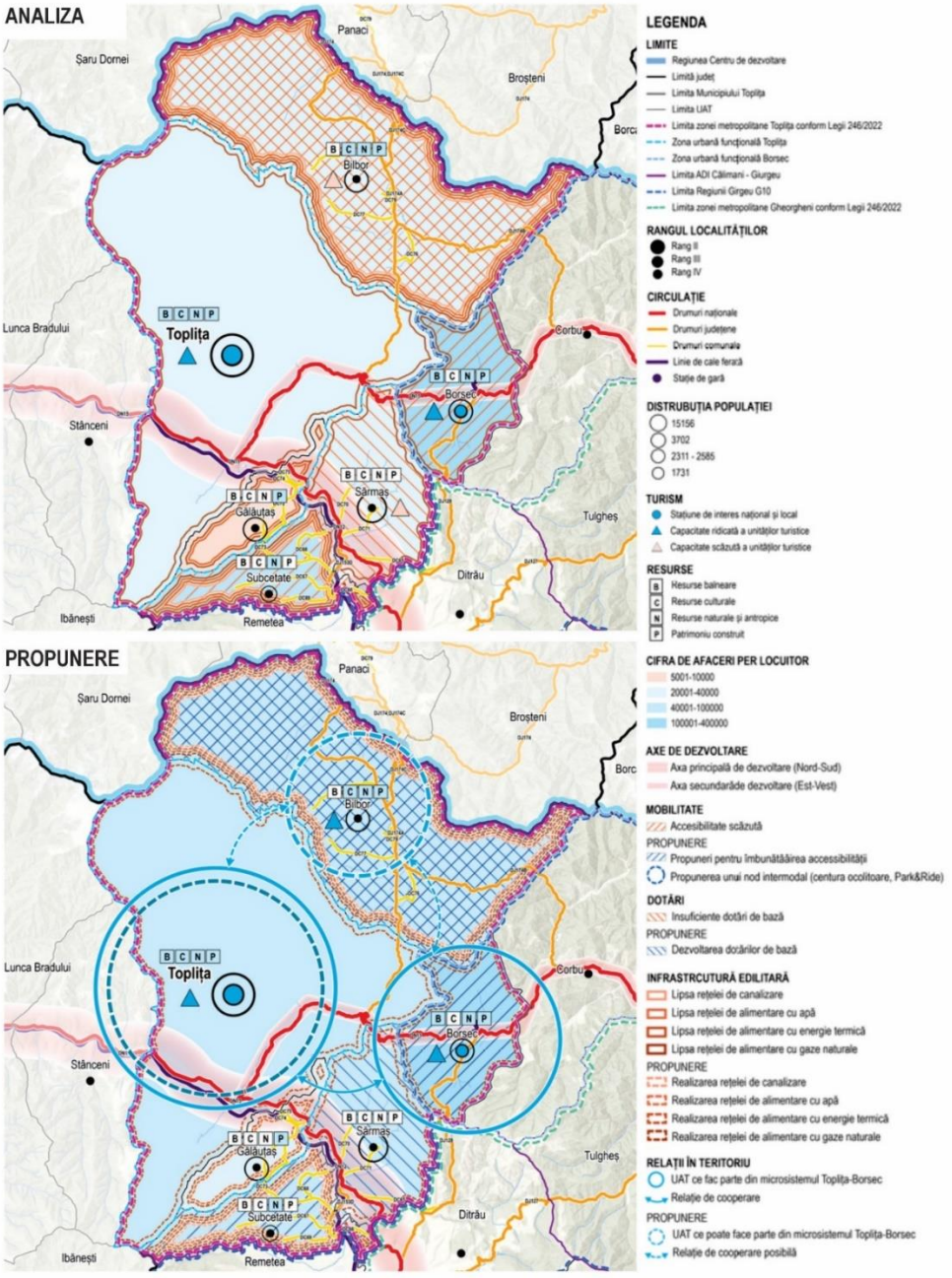


Figura 30. Concept de dezvoltare. Sursa: Autori.

3.4. DEZVOLTAREA ACTIVITĂȚILOR

Conform datelor furnizate de eurostat, România urmează, până în anul 2050, să îşi reducă volumul populaţiei până la 16,33 milioane persoane, urmând ca până în anul 2080, volumul locuitorilor să scadă până la valoarea de 14,53 milioane persoane.

Judeţul Harghita se numără printre judeţele cu rate ale fertilităţii ridicate, rata totală a fertilităţii (*numărul total de născuți vii raportați la populația feminină fertilă de 15-49 ani – numărul de născuți-vii la*

1000 femei în vărstă fertilă) fiind estimată în anul 2022 la valoarea de 44,3. În același timp, rata fertilității la nivel național este de 38,2 în anul 2022, pe când rata fertilității la nivelul Regiunii Centru este de 42,5 în același an de referință.

Soldul migraţiei pentru acest judeţ al ţării este raportat ca fiind unul negativ, Judeţul Harghita raportând un sold al migrației populației[2], în anul 2022, de -522 persoane. În acelaşi timp, soldul migrației la nivelul Regiunii Centru este unul pozitiv, de 3 038 persoane în anul 2022. Astfel, în cazul Judeţului Harghita, se remarcă o scădere de aproximativ 2,5% în volumul populației în perioada 2011-2021, conform datelor statistice furnizate de INS, baza de date Tempo. În raport cu datele studiului privind Proiectarea populației României pe regiuni de dezvoltare și județe, la orizont 2070, reducerea populației județului Harghita între anii 2019 și 2070 va fi de 29,5%, județul urmând să piardă 89 116 locuitori[3]. Din punct de vedere procentual, scăderea este mai pronunțată decât media regională, care se preconizează a fi de 21,8% în intervalul 2019-2070.

Prognoza pentru anul 2030 indică, în variată medie, o scădere a volumului populaţiei de până la estimativ 286 340 persoane la nivelul Județului Harghita (de la un total de 301 983 locuintori în anul 2019). Prognoza indică și pentru anii următori scăderi constante, ajungând în anul 2060 la doar 230 280 locuitori şi ulterior, în anul 2070, la doar 212 867 locuitori[4].

Din perspectiva evoluţiei produsului intern brut, Comisia Naţională de Strategie şi Prognoză estimează, în luna ianuarie a anului 2023, o creştere la nivel naţional de la 1181,9 miliarde lei (anul 2021) la 1998,3 milierde lei (în anul 2026). Regiunea Centru se estimează a înregistra o creştere de la 134,4 miliarde lei (în anul 2021) la 227,0 milierde lei (în anul 2026). Pentru Judeţul Harghita, care deţine una dintre cele mai mici părți din PIB-ul regiunii, estimarea indică o creştere de la 13,2 miliarde lei (în anul 2021) la 22,1 miliarde lei (în anul 2026). La nivel regional, cea mai mare parte a PIB este deținută de Județul Brașov, care se estimează a ajunge în anuol 2026 la valoarea de 70,8 miliarde lei.

- Miliarde lei, preţuri curente -

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
România	1181,9	1396,2	1552,1	1713,7	1858,2	1998,3
Regiunea Centru	134,4	158,7	176,2	194,5	210,9	227,0
Judeţul Harghita	13,2	15,7	17,4	19,1	20,6	22,1

Tabel 16. Valoarea produsului intern brut pe judeţe şi regiuni. Sursa: Comisia Naţională de Strategie și Prognoză, ianuarie 2023.

[2] Definit fiind ca diferența algebrică dintre numărul persoanelor sosite prin schimbarea de domiciliu și numărul persoanelor plecate prin schimbarea de domiciliu

[3] INS, 2020, *Proiecția populației României pe regiuni de dezvoltare și județe la orizontul anului 2070,* disponibil la *https://insse.ro/cms/sites/default/files/field/publicatii/proiectarea_populatiei_pe_medii_de_rezidenta_la_orizontul_anului_2070.pdf*, accesat în data de 31.01.2024

[4] Idem

Analizat din perspectiva evoluţiei sale în raport cu numărul de locuitori, PIB-ul înregistează o schimbare pozitivă, conform datelor furnizate de Comisia Naţională de Strategie și Prognoză. Astfel, la nivel naţional PIB/locuitor va creşte de la 12560 euro/locuitor în 2021 la 20825 euro/locuitor în 2026. Regiunea Centru înregistrează şi ea o creştere din acest punct de vedere, deşi se situează în continuare sub valoarea naţională. Astfel, în anul 2021 are valoarea de 11889 euro/locuitor în timp ce în anul 2026 se estimează a creşte la valoarea de 19488 euro/locuitori. Judeţul Harghita ocupă de această dată ultima poziție la nivelul Regunii Centru. Pentru Judeţul Harghita, PIB-ul raportat la locutiori este de 9018 euro/locuitor în 2021 şi se estimează a ajunge la 14799 euro/locuitor în anul 2026.

- Euro/locuitor -

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
România	12560	14888	16500	18087	19482	20825
Regiunea Centru	11889	14054	15521	16978	18255	19488
Judeţul Harghita	9018	10747	11894	12935	13886	14799

Tabel 17. Valoarea produsului intern brut raprotat la numărul de locuitori, pe judeţe şi regiuni. Sursa: Comisia Naţională de Strategie și Prognoză, ianuarie 2023.

Prognoza economiei Municipiului Toplița din Judeţul Harghita

Luând în considerare tendinţele de dezvoltare identificate la nivelul Municipiului Toplița din Judeţul Harghita, putem identifica următoarele direcţii în planul economic al acestei comune:

- Tendința de dezvoltare economică este una pozitivă. Așa cum se remarcă din datele furnizate de Comisia Națională de Strategie și Prognoză, PIB-ul la nivelul Municipiului Toplița este în creștere, cu toate că raportat la locuitori, PIB-ul județului Harghita este cel mai scăzut din Regiunea Centru.
- Municipiul Toplița beneficiază de o amplasare geografică favorabilă, benficiind de un profil economic bine conturat în special în domeniul industriei prelucrătoare. Totodată, municipiul beneficiază de o multiculturalitate specifică ce poate constitui baza unei dezvoltări turistice unice la nivel național. Cu toate acestea, această unitate administrativ-teritorială nu reușește să își valorifice statutul la nivel județean și regional, înregistrând scăderi ale numărului de vizitatori în perioada recentă precum și scăderi rapide și pronunțate ale numărului de locuitori.

3.5. EVOLUȚIA POPULAȚIEI

În urma analizei socio-demografice, au fost identificate următoarele disfuncționalități, pentru care a fost propusă o serie de priorități de intervenție:

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE
Declinul demografic al populației, tendința de scădere continuă începând cu anul 1992, când s-a înregistrat numărul maxim al populației cu domiciliul la 1 iulie, 17.597 persoane. Populația a scăzut sub pragul de 15.000 locuitori la Recensământul 2021 când s-au înregistrat 12.609 locuitori, cu 27% mai puțini decât la Recensământul din 1992 când se înregistrau 17.212 locuitori. Numărul populației recenzate în anul 2021 este comparabil cu populația din anii `70, ceea ce arată un proces intens de contracție demografică.	Stabilizarea populației prin creșterea numărului de locuințe, a accesului la acestea, creșterea numărului locurilor de muncă. Stabilirea zonelor construibile prin noul PUG pentru a facilita dezvoltarea rezidențială și economică a municipiului.
Diferența între numărul populației recenzate în anul 2021 (12.609 persoane) și numărul populației înregistrate cu domiciliul la 1 iulie 2021 (15.430 persoane) este explicat în parte de numărul mare de persoane plecate la muncă în străinătate și probabil de persoanele care nu s-au recenzat.	Reducerea tendinței de migrare a persoanelor în vârstă de muncă prin crearea de noi locuri de muncă
Proces accentuat și continuu de îmbătrânire demografică; Creștere semnificativă cu 37% a numărului persoanelor vîrstnice între 2013 și 2023; Creșterea ponderii vârstnicilor de la 12 la 18% în total populație între 2013 și 2023	Asigurarea de servicii sociale specializate în îngrijirea vârstnicilor, realizarea de amenajări și programe destinate vârstnicilor Stimularea agenţilor economici pentru angajarea tinerilor cu scopul menţinerii acestora în municipiul Toplița
Modificare nefavorabilă a structurii pe grupe de vârste, reducere cu 19,3% a numărului populației tinere (0-14 ani) în anul 2023 față de 2013 ceea ce pune pe termen scurt problema înlocuirii generaţiilor și a subutilzării infrastructurii educaționale	Realizarea unor programe de sprijinire a tinerilor în vederea revenirii în localitate după finalizarea studiilor. Stimularea natalității prin stabilizarea sau atragerea în oraș a persoanelor tinere aflate la vârsta fertilă;
Scăderea numărului persoanelor adulte în vârstă de muncă (15-64 ani) între 2013-2023 cu 11% ca urmare a procesului de migrație internă și internațională (mai puțin cu 1279 persoane) cu consecințe asupra pieței de forță de muncă locale	Stabilizarea populației tinere prin crearea de locuri de muncă în domenii diversificate ale economiei, atragerea tinerilor din oraș și regiune pentru a trăi și lucra în municipiul Toplița
Pondere de doar 13% a populației tinere 0-14 ani în total populație în anul 2023 ca urmare a reducerii numărului de nașteri dar și a creșterii numărului vârstnicilor. Ponderea de 13% încadrează populația localității Toplița ca îmbătrânită.	Facilitarea accesului la locuințe pentru tineri prin constituirea unor zone de locuinţe destinate acestora.
Degradarea indicelui de îmbătrânire al populației, de la 26 persoane cu vârsta peste 65 ani care reveneau la 100 tineri în	Luarea unor măsuri de îngrijire a vârstnicilor pentru a asigura o calitate a

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE
anul 1992 la 140 vârstnici la 100 tineri, respectiv o multiplicare de 5,3 ori	vieţii ridicată, corespunzătoare structurii demografice actuale a localităţii Asigurarea cu servicii sociale specializate în îngrijirea vârstnicilor, realizarea de amenajări și programe destinate vârstnicilor Îmbunătățirea infrastructurii și a serviciilor de sănătate publică accesibile persoanelor în vârstă.
Declinul populației tinere și accentuarea procesului de îmbătrânire a populației după anul 2017 când numărul vârstnicilor a devenit mai mare decât cel al tinerilor cu vârsta 0-14 ani (la nivel național anul de schimbare a raportului dintre cele două grupuri de vârstă a fost 2009).	
Scăderea accentuată a numărului populației preșcolare (cu vârsta între 3-6 sau 3-5 ani) de la 1338 în anul 1992 la 377 copii în 2023 (reducere de aproape 3,5 ori), cu consecințe asupra deciziilor privind investițiile în infrastructura de educație	Adaptarea infrastructurii educaționale la evoluția demografică a acestui grup de vârstă
Creșterea rapidă a raportului de dependenţă al persoanelor inactive de cele active de la 37 la 44 în perioada 2013–2023, reflectând scăderea numărului tinerilor și creșterea numărului persoanelor în vârstă peste 65 ani. În intervalul 2013-2023 efectivul persoanelor inactive economic a crescut iar numărul persoanelor active a scăzut.	Programe de încurajare a stabilirii tinerilor prin facilitarea accesului la locuință a acestui grup de vârstă Stimularea natalității prin stabilizarea sau atragerea în municipiu a persoanelor tinere aflate la vârsta fertilă
Reducerea numărului femeilor considerate la vârsta fertilă între 15-49 ani de la numărul maxim înregistrat în 2003 de 4.009 la 3.353, numărul minim înregistrat în anul 2023, cu 1553 mai puține femei (-32%). Această scădere a populației feminine aflată la vârsta fertilă a fost continuă după anul 2003.	
Reducerea ratei natalităţii de la un maxim de 12,8 la 1000 locuitori în anul 1992 la 6,5 în anul 2011	
Scădere accentuată a indicelui de vitalitate al populației municipiului Toplița, de la un maxim de 182 născuți vii la 100 decese în anul 1990 la 42,7 născuți vii raportați la 100 decese în anul 2021. După anul 2014 indicele de vitalitate a luat valori sub 100, ceea ce reflectă tendinţa de scădere a numărului populaţiei ca urmare a neasigurării reproducerii simple.	
Deficit natural, respectiv mai multe decese decât nașteri, începând cu anul 2014	
Spor migrator predominant negativ continuu negativ între 1990-2022, respectiv mai multe plecări decât stabiliri	Creșterea atracției pentru locuire prin creșterea calității vieții, creșterea

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE
	numărului locurilor de muncă și accesibilizarea locuințelor și stabilizarea populației tinere.
Se menține tendința de creștere a numărului plecărilor din municipiul Toplița (media numărului plecărilor între 2012-2022 a fost de 229 iar cea a stabilirilor a fost de 160	Măsuri de stabilizare a populației tinere prin creșterea accesibilității locuințelor și diversificarea locurilor de muncă
Comunități compacte și segregate de persoane aflate în situații de marginalizare socială	Realizarea de proiecte destinate acestor persoane pentru integrare lor pe piața forței de muncă și în comunitatea locală

3.6. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Limitele administrative ale UAT Toplița, în raport cu drumurile naționale DN12 și DN15, se vor intersecta după cum urmează:

Limita teritoriului administrativ:

1) DN12:
   a) km 165+069 intrare stanga/dreapta
   b) km 168+460 iesire stanga/dreapta
2) DN15:
   a) km 168+428 intrare stanga/dreapta
   b) km 189+878 iesire stanga/dreapta

Limita intravilanului existent:

1) DN12:
   a) km 165+698 intrare stanga/dreapta
   b) km 168+460 iesire stanga/dreapta
2) DN15:
   a) km 168+458 intrare stanga/dreapta
   b) km 183+039 iesire stanga/dreapta
   c) km 184+718 intrare stanga/dreapta
   d) km 184+917 iesire stanga/dreapta

Limita intravilanului propus:

1) DN12:
   a) km 165+698 intrare stanga/dreapta – neschimbat

b) km 168+460 iesire stanga/dreapta - neschimbat

2) DN15:

a) km 168+458 intrare stanga/dreapta - restrangere

b) km 168+598 iesire stanga/dreapta – restrangere

c) km 183+039 intrare stanga/dreapta – extindere

d) km 185+169 iesire stanga/dreapta - extindere

Poziții kilometrice table indicatoare:

1) DN12:

a) km 165+920 intrare

2) DN15:

a) km 168+225 intrare

b) km 183+030 iesire

Intersecții cu alte drumuri:

1) DN12 cu DJ75 - km 165+900 stanga

Infrastructura rutieră locală , aflându-se într-un stadiu incipient de dezvoltare permite atingerea potențialului zonei prin:

- Amenajarea trotuarelor cu profile ce permit utilizarea lor de către toate categoriile de utilizatori, inclusiv cei vulnerabili;
- Implementarea pavimentului tactil în zonele trecerilor de pietoni pentru utilizatorii cu afecțiuni de vedere;
- Generarea traseelor destinate bicicletelor în zonele de legătură dintre localitățile componente ale UAT-ului;
- Valorificarea peisajlor naturale diverse din cadrul zonei prin intermediul sporirii accesibilității în cadrul zonei;
- Asigurarea unor trasee de transport public care să conecteze obiectivele turistice;
- Asigurarea parcărilor destinate autoturismelor și bicicletelor pe rezerv de teren deținute de primăria locală;
- Reglementarea transportului de mărfuri pe drumurile naționale și județene pentru un sistem de circulații mai sigur;
- Dezvoltarea unui sistem de bike-sharing prin centre de închiriere biciclete;
- Promovarea turismului local prin mijloace online;
- Realizarea traseelor de promenadă pe malurile râurilor din cadrul UAT-ului Toplița;

- Dezvoltarea mijloacelor de transport într-o manieră echitabilă, integrată și interoperabilă;
- Generarea și întreținerea corespunzătoare a aliniamentelor verzi;
- Implementarea unui sistem de iluminat public bazat pe energie regenerabilă;
- Dezvoltarea infrastructurii dedicate autovehiculelor hibride sau electrice;

Disfuncționalitățile constatate în cadrul zonei sunt reprezentate de:

- Lipsa traseelor pietonale în zonele rurale;
- Starea avansată de degradare a îmbrăcămințiiasfaltice și drumurile neasfaltate din cadrul zonelor rurale;
- Existența marcajelor rutiere doar în cadrul zonei centrale urbanizate a municipiului Toplița;
- Inexistența unei rețele de circulații pietonale care să deservească utilizatorii din categorii vulnerabile precum persoanele vârstnice, persoanele cu disfuncții locomotorii și vizuale;
- Sistemul de circulații rutiere nemodernizat;
- Lipsa zonelor destinate parcărilor publice aferente obiectivelor de interes public – servicii publice, puncte turistice;

Prioritățile de intervenție identificate constau în valorificarea elementelor de potențial expuse anterior pentru rezolvarea disfuncțiilor și crearea unei rețele de transport moderne, coerente din punct de vedere al fluxurilor de circulații și accesibile.

3.7. INTRAVILAN PROPUS. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ. BILANȚ TERITORIAL

Pentru intravilanul propus, se prevăd următoarele zone funcţionale:

BILANȚ TERITORIAL		
Nr.	Cod	Denumire
1	Li1 / i	Zona pentru locuințe individuale – regim de înălțime P-P+2 - de tip urban / în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor
2	Li2 / i	Zona pentru locuințe individuale – regim de înălțime P-P+2 - de tip rural / în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor
3	Lv / i	Zona pentru locuințe sezoniere și destinație turistică / în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor
4	Lc / i	Zona pentru locuințe colective – regim de înălțime P+1-P+4 / în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor
5	DP / i	Zona pentru instituții și dotări publice / în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor
6	PS / i	Zona pentru dotări și servicii de interes public / în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor
7	C / i	Zona dotărilor pentru culte / în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor
8	PI	Zona unităților de producție de tip industrial și de depozitare
9	PA	Zona unităților de producție agricolă (exclusiv gospodării individuale)
10	Vp / i	Spații verzi plantate, parcuri / în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor
11	Vn / i	Spații verzi cu vegetație naturală / în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor
12	Vpp / i	Zone/fâșii de protecție plantate / în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor
13	VT	Zona pentru activități turistice și de recreere, inclusiv construcții aferente
14	VS / i	Zona pentru activități de agrement și sport, inclusiv construcții aferente / în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor
15	GC	Gospodărie comunală
16	TE	Zona construcțiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare
17	DS	Zona cu destinație specială
18	Tr	Zona aferentă transportului rutier
19	Tf	Zona aferentă transportului feroviar
20	tA	Ape
21	ti	Alte terenuri - intravilan agricol, neproductiv

Tabel 18. Lista zonelor funcționale în intravilan propuse.

În continuare, este redat bilanțul teritorial comparativ – situație existentă – propunere:

BILANȚ TERITORIAL											
Nr.	Cod	Denumire		Suprafață parcelă	P.O.T.	C.U.T.	P.S.P.	Suprafața Existent		Suprafața Propus	
1	Li1 / i	Zona pentru locuințe individuale – regim de înălțime P-P+2 - de tip urban / în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor		<500 mp	40%	1.2	≥30%	1061.10	68.48%	41.88	2.56%
				500-1000 mp	35%	1.05	≥35%				
				≥1000 mp	25%	0.75	≥45%				
2	Li2 / i	Zona pentru locuințe individuale – regim de înălțime P-P+2 - de tip rural / în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor		<500 mp	35%	1.05	≥35%			874.85	53.45%
				500-1000 mp	30%	0.9	≥40%				
				≥1000 mp	20%	0.6	≥50%				
3	Lv / i	Zona pentru locuințe sezoniere și destinație turistică / în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor	Case de vacanță	<500 mp	30%	0.9	≥40%			184.75	11.29%
				500-1000 mp	35%	1.05	≥35%				
				≥1000 mp	20%	0.6	≥50%				
			Pensiuni	≥1000 mp	35%	1.05	≥35%				
			Agropensiuni	≥1500 mp	30%	0.9	≥40%				
			Hoteluri	≥2000 mp	40%	1.2	≥30%				
4	Lc / i	Zona pentru locuințe colective – regim de înălțime P+1-P+4 / în interiorul		General valabil	30%	1,5	≥40%	13.70	0.88%	11.55	0.71%
5	DP / i	Zona pentru instituții și dotări publice / în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor		<500 mp	60%	1.8	≥10%	49.40	3.19%	19.43	1.19%
				>500 mp	50%	1.5	≥20%				
6	PS / i	Zona pentru dotări și servicii de interes public / în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor		<500 mp	60%	1.8	≥10%	0.00	0.00%	29.67	1.81%
				>500 mp	50%	1.5	≥20%				
7	C / i	Zona dotărilor pentru culte / în interiorul zonelor de protecție ale		General valabil	40%	1.2	≥30%	6.60	0.43%	17.50	1.07%
8	PI	Zona unităților de producție de tip industrial și de depozitare		General valabil	50%	1.5	≥20%	102.90	6.64%	106.67	6.52%
9	PA	Zona unităților de producție agricolă (exclusiv gospodării individuale)		General valabil	30%	0.9	≥40%	0.00	0.00%	11.81	0.72%
10	Vp / i	Spații verzi plantate, parcuri / în interiorul zonelor de protecție ale		General valabil			≥80%	94.60	6.11%	4.62	0.28%
11	Vn / i	Spații verzi cu vegetație naturală / în interiorul zonelor de protecție ale		General valabil			≥95%	0.00	0.00%	69.50	4.25%
14	Vpp / i	Zone/fâșii de protecție plantate / în interiorul zonelor de protecție ale		General valabil			≥95%	0.00	0.00%	6.85	0.42%
12	VT	Zona pentru activități turistice și de recreere, inclusiv construcții aferente		General valabil	30%	0.9	≥40%	28.40	1.83%	66.03	4.03%
13	VS / i	Zona pentru activități de agrement și sport, inclusiv construcții aferente / în		General valabil	50%	1.5	≥20%	0.00	0.00%	3.38	0.21%
15	GC	Gospodărie comunală		General valabil	60%	1.8	≥10%	6.50	0.42%	9.12	0.56%
16	TE	Zona construcțiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare		General valabil	60%	1.8	≥10%	5.40	0.35%	2.23	0.14%
17	DS	Zona cu destinație specială		General valabil				4.30	0.28%	0.49	0.03%
18	Tr	Zona aferentă transportului rutier		General valabil	20%	0.6	≥10%	134.00	8.65%	112.36	6.87%
19	Tf	Zona aferentă transportului feroviar		General valabil	50%	1.5	≥20%	10.70	0.69%	17.36	1.06%
20	tA	Ape		General valabil	5%	0.15	≥80%	30.00	1.94%	46.67	2.85%
21	ti	Alte terenuri - intravilan agricol, neproductiv		General valabil				1.80	0.12%	0.00	0.00%
TOTAL INTRAVILAN								1549.40	100.00%	1636.72	100.00%
								ha	%	ha	%

Tabel 19 - Bilanț teritorial pe zone funcționale la nivel de intravilan existent și propus

BILANȚ TERITORIAL											
Teritoriul administrativ al UAT Toplița	Categorii de folosință ale terenurilor										
	Agricol (ha)					Neagricol (ha)					Total (ha)
	Arabil	Fânețe	Livezi	Pășuni	Vii	Păduri	Ape	Infrastructură rutieră	Curți construcții	Neproductiv	
INTRAVILAN	192.94	290.90	0.00	53.79	0.00	11.48	34.76	122.75	930.10	0.00	1,636.72
EXTRAVILAN	1,822.08	5,230.27	3.00	11,717.32	0.00	11,349.39	32.10	595.32	578.41	806.28	32,132.91
TOTAL	2,015.02	5,521.17	3.00	11,771.11	0.00	11,360.87	66.86	718.06	1,508.51	806.28	33,769.63
PROCENT DIN TOTAL	**5.97%**	**16.35%**	**0.01%**	**34.86%**	**0.00%**	**33.64%**	**0.20%**	**2.13%**	**4.47%**	**2.39%**	**100%**

Tabel 20 - Bilanț teritorial pe categorii de folosință la nivel de UAT propus

În cadrul zonei cu destinație specială se include imobilul aflat în administrarea Ministerului Apărării Naționale, identificat prin CF nr. 53470 Toplița, cu suprafața de 187.971 mp, care se evidențiază distinct în planșele de reglementări urbanistice.

În jurul obiectivului militar se instituie zonă de siguranță / zonă militară restricționată, cu o lățime de 200 m, măsurată de la limita exterioară a imobilului, în interiorul căreia este interzisă orice formă de construire.

Pentru realizarea oricăror investiții, lucrări sau intervenții în zona cu destinație specială și în zona de siguranță aferentă, autoritatea administrației publice locale are obligația de a solicita avizul Ministerului

Apărării Naționale prin certificatul de urbanism, în conformitate cu H.G. nr. 62/1996 și Ordinul M.Ap.N. nr. M.30/1995, cu modificările și completările ulterioare.

3.8. MĂSURI ÎN ZONELE CU RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE

SOLUȚII PROPUSE PENTRU ZONELE INUNDABILE

Planul de Management al Riscului de Inundații ABA Mureș. prezintă ca și strategia măsurilor și acţiunilor conjugate pentru reducerea consecinţelor negative ale inundaţiilor în anumite zone cu risc potenţial semnficativ la inundaţii.

Se vor respecta reglementările : HG nr. 846/2010 pentru aprobarea Strategiei naţionale de management al riscului la inundatii pe termen mediu şi lung, care propune valori standard de protecție, exprimate prin probabilități de depășire ale debitelor maxime, asociate diferitelor tipuri de dezvoltări urbane.

Tip dezvoltare urbană / rurală*	Probabilitatea anuală de depășire asociată standardului de protecție (standard țintă)
Oraș/Municipiu < 50.000 locuitori	1%

* Dezvoltările urbane / rurale și standardele de protecție asociate sunt aplicabile zonelor de intravilan (totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitățile administrative-teritoriale de bază).

Standardul-țintă de protecție poate fi atins fie printr-o măsură individuală - singulară, fie printr- un ansamblu de măsuri - schemă de amenajare, dimensionate astfel încât, conjugat, să îndeplinească standardul țintă.

În cazul în care este absolut necesar sau oportun ca amplasarea dezvoltării/construcției să fie realizată într-o zonă inundabilă:

a) se vor avea în vedere dezvoltări/construcții mai puțin vulnerabile (clasele de " vulnerabilitate scăzută" și "compatibile cu apa" conform Tabelului 2;

b) în cazul în care noua construcție/dezvoltare face parte din categoria construcțiilor cu " vulnerabilitate ridicată" (Tabel 2), se vor alege soluții constructive de adaptare aplicabile obiectivelor situate în zone inundabile și claselor de adâncimi de apă aferente zonei respective și se vor propune măsuri suplimentare în vederea limitării oricărei creșteri a riscului pentru proprietățile învecinate existente.

Clasa vulnerabilitate	Tip Dezvoltare/Construcție
Dezvoltare / Construcții cu vulnerabilitate ridicată (inclusiv Construcții de tip infrastructură esențială)	• Stații de ambulanță, poliție și pompieri, centre de comandă și instalații de telecomunicații necesar a fi operaționale pe durata viiturii (infrastructură esențială); • Căi de evacuare și locuri de evacuare în caz de urgențe; • Infrastructură esențială de utilitate publică și de transport (autostrăzi, drumuri europene / naționale, drumuri județene), puncte de generare a energiei electrice, stații de tratare și epurare a apei, surse potențiale de poluare (SEVESO, IED) care trebuie să rămână operaționale pe perioada producerii de inundații; • Locuințe, complex rezidențial; • Infrastructură socială (obiective sociale): ○ Spitale, centre medicale; ○ Centre de îngrijire și servicii sociale, orfelinate, case de bătrâni sau alte persoane cu mobilitate redusă; ○ Instituții de învățământ (creșe, grădinițe, școli, licee, universități, cămine studențești).
Dezvoltare / Construcții mai puțin vulnerabile (vulnerabilitate scăzută)	• Clădiri / Spații utilizate pentru comerț cu amănuntul, agrement, depozitare, obiective non-rezidențiale; • Terenurile și clădirile aferente, utilizate pentru camping sau rulote staționate temporar, sub rezerva existenței unor planuri specifice de avertizare și evacuare; • Terenuri și clădiri destinate activităților agricole și silvice; • Stații de prelucrare a deșeurilor (cu excepția gropilor de gunoi și a deșeurilor periculoase); • Activități miniere de exploatare și procesare (alte activități decât cele SEVESO, IED), inclusiv balastiere; • Infrastructură de transport (de importanță mai redusă): de exemplu drumuri comunale, forestiere, tehnologice.
Construcții compatibile cu apa	• Pontoane, debarcadere, dane; • Facilități pentru navigație; • Șantiere de construcții și reparații navale, facilități pentru procesarea peștelui și activități compatibile care necesită o amplasare pe malul apei; • Facilități recreaționale (pescuit, îmbăiere, sporturi nautice) care depind de apă; • Amenajări ale spațiului liber în spirit recreațional, conservare a naturii, terenuri de sport și facilități esențiale pentru aceste activități, cum ar fi cabine de schimb, vestiare și altele asemenea; • Spații de cazare esențiale pentru personalul care deservește utilizările prezente în această zonă, sub rezerva unui plan specific de avertizare și evacuare;

Tabel 21 - Clasele de vulnerabilitate a tipurilor de dezvoltare/construcții la inundații, luând în considerare funcțiunea/rolul/importanța acestora

În funcție de localizarea noilor obiective/construcții în raport cu zona inundabilă și a clasei de vulnerabilitate din care acestea fac parte, la etapa de solicitare a Actului de Reglementare se vor elabora studii de inundabilitate de detaliu, care să respecte un conținut cadru stabilit la nivel național, ca anexă la Documentația pentru obținerea Avizului/Autorizației de Gospodărirea Apelor.

Prin urmare, în cazul excepțional în care rezultă necesitatea realizării unui obiectiv într-o zonă inundabilă, acest lucru este permis numai prin îndeplinirea criteriilor Testului de Justificare susținut prin

Studiul de inundabilitate și Analiză de soluții, demonstrându-se astfel, prin măsurile propuse, capacitatea de gestionare și diminuare a riscului la inundații la un nivel acceptabil.

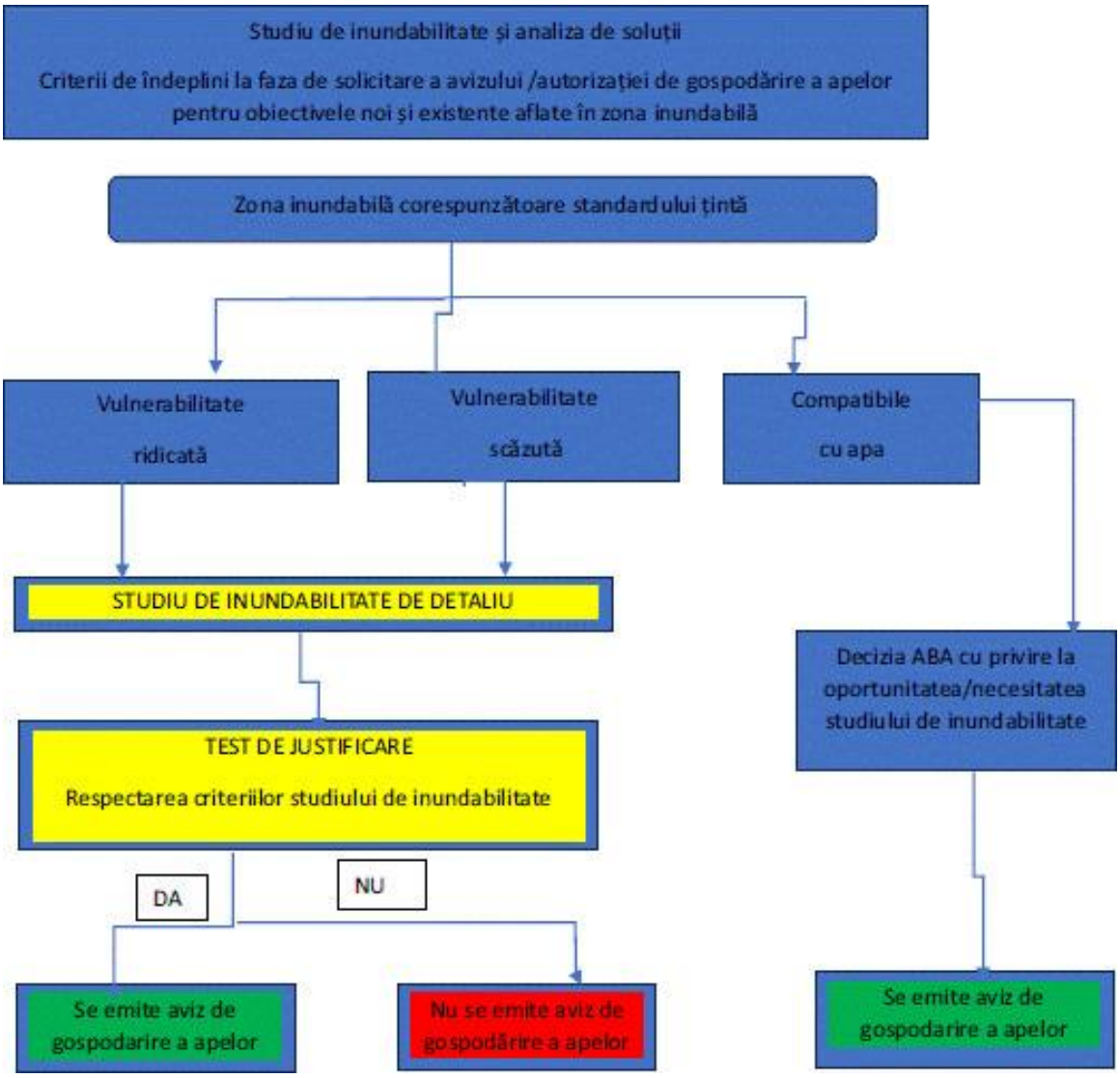


Figura 31 - Criterii de îndeplinit la etapa de solicitare Autorizație/Aviz de gospodărire a apelor pentru obiectivele existente și noi aflate în zona inundabilă, în funcție de localizarea acestora în raport cu zona inundabilă și de clasa de vulnerabilitate din care fac parte

Studiile de inundabilitate vor respecta prevederile Normelor metodologice privind avizul de amplasament – Ordin 2/04.01.2006 și Ordinul nr. 3.147 din 6 decembrie 2023 cu modificările ulterioare în corelare cu Legea apelor 107/1996 cu toate actualizările.

SOLUȚII PROPUSE PENTRU PREVENIREA POLUĂRII SOLULUI SI APELOR SUBTERANE

Măsuri de prevenire și combatere a poluării cu nitrați proveniți din surse agricole prevăzute în Codul de Bune Practici Agricole. Trebuie respectate prevederile incluse în Codul de Bune Practici Agricole. Dintre acestea cele mai importante se referă la:

- depozitarea gunoiului de grajd din exploataţiile agrozootehnice;
- condiţii de aplicare a îngrăşămintelor cu azot;
- documente de evidenţă a exploataţiilor agrozootehnice

Depozitarea gunoiului de grajd se poate face în platforme individuale, comunale sau în câmp. Depozitele trebuie să aibă o capacitate care să asigure stocarea pentru o perioadă mai mare cu o lună decât perioada de interdicţie pentru aplicarea pe teren a gunoiului de grajd.

Platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd. Spaţiile de depozitare trebuie amplasate astfel încât să se ia în considerare factori ca accesibilitatea și distanţa faţă de grajduri și locuinţă.

Platforma individuală se aşează:

- pe o suprafaţă orizontală sau uşor înclinată, de preferinţă joasă;
- la cel puţin 100 m faţă de canale, râuri, iazuri sau alte corpuri de apă;
- la o distanţă de minim 50 m faţă de locuinţe și de sursele de apă potabilă;
- în cazul în care nu este posibilă respectarea acestei distanţe, se va amplasa la cel mai depărtat punct în aval de sursa de apă;
- pe o bază din material impermeabil cum ar fi, o placă de beton sau un pat impermeabil (polietilena cu densitate mare).

APLICAREA ÎNGRĂŞĂMINTELOR PE TERENURI SITUATE LÂNGĂ CURSURI DE APĂ

Pe terenurile adiacente cursurilor de apă se amenajează zone de protecţie și benzi tampon (fâşii de protecţie) în care este interzisă desfăşurarea activităţilor agricole, respectiv aplicarea fertilizanţilor și a pesticidelor de orice fel.

Zonele de protecţie se amenajează în conformitate cu Legea Apelor în lungul cursurilor de apă.

Lăţimea zonelor de protecţie este stabilită în funcţie de lăţimea cursului de apă, tipul și destinaţia resursei de apă sau amenajării hidrotehnice. Dimensiunile respective și modalitatea în care se măsoară se regăsesc în Codul de Bune Practici Agricole.

Benzile tampon (fâşii de protecţie) sunt benzi înierbate adiacente zonelor de protecţie stabilite prin Legea Apelor în care este interzisă aplicarea fertilizanţilor de orice fel și a pesticidelor. Lăţimea minimă a fâşiilor de protecţie trebuie să fie de 1 m pe terenurile cu panta până la 12%, respectiv 3 m pe terenurile cu panta peste 12%.

Lăţimea benzilor tampon (fâşiilor de protecţie) se consideră de la limita blocului fizic adiacent zonei de protecţie (stabilită prin Legea Apelor) spre interiorul acestuia. Panta terenului înseamnă panta medie a blocului fizic adiacent cursului de apă.

Restricţii privind aplicarea îngrăşămintelor pe terenuri saturate cu apă, inundate, îngheţate sau acoperite cu zapadă.

Pe soluri saturate cu apă, inundate, îngheţate sau acoperite cu zăpadă este interzisă aplicarea îngrăşămintelor organice de natură animală, evitându-se astfel pierderile de azot nitric cu apele de percolare și cu scurgerile.

Pe soluri periodic saturate cu apă sau în zone inundabile, trebuie ales momentul de aplicare a

îngrăşămintelor atunci când solul are o umiditate corespunzătoare capacităţii de câmp.

ADAPTAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE

Strategia privind Schimbările Climatice propune tipuri de măsuri cheie, care trebuie implementate în fiecare sector. Scopul acestor măsuri este reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră (GES) și adaptarea la efectele schimbărilor climatice. Iată domeniile vizate:

Eficienţă energetică:

- Schimbarea comportamentului consumatorilor casnici, ceea ce poate determina economii de 1-15% prin utilizarea corectă a aparatelor electrocasnice, a sistemelor de iluminat și a regulatoarelor termostatice pentru energie termică;
- Atragerea investiţiei private în proiecte municipale, prin utilizarea contractului de performanţă, cu economii estimate de 15% pentru clădiri publice și de 25-30% pentru proiecte de iluminat public;
- Reducerea consumului de energie în industrie cu minimum 10%, prin îmbunătăţirea managementului energetic și aplicarea unor măsuri de tip „low-cost/no-cost”.

Promovarea managementului energetic în industrie prin:

- informarea și formarea profesională pentru managerii energetici autorizaţi; o dezvoltarea unui nou model de curs de pregătire pentru universităţile agreate, în vederea pregătirii pentru autorizare a managerilor și auditorilor energetici.
- Îmbunătățirea performanţei termice a clădirilor. Va fi continuată, de pildă, reabilitarea termică a clădirilor existente, pentru care sunt avute în vedere două mecanisme de finanţare;
- Încurajarea dezvoltării de proiecte care vizează casele ecologice, casele pasive și/sau active. Programul demarat în anul 2010, vizând instalarea sistemelor de încălzire care utilizează energie regenerabilă, inclusiv înlocuirea sau completarea sistemelor clasice de încălzire, denumit “Programul Casa Verde” va fi îmbunătăţit și implementarea lui va continua în anii următori;
- Implementarea unui program de sprijin pentru îmbunătăţirea eficienţei energetice în clădirile ocupate de persoanele cu venituri reduse;

3.9. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Situația actuală a echipării edilitare în municipiul Toplița evidențiază existența unor disfuncționalități la nivelul infrastructurii tehnico-edilitare, manifestate prin gradul incomplet de racordare a gospodăriilor și construcțiilor la rețelele centralizate de alimentare cu apă și canalizare, uzura fizică și morală a unor elemente ale sistemelor existente, precum și prin lipsa unei rețele generalizate de canalizare pluvială. Aceste aspecte influențează calitatea serviciilor publice și condițiile de locuire.

Dezvoltarea echipării edilitare în cadrul prezentului Plan Urbanistic General are ca obiectiv asigurarea funcționării coerente și durabile a infrastructurii tehnico-edilitare, prin corelarea reglementărilor urbanistice cu rețelele existente și cu necesitățile de extindere determinate de evoluția

intravilanului. PUG nu propune investiții sau soluții tehnice detaliate, acestea urmând a fi stabilite prin documentații de specialitate și programe de investiții aprobate ulterior.

ALIMENTAREA CU APĂ ȘI CANALIZARE

În domeniul alimentării cu apă și canalizării, se urmărește extinderea și modernizarea rețelelor existente, creșterea gradului de racordare a construcțiilor la sistemele centralizate, precum și corelarea dezvoltărilor urbanistice cu capacitatea sistemelor de tratare și epurare a apelor. Noile dezvoltări vor fi permise numai în condițiile asigurării alimentării cu apă potabilă și evacuării controlate a apelor uzate, conform reglementărilor legale în vigoare.

Obiectivele principale vizează îmbunătățirea managementului apei potabile prin îmbunătățirea calității surselor de apă şi monitorizarea calității apei potabile și prin elaborarea studiilor şi proiectelor necesare realizării/reabilitării sistemelor de alimentare cu apă potabilă. De asemenea, este esențială asigurarea apei potabile corespunzătoare cantitativ și calitativ prin sisteme centralizate. Se impun măsuri precum elaborarea studiilor şi proiectelor realizării/reabilitării sistemelor de alimentare necesare și realizarea, reabilitarea/dezvoltarea sistemelor centralizate de alimentare cu apă. În plus, se recomandă realizarea, extinderea și reabilitarea sistemelor de canalizare.

Pentru rezolvarea deficiențelor Primăria Municipiului Toplița a depus spre finanțare în programul Național de Investiții ” Anghel Saligny ” la : ” Reabilitare, modernizare și dotare stațiede captare, aducțiune și Uzina de apă din municipiul Toplița, jud.harghita pt perioada 2025-2029.

De asemenea este prevăzută Extinderea rețelei de distribuție apă potabilă , rezervor tampon, stație de pompare și rețeaua de canalizare menajeră în zona turistică și recreere :

- între SPA Banffy și pârtia de schi
- str.Vilelor și pârtia de schi;

respectiv asigurarea presiunii în rețeaua de apă.

Se prevede extinderea rețelei de canalizare menajeră în zonele în care nu există respectiv în zonele cu dezvoltare .

Se prevede sistematizarea rețelelor de canqalizare pluvială, la fel și extinderea lor cu evacuarea conform prescrierilor legale în vigoare.

Aqua Călimani S.R.L. reprezintă operatorul local responsabil cu captarea, tratarea și distribuția apei potabile în municipiul Toplița, constituind principala sursă de alimentare cu apă a localității. Societatea asigură funcționarea continuă a sistemului public de alimentare cu apă, garantând calitatea și siguranța resursei distribuite către populație și către utilizatorii non-casnici.

Pentru îmbunătățirea alimentării cu apă, se propune refacerea infrastructurii existente și extinderea rețelei de distribuție pentru acoperirea necesităților în zonele fără rețele de apă. Pentru canalizare, se prevede extinderea rețelei cu conducte noi și construirea de stații de pompare acolo unde

este necesar.

În ceea ce privește canalizarea pluvială, se recomandă dezvoltarea treptată a unor sisteme de colectare și evacuare controlată a apelor meteorice, cu prioritate în zonele cu densitate mare a construcțiilor și în zonele afectate de acumulări de ape pluviale, în vederea reducerii riscului de supraîncărcare a rețelei de canalizare menajeră.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ ȘI TELECOMUNICAȚII

În domeniul alimentării cu energie electrică și telecomunicații, dezvoltarea urbană va fi condiționată de asigurarea capacităților necesare de distribuție, fiind încurajată modernizarea rețelelor existente și realizarea noilor racorduri, cu prioritate pentru soluții îngropate în zonele nou dezvoltate sau reabilitate.

Furnizarea de energie electrică pentru un număr cât mai mare de consumatori, în condiții optime, este un obiectiv constant pentru companiile de transport și distribuție a energiei electrice, inclusiv în județul Harghita. Utilizarea noilor echipamente și materiale asigură furnizarea constantă a energiei la parametrii necesari, iar montarea posturilor de transformare corespunzătoare puterii consumate de fiecare consumator sau grup de consumatori, echipate cu aparatură de protecție modernă, asigură o exploatare sigură și evită incidentele în rețelele de medie și joasă tensiune.

Se recomandă îmbunătățirea şi dezvoltarea sistemelor de alimentare cu energie electrică prin reabilitarea şi modernizarea sistemelor de alimentare cu energie electrică, dezvoltarea sistemelor de utilizare a biomasei, cu accentul pe producerea şi arderea peleţilor din rumeguș - de lemn sinterizat și pirn dezvoltarea sistemelor de producere a energiei electrice din surse alternative.

În ceea ce privește energia electrică, se propune racordarea noilor consumatori și trecerea liniilor electrice aeriene în subteran în zonele extinse. În plus, se sugerează introducerea rețelelor de fibră optică și a centralelor digitale pentru îmbunătățirea telecomunicațiilor.

Telecomunicațiile prin rețele publice mobile au devenit din ce în ce mai importante, inclusiv în zonele izolate, iar proporția gospodăriilor conectate la telefonie fixă nu mai este relevantă, în schimb, crește numărul utilizatorilor de internet, cu toate că această cifră nu poate fi precis determinată în prezent datorită dinamicii acestui fenomen. Se recomandă îmbunătățirea sistemelor telecomunicații din județ de prin modernizarea rețelelor de telecomunicații prin cablu fibră optică și prin mărirea ariei de acoperire la sistemele de telecomunicații wireless.

ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ ȘI ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În ceea ce privește încălzirea clădirilor, se recomandă modernizarea sistemelor existente și orientarea către soluții eficiente energetic și cu impact redus asupra mediului, fără a impune tehnologii specifice prin reglementările PUG.

În ceea ce privește încălzirea, se recomandă modernizarea sistemelor existente și orientarea către

soluții alternative, cum ar fi biomasa, energia solară și geotermia. De asemenea, se consideră reconsiderarea proiectului de alimentare cu gaze naturale în funcție de evoluția pieței energetice. Toate aceste propuneri vizează îmbunătățirea infrastructurii și a calității vieții în municipiul Toplița.

Sistemul centralizat de încălzire urbană reprezintă o soluție viabilă și eficientă pentru asigurarea alimentării cu energie termică în sectorul rezidențial în România, având beneficii în ceea ce privește siguranța, eficiența energetică și sustenabilitatea economică. În plus, contribuie pozitiv la protejarea mediului prin controlul emisiilor poluante. Astfel, se propune considerarea implementării unui sistem centralizat de încalzire pentru zonele de blocuri de locuințe colective din municipiul Toplița.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

În domeniul gestionării deșeurilor, dezvoltarea edilitară va avea în vedere asigurarea infrastructurii necesare colectării separate a deșeurilor municipale și respectarea prevederilor legislației în vigoare privind depozitarea, tratarea și monitorizarea postînchidere a depozitelor de deșeuri.Pentru a remedia aceste deficiențe și a îmbunătăți infrastructura urbană, prioritățile de dezvoltare includ extinderea și modernizarea echipamentelor tehnico-edilitare și a gospodăriilor comunale. Această dezvoltare se concentrează pe zona asociată gospodăriei comunale și a construcțiilor tehnico-edilitare, care acoperă utilitățile necesare pentru comunitate. Propunerile includ refacerea infrastructurii de alimentare cu apă, extinderea rețelei de canalizare, modernizarea sistemului de alimentare cu energie electrică și telecomunicații, precum și extinderea sistemului de alimentare cu gaze naturale.

ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI DE PROTECȚIE

Pe teritoriul administrativ al municipiului Toplița, au fost reglementate următoarele zone de siguranță și de protectie sanitară conform legislației în vigoare:

In conformitate cu Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, aprobate prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 239/2019 cu modificările și completările ulterioare (Ordin nr. 225 din 9.12.2020), dimensiunile (lățimile) normate ale culoarelor de trecere pentru LEA simplu/dublu circuit, sunt următoarele:

- 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 36 kV;
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;
- 55 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV;
- 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV;
- 81 m, pentru LEA cu tensiuni de 750 kV,

În cazul LEA construite pe terenuri silvice sau pe terenuri din domeniul public sau privat, precum grădini, curți, livezi, zăvoaie, marginea drumurilor etc., unde există arbori/pomi fructiferi, lățimile culoarelor de trecere pentru LEA simplu/dublu circuit sunt următoarele:

- 24 m, pentru LEA cu tensiuni între 1 şi 36 KV;
- 32 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV
- 44 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV
- 54 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV
- 81 m, pentru LEA cu tensiunea de 750 kV.

Zona de protecție și cea de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei electrice și sunt simetrice față de axul liniei. Distanța de protecție/de siguranță reprezintă lățimea culoarului de trecere al liniei. Zona de protecție și siguranță față de conductele de aducțiune apă industrială cf. HGR nr. 930/2005; SR-8591/1997: 10,0 m - zona situată de o parte și de alta a diametrului exterior al conductelor.

Zona de protecție față de rețelele de alimentare cu apă potabilă cf. HGR nr. 930/2005; SR-8591/1997: 3,0m.

Zona de protecție față de rețelele de canalizare ape uzate menajere cf. HGR nr. 930/2005; SR-8591/1997: 2,0m.

Zona de siguranță și protecție a infrastructurii feroviare cf. O.U.G. nr. 12/1998:

→ 20 m - zona de siguranță situată de o parte și de alta a axei căii ferate (interdicție de construire);

→ 100 m - zona de protecție situată de o parte și de alta a axei căii ferate (construire condiționată de aviz C.N.C.F.R.).

Zona de protecție si siguranță față de calea ferată uzinala cu ecartament normal cf. legii nr. 123/2012: 100 m - zona situată de o parte și de alta a axului căii ferate.

Zone de protecție sanitară cf. Ord. 119/2014:

→ 200 m - autobazele serviciilor de salubritate;

→ 50 m - bazele de utilaje ale intreprinderilor de transport;

→ 50 m - depozite de combustibil și fier;

→ 50 m - cimitire umane existente; 100 m - cimitire umane noi (cf. Legii nr. 102/2014 si HG nr. 741/2016);

→ 200 m - rampe de transfer deșeuri;

→ 500 m - stație de preparare mixturi asfaltice, betoane;

→ 300 m – zonă de protecție sanitară pentru stația de epurare a apelor uzate, stabilită conform Ordinului MS nr. 119/2014, dimensiunea exactă urmând a fi confirmată prin avizul autorității competente.

Viitoarele construcții vor fi racordate la toate utilitățile existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telefonie, iluminat public, etc. La faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfecta formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea nr. 50/1991 actualizată și modificată;

→ Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
→ Se vor respecta distanțele prevăzute în HG nr. 930/2005 și SR nr. 8591/1997;
→ Toate noile branșamente pentru alimentarea cu gaze, electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
→ Costul extinderii rețelelor edilitare și eventualele echipamente necesare funcționării corespunzătoare a acestora, va fi suportat parțial (în cazul unor acorduri/parteneriate) sau în totalitate de către beneficiar.

3.10. PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru orice investiție situată în interiorul zonelor de protecție, emiterea autorizației de construire este condiționată de respectarea prezentelor reglementări, de obținerea avizelor de specialitate prevăzute de legislația în vigoare și de aplicarea recomandărilor formulate în Studiul Istoric General și în Studiul arheologic.

SOLUȚII PROPUSE PENTRU PREVENIREA POLUĂRII SOLULUI SI APELOR SUBTERANE

Măsuri de prevenire și combatere a poluării cu nitrați proveniți din surse agricole prevăzute în Codul de Bune Practici Agricole. Trebuie respectate prevederile incluse în Codul de Bune Practici Agricole. Dintre acestea cele mai importante se referă la:

- depozitarea gunoiului de grajd din exploataţiile agrozootehnice;
- condiţii de aplicare a îngrăşămintelor cu azot;
- documente de evidenţă a exploataţiilor agrozootehnice

Depozitarea gunoiului de grajd se poate face în platforme individuale, comunale sau în câmp. Depozitele trebuie să aibă o capacitate care să asigure stocarea pentru o perioadă mai mare cu o lună decât perioada de interdicţie pentru aplicarea pe teren a gunoiului de grajd.

Platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd. Spaţiile de depozitare trebuie amplasate astfel încât să se ia în considerare factori ca accesibilitatea și distanţa faţă de grajduri și locuinţă.

Platforma individuală se aşează:

- pe o suprafaţă orizontală sau uşor înclinată, de preferinţă joasă;
- la cel puţin 100 m faţă de canale, râuri, iazuri sau alte corpuri de apă;
- la o distanţă de minim 50 m faţă de locuinţe și de sursele de apă potabilă;
- în cazul în care nu este posibilă respectarea acestei distanţe, se va amplasa la cel mai depărtat punct în aval de sursa de apă;

- pe o bază din material impermeabil cum ar fi, o placă de beton sau un pat impermeabil (polietilena cu densitate mare).

Acolo unde este posibil se înființează o bandă permanentă de vegetaţie de cel puţin 2 sau 3 metri lăţime menţinută în jurul amenajării pentru captarea și absorbţia lichidelor scurse din zona de depozitare. Se stabileşte capacitatea necesară în funcție de numărul și speciile de animale deţinute, de tipul de bălegar produs și de durata necesară de stocare.

PROTECȚIA ARIILOR NATURALE PROTEJATE - NATURA 2000

Teritoriul administrativ al municipiului Toplița se suprapune parțial cu arii naturale protejate de interes comunitar, respectiv siturile Natura 2000 ROSCI0019 Călimani–Gurghiu, ROSCI0252 Toplița – Scaunul Rotund Borsec, precum și cu obiectivul natural Cascada de apă termală Toplița (RONPA0508).

Teritoriul intravilan existent la momentul elaborării PUG si teritoriul intravilan propus prin prezentul PUG nu se suprapune cu ariile naturale protejate, ci doar cu obiectivul natural Cascada de apă termală Toplița. Prin PUZ, ulterior aprobării prezentului PUG, se va evita extinderea suprafeței intravilanului în ariile naturale protejate. Aprobarea oricărei documentație PUZ sau PUG care are ca efect extinderea intravilanului pe suprafața ariilor naturale protejate, se va realiza doar după consultarea cu experții de la DJMAP Harghita, iar Procentul de Ocupare al Terenului (POT) nu va depăși valoarea de 10%.

Prezentul Plan Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism integrează măsurile de protecție, conservare și management stabilite prin planurile de management și regulamentele ariilor naturale protejate, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Măsuri pentru protecția biodiversității și a ariilor naturale protejate:

1. La recomandarea ANMAP, se propune instaurarea unei rezervații de interes local denumită Stâncile Coloape (Munții Gurghiu), cu o suprafață de 5 ha care conține formațiuni ca martori de eroziune selectivă cu interes geologic. Această rezervație este importantă din punct de vedere geologic, dar și pentru conservarea biodiversității.
2. Se va realiza inventarierea valorilor naturale și culturale prin identificarea zonelor și siturilor cu peisaj deosebit, cu scopul conservării și valorificării durabile a patrimoniului natural și cultural al municipiului Toplița.
3. În PUG și RLU se vor integra și respecta măsurile prevăzute în planurile de management și regulamentele ariilor naturale protejate ROSCI0252 Toplița – Scaunul Rotund Borsec și ROSCI0019 Călimani–Gurghiu.
4. Se interzice fragmentarea coridoarelor ecologice și perturbarea habitatelor speciilor de interes comunitar, în special a carnivorelor mari, prin reglementările urbanistice ale PUG.
5. Realizarea de construcții, amenajări sau intervenții în perimetrul ariilor naturale protejate se va face numai cu acordul administratorului ariei naturale protejate și al autorităților competente, conform legislației în vigoare.
6. Se vor inventaria, conserva și proteja arborii bătrâni și arborii cu valoare deosebită, în conformitate cu Legea nr. 97/2023 privind arborii remarcabili, inclusiv prin includerea acestora în reglementările urbanistice și documentațiile de specialitate.
7. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG al municipiului Toplița va conține măsuri de protecție a habitatelor naturale, florei și faunei sălbatice, în conformitate cu O.U.G. nr. 57/2007, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv restricții privind accesul neautorizat al autovehiculelor în ariile naturale protejate.

8. Amenajările ecoturistice aferente Cascadei de apă termală Toplița se vor realiza cu respectarea următoarelor condiții:
   - utilizarea materialelor ecologice;
   - protejarea formațiunilor carstice;
   - realizarea panourilor informative și educative cu consultarea administratorului ariilor naturale protejate;
   - evitarea poluării luminoase;
   - direcționarea iluminatului strict către obiectivele de interes, pentru reducerea impactului asupra faunei nocturne.
9. Prezentul PUG este corelat cu prevederile Strategiei de dezvoltare a municipiului Toplița (SIDU), în ceea ce privește protecția capitalului natural și dezvoltarea durabilă.

PLATFORME COMUNALE DE STOCARE A GUNOIULUI DE GRAJD

Rolul platformei colective este de a depozita temporar, în bune dejecţiile provenite de la animale, amestecate, sau nu, cu alte reziduuri organice de tipul celor menajere sau vegetale, înainte ca acestea să fie împrăştiate pe terenurile agricole.

Platforma comunală va fi amplasatăla 500 m faţă de locuinţe, conform Ordinului ministrului sănătăţii nr.119/2014 pentru aprobarea

Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei;

- pe un teren uşor accesibil mijloacelor de transport ca distanţă și costuri;
- pe o suprafaţă dreaptă;
- pe un teren fără risc de inundaţie;
- la o distanţă de minim 100 m de orice curs sau corp de apă
- Totodată platformele comunale nu vor fi amplasate în apropierea sau în zonele cu apă freatică la mică adâncime (mai puţin de 2 m);
- Dimensiunea platformei trebuie stabilită în funcție de cantitatea de bălegar ce se estimează a fi produsă.
- Platformele comunale pot fi construite și în localităţile unde există platforme individuale, ele nu se exclud reciproc și pot fi complementare.

DEPOZITAREA TEMPORARĂ A GUNOIULUI DE GRAJD

Gunoiul de grajd poate fi depozitat temporar în câmp după verificarea faptului că nu există un risc de poluare a cursurilor de apă sau drenurilor din câmp, respectând următoarele cerinţe:

- se depozitează numai pe terenul pe care va fi împrăştiat;
- cantitatea depozitată nu poate depăşi cantitatea totală de gunoi de grajd care trebuie aplicată pe teren, stabilită în acord cu standardele maxime de aplicare a îngrăşămintelor;
- nu poate fi depozitat în grămezi temporare mai mult de un an de zile;
- depozitele temporare se amplasează în fiecare an în locaţii diferite;

Depozitele temporare se amplasează în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare și ale HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecţie sanitară și hidrogeologică:

- la cel puţin 20 m de cursurile de apă (inclusiv lacuri și acumulări de apă), drenuri deschise sau orice alt tip de dren astupat cu materiale cu permeabilitate ridicată (nisip, pietris);
- la cel puţin 50 m faţă de foraje hidrogeologice, puţuri sau izvoare;
- la cel puţin 250 m de orice foraj sau fântână utilizată pentru furnizarea publică de apă potabilă.

Se recomandă ca la baza depozitului temporar de gunoi de grajd să fie amplasată o folie impermeabilă peste care să fie pus un pat de paie sau alte materii organice, în mod deosebit în cazul în care gunoiul de grajd prezintă un grad ridicat de umiditate. De asemenea, se recomandă ca laturile depozitului (în mod deosebit cele situate la baza pantei) să fie înconjurate de un strat de paie.

PLANUL DE MANAGEMENT AL GUNOIULUI DE GRAJD LA NIVEL DE FERMĂ

Pentru gestionarea corectă a îngrăşămintelor la nivelul fermei, este necesar un plan de fertilizare. Prin planul de fertilizare sunt stabilite cantităţile maxime de azot care pot fi aplicate pe teren. Planurile de fertilizare sunt întocmite în două moduri: pe bază de studii agrochimice sau utilizând standarde privind cantităţile maxime de îngrăşăminte cu azot care pot fi aplicate pe terenuri.

În situaţia în care planurile de fertilizare nu se întocmesc pe baza studiului agrochimic, aplicarea îngrăşămintelor cu azot poate fi realizată pe baza standardelor privind cantităţile maxime de îngrăşăminte cu azot care pot fi aplicate pe teren.

STANDARDE MAXIME ALE APLICĂRII GUNOIULUI DE GRAJD

Standardele maxime reprezintă cantităţi maxime de îngrăşăminte cu azot (minerale+organice) care se pot aplica în condiţiile unei fertilizări echilibrate. Cantitatea maximă de îngrăşăminte organice aplicată nu trebuie să depăşească 170 kg N/ha/an. Au fost evaluate cantităţile de azot necesare realizării unei producţii echivalente cu media la nivel naţional pe ultimii 10 ani pentru principalele culturi agricole, în condiţiile unei fertilizări echilibrate.

Perioadele de interdicţie pentru aplicarea pe teren a îngrăşămintelor sunt definite prin intervalul de timp în care temperatura medie a aerului scade sub valoarea de 5oC. Acest interval corespunde perioadei în care cerinţele culturii agricole faţă de nutrienţi sunt reduse sau când riscul de percolare/scurgere la suprafaţă este mare.

Capacităţile de stocare a gunoiului de grajd trebuie să fie proiectate pentru un interval de timp mai mare cu o lună decât intervalul de interdicţie pentru aplicarea îngrăşămintelor.

Au fost stabilite datele calendaristice privind începutul, respectiv sfârşitul perioadelor de interdicţie în funcţie de utilizarea terenului (arabil, păşuni), tipul de culturi (culturi de toamnă, primăvară) și tipul de îngrăşământ (mineral, organic solid și organic lichid).

Specificare			Perioada de interdicţie
Îngrăşăminte organice solide	Teren arabil și păşuni		1 noiembrie - 15 martie
Îngrăşăminte organice lichide și îngrăşăminte minerale	Teren arabil	Culturi de toamnă	1 noiembrie - 1 martie
		Alte culturi	1 octombrie - 15 martie
	Păşuni		

Figura 32. Perioada de interdicţie pentru aplicarea gunoiului de grajd pe teren. Sursa: Studiu de fundamentare – Protecția mediului, aferent P.U.G. în elaborare.

CERINŢE SPECIALE PENTRU APLICAREA FERTILIZANŢILOR ORGANICI

Se interzice aplicarea gunoiului de grajd, ca și a oricărui tip de îngrăşământ, pe timp de ploaie, ninsoare și soare puternic și pe terenurile cu exces de apă sau acoperite cu zăpadă. În plus faţă de cele arătate mai sus, nu se recomandă să fie aplicate dacă:

- solul este puternic îngheţat;
- solul este crăpat (fisurat) în adâncime;
- solul este săpat în vederea instalării unor drenuri sau pentru a servi la depunerea unor material de umplutură;
- câmpul a fost prevăzut cu drenuri sau a suportat lucrări de subsolaj în ultimele 12 luni.

DOCUMENTE DE EVIDENŢĂ ALE EXPLOATAŢIILOR AGRICOLE

Se întocmesc și completează documentele de evidenţă ale exploataţiilor agricole astfel încât să permită autorităţilor de inspecţie și control să constate:

- suprafaţa fermei;
- tipul și cantitatea oricărui îngrăşământ chimic/organic aplicat pe teren, cantitatea de azot conţinută și data aplicării;
- tipul oricărei culturi, data la care a fost semănată și data recoltării;
- şeptelul fermei, pe specii și categorii de producţie, identificarea și înregistrarea acestuia, registrele de evidenţă ale efectivelor, precum și perioada de timp în care animalele sunt menţinute în fermă;
- standardele privind cantităţile maxime de îngrăşăminte care pot fi aplicate;

- cantitatea oricărui tip de îngrăşământ de origine animală și natura acestuia exportat/importat din/în fermă, data efectuării exportului/importului precum și numele și adresa destinatarului/furnizorului;
- capacităţile de stocare pentru dejecţiile animale (la nivelul fermei și/sau pe platforme de gunoi comunale, depozite permanente/nepermanente) corelate cu cerinţele minime impuse de perioadele de interdicţie în aplicarea îngrăşămintelor.

PROGRAME DE ACŢIUNE LA NIVEL DE MUNICIPIU

Primarii unităţilor administrativ teritoriale, elaborează și supun aprobării consiliilor locale un Plan de acţiune pentru protecţia apelor împotriva poluării cu nitraţi din surse agricole la nivel local, carecuprinde măsurile prevăzute în programul de acţiune, termenele de îndeplinire a acestora și sursele de finanţare.

Direcţiile pentru agricultură judeţene, prin Oficiile de studii pedologice și agrochimice, Camerele agricole judeţene și Administraţiile bazinale de apă asigură asistenţa de specialitate autorităţilor administraţiei publice locale în vederea elaborării Planului de acţiune pentru protecţia apelor împotriva poluării cu nitraţi din surse agricole la nivel local.

GESTIUNEA DEȘEURILOR

Una dintre problemele cele mai acute de protecție a mediului este reprezentata de gestiunea deșeurilor. Datorită creșterii consumului în ultimii 10 ani, dar și a tehnologiilor și instalațiilor încă învechite din industrie, în România se generează anual milioane de tone de deșeuri, din care peste 70% se depozitează, în principal pe teren descoperit. Exista astfel mari cantități de deșeuri stocate în depozitele de deșeuri urbane și industriale, care ocupă mari suprafețe de teren, nu sunt amenajate sau sunt exploatate deficitar și afectează calitatea mediului, în special a apelor subterane și de suprafață.

Fiecare activitate umană generează deşeuri, iar o dată cu creşterea nivelului de viaţă, cantităţile de deşeuri devin din ce în ce mai mari. Gestionarea eficientă a deşeurilor, inclusiv a deşeurilor menajere, devine o prioritate pentru toţi: pentru instituţiile guvernamentale responsabile pentru acest domeniu, autorităţi locale, pentru societăţile care presteză servicii în acest domeniu, pentru cei care generează deşeuri, cât și pentru organizaţiile neguvernamentale de mediu.

În gestionarea deșeurilor generate pe teritoriul municipiului Toplița se vor respecta prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv dispozițiile art. 29 și art. 30 referitoare la depozitarea deșeurilor și la perioada de monitorizare post închidere a depozitelor.

Suprafețele care au fost ocupate de depozite de deșeuri se înregistrează în evidențele cadastrale și se intabulează, în conformitate cu prevederile art. 29 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 92/2021.

Pentru depozitele de deșeuri închise, perioada de monitorizare și urmărire post închidere este de minimum 30 de ani, putând fi prelungită de către autoritatea competentă pentru protecția mediului, în situația în care se constată că depozitul nu este stabil și/sau prezintă un risc potențial pentru factorii de mediu, conform prevederilor art. 30 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 92/2021.

Impactul depozitelor de deșeuri industriale și urbane afectează factorii de mediu sol, ape de suprafață, ape subterane, aer, prin:

- depozitarea neconformă a unor deșeuri industriale și menajere;
- agenți poluanți (miros, gaze, pulberi) evacuați în atmosferă;
- ape meteorice contaminate cu poluanți;
- transportul pulberilor de către vânt;
- infiltrarea în sol a apelor contaminate.

Datele prezentate arată o situație necorespunzătoare, riscurile majore rezultate din depozitarea deșeurilor, neaplicarea masurilor de eliminare sau de reducere a volumului acestora, apar mai evident în situații de precipitații puternice, viituri, care antrenează cantități de deșeuri de toate categoriile, producând poluarea apelor de suprafața, blocarea drumurilor de circulație, a podurilor etc.

Volumul de deșeuri eliminat poate fi privit ca reprezentând un indicator de eficienţă a utilizării resurselor într-o societate, deoarece generarea în exces a deşeurilor este legată de ineficienţa proceselor de producţie, durabilitatea scăzută a produselor puse pe piaţă și modele necorespunzătoare de consum.

Având în vedere că volumul de deşeuri depozitate în depozitele de deşeuri trebuie stabilizat sau redus, creşterea volumului de deşeuri evidenţiază importanţa asigurării de noi capacităţi de tratare a deşeurilor (reciclare, compostare, co-incinerare, etc.).

Pentru succesul tehnicilor de reciclare, este important să se obţină deşeuri colectate separat cât mai curate. Pentru aceasta trebuie organizată sortarea la sursă și colectarea separată a deşeurilor, o sarcină dificilă, care depinde în anumită măsură de comportarea și de gradul de conştiinţă ecologică al consumatorilor.

Stabilirea obiectivelor si ţintelor precum și a măsurilor pentru reducerea cantităţilor de deşeuri generate, promovarea reciclării, reutilizării, a recuperării de energie sau a eliminării în condiţii sigure pentru mediu și populaţie au fost stabilite ţinându-se cont de strategia cuprinsă in Carta Europeană a Mediului și Sănătăţii, în Planul European de Acţiune pentru Mediu și Sănătate, în Strategia Naţională pentru Gestionarea Deşeurilor, în Planul Naţional pentru Gestionarea Deşeurilor, în Planul Regional pentru Gestionarea Deşeurilor și în Planul Judeţean pentru Gestionarea Deşeurilor.

Autoritățile administraţiei publice locale ale unităţilor administrativ-teritoriale sau, după caz, subdiviziunile administrativ-teritoriale ale municipiilor, respectiv asociaţiile de dezvoltare intercomunitară ale acestora, după caz, , conform prevederilor Ordonanței de Urgență nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, art. 17 (5), au următoarele obligații:

a) să asigure colectarea separată cel puţin pentru deşeurile de hârtie, metal, plastic și sticlă din deşeurile municipale, să stabilească dacă gestionarea acestor deşeuri se face în cadrul unui singur contract de delegare a serviciului de salubrizare sau pe mai multe tipuri de materiale/contract/contracte distincte pentru toate tipurile de materiale/pe tip de material și să organizeze atribuirea conform deciziei luate;

b) să atingă un nivel de pregătire pentru reutilizare și reciclare de minimum 50% din masa totală generată, minim pentru deşeurile de hârtie, metal, plastic și sticlă provenind din deşeurile menajere sau, după caz, din alte surse, în măsura în care aceste fluxuri de deşeuri sunt similare deşeurilor care provin din gospodării;

c) să atingă, până în anul 2025 un nivel minim de pregătire pentru reutilizare și reciclarea deşeurilor municipale de 55% din masă;

d) să atingă, până în anul 2030 un nivel minim de pregătire pentru reutilizare și reciclarea deşeurilor municipale de 60% din masă;

e) să atingă, până în anul 2035 un nivel minim de pregătire pentru reutilizare și reciclarea deşeurilor municipale de 65% din masă;

f) să includă în caietele de sarcini și în contractele de delegare a gestiunii serviciului de salubrizare, în aplicarea principiilor prevăzute la art. 3 din Legea serviciului de salubrizare a localităţilor nr. 101/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tarife distincte pentru activităţile desfăşurate de operatorii de salubrizare pentru gestionarea deşeurilor prevăzute la lit. a), respectiv pentru gestionarea deşeurilor, altele decât cele prevăzute la lit. a);

g) să stabilească și să includă în caietele de sarcini, în contractele de delegare a gestiunii serviciului de salubrizare și în regulamentele serviciului de salubrizare indicatori de performanţă pentru fiecare activitate din cadrul serviciului de salubrizare, care să cuprindă indicatorii prevăzuţi în anexa nr. 5, astfel încât să atingă obiectivele de reciclare prevăzute la lit. b)-e) și penalităţi pentru nerealizarea lor;
h) să implementeze, cu respectarea prevederilor Ordonanţei Guvernului nr. 21/1992 privind protecţia consumatorilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, instrumentul economic "plăteşte pentru cât arunci", bazat pe unul sau mai multe dintre următoarele elemente:

- volum;
- frecvenţă de colectare;
- greutate;
- saci de colectare personalizaţi;

i) să stabilească și să aprobe pentru beneficiarii serviciului de salubrizare tarife/taxe distincte pentru gestionarea deşeurilor prevăzute la lit. a), respectiv pentru gestionarea deşeurilor, altele decât cele prevăzute la lit. a), și sancţiunile aplicate în cazul în care beneficiarul serviciului nu separă în mod corespunzător cele două fluxuri de deşeuri;

j) să includă în tarifele/taxele prevăzute la lit. i) pentru gestionarea deşeurilor prevăzute la lit. a) contribuţia pentru economia circulară prevăzută la art. 9 alin. (1) lit. c) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 105/2006, cu modificările și completările ulterioare, numai pentru deşeurile destinate a fi eliminate prin depozitare rezultate din aplicarea indicatorilor de performanţă prevăzuţi în contracte;

k) să includă în tarifele/taxele prevăzute la lit. i) pentru gestionarea deşeurilor, altele decât cele prevăzute la lit. a), contribuţia pentru economia circulară prevăzută în Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 196/2005, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 105/2006, cu modificările și completările ulterioare, pentru deşeurile destinate a fi eliminate prin depozitare;

l) să stabilească prin contracte de delegare în sarcina operatorilor de salubrizare suportarea contribuţiei pentru economia circulară pentru cantităţile de deşeuri municipale destinate a fi depozitate care depăşesc cantităţile corespunzătoare indicatorilor de performanţă prevăzuţi în contracte;

m) să organizeze, să gestioneze și să coordoneze activitatea de colectare a deşeurilor provenite de la lucrări pentru care nu este necesară emiterea unei autorizaţii de construire/desfiinţare potrivit art. 11 din Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

n) să organizeze, să gestioneze și să coordoneze activitatea de colectare a deşeurilor provenite de la lucrări de construcţii abandonate pe teritoriul lor administrativ.

ADAPTAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE

Strategia privind Schimbările Climatice propune tipuri de măsuri cheie, care trebuie implementate în fiecare sector. Scopul acestor măsuri este reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră (GES) și adaptarea la efectele schimbărilor climatice. Iată domeniile vizate:

a) Eficienţă energetică:

- Schimbarea comportamentului consumatorilor casnici, ceea ce poate determina economii de 1-15% prin utilizarea corectă a aparatelor electrocasnice, a sistemelor de iluminat și a regulatoarelor termostatice pentru energie termică;
- Atragerea investiţiei private în proiecte municipale, prin utilizarea contractului de performanţă, cu economii estimate de 15% pentru clădiri publice și de 25-30% pentru proiecte de iluminat public;
- Reducerea consumului de energie în industrie cu minimum 10%, prin îmbunătăţirea managementului energetic și aplicarea unor măsuri de tip „low-cost/no-cost”.

b) Promovarea managementului energetic în industrie prin:

- informarea și formarea profesională pentru managerii energetici autorizaţi; o dezvoltarea unui nou model de curs de pregătire pentru universităţile agreate, în vederea pregătirii pentru autorizare a managerilor și auditorilor energetici.

- Îmbunătățirea performanţei termice a clădirilor. Va fi continuată, de pildă, reabilitarea termică a clădirilor existente, pentru care sunt avute în vedere două mecanisme de finanţare;
- Încurajarea dezvoltării de proiecte care vizează casele ecologice, casele pasive și/sau active. Programul demarat în anul 2010, vizând instalarea sistemelor de încălzire care utilizează energie regenerabilă, inclusiv înlocuirea sau completarea sistemelor clasice de încălzire, denumit "Programul Casa Verde" va fi îmbunătăţit și implementarea lui va continua în anii următori;
- Implementarea unui program de sprijin pentru îmbunătăţirea eficienţei energetice în clădirile ocupate de persoanele cu venituri reduse;

AGRICULTURĂ

Măsuri pentru protecția și dezvoltarea agriculturii:

- Introducerea tehnologiilor agricole moderne de utilizare a soiurilor de plante rezistente la secetă, boli și dăunători, pentru care sunt necesare mai puţine lucrări agrotehnice;
- Protejarea materiei organice în sol, în mod special în solurile bogate în carbon (mlaştini, turbării etc);
- Implementarea tehnologiilor de colectare și valorificare a reziduurilor agricole;
- Realizarea de microinstalaţii de obţinere a biogazului în fermă sau în grupuri de ferme;
- Creşterea suprafeţei forestiere, prin stoparea tăierilor ilegale, reconstrucţia ecologică forestieră.

Agricultura este în mod particular vulnerabilă la schimbările de temperatură și precipitații care, pe termen lung, fac ca industria alimentară să fie, a rându-i, vulnerabilă. Pot apărea probleme în sectorul energetic, în special în ceea ce priveşte producerea de hidroenergie, dacă fenomenele de secetă vor creşte în România (pe timpul verii, creşte și consumul energetic datorită utilizării pe o scară mai largă a aparatelor de aer condiţionat, în cazul temperaturilor mari).

- Necesitatea folosirii unor soiuri de culturi mai bine adaptate și mai rezistente la condiţii de temperaturi ridicate și la secetă;
- Necesitatea accesului la serviciile de intervenţie activă în atmosferă, servicii cu caracter preventiv care acţionează în sensul eliminării/reducerii pagubelor produse de fenomene meteorologice periculoase (grindină, furtuni, ploi abundente etc.);
- Identificarea zonelor și a sectoarelor vulnerabile și evaluarea necesităţii și a oportunităţii de alternanţă a culturilor și a schimbării soiurilor, ca reacţie la schimbările climatice;
- Sprijinirea cercetării agricole și a producţiei experimentale, în vederea selectării culturilor și a dezvoltării celor mai bune soiuri, mai potrivite cu noile condiţii climatice.

În cadrul Strategiei Naţionale a României privind Schimbările Climatice au fost stabilite pentru domeniul apă următoarele acţiuni de adaptare la nivel naţional, regional și local, cu referire la:

a) Acţiuni de adaptare la nivel local

- evaluarea legislaţiei în vederea diminuării riscului expunerii la efectele schimbărilor climatice
- dezvoltarea programelor integrate în vederea reducerii alterării și influenţei antropice asupra geomorfologiei bazinelor hidrografice, conservarea regimului natural de curgere și păstrarea

biodiversităţii, conservarea și restaurarea zonelor naturale de pe sectoarele identificate cu risc la inundaţii;
- măsuri pentru creşterea capacităţii de regularizare multianuală a debitelor;
- încurajarea investiţiilor în infrastructura bazinelor hidrografice;
- sprijin acordat acţiunilor de creştere a eficienţei utilizării apei în sectorul agricol și a măsurilor tehnologice în vederea adaptării culturilor pentru a deveni mai rezistente la secetă și la cantităţi reduse de apă;
- promovarea managementului de utilizare a terenurilor;
- promovarea sistemului informaţional integrat cu privire la adaptarea la schimbările climatice;
- susţinerea măsurilor în vederea extinderii fondului forestier naţional (inclusiv prin perdele forestiere);
- promovarea unor tehnologii prietenoase cu mediu în activităţile forestiere.

b) Acţiuni de adaptare la nivel local și regional:

- utilizarea în agricultură a unor specii rezistente la secete intense și persistente, având însă în vedere și riscul asupra biodiversităţii;
- împădurirea versanţilor cu risc de propagare a viiturilor;
- redimensionarea canalizărilor în aglomerările urbane;
- reducerea pierderilor în reţele de distribuţie a apei (de la 50% în prezent la 20% în 2025);
- reevaluarea resurselor de apă la nivelul bazinelor și sub-bazinelor hidrografice în condiţiile schimbărilor climatice;
- planificarea acţiunilor pe plan local și regional pentru a putea face faţă perioadelor cu valuri de căldură.

CONSERVAREA BIODIVERSITATII

Conform Convenţiei privind diversitatea biologică, semnată la Rio de Janeiro în 5 iunie 1992, la care România a aderat prin Legea nr. 58/1994, prin biodiversitate înţelegem varietatea de expresie a lumii vii, variabilitatea organismelor vii din toate sursele, inclusiv, printre altele, a ecosistemelor terestre, marine și a altor ecosisteme acvatice și a complexelor ecologice din care acestea fac parte; aceasta include diversitatea în cadrul speciilor, dintre specii și a ecosistemelor. Biodiversitatea este esenţială pentru „serviciile ecosistemelor", adică serviciile pe care le oferă natura: reglarea climei, apa și aerul, fertilitatea solului și producţia de alimente, combustibil, fibre și medicamente.

Conservarea biodiversităţii reprezintă, în perioada actuală, una dintre problemele importante la nivel internaţional, însă în ultimul timp, problema conservării biodiversităţii, la nivel de ecosisteme, specii, populaţii și chiar la nivel de gene, devine din ce în ce mai acută, din cauza intensificării impactului uman asupra biosferei. În acest context, menţinerea biodiversităţii este necesară, nu numai pentru asigurarea vieţii în prezent, dar și pentru generaţiile viitoare, deoarece ea păstrează echilibrul ecologic regional și global, garantează regenerarea resurselor biologice și menţinerea unei calităţi a mediului necesare societăţii.

Cauzele pierderii biodiverităţii:

- Distrugerea, fragmentarea și degradarea habitatelor;
- Schimbările climatice globale;
- Supraexploatarea speciilor;
- Specii introduse (invazia speciilor exotice și răspândirea bolilor)
- Metodele de conservare a biodiversităţii îşi propun:
- identificarea sistemelor ecologice/entităţilor care trebuie puse sub protecţie;
- stabilirea ariilor de management al capitalului natural;
- stabilirea măsurilor care se impun pentru conservare;
- estimarea evoluţiei sistemului pe termen lung;
- evaluarea costurilor și raportul cost economic/beneficiu ecologic, precum și
- compararea opţiunilor manageriale prin evaluarea costurilor și beneficiilor fiecărei variante

ASIGURAREA CONFORMITĂȚII CU NORMELE DE IGIENĂ ȘI SĂNĂTATE PUBLICĂ (DSP HARGHITA)

În baza Notificării DSP Harghita nr. 5288/454/C din 17.11.2025, emisă pentru proiectul „Actualizarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița”, documentația PUG va integra, ca prevederi obligatorii, următoarele condiții și recomandări pentru respectarea normelor de igienă și sănătate publică, în conformitate cu OMS nr. 119/2014 și OMS nr. 1030/2009.

Teritorii protejate și controlul expunerii populației. Se instituie protecția teritoriilor în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanți fizici, chimici și biologici; aceste teritorii includ zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, precum și zone cu funcțiuni socio-culturale, de învățământ și medicale.

Amplasarea locuințelor și condiții de salubritate. Amplasarea clădirilor destinate locuirii se va realiza numai pe terenuri sigure și salubre, cu asigurarea cumulativă a: protecției față de riscuri naturale (alunecări, inundații, avalanșe), prevenirea degajărilor/infiltrărilor de substanțe toxice/inflamabile/explozive, alimentării cu apă potabilă (sistem centralizat sau surse individuale conforme), canalizării (preluare–colectare–evacuare–transport–epurare, inclusiv pentru ape meteorice), colectării selective a deșeurilor menajere și protecției față de poluare antropică (compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici).

Zonificare funcțională și compatibilități. La stabilirea zonificării funcționale a localității se va urmări: separarea funcțiunilor, definirea raporturilor de interdependență între zone, precum și evitarea incompatibilităților funcționale în zonele de locuit și în zonele cu funcțiuni complementare acestora.

Zone de protecție sanitară. Zonele de protecție sanitară se vor stabili conform OMS 119/2014 și altor prevederi legale aplicabile, pe baza studiilor de impact asupra sănătății, precum și prin corelare cu dotările tehnico-edilitare, după caz, eliberate de instituțiile abilitate.

Zone cu riscuri și interdicții temporare de construire. Zonele cu riscuri naturale ori antropice se vor delimita ca zone cu interdicție de construire pentru clădiri de locuit și/sau socio-culturale, până la înlăturarea riscului, pe baza studiilor elaborate de instituții abilitate.

Amplasarea noilor locuințe față de surse de disconfort. La stabilirea amplasamentului noilor clădiri de locuit se va ține cont de obiectivele existente în zonă (ex. ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșeuri sau alte surse potențiale de disconfort), cu respectarea simultană a distanțelor legale față de limitele de proprietate și zonele de protecție sanitară, precum și a reglementărilor incidente.

Însorire minimă. Amplasarea clădirilor de locuit va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă, inclusiv pentru locuințele din clădiri și din locuințe învecinate.

Dotări tehnico-edilitare aferente locuirii – prevederi minime. La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări:

- platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere, amplasate la minimum 10 m de ferestrele locuințelor; platformele vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu pantă de scurgere, prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare și dimensionate în funcție de producția de gunoi; se mențin permanent în stare de curățenie (pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare);
- spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban conform normativelor, astfel încât să se evite accidentarea utilizatorilor;

Unități mici de producție/comerț/servicii – distanțe și limitarea noxelor. Unitățile cu capacitate mică (ex. mecanică, tinichigerie, ateliere, tâmplărie etc.), care pot genera zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice/iritante, se vor amplasa în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor; distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității. Se vor asigura mijloace adecvate de limitare a nocivităților astfel încât să se respecte standardele în vigoare.

Interdicții de schimbare de destinație/domeniu de activitate. Se interzice schimbarea destinației funcționale ori a domeniului de activitate al unor zone/unități dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită sau dacă schimbarea conduce la nerespectarea valorilor-limită pentru poluanți (emisii/compuși chimici/fizici/biologici).

Unități de tip discotecă/club de noapte. Unitățile cu capacitate mică de producție/comerț/servicii, discotecile și cluburile de noapte, care pot produce disconfort prin zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice/iritante, se amplasează numai în clădiri separate, la minimum 15 m de ferestrele locuințelor (distanța minimă măsurată între fațada locuinței și perimetrul unității), cu obligativitatea asigurării măsurilor de limitare a noxelor conform normelor specifice.

Funcțiuni admise la parterul clădirilor de locuit (condiționat). La parterul clădirilor de locuit/structurilor similare (demisol, parter înalt, mezanin) se pot amplasa: unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize, puncte externe de recoltare, furnizori de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical, precum și cabinete medicale veterinare pentru animale de companie, cu condiția:

- gestionării deșeurilor periculoase conform reglementărilor;
- să nu se creeze disconfort și riscuri pentru sănătate;
- respectării normelor igienico-sanitare specifice.

Anexe și spații tehnice în clădiri de locuit. Se pot admite anexe ale locuințelor (ex. garaje) doar cu acceptul asociației de locatari/proprietari; în clădirile de locuit se pot amenaja camere speciale pentru depozitarea deșeurilor solide, spălătorii și uscătorii.

4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE

Din punct de vedere al investițiilor finalizate, în derulare și planificate, Municipiul Toplița prezintă proiecte realizate ce se pot categoriza în cadrul a 4 tipuri în funcție de destinația lucrărilor, dintre care 2 principale și 2 de suport.

Prima categorie face referire la intervențiile ce au drept scop creșterea nivelului de trai. Primul obiectiv constă în îmbunătățirea infrastructurii tehnico-edilitare, prin lucrări de reabilitare și modernizare a dotărilor edilitare formate atât din rețele cât și din puncte de preluare și distribuție, dar și prin intervenții asupra sistemului de circulație rutieră din punct de vedere al reconfigurării profilului stradal și al stării suprafeței îmbrăcămintei. De asemenea, există și intervenții cu scop de a încuraja mobilitatea blândă prin îmbunătățirea transportului în comun și cu bicicleta, dar și intervenții de încurajare a mobilității alternatice prin crearea stațiilor de încărcare pentru autovehiculele electrice. Cel de-al doilea obiectiv este reprezentat de îmbunătățirea calității și accesului la serviciile publice prin intervenții de reabilitare, construire și modernizare a clădirilor ce adăpostesc funcțiuni complementare locuirii. Prin funcțiuni complementare locuirii înțelegem orice funcțiune ce vine în completarea activității de locuire, necesare pentru viața de zi cu zi precum: dotări de învățământ, de sănătate, comerciale și servicii de alimentație publică, culte și cultură, sport, agrement și recreere..

A doua categorie caută dezvoltarea mediului de afaceri locale, cu accent pe încurajarea dezvoltării infrastructurii turistice și pe valorificarea turistică a resurselor naturale, cum ar fi apele balneare și termale aflate pe raza municipiului Toplița și în vecinătate. În plus, este imperativă sprijinirea diversificării profilului agenților economici și creșterii valorii adăugate a produselor furnizate de aceștia, precum și sprijinirea dezvoltării firmelor care produc și/sau comercializează produse tradiționale, precum și a celor care furnizează diferite servicii conexe domeniului turismului (transport, servicii ghizi, monitori schi, etc.).

Din cadrul direcțiilor de dezvoltare cu rol de suport al dezvoltării fac parte dezvoltarea durabilă și sustenabilă a teritoriului și modernizarea administrației publice.

Dezvoltarea durabilă și sustenabilă a teritoriului se bazează pe promovarea măsurilor de dezvoltare durabilă și sustenabilă, măsuri ce vizează importanța protejării mediului natural și a celui natural urban. Un alt aspect important este reprezentat de promovarea măsurilor de regenerare a teritoriului prin dezvoltarea unei infrastructuri ecologice de gestionare urbană a deșeurilor, identificarea și valorificarea unor surse de energie alternativă și regenerare urbană.

Modernizarea administrației publice are drept scop întărirea comunicării, în special, dintre administrația publică și locuitori prin simplificarea procesului de interacțiune administrativă și dezvoltarea unor soluții „smart” în folosul comunității.

Pentru o implementare eficientă a strategiei, se va ține cont de Planul de acțiuni (Anexa 1) și de metodologia de implementare:

Acțiune 1: Stabilirea structurii responsabile pentru implementarea strategiei

Acțiune 2: Alocarea resurselor pe parcursul implementării strategiei

- Resurse umane
- Resurse financiare

Acțiune 3: Monitorizare și raportare

- Colectare și transmitere date
- Evaluarea stadiului implementării strategiei
- Analize semestriale

Acțiune 4: Analiza intermediară a implementării strategiei

- Stabilirea unor puncte de evaluare

Acțiune 5: Evaluarea finală a implementării strategiei

Punctele de evaluare sunt stabilite în funcție de data de finalizare programată a programelor și proiectelor porpuse, în funcție de numărul și complexitatea acestora. Astfel, au fost stabilite 2 puncte intermediare la sfarșitului anului 4 și la sfarșitul anului 7. Acestea sunt 2 momente-cheie pentru buna implementare a strategiei, în funcție de evaluarea proiectelor propuse în perioadele respective.

În cazul în care programele și proiectele propuse au fost respectate conform Planului de acțiuni, totul va decurge conform planului. În caz contrar, pentru proiectle nefinalizate, se vor analiza în funcție de alocarea resurselor și a etapizării în timp, astfel încât să se poată asigura finalizarea acestora până la umătorul punct de evaluare.

5. ANEXE

ANEXA 1. POZIȚIA BORNELOR KILOMETRICE ÎN RELAȚIE CU LIMITELE ADMINISTRATIVE ALE UAT TOPLIȚA

Limitele administrative ale UAT Toplița, în raport cu drumurile naționale DN12 și DN15, se vor intersecta după cum urmează:

Limita teritoriului administrativ:

1) DN12:
   a) km 165+069 intrare stanga/dreapta
   b) km 168+460 iesire stanga/dreapta
2) DN15:
   a) km 168+428 intrare stanga/dreapta
   b) km 189+878 iesire stanga/dreapta

Limita intravilanului existent:

1) DN12:
   a) km 165+698 intrare stanga/dreapta
   b) km 168+460 iesire stanga/dreapta
2) DN15:
   a) km 168+458 intrare stanga/dreapta
   b) km 183+039 iesire stanga/dreapta
   c) km 184+718 intrare stanga/dreapta
   d) km 184+917 iesire stanga/dreapta

Limita intravilanului propus:

1) DN12:
   a) km 165+698 intrare stanga/dreapta – neschimbat
   b) km 168+460 iesire stanga/dreapta - neschimbat
2) DN15:
   a) km 168+458 intrare stanga/dreapta - restrangere
   b) km 168+598 iesire stanga/dreapta – restrangere
   c) km 183+039 intrare stanga/dreapta – extindere
   d) km 185+169 iesire stanga/dreapta - extindere

Total Business Land SRL
(în insolvenţă, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro

Poziții kilometrice table indicatoare:

1) DN12:
   a) km 165+920 intrare
2) DN15:
   a) km 168+225 intrare
   b) km 183+030 iesire

Intersecții cu alte drumuri:

1) DN12 cu DJ75 - km 165+900 stanga

Actualizarea Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Beneficiar: Municipiul Toplița, județul Harghita
Proiectant general: Total Business Land S.R.L.
Faza: PUG Definitivat
Șef de proiect: urb. Adela GHEORGHIȚĂ

Iunie 2026

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

„Actualizarea în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița”

Proiectant general	TOTAL BUSINESS LAND S.R.L.
Șef de proiect	urb. Adela GHEORGHIȚĂ
Colectiv de elaborare	urb. Mihai IGNĂTESCU
	urb. Atena-Ioana GÂRJOABĂ
	urb. Vlad VĂCARU
	urb. Teodora MATEI
	urb. Ana-Maria BRAICĂU
	urb. Andreea DUMITRESCU
	urb. Daria SPINCIU
	urb. Adina Elena ȘUȘNESCU

CUPRINS

PARTEA I – DISPOZIȚII GENERALE 9

PARTEA A II-A - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 13

CAPITOLUL 1. REGULI GENERAL VALABILE 13

CAPITOLUL 2. PREVEDERI APLICABILE PE TERENURI ŞI ZONE CU REGIM SPECIAL 15

CAPITOLUL 3. CONDIŢII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCŢII 25

CAPITOLUL 4. INTRAREA ÎN VIGOARE ŞI REGLEMENTAREA SITUAŢIILOR TRANZITORII 39

PARTEA A III-A. ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ A MUNICIPIULUI TOPLIȚA – PRESCRIPȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE 40

Li1 / Li1i – Zona pentru locuințe individuale – regim de înălțime P-P+2 - de tip urban / în zona de protecție a monumentelor 43

Li2 / li2i – Zona pentru locuințe individuale – regim de înălțime P-P+2 - de tip rural / în zona de protecție a monumentelor 51

Lv / Lvi – Zona pentru locuinţe sezoniere și destinație turistică / în zona de protecție a monumentelor 58

Lc / Lci – ZONA PENTRU LOCUINŢE COLECTIVE – REGIM DE ÎNĂLŢIME P+1-P+4 / în zona de protecție a monumentelor 66

DP / DPi – Zona pentru instituţii şi dotări publice / în zona de protecție a monumentelor 75

PS / PSi – Zona pentru dotări şi servicii de interes public / în zona de protecție a monumentelor 82

C / Ci – Zona dotărilor pentru culte / în zona de protecție a monumentelor 89

PI – Zona unităţilor de producţie de tip industrial şi de depozitare 93

PA – Zona unităţilor de producţie agricolă (exclusiv gospodării individuale) 96

Vp / Vpi – Spaţii verzi plantate, parcuri / în zona de protecție a monumentelor şi Vn / Vni – Spaţii verzi cu vegetaţie naturală / în zona de protecție a monumentelor 98

VT – Zona pentru activităţi turistice şi de recreere, inclusiv construcţii aferente 101

VS / VSi – Zona pentru activităţi de agrement şi sport, inclusiv construcţii aferente / în zona de protecție a monumentelor 104

VPp / VPpi – Zone/fâşii de protecţie plantate / în zona de protecție a monumentelor 108

GC – Zona pentru gospodărie comunală 111

TE – Zona construcţiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare 113

DS – Zone cu destinaţie specială 115

Tr – Zona aferentă transportului rutier 117
Tf – Zona aferentă transportului feroviar 119
tA – Ape 122

PARTEA A IV-A. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUB-UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI 124

U.T.R. 1 - ZONĂ CENTRALĂ 125
U.T.R. 2 - ZONĂ DE LOCUIRE TANGENTĂ CU ZONA CENTRALĂ 129
U.T.R. 3 – ZONA DE LOCUIRE DE-A LUNGUL LOCALITĂȚII VALE 132
U.T.R. 4 – ZONA ACTIVITĂȚILOR DE PRODUCȚIE DE-A LUNGUL LOCALITĂȚII VALE 134
U.T.R. 5 – ZONA TURISTICĂ DE LA CAPĂTUL LOCALITĂȚII VALE 135
U.T.R. 6 – TRUPURILE DIN CONTINUAREA LOCALITĂȚII VALE 137
U.T.R. 7 – ZONA DE LOCUIRE DIN MOGLĂNEȘTI 140
U.T.R. 8 – ZONA ACTIVITĂȚILOR DE PRODUCȚIE DIN MOGLĂNEȘTI 145
U.T.R. 9 – ZONA DE LOCUIRE LUNCANI 146
U.T.R. 10 - ZONĂ TURISTICĂ BANFFY 150
U.T.R. 11 – ZONA PÂRTIEI DE SKI 153
U.T.R. 12 – ZONA DE LOCUIRE ȘI CASE DE VACANȚĂ MĂGHERUȘ 155
U.T.R. 13 - ZONA TURISTICĂ ȘI CASE DE VACANȚĂ MĂGHERUȘ 158
U.T.R. 14 – ZONA INDUSTRIALĂ ȘI A CĂILOR FERATE 160
U.T.R. 15 – ZONA DE LOCUIRE ZENCANI 162
U.T.R. 16 – ZONA LUNCA MUREȘULUI 164
U.T.R. 17 – ZONA DE LOCUIRE VĂGANI 166
U.T.R. 18 – ZONA DE LOCUIRE CĂLIMĂNEL 168
U.T.R. 19 – ZONA DE LOCUIRE VĂGANI DE PESTE LUNCA MUREȘULUI 171
U.T.R. 20 – TRUP PLATFORMA DE SORTARE 173
U.T.R. 21 – ZONA DE LOCUIRE SECU 174
U.T.R. 22 - TRUP ZONĂ DE PRODUCȚIE AGRICOLĂ SECU 176
U.T.R. 23 - TRUP ZONA TURISTICĂ DINSPRE BORSEC 177
U.T.R. 24 – TRUP CARIERA DE PIATRĂ 179

PARTEA A V-A. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI TOPLIȚA 181

PARTEA A VI-A. PREVEDERI CONFORM STUDIU ISTORIC GENERAL 187

P1.Prevederi pentru intervenții asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită

mare – Reguli arhitecturale stricte 187

P2. Prevederi pentru intervenții asupra clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie și mică – Reguli arhitecturale stricte 196

P3. Prevederi pentru intervenții asupra construcțiilor existente, altele față de monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, față de imobilele propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice și clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică, medie sau mare aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii până la clasarea imobilelor– Reguli arhitecturale stricte 203

P4. Prevederi pentru intervenții asupra construcțiilor existente, altele față de monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice și clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică, medie sau mare – Reguli arhitecturale permisive 210

P5. Prevederi pentru construcții noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii până la clasarea imobilelor – Reguli arhitecturale stricte 215

PARTEA A VII-A. ANEXE 223

ANEXA NR. 1 CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE DUPĂ CATEGORII DE FUNCŢIUNI 223

ANEXA NR. 2 NECESARUL DE PARCAJE 230

ANEXA NR. 3 GLOSAR DE TERMENI 233

ANEXA NR. 4 MONUMENTE ISTORICE PROPUSE SPRE CLASARE ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE 243

ANEXA NR. 5 LISTA ELEMENTELOR VEGETALE PENTRU AMENAJAREA SPAȚIILOR PUBLICE 255

PARTEA I – DISPOZIȚII GENERALE

ARTICOLUL 1. ROLUL RLU

(1) Prezentul Regulament a fost elaborat odată cu Planul Urbanistic General al municipiului Topliţa, în baza prevederilor din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu completările ulterioare, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor, republicată în 2004, cu completările ulterioare, Ordinul MLPAT nr. 91/1991, Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, având în vedere şi prevederile altor legi şi acte normative cu impact asupra planificării urbanistice.

(2) Regulamentul aferent P.U.G. este instrumentul de lucru pentru aplicarea prevederilor conţinute în acesta, pe baza căruia se eliberează certificatele de urbanism şi autorizaţiile de construire pe teritoriul localităţii, Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul aferent devenind, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administraţiei publice locale, cu valoare juridică.

(3) Modificările în P.U.G. şi Regulamentul aferent urmează aceeaşi cale de aprobare ca şi întregul P.U.G. Derogări de la prevederile regulamentului sunt admise numai în cazuri bine justificate de condiţii particulare neprevăzute, cu avizul compartimentului şi a comisiei de specialitate (urbanism) din cadrul administraţiei locale.

(4) Teritoriul pentru care se aplică prezentul Regulament este cel cuprins în limitele intravilanului municipiului Topliţa şi al localităților aparţinătoare – aşa cum a fost definit în planşele A03.2 (Reglementări urbanistice – unități teritoriale de referință) din P.U.G., format din 24 de unităţi teritoriale de referinţă. Împărţirea în U.T.R.uri se poate observa în planșa A03.2 – Reglementări urbanistice – unități teritoriale de referință. Criteriile de împărţire în U.T.R.uri au fost: zonele istorice de referință identificată prin Studiul Istoric General, caracterul (omogenitatea urbanistică) a zonei, funcţiunea dominantă a zonei, delimitarea localităţilor componente, zone pentru care se prevede elaborarea de planuri urbanistice zonale sau de detaliu, posibilitatea delimitării prin limite fizice existente pe teren.

ARTICOLUL 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

(1) Regulamentul Local de Urbanism este elaborat in conformitate cu urmatoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

a) Codul civil – Legea nr. 287/2009 privind Codul civil;

b) Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

c) Legea nr. 331/2024 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 și a Legii nr. 350/2001;

d) Ordinul nr. 13/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUG”, indicativ GP038/99;

e) Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;

f) Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

g) O.M. nr. 1947/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu completările și modificările ulterioare;

h) Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică;

i) Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

j) O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006;

k) Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;

l) Legea nr. 331/2024 – Codul silvic;

m) Legea apelor nr. 107/1996;

n) Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;

o) Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;

p) O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobată prin Legea nr. 82/1998;

q) Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

r) Legea nr. 5/2000 privind aprobarea PATN – Secțiunea a III-a – Zone protejate;

s) Legea nr. 351/2001 privind aprobarea PATN – Secțiunea a IV-a: Rețeaua de localități;

t) Legea nr. 575/2001 privind aprobarea PATN – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural;

u) Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;

v) Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului (Florența, 20 octombrie 2000);

w) H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

x) H.G. nr. 2/2021 privind depozitarea deșeurilor;

y) H.G. 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;

z) O.U.G. nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române;

aa) Ordinul ministrului culturii nr. 2828/2015 privind aprobarea/actualizarea Listei Monumentelor Istorice (LMI);

bb) H.G. nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996;

cc) O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;

dd) H.G. nr. 1284/2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică (Natura 2000) în România;

ee) H.G. nr. 685/2022 privind instituirea regimului de arie naturală protejată și declararea ariilor speciale de conservare (Natura 2000) în România;

ff) Ordinul nr. 753/2016 privind aprobarea Planului de management al ariei naturale protejate de interes comunitar ROSCI0252 Toplița – Scaunul Rotund Borsec;

gg) Ordinul nr. 1681/2023 privind aprobarea Planului de management al ariei de protecție specială avifaunistică ROSPA0133 Munții Călimani, care include rezervația naturală RONPA0497 / 2.480 Lacul Iezer din Călimani;

hh) Ordinul nr. 1556/2016 privind aprobarea Planului de management al ariei speciale de conservare ROSAC0019 Călimani-Gurghiu;

ii) Legea arborilor remarcabili nr. 97/2003;

jj) Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;

kk) Ordinul MDLPA 904/2023.

ARTICOLUL 3. DOMENIUL DE APLICARE

(1) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unităţii teritorial administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condiţiilor şi limitelor de recunoaştere a dreptului de construire.

(2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere şi vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerinţelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic general, conţine norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii. Autorizaţiile de construire se vor emite cu observarea şi respectarea prevederilor prezentului regulament precum şi, atunci când este cazul, a Planului urbanistic zonal şi regulamentului aferent, precum şi a eventualelor Planuri urbanistice de detaliu. Elaborarea acestora pe zonă mai mică decât cea marcată pe plan nu este acceptabilă, excepție de la aceasta poate fi doar în cazul în care minimum 65% dintre proprietari sunt de acord cu elaborarea PUZ și se execută un plan director pentru toată zona marcată. Un plan director este un proiect urbanistic intermediar între PUG și PUZ, care reglementează o anumită zonă cu respectarea și detalierea prevederilor PUG, dar fără a o trata cu exigența caracteristică PUZ-urilor. De exemplu un plan director va propune rețeaua stradală și zonificarea funcțională aferentă unei zone cu suprafața de ordinul zecilor de hectare, fără a detalia și reglementa exact parcelarea.

(4) Planurile directoare reprezintă o etapă de fundamentare a PUZ-urilor și se aprobă de regulă o dată cu PUG, sau PUZ, după caz.

(5) La emiterea autorizaţiilor de construire se vor avea în vedere şi se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentaţiilor de urbanism şi regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinţe, sarcini ori condiţii speciale de utilizare a terenurilor şi/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcţii. La emiterea autorizaţiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securităţii şi sănătăţii oamenilor, pentru asigurarea respectării cerinţelor de protecţie a mediului, de protecţie faţă de riscurile naturale de inundaţii ori alunecări de trenuri, pentru protejarea şi conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

(6) Autorizaţiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului urbanistic general în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde regelementări privind regimul juridic, economic şi tehnic al imobilelor iar un Plan urbanistic zonal ori un Plan urbanistic de detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament ori prin Planul urbanistic general

(7) Fac excepţie de la prevederile alin (5) acele zone unde administraţia publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu. Terenurile pentru care se impune realizarea unor astfel de planuri sunt acelea care prezintă caracteristici speciale, atipice unităţii teritoriale de referinţă din care fac parte prin geometrii neregulate sau prin construcţii existente anterior prezentului Regulament ori acele terenuri ce nu au fost sistematizate şi viabilizate şi pentru care se impune reparcelarea.

ARTICOLUL 4. MODUL DE CITIRE ȘI APLICABILITATE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

(1) Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Toplița stabilește reguli obligatorii de utilizare a terenurilor și de construire, prin indicatori urbanistici și prescripții specifice, diferențiate pe Zone Funcționale (ZF) și pe Unități Teritoriale de Referință (UTR).

(2) Zonele Funcționale (ZF) reprezintă clasificarea generală a teritoriului, în funcție de utilizarea terenurilor (ex. locuire individuală, locuire colectivă, activități de producție, instituții și dotări publice etc.). Pentru fiecare Zonă Funcțională sunt stabilite valori minime și maxime ale indicatorilor urbanistici de bază (POT – procentul maxim de ocupare a terenului, CUT – coeficientul maxim de utilizare a terenului și PSP – procent minim de spațiu plantat). Aceste valori constituie standardul general, aplicabil oricărei parcele situate în respectiva zonă funcțională, în lipsa unor reglementări mai restrictive.

(3) Unitățile Teritoriale de Referință (UTR) reprezintă subdivizarea teritoriului definită în cadrul PUG pe criterii de omogenitate, perioada de dezvoltare a țesutului urban, morfotipologia parcelarului, aspectul exterior al construcțiilor, criterii de demografie și economie urbană, condiții de mediu și riscuri naturale. Pentru fiecare UTR se stabilesc indicatori urbanistici de bază (POT – procentul maxim de ocupare a terenului, CUT – coeficientul maxim de utilizare a terenului și PSP – procent minim de spațiu plantat) și reguli specifice, adaptate contextului local (densitate existentă, rețele de utilități, riscuri naturale, obiective de protecție, caracter urbanistic al zonei).

(4) În aplicarea regulamentului se pot întâlni următoarele cazuri:

a) Valoarea indicatorului urbanistic de bază al Zonei Funcționale este egală cu valoare indicatorului urbanistic de bază al UTR;

b) Valoarea indicatorului urbanistic de bază al Zonei Funcționale este mai mare decât valoarea indicatorului urbanistic de bază al UTR;

(5) În ambele cazuri prezentate la aliniatul 4, se aplică regulamentul în felul următor:

a) Se identifică Zona Funcțională din care face parte terenul/terenurile;

b) Se identifică UTR-ul din care face parte terenul/terenurile;

c) Se compară valorile indicatorilor urbanistici de bază și se aplică cele mai restricive valori.

(6) În consecință față de articolul 5, Certificatul de Urbanism și în Autorizația de Construire se înscriu valorile indicatorilor urbanistici astfel: „POT/CUT/PSP conform Zonei Funcționale, dar nu mai mult decât POT/CUT/PSP admise prin UTR”.

a) Primul exemplu de aplicare: pentru o parcelă situată în zona funcțională „Li1 – locuire individuală” cu indicatori maximali POT=40% și CUT=1,0, dar care se află în UTR 3 unde regulamentul prevede POT=60% și CUT=2.4, se vor aplica valorile POT=40% și CUT=1.

b) Al doilea exemplu de aplicare: pentru o parcelă situată în zona funcțională „PS – zonă pentru dotări și servicii de interes public” cu indicatori maximali POT=60% și CUT=2,4, dar care se află în UTR 5 unde regulamentul prevede POT=35% și CUT=0.8, se vor aplica valorile de POT=35% și CUT=0.8.

(7) În toate cazurile, reglementările aferente UTR-urilor nu contrazic prevederile zonelor funcționale, ci le detaliază în funcție de particularitatea zonei.

PARTEA A II-A - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

CAPITOLUL 1. REGULI GENERAL VALABILE

ARTICOLUL 1. DEFINIȚIE ȘI SCOP

(1) Regulamentul local de urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări aplicabile la nivelul unității administrativ-teritoriale a municipiului Toplița, având menirea de a transpune principiile directoare în materie de urbanism și de a orienta dezvoltarea strategică, complexă și sustenabilă a localității, în acord cu potențialul său teritorial, natural și socio-economic și în interesul general al comunității. Acesta urmărește utilizarea rațională, echilibrată și eficientă a terenurilor, în concordanță cu funcțiunile urbanistice adecvate.

(2) Regulamentul local de urbanism al municipiului Toplița, aferent Planului Urbanistic General al municipiului Toplița, detaliază și particularizează prevederile acestuia cu privire la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și la condițiile de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, asigurând integrarea acestora în cadrul natural și construit.

(3) Autoritățile administrației publice locale au obligația de a aplica în mod sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului local de urbanism, în scopul asigurării calității mediului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață ale locuitorilor, pentru protejarea și valorificarea cadrului natural și pentru garantarea dezvoltării echilibrate a municipiului Toplița, în respectul interesului general al comunității locale.

ARTICOLUL 2. DOMENIU DE APLICARE

(1) În activitatea de construire şi de utilizare a terenurilor se va respecta zonificarea funcţională propusă, ţinând cont de înscrierea în funcţiunile dominante stabilite respectiv compatibilitatea şi relaţiile dintre diferitele zone funcţionale.

(2) Limitele intravilanului sunt precizate conform planşelor de reglementări - nr. A-03.1 şi A-03.1, fiind urmărite pe cât posibil limite, respectiv repere fizice existente pe teren.

(3) Activitatea de construire în cadrul localităţii se va desfăşura potrivit propunerilor P.U.G.:

a) pe terenuri libere

b) prin restructurarea fondului existent degradat

c) prin renovarea fondului existent şi prin schimbări de destinaţie.

(4) În cazul când P.U.G. cu regulamentul aferent conţin elemente suficiente, certificatul de urbanism şi autorizaţia de construire se pot elibera bazându-se pe acestea, pentru obiectivele solicitate. În caz contrar - solicitarea unor obiective care necesită amenajări speciale sau cu implicaţii majore asupra vecinătăţilor - este necesară elaborarea unor documentaţii de urbanism (P.U.Z. sau P.U D.) care stabilesc reglementările necesare, în funcţie de natura şi amploarea implicaţiilor preconizate.

(5) Dacă prin prezentul regulament nu se prevăd alte reglementări referitoare la zonele funcţionale, în toate cazurile se aplică prevederile Regulamentului General de Urbanism.

(6) La eliberarea certificatelor de urbanism şi a autorizaţiilor de construire se va ţine seama de următoarele recomandări:

a) verificarea încadrării cererii solicitantului în funcţiunile prevăzute pentru zona respectivă

b) verificarea dreptului de utilizare a terenului (proprietate, concesionare)

c) protejarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică

d) asigurarea condiţiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, în general a condiţiilor pentru buna funcţionare a obiectivului vizat şi a celor învecinate

e) evitarea stânjenirilor de orice natură produse de obiectivul solicitat.

(7) Reglementările urbanistice specifice pentru fiecare parcelă se vor înscrie şi pe certificatele de urbanism emise pentru tranzacţii imobiliare.

(8) În cazul în care cererea solicitantului pentru certificatul de urbanism nu se înscrie complet în reglementările specifice pentru parcela/parcelele respectivă – ca de exemplu funcţiuni admise cu condiţionare, configurarea construcţiilor sau a parcelelor – dar nu contravine celor precizate mai sus, se va solicita elaborarea unui plan urbanistic de detaliu – studiu de amplasament, prin care se stabilesc condiţiile specifice de aplicat. De asemenea, pentru parcele situate la limita dintre două zone funcţionale adiacente este posibilă trecerea la utilizarea funcţională învecinată pe baza unui P.U.D. S.A., cu condiţia ca această conversie să nu influenţeze negativ vecinătăţile.

(9) În cazul solicitării autorizaţiei de construire pentru obiective care reprezintă derogări majore faţă de prescripţiile cuprinse în P.U.G. – utilizări funcţionale diferite de cele stabilite, cuprinderea unor suprafeţe în intravilan, devieri mari faţă de reglementările din Regulament – se va proceda la elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale care vor urma aceeaşi procedură de avizare/aprobare ca şi P.U.G. sau la reactualizarea acestuia.

(10) În limita intravilanului autorizarea construcţiilor se va face de regulă cu respectarea funcţiunii dominante propuse prin P.U.G. în următoarele condiţii, pentru fiecare zonă funcţională în parte:

a) construcţiile şi amenajările cu destinaţii şi funcţiuni diferite sau complementare în raport cu funcţiunea dominantă a zonei nu trebuie să creeze incomodări sau disfuncţionalităţi, asigurându-se măsurile de protecţie şi integrarea lor în structura urbană stabilită

b) se interzice realizarea construcţiilor şi amenajărilor cu funcţiuni incompatibile cu zonificarea propusă

c) amplasarea construcţilor faţă de arterele de circulaţie va respecta distanţa minimă de asigurare a circulaţiei fluente, încadrându-se în general în aliniamentul existent, fiind permise retrageri faţă de acesta în cazuri justificate

d) vor fi asigurate accese carosabile la toate incintele, inclusiv accesul pompierilor, parcarea şi gararea vehiculelor fiind asigurată în afara părţii carosabile

e) se va respecta integritatea şi funcţionalitatea spaţiului public, care va fi amenajat şi întreţinut corespunzător

f) nu se vor autoriza lucrări care, prin amplasament, dimensiuni sau aspect sunt de natură să atenteze asupra vecinătăţilor sau pot aduce prejudicii de orice natură calităţii vieţii locuitorilor

g) pe terenurile expuse unor riscuri naturale sau tehnologice (inundaţii, eroziuni, alunecări, avalanşe, poluare) se vor elibera autorizaţii de construire numai pentru documentaţii însoţite de prevederi speciale de protecţie, stabilite/aprobate de forurile competente

h) se va urmări protejarea calităţii mediului, nu se vor autoriza lucrări cu caracter nociv în apropierea

zonelor de locuit.

i) se vor proteja spaţiile verzi existente şi se va urmări ca ponderea acestora să nu se diminueze.

j) vor fi asigurate toate utilităţile necesare funcţionării normale a fiecărui obiectiv, fiind indicate soluţiile propuse şi condiţiile de realizare a lor; se vor proteja lucrările tehnico-edilitare existente.

k) se va proteja pe cât posibil fondul construit existent.

(11) Amenajarea şi înterţinerea spaţiului public se va realiza numai pe bază de documentaţii de specialitate aprobate, evitând stânjenirea circulaţiei şi efectele negative pentru estetica spaţiului urban.

(12) În funcţie de condiţiile geo-morfologice şi geotehnice se vor solicita măsuri de protecţie speciale (ziduri de sprijin, taluzuri, consolidări). Pe terenuri cu pante de peste 10% se propune realizarea construcţiilor în regim izolat, cu densitate redusă şi cu asigurarea acceselor carosabile potrivite.

CAPITOLUL 2. PREVEDERI APLICABILE PE TERENURI ŞI ZONE CU REGIM SPECIAL

ARTICOLUL 3. PREVEDERI GENERALE

(1) Planul urbanistic general şi prezentul regulament local stabilesc zonele afectate de utilităţi publice, zonele protejate şi de protecţie a monumentelor istorice şi a siturilor arheologice reperate, zonele care au un regim special de protecţie prevăzut în legislaţie, zonele de risc natural, zonele cu interdicţie temporară ori definitivă de construire şi zone în care se preconizează operaţiuni urbanistice de regenerare urbană.

(2) Pentru zonele aminitite anterior şi pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, astfel cum sunt zonele constând în suprafeţe împădurite, zone verzi de agrement, zone care conţin resurse identificate ale subsolului, la eliberarea autorizaţiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerinţelor legale speciale alături de îndeplinirea cerinţelor prevăzute în prezentul regulament de urbanism şi în documentaţiile urbanistice în ansamblul lor.

(3) Parcelările prin divizarea terenurilor în mai mult de 3 parcele se va realiza prin PUZ. Pentru dezmembrări rezultând mai puţin decât 3 parcele, se vor respecta reglementările date în prezentul regulament.

ARTICOLUL 4. EXTRAVILANUL ŞI INTRAVILANUL. TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN ŞI EXTRAVILAN

(1) Prin Planul urbanistic general se stabileşte intravilanul municipiului. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localităţii se va face numai în cazuri temeinic fundamentate şi în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate şi condiţionat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la reţelele edilitare şi, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

(2) Terenul intravilan potrivit Planului urbanistic general nu necesită scoaterea din circuitul agricol. Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor, cu respectarea prezentului regulament. Autorizarea construirii pentru astfel de terenuri poate fi condiţionată de către autoritatea publică, de realizarea unor reparcelări atunci când doar astfel se poate asigura accesul convenabil la serviciile de utilitate publică.

(3) Fac excepţie de la prevederile al. (2), terenurile intravilane care, prin Planul urbanistic general, au destinaţia Teren agricol. Modificarea utilizării acestor terenuri se va face numai în cazuri temeinic fundamentate şi în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate şi condiţionat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la reţelele edilitare şi, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

ARTICOLUL 5. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ŞI ZONE NATURALE PROTEJATE

(1) Anterior adoptării prezentului regulament, pe teritoriul administrativ al municipiului Toplița se află și se suprapun următoarele arii naturale protejate de interes comunitar, parte a rețelei ecologice Natura 2000, delimitate și evidențiate pe planșa de încadrare și reglementare a Planului Urbanistic General:

a) RONPA0009 – Parcul Național Călimani, arie naturală protejată de interes național, pentru care este aprobat Planul de management prin Ordinul ministrului mediului nr. 1681/2023;

b) ROSCI009 Călimani–Gurghiu, sit de importanță comunitară, parte a rețelei ecologice europene Natura 2000;

c) ROSPA0133 Munții Călimani, arie de protecție specială avifaunistică, parte a rețelei ecologice europene Natura 2000;

d) ROSPA0034 Depresiunea Toplița și Munții Călimani, arie de protecție specială avifaunistică, cu o suprafață de aproximativ 500 ha pe teritoriul UAT Toplița.

e) ROSCI0252 Aria Specială de Conservare Topliţa-Scaunul Rotund Borsec parte a reţelei ecologice europene Natura 2000

(2) Ariile naturale protejate enumerate la alin. (1) se evidenţiază în Planul Urbanistic General, iar regimul de utilizare a terenurilor, autorizarea executării construcţiilor, realizarea lucrărilor și a amenajărilor se stabilesc în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2007, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu planurile de management și regulamentele ariilor naturale protejate, după caz, cu obținerea avizelor autorităților competente.

(3) Limita intravilanului existent și propus în cadrul prezentului PUG nu se suprapune cu ariile naturale protejate înregistrate ca zone Natura 2000 de pe teritoriul UAT Toplița.

(4) În zonele din extravilanul municipiului Toplița care se suprapun cu zonele de protecție integrală ale Parcului Național Călimani, se instituie interdicție de construire, cu excepția lucrărilor expres permise prin legislația specifică, prin Planul de management și Regulamentul Parcului Național Călimani, și numai cu avizul administratorului ariei naturale protejate și al autorităților competente.

(5) În plus față de ariile naturale protejate de interes comunitar, delimitate și evidențiate pe planșa de zonificare și reglementări a Planului Urbanistic General:

a) Cascada de apă termală Toplița, arie naturală protejată de interes local, cu suprafața de aproximativ 500 mp;

b) Rezervația naturală Lacul Iezer din Munții Călimani, arie naturală protejată de interes național, cu suprafața de 322 ha;

(6) Prevederile prezentului regulament se aplică în mod cumulativ cu reglementările specifice ariilor naturale protejate; în cazul unor neconcordanțe, se aplică prevederile cele mai restrictive.

(7) La recomandarea ANMAP, se propune instaurarea unei rezervații de interes local denumită Stâncile Coloape (Munții Gurghiu), cu o suprafață de 5 ha care conține formațiuni ca martori de eroziune selectivă cu interes geologic. Această rezervație este importantă din punct de vedere geologic, dar și pentru conservarea biodiversității.

ARTICOLUL 6. ZONE NATURALE PROTEJATE

(1) Pe baza studiilor de fundamentare și în conformitate cu O.U.G. 57/2007, având în vedere și O.U.G. 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, cu modificările ulterioare, Planul Urbanistic General (PUG) instituie următoarele zone naturale protejate, desemnate pe planșa de reglementări urbanistice și incluse

în unități teritoriale de referință specifice:

Parcul Național Călimani

a) Suprafață: 24.041 ha

b) Include Rezervația Lacul Iezer și zone vulcanice cu biodiversitate ridicată.

Rezervația Lacul Iezer

a) Suprafață: 322 ha

b) Lac glaciar și ecosisteme montane protejate.

Cascada cu apă termală Toplița

a) Suprafață: 0,05 ha

b) Zonă geotermală protejată, unică în România.

Stâncile Coloape (Munții Gurghiu)

a) Suprafață: 5 ha

b) Formațiuni stâncoase de interes geologic și biologic.

Situri Natura 2000 (ex. ROSCI0348 Călimani-Gurghiu, ROSCI0252 Toplița-Scaunul Rotund Borsec)

a) Suprafață: 123.149 ha (cuprinde și zone din afara Topliței)

b) Include habitate și specii de interes comunitar.

(2) Pentru zonele din suprafața UAT Toplița care se suprapun cu zonele naturale protejate enumerate la punctul (1), se vor respecta toate măsurile și regulile de conservare a biodiversității cuprinse în planurile de management ale ariilor naturale protejate suprapuse, după cum urmează:

a) Planul de management al ariei naturale protejate de interes comunitar ROSCI0252 Toplița – Scaunul Rotund Borsec (ROSCI0252), aprobat prin Ordinul nr. 753/2016;

b) Planul de management al ariei de protecție specială avifaunistică ROSPA0133 Munții Călimani, care include rezervația naturală RONPA0497 / 2.480 Lacul Iezer din Călimani, aprobat prin Ordinul nr. 1681/2023;

c) Planul de management al ariei speciale de conservare ROSCI0019 Călimani – Gurghiu, aprobat prin Ordinul nr. 1556/2016.

(3) Până la instituirea regimului de arie naturală protejată pentru zonele enumerate la punctul (1) și delimitate pe planșa de reglementări urbanistice, se va institui o interdicție temporară de construire.

(4) Teritoriul intravilan existent la momentul elaborării PUG si teritoriul intravilan propus prin prezentul PUG se suprapune cu ariile naturale protejate doar în zona UTR 23 cabana Bizonului/Ilieş, și cu obiectivul natural Cascada de apă termală Toplița. În aceste două zone se vor respecta măsurie prevăzute în planurile de management ale ariilor naturale protejate (ROSCI0252 Toplița Scaunul Rotun Borsec și Cascada cu Apă Termală Toplița). Orice intervenție asupra clădirilor existente se va face doar în baza avizului autorităților competente de mediu ANMAP Harghita.

(5) Prin PUZ, ulterior aprobării prezentului PUG, se va evita extinderea suprafeței intravilanului în ariile naturale protejate. Aprobarea oricărei documentație PUZ sau PUG care are ca efect extinderea intravilanului pe suprafața ariilor naturale protejate, se va realiza doar după consultarea cu experții de la DJMAP Harghita, iar Procentul de Ocupare al Terenului (POT) nu va depăși valoarea de 10%.

(6) Prin excepție de la prevederile alineatului (2), se pot autoriza construcții în zonele specificate, cu

respectarea reglementărilor aplicabile unităților teritoriale de referință prevăzute în prezentul regulament.

(7) Conform studiilor de fundamentare PUG și Legii 107/1996, se vor institui fâșii verzi de protecție în jurul cursurilor de apă, cu lățimi de 5-20 metri de la axul apei pe ambele părți, având rolul de a proteja vegetația malurilor, lucrările de protecție a malurilor râurilor și lacurilor, de a asigura accesul la albiile minore, de a crea coridoare ecologice și de a permite circulația pietonală. În aceste zone de protecție se interzice, conform art. 40 din Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, construirea de împrejmuiri sau lucrări care pot afecta malurile sau digurile de apărare împotriva inundațiilor. Aceste zone sunt reglementate ca zone verzi, corespunzând categoriei Vee.

(8) În ariile naturale protejate și în zonele de protecție aferente acestora, autorizarea construcțiilor și amenajărilor este permisă numai cu respectarea măsurilor prevăzute în planurile de management ale ariilor naturale protejate și cu avizul administratorului ariei naturale protejate și al autorităților competente.

(9) În zonele cuprinse în interiorul ariilor naturale protejate sau în zonele aflate în vecinătatea acestora, se interzice accesul neautorizat cu motociclete, ATV-uri, sănii cu motor, autoturisme sau alte tipuri de autovehicule, în afara drumurilor publice, a drumurilor forestiere pe care accesul nu este restricționat prin semnalizare specifică și a terenurilor special amenajate și semnalizate în acest scop, în conformitate cu prevederile art. 53 alin. (2) lit. m) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

(10) În vederea asigurării respectării regimului de protecție instituit, autoritatea publică locală, în colaborare cu administratorii sau custozii ariilor naturale protejate și cu autoritățile competente, va dispune montarea de panouri de informare și avertizare la limitele ariilor naturale protejate, la punctele de acces și în zonele identificate ca fiind vulnerabile la acces neautorizat.

(11) Amplasarea panourilor de informare și avertizare va fi realizată astfel încât să asigure vizibilitatea și informarea corespunzătoare a utilizatorilor, fără a afecta integritatea habitatelor naturale, peisajul și valorile naturale protejate.

(12) Orice intervenție sau amenajare în interiorul sau în vecinătatea ariilor naturale protejate se va realiza cu respectarea legislației specifice privind protecția mediului și a condițiilor impuse prin avizele și acordurile autorităților competente.

ARTICOLUL 6. PATRIMONIU CONSTRUIT

(1) Lista monumentelor clasate la data elaborării prezentului regulament:

LISTA MONUMENTELOR ISTORICE CLASATE L.M.I.						
Nr. crt.	**Nr. crt. LMI**	**Cod LMI**	**Denumire**	**Localitate**	**Adresa**	**Datare**
1	670	HR-II-m-B-12974	Capela romano-catolică, din lemn	Localitate Secu, Toplița	f.n.	Sec. XX
2	685	HR-II-m-B-12988	Biserica ortodoxă "Sf. Arhangheli"	Municipiul Toplița	Str. Ștefan cel Mare nr. 2	1867,00
3	686	HR-II-m-A-12989	Biserica de lemn a mânăstirii "Sf. Ilie din Stânceni"	Municipiul Toplița	Str. Ștefan cel Mare nr. 68-70	1847, în 1910 strămutată din Stânceni în Toplița
4	687	HR-II-m-A-12990	Biserica de lemn a fostei mănăstiri "Pârâul Doamnei" - Moglănești	Municipiul Toplița	Str. Verii nr. 19	1710, modif. Sec. XIX
5	/	HR-II-m-B-21141	Castelul Urmanczy	Municipiul Toplița	strada Mihail Kogălniceanu	/

LISTA CLĂDIRILOR / CONSTRUCȚIILOR PROPUSE SPRE CLASARE L.M.I.						
Nr. crt.	**Nr. crt. LMI**	**Cod LMI**	**Denumire**	**Localitate**	**Adresa**	**Datare**
6	/	/	Biserica Reformată	Municipiul Toplița	Str. Ștefan cel Mare, Toplița (lângă Str. Libertății nr. 3)	1894-1895
7	/	/	Biserica Romano-Catolică „Sfinții Petru și Pavel"	Municipiul Toplița	Strada Avram Iancu nr. 3	1867-1873

(2) Pe baza studiilor de fundamentare şi cf. Legii 422/2001 sunt propuse spre clasare ca monument istoric imobilele din lista cuprinsă în Anexa (0_Imobile propuse spre clasare) la prezentul regulament.

(3) Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare, medie sau mică se vor autoriza cu obținerea în prealabil a avizului Direcției Județene de Cultură.

(4) Se recomandă ca organizarea, desfăşurarea şi jurizarea concursurilor de soluţii pentru amplasamente situate în zone de protecţie a monumentelor istorice sau în interiorul zonelor construite protejate să se facă în colaborare cu Ministerul Culturii şi Patrimoniului Naţional, respectiv a Direcţiei Judeţene pentru Cultură, Culte şi Patrimoniu Cultural Naţional Harghita.

ARTICOLUL 7. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

(1) Zonele de risc sunt delimitate pe planșa Reglementări Urbanistice aferentă PUG, pe baza documentației „Condiții hidrogeologice la nivelul teritoriului administrativ al municipiului Toplița", ca studiu de fundamentare pentru prezentul PUG, pe baza datelor furnizate de către Agenția pentru Protecția Mediului Harghita și de Administrația Bazinală de Apă Mureș, Sistemul de Gospodărire a Apelor Harghita.

(2) Delimitările zonelor de risc, precum și măsurile care decurg din existența acestora se vor preciza prin intermediul Hărților de risc (cf. L350/2001, art.51). Se vor înlocui toate podurile și podețele necorespunzător dimensionate sau degradate în zonele cu probleme de inundații: pe râul Mureș și afluenții săi, pe baza datelor furnizate de către Administrația Bazinală de Apă Mureș – Sistemul de Gospodărire a Apelor Harghita. Întreținerea digurilor, albiilor râurilor și pâraielor intră în atribuțiile Administrației Bazinale de Apă Mureș – Sistemul de Gospodărire a Apelor Harghita. În caz de inundații se va aplica Planul de apărare împotriva inundațiilor, fenomenelor meteorologice periculoase, accidentelor la construcții hidrotehnice și poluărilor accidentale al Comitetului Local pentru Situații de Urgență Toplița, avizat de S.G.A. Harghita, aprobat de președintele Comitetului Județean pentru Situații de Urgență și văzut de președintele Comitetului Local pentru Situații de Urgență.

(3) În perioada necesară elaborării și aprobării hărților de risc, se va respecta Planul de analiză și acoperire a riscurilor (PAAR), Toplița, 2010.

(4) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se va face cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Oltul" al județului Harghita. La proiectarea, avizarea și executarea construcțiilor de poduri se vor respecta debitele confirmate de Administrația Bazinală de Apă Mureș, Sistemul de Gospodărire a Apelor Harghita.

(5) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: inundații, alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a Consiliului Județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

(6) Pentru zonele din intravilan marcate pe planșa de reglementări ca prezentând posibile riscuri naturale, se instituie interdicție temporară de construire până la finalizarea hărților de risc. În funcție de concluziile studiilor de specialitate, se poate păstra interdicția de construire, caz în care se vor autoriza exclusiv lucrări în vederea prevenirii producerii dezastrelor și pe bază de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii.

(7) Prin Regulamentul Local de Urbanism se vor impune obligativitatea obținerii avizului din partea SGA Harghita în zonele inundabile delimitate din albia majoră a cursurilor de apă și vor fi impuse obligații privind amplasarea obiectivelor social-economice și de locuit numai în baza avizului de amplasament cu execuție anticipată a lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor. Lucrările hidrotehnice existente sunt materializate prin regularizări și diguri de protecție față de care se vor păstra zonele de protecție prevăzute de Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificări și completări ulterioare.

(8) Planul de Management al Riscului de Inundații ABA Mureș. prezintă ca și strategia măsurilor și acţiunilor conjugate pentru reducerea consecinţelor negative ale inundaţiilor în anumite zone cu risc potenţial semnficativ la inundaţii.

(9) Se vor respecta reglementările: HG nr. 846/2010 pentru aprobarea Strategiei naţionale de management al riscului la inundatii pe termen mediu şi lung, care propune valori standard de protecție, exprimate prin probabilități de depășire ale debitelor maxime, asociate diferitelor tipuri de dezvoltări urbane.

Tip dezvoltare urbană / rurală*	Probabilitatea anuală de depășire asociată standardului de protecție (standard țintă)
Oraș/Municipiu < 50.000 locuitori	1%

*Dezvoltările urbane / rurale și standardele de protecție asociate sunt aplicabile zonelor de intravilan (totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitățile administrative-teritoriale de bază).

(10) Standardul-țintă de protecție poate fi atins fie printr-o măsură individuală - singulară, fie printr- un ansamblu de măsuri - schemă de amenajare, dimensionate astfel încât, conjugat, să îndeplinească standardul țintă.

(11) În cazul în care este absolut necesar sau oportun ca amplasarea dezvoltării/construcției să fie realizată într-o zonă inundabilă:

a) se vor avea în vedere dezvoltări/construcții mai puțin vulnerabile (clasele de " vulnerabilitate scăzută" și "compatibile cu apa" conform Tabelului 2;

b) în cazul în care noua construcție/dezvoltare face parte din categoria construcțiilor cu " vulnerabilitate ridicată" (Tabel 2), se vor alege soluții constructive de adaptare aplicabile obiectivelor situate în zone inundabile și claselor de adâncimi de apă aferente zonei respective și se vor propune măsuri suplimentare în vederea limitării oricărei creșteri a riscului pentru proprietățile învecinate existente.

Clasa vulnerabilitate	Tip Dezvoltare/Construcție
Dezvoltare / Construcții cu vulnerabilitate ridicată (inclusiv Construcții de tip infrastructură esențială)	• Stații de ambulanță, poliție și pompieri, centre de comandă și instalații de telecomunicații necesar a fi operaționale pe durata viiturii (infrastructură esențială); • Căi de evacuare și locuri de evacuare în caz de urgențe; • Infrastructură esențială de utilitate publică și de transport (autostrăzi, drumuri europene / naționale, drumuri județene), puncte de generare a energiei electrice, stații de tratare și epurare a apei, surse potențiale de poluare (SEVESO, IED) care trebuie să rămână operaționale pe perioada producerii de inundații; • Locuințe, complex rezidențial; • Infrastructură socială (obiective sociale): ○ Spitale, centre medicale; ○ Centre de îngrijire și servicii sociale, orfelinate, case de bătrâni sau alte persoane cu mobilitate redusă; ○ Instituții de învățământ (creșe, grădinițe, școli, licee, universități, cămine studențești).
Dezvoltare / Construcții mai puțin vulnerabile (vulnerabilitate scăzută)	• Clădiri / Spații utilizate pentru comerț cu amănuntul, agrement, depozitare, obiective non-rezidențiale; • Terenurile și clădirile aferente, utilizate pentru camping sau rulote staționate temporar, sub rezerva existenței unor planuri specifice de avertizare și evacuare; • Terenuri și clădiri destinate activităților agricole și silvice; • Stații de prelucrare a deșeurilor (cu excepția gropilor de gunoi și a deșeurilor periculoase); • Activități miniere de exploatare și procesare (alte activități decât cele SEVESO, IED), inclusiv balastiere; • Infrastructură de transport (de importanță mai redusă): de exemplu drumuri comunale, forestiere, tehnologice.

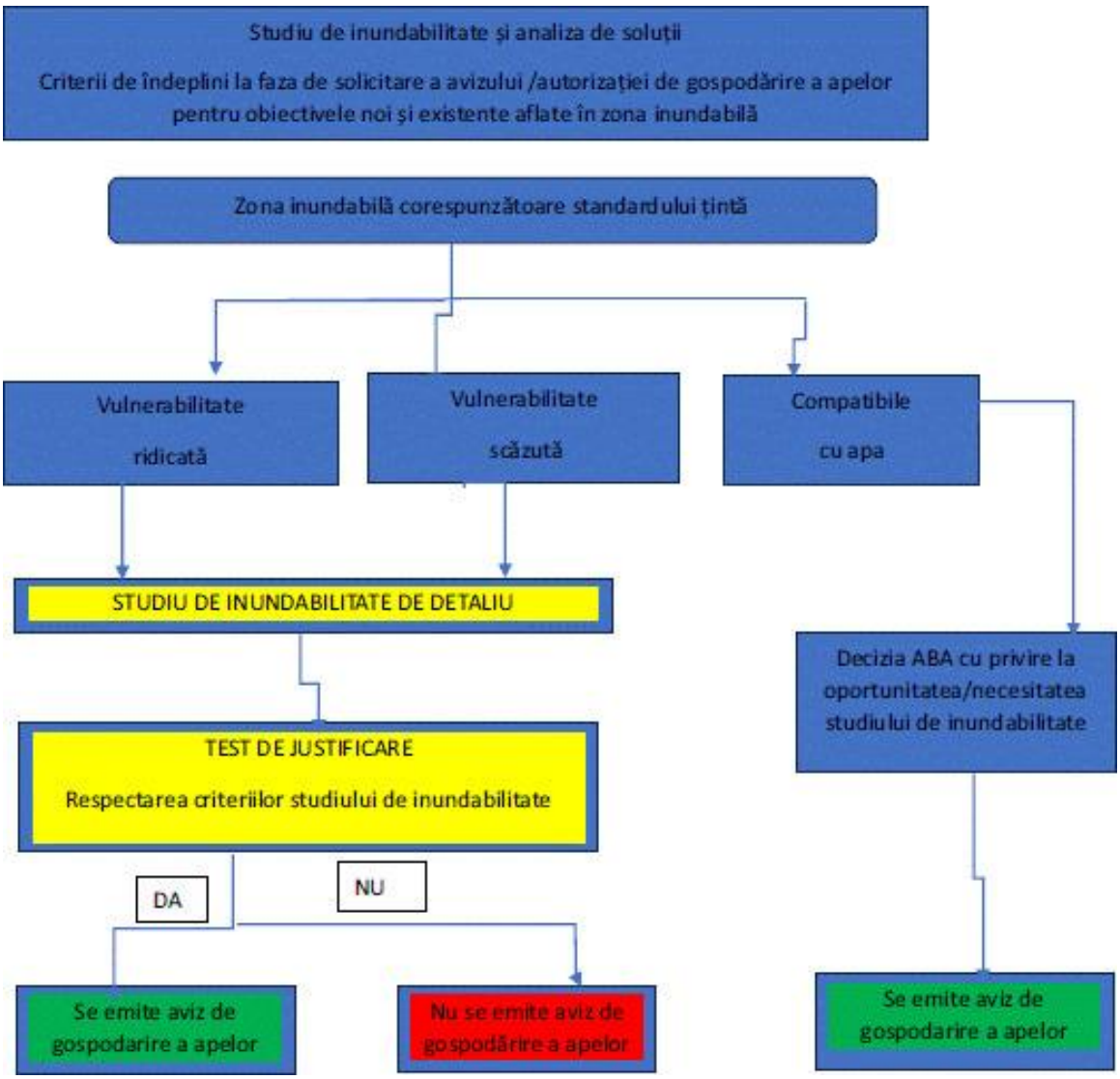
Construcții compatibile cu apa	• Pontoane, debarcadere, dane; • Facilități pentru navigație; • Șantiere de construcții și reparații navale, facilități pentru procesarea peștelui și activități compatibile care necesită o amplasare pe malul apei; • Facilități recreaționale (pescuit, îmbăiere, sporturi nautice) care depind de apă; • Amenajări ale spațiului liber în spirit recreațional, conservare a naturii, terenuri de sport și facilități esențiale pentru aceste activități, cum ar fi cabine de schimb, vestiare și altele asemenea; • Spații de cazare esențiale pentru personalul care deservește utilizările prezente în această zonă, sub rezerva unui plan specific de avertizare și evacuare;

Clasele de vulnerabilitate a tipurilor de dezvoltare/construcții la inundații, luând în considerare funcțiunea/rolul/importanța acestora

(12) În funcție de localizarea noilor obiective/construcții în raport cu zona inundabilă și a clasei de vulnerabilitate din care acestea fac parte, la etapa de solicitare a Actului de Reglementare se vor elabora studii de inundabilitate de detaliu, care să respecte un conținut cadru stabilit la nivel național, ca anexă la Documentația pentru obținerea Avizului/Autorizației de Gospodărirea Apelor.

(13) Prin urmare, în cazul excepțional în care rezultă necesitatea realizării unui obiectiv într-o zonă inundabilă, acest lucru este permis numai prin îndeplinirea criteriilor Testului de Justificare susținut prin Studiul de inundabilitate și Analiză de soluții, demonstrându-se astfel, prin măsurile propuse, capacitatea de gestionare și diminuare a riscului la inundații la un nivel acceptabil.

(14) Studiile de inundabilitate vor respecta prevederile Normelor metodologice privind avizul de amplasament – Ordin 2/04.01.2006 și Ordinul nr. 3.147 din 6 decembrie 2023 cu modificările ulterioare în corelare cu Legea apelor 107/1996 cu toate actualizările.



Criterii de îndeplinit la etapa de solicitare Autorizație/Aviz de gospodărire a apelor pentru obiectivele existente și noi aflate în zona inundabilă, în funcție de localizarea acestora în raport cu zona inundabilă și de clasa de vulnerabilitate din care fac parte

ARTICOLUL 8. ZONE CU RISCURI TEHNOLOGICE ȘI ZONE DE PROTECȚIE CU REGIM SPECIAL

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice este interzisă, exceptând cazurile în care se obține avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Iancu de Hunedoara" al județului Hunedoara.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) În zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, autorizarea realizării construcțiilor se va face cu condiția obținerii avizelor și acordurilor administratorilor rețelelor, după caz.

(4) Zonele care prezintă riscuri tehnologice și zonele de protecție aferente sunt evidențiate pe planșa

„Reglementări Urbanistice" aferentă PUG, în conformitate cu documentația „Planul de analiză și acoperire a riscurilor (PAAR) – comuna Toplița", elaborată de către Compartimentul de Protecție Civilă și avizată de Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Oltul" al județului Harghita. Delimitarea acestor zone, precum și măsurile de protecție și restricțiile aferente sunt stabilite pe baza hărților de risc realizate în conformitate cu legislația specifică în vigoare, inclusiv Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă, HG nr. 557/2016, precum și normele tehnice emise de IGSU.

(5) În cadrul documentației „Planul de analiză și acoperire a riscurilor (PAAR), Toplița, 2010", sunt prezentate următoarele categorii de riscuri tehnologice:

a) Riscuri industriale:

- Depozite de substanțe periculoase în incinta unor operatori economici locali.

b) Transport și depozitare produse periculoase:

- Riscuri de accidente în timpul transportului.

c) Riscuri nucleare:

- Nu e cazul.

d) Riscuri de poluare a apelor:

- Riscuri de poluare prin activități ale diverșilor operatori economici și gospodării.

e) Prăbușiri de construcții, instalații și amenajări:

- Nu există clădiri expertizate ca prezentând risc de prăbușire.

f) Eșecul utilităților publice:

- 40 gospodării;
- 2,8 km de drumuri locale;
- 180 ha teren agricol.

g) Căderi de obiecte din atmosferă sau din cosmos:

- Risc repartizat uniform pe întreaga suprafață a municipiului.

h) Muniție neexplodată:

- Nu au fost cazuri.

(6) Pentru terenurile din zonele cu risc de alunecare sau surpare a terenului din municipiul Toplița, autorizarea realizării construcțiilor se va face cu condiția obținerii avizelor și acordurilor de la Agenția Națională pentru Resurse Minerale și a declarației pe propria răspundere că este în cunoștință de cauză.

(7) În zonele perimetrelor hidrogeologice cu licență de exploatare, autorizarea realizării construcțiilor se va face cu condiția obținerii avizelor și acordurilor de la Agenția Națională pentru Resurse Minerale.

(8) În viitor, pentru zonele unde se vor institui perimetre hidrogeologice de protecție cu licență de exploatare, autorizarea realizării construcțiilor se va face cu condiția obținerii avizelor și acordurilor de la Agenția Națională pentru Resurse Minerale. În prezent există licență de explorare pentru intravilanul municipiului Toplița. Dacă perimetrul hidrogeologic va fi definitivat în urma studiului de specialitate elaborat și avizat în conformitate cu prevederile legale, autorizarea realizării construcțiilor se va face cu condiția obținerii avizelor și acordurilor de la Agenția Națională pentru Resurse Minerale.

(9) Pentru forajele de apă potabilă de pe teritoriul administrativ al municipiului Toplița s-a instituit perimetru hidrogeologic de protecție. În această zonă, autorizarea realizării construcțiilor se va face cu condiția

obținerii avizelor și acordurilor de la Administrația Națională „Apele Române" - Administrația Bazinală de Apă Mureș – Sistemul de Gospodărire a Apelor Harghita.

CAPITOLUL 3. CONDIŢII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCŢII

ARTICOLUL 8. PARCELAREA

(1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

(2) In cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerinţele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizaţiei de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului şi a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar şi prin raportare la suprafaţa parcelei înaintea dezmembrării şi suprafeţele totale construite însumate cu suprafeţele propuse spre construire

(3) Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operaţiunile care au ca rezultat o altă împărţire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinaţii şi/sau forme diferite decât erau acestea la momentul iniţial. Reparcelarea se realizează prin alipirea şi dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărţiri a terenului în loturi construibile şi asigurarea suprafeţelor necesare echipamentelor de folosinţă comună şi obiectivelor de utilitate publică.

(4) Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel şi a reparcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă cumulativ următoarele condiţii:

a) front la stradă de minimum 6 m pentru clădiri înşiruite, minimum 10 m pentru clădiri cuplate şi minimum 12 m pentru clădiri izolate;

b) adâncimea parcelei de minumum 20 m pentru clădiri înşiruite şi de minimum 20 m pentru clădiri cuplate şi izolate (recomandabil 25 m).

c) suprafaţa parcelei de minimum 150 mp pentru clădiri înşiruite, minimum 200 mp pentru clădiri cuplate şi de minimum 250 mp pentru clădiri amplasate izolat (recomandabil 25 m).

d) adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.

e) unghiul format de frontul parcelei la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie de 90 de grade. Fac excepţie:

- parcelele de colţ, în situaţiile în care unghiul dintre străzi este altul decât 90 de grade;
- parcelele care se învecinează direct cu un parcelar constituit care nu face obiectul operaţiunii de parcelare sau reparcelare şi care conţine unghiuri diferite de 90 de grade;

f) prevederile de mai sus sunt general valabile pentru zonele de locuințe și de funcțiuni aferente locuirii si pot fi suprascrise de prevederile conținute la capitolele referitoare la zone funcționale și UTR-uri.

(5) În zonele în care se desfăşoară operaţiuni de parcelare sau reparcelare, sunt considerate parcele construibile numai parcelele care se încadrează în prevederile alin. (4).

(6) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branşare la reţeaua de distribuţie a apei, la reţeaua de canalizare, la reţeaua de distribuţie a energiei electrice Autoritatea publică

este în drept ca în cazul în care pentru branşare este prevăzută o extindere a reţelei publice de distribuţie să solicite, anterior autorizării construcţiei, realizarea efectivă a extinderii

(7) Operaţiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului urbanistic general şi ale prezentului regulament.

(8) În cadrul operaţiunilor de parcelare şi de reparcelare, deţinătorii terenurilor care fac obiectul operaţiunii vor transfera în beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică, conform Planului urbanistic general, a prezentului regulament şi a Planurilor urbanistice zonale de parcelare.

(9) Suprafeţele de teren transferate, cf. alin. (6), vor trece din domeniul sau proprietatea privată a deţinătorilor în domeniul public al Primăriei Muncipiului Toplița.

(10) Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiţia ca, pe parcelele rezultate să fie respectaţi indicii de utilizare a terenului (POT şi CUT) maxim admişi prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.

(11) Zonele cu parcelar tradițional reprezintă structuri morfologice istorice rezultate din evoluția organică a localităților rurale și a extinderilor tradiționale ale acestora, caracterizate prin relația directă dintre parcelă, drum și utilizarea agricolă sau gospodărească a terenului. Parcelarul tradițional constituie un element esențial al identității istorice, culturale și peisagistice a teritoriului și contribuie la definirea caracterului specific al țesutului urban și rural.

(12) Structura parcelară tradițională este caracterizată prin:

a) organizarea construcțiilor în relație directă cu frontul stradal;

b) prezența unor parcele cu geometrie și dimensiuni specifice tipologiei istorice locale;

c) menținerea unei relații funcționale între spațiile construite și terenurile libere din interiorul parcelei;

d) prezența grădinilor, livezilor, terenurilor agricole sau a anexelor gospodărești în partea posterioară a loturilor.

(13) Intervențiile asupra acestor zone vor urmări:

a) conservarea structurii parcelare tradiționale;

b) menținerea caracterului rural sau semi-rural al țesutului;

c) limitarea fragmentării excesive a terenurilor;

d) prevenirea densificării necontrolate;

e) păstrarea relației tradiționale dintre construit și spațiul liber.

(14) Orice operațiune de construire, parcelare, reparcelare sau reorganizare funcțională va respecta morfologia tradițională a țesutului și caracteristicile tipologice ale parcelarului existent.

(15) În funcție de forma, organizarea și modul de dezvoltare a parcelelor, zonele cu parcelar tradițional sunt delimitate în planșa de reglementări aferentă prezentului PUG și se clasifică în:

a) parcelar tradițional cu specific rural alungit;

b) parcelar tradițional cu specific rural linear;

c) parcelar tradițional cu specific rural răsfirat;

d) parcelar tradițional cu specific rural dezvoltat tentacular.

(16) Parcelar tradițional cu specific rural alungit:

a) Parcelarul tradițional cu specific rural alungit este caracterizat prin parcele înguste și adânci, dispuse perpendicular pe drum, având un raport între laturi de minimum 1:3, frecvent peste 1:5.

b) În cadrul acestor zone, construirea se va realiza prioritar în interiorul unei benzi de construibilitate amplasate la frontul stradal.

c) Banda de construibilitate va fi de maximum 50 m, măsurată de la aliniament.

d) Amplasarea construcțiilor principale în afara benzii de construibilitate este interzisă.

e) În afara benzii de construibilitate se admit numai:

- anexe gospodărești;
- construcții agricole;
- construcții cu caracter utilitar;
- amenajări peisagistice și spații verzi.

a) Construcțiile principale se vor amplasa:

- la aliniament sau retras, în corelare cu frontul construit existent;
- cu orientare paralelă cu limitele laterale ale parcelei;
- respectând organizarea tradițională a gospodăriilor.

b) Autorizarea dezmembrărilor este permisă numai dacă se respectă cumulativ:

- raport lungime/lățime de minimum 3:1;
- asigurarea accesului direct la drum pentru fiecare parcelă.

c) Se interzice crearea de parcele care permit amplasarea construcțiilor principale în adâncimea terenului, în afara benzii de construibilitate.

d) Ocuparea terenului se va concentra în zona frontală a parcelei, restul terenului urmând a fi menținut preponderent liber, cu utilizări agricole, grădini sau livezi.

(17) Parcelar tradițional cu specific rural linear

a) Parcelarul tradițional cu specific rural linear este caracterizat prin dezvoltarea construcțiilor de-a lungul unui ax stradal continuu, cu parcele dispuse regulat și fronturi construite relativ omogene.

b) În aceste zone se instituie o bandă de construibilitate continuă la frontul stradal.

c) Banda de construibilitate va fi de maximum 40 m, măsurată de la aliniament.

d) Construcțiile principale se vor amplasa prioritar în interiorul benzii de construibilitate.

e) Se admite amplasarea unor construcții secundare în afara benzii de construibilitate numai dacă:

- nu generează un al doilea front construit;
- nu afectează coerența structurii parcelare;

- nu conduc la ocuparea excesivă a adâncimii terenului.

a) Construcțiile se vor amplasa:
   - la aliniament sau retras, în corelare cu frontul construit existent;
   - respectând ritmul tradițional al fronturilor;
   - cu menținerea percepției liniare a dezvoltării construite.

b) Autorizarea dezmembrărilor este permisă numai dacă se respectă cumulativ:
   - asigurarea accesului direct la drum;
   - menținerea caracterului linear al parcelarului.

c) Se interzice dezvoltarea unor accese private succesive care conduc la apariția de construcții în fund de parcelă.

d) Se va menține continuitatea spațiului liber din partea posterioară a parcelelor.

(18) Parcelar tradițional cu specific rural răsfirat

a) Parcelarul tradițional cu specific rural răsfirat este caracterizat prin densitate redusă, implantare dispersă a construcțiilor și parcele cu forme și dimensiuni variabile, adaptate configurației terenului.

b) În aceste zone se instituie o zonă de construibilitate flexibilă în proximitatea drumului.

c) Banda de construibilitate va fi de maximum 60 m, măsurată de la aliniament.

d) Construcțiile principale se vor amplasa în interiorul zonei de construibilitate și vor avea orientare către drumul de acces.

e) Se admite amplasarea liberă a construcțiilor, fără obligativitatea constituirii unui front continuu, cu respectarea caracterului aerisit și dispers al zonei.

f) Se interzice dispersia necontrolată a construcțiilor pe întreaga suprafață a parcelei.

g) În afara zonei de construibilitate se admit:
   - anexe gospodărești;
   - construcții agricole;
   - amenajări exterioare;
   - spații verzi și plantații.

h) Autorizarea dezmembrărilor este permisă numai dacă:
   - fiecare parcelă rezultată are acces direct la drum;
   - forma și dimensiunile permit amplasarea unei construcții în interiorul benzii de construibilitate;
   - se menține caracterul dispers și aerisit al țesutului.

i) Se interzice densificarea excesivă și constituirea unor fronturi construite continue incompatibile cu caracterul zonei.

j) Se vor conserva perspectivele către cadrul natural și relația vizuală dintre construcții și terenurile libere.

(19) Parcelar tradițional cu specific rural dezvoltat tentacular

a) Parcelarul tradițional cu specific rural dezvoltat tentacular este caracterizat prin dezvoltări construite extinse de-a lungul drumurilor principale și secundare, cu ramificații succesive și structură parcelară fragmentată progresiv.

b) În aceste zone construirea se va realiza prioritar în interiorul unei benzi de construibilitate amplasate de-a lungul infrastructurii de acces existente.

c) Banda de construibilitate va fi de maximum 30 m, măsurată de la aliniament.

d) Construcțiile principale se vor amplasa în interiorul benzii de construibilitate, cu orientare către drumul de acces.

e) Se interzice extinderea construcțiilor în adâncimea terenurilor fără asigurarea unei trame stradale coerente și a infrastructurii aferente.

f) Construcțiile se vor amplasa:

- în relație directă cu drumul;
- în continuitatea dezvoltării existente;
- evitând apariția unor enclave construite izolate.

g) Autorizarea dezmembrărilor este permisă numai dacă:

- fiecare parcelă rezultată are acces direct la drum public sau privat autorizat;
- se asigură posibilitatea realizării infrastructurii edilitare;
- nu se generează fundături sau accese improprii dezvoltării urbane.

h) Se interzice crearea de parcele fără perspectivă de conectare la o structură stradală coerentă.

i) Se vor asigura rezerve pentru:

- lărgirea drumurilor;
- realizarea infrastructurii edilitare;
- spații verzi și plantații de aliniament.

j) Dezvoltările noi vor urmări limitarea extinderii tentaculare necontrolate și consolidarea unui front construit coerent de-a lungul căilor de circulație.

ARTICOLUL 9. ASIGURAREA COMPATIBILITĂŢII FUNCŢIUNILOR ŞI CONFORMĂRII VOLUMETRICE

(1) Utilizările admise, utilizările admise cu condiţionări şi utilizările interzise sunt precizate şi detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele şi subzonele funcţionale precum şi unităţile teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul regulament.

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea terenului se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Legea 350/2001 art.32,46).

(3) Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea , aplicarea şi respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului şi a coeficientului de utilizare a terenului, a regimului maxim de înălţime şi a înălţimii maxime, aşa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referinţă, zonă şi subzonă.

(4) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului şi regimul de înălţime caracterizează

construcţia. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcţii de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălţime este una rezultantă prin restricţionarea simultană şi comună conform valorilor maxim admise.

(5) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.(legea 350/2001 art.32, 46).

(6) În cazul edificării de noi construcţii precedate de desfiinţarea de construcţii existente se va impune respectarea pentru noua construcţie a indicilor stabiliţi prin prezentul Regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desfiinţare.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(1) Autorizarea executării construcțiilor în municipiul Toplița se face cu respectarea regimului maxim de înălțime și a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință din prezentul regulament. Atunci când sunt impuse atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, acestea trebuie respectate simultan.

(2) Dacă condițiile geotehnice permit, se poate realiza un singur nivel de subsol. Cota inferioară a fundațiilor nu va depăși adâncimea de 4,5 m, măsurată de la cota terenului natural.

(3) Realizarea mai multor niveluri de subsol este permisă doar cu avizul Administrației Naționale „Apele Române” – Administrația Bazinală de Apă Mureș.

(4) Se admite construirea de subsoluri și demisoluri, cu excepția situațiilor în care acest regulament interzice explicit astfel de lucrări.

(5) În sensul acestui regulament, termenii „subsol”, „demisol” și „mansardă” sunt definiți conform glosarului anexat.

(6) Înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de realizarea lucrărilor de construire.

(7) În cazul terenurilor cu diferențe de nivel, cota terenului natural este considerată cea a terenului situat la baza fațadei orientate spre aliniament.

(8) Clădirile existente la momentul aprobării acestui regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă nu pot face obiectul unor lucrări care ar duce la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

ARTICOLUL 11. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică.

(2) Fac excepție de la prevederile alin. (1) situațiile în care, prin prezentul regulament, se admit soluții individuale de alimentare cu apă și canalizare.

(3) În intravilanul municipiului Toplița nu se admit soluții individuale de alimentare cu apă și canalizare, cu excepția zonelor neacoperite de rețelele publice, unde se vor prevedea stații de epurare locale, în conformitate cu legislația în vigoare și cu avizul obligatoriu al Agenției Județene pentru Protecția Mediului, Administrației Naționale „Apele Române” și Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

(4) În sensul prezentului articol, prin soluții individuale de echipare edilitară se înțelege asigurarea utilităților prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

(5) În zonele fără posibilitate de racordare la rețelele publice și unde nu sunt permise soluții individuale, autorizarea construcțiilor se va face doar după finalizarea și recepția lucrărilor de extindere a rețelelor edilitare.

(6) Autorizarea executării construcțiilor care presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale sau ale investitorilor este interzisă.

(7) Este interzisă autorizarea construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare existente sau propuse.

(8) Se va limita aportul de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare la nivel de parcelă. Se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare și infiltrare locală a apelor pluviale și limitarea suprafețelor impermeabile.

(9) Fiecare parcelă va avea o platformă sau un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil dintr-un drum public.

(10) În perimetrele hidrogeologice marcate pe planșa de reglementări urbanistice, sunt interzise forajele adânci pentru apă și captarea energiei termice din straturile acvifere subterane sub 4,5 m adâncime. Sunt permise doar fântâni săpate și colectoare geotermice din apele freatice superioare până la această adâncime

ARTICOLUL 12. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

(1) Extinderile și măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau integral, conform contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici din Planul Urbanistic General.

(2) Costurile lucrărilor de racordare la rețeaua edilitară publică sunt suportate în totalitate de investitor sau beneficiar.

(3) Rețelele existente de telefonie, comunicații și internet vor fi reamplasate subteran.

(4) Rețelele noi de telefonie, comunicații și internet vor fi amplasate subteran.

(5) Rețelele de utilități publice sunt parte a infrastructurii tehnico-edilitare și aparțin domeniului public sau privat al unității administrativ-teritoriale. Rețelele de apă, canalizare și drumuri sunt proprietate publică locală, iar rețelele de gaze, energie electrică și telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu prevede altfel.

(6) Investitorii care realizează extinderi de rețele nu pot refuza racordarea altor utilizatori, în limita capacității rețelei, dar pot solicita o plată proporțională cu costurile lucrărilor suportate.

ARTICOLUL 13. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniament este stabilită prin reglementările privind zonele funcționale și unitățile teritoriale de referință din prezentul regulament.

(2) Orice derogare privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și regulilor din prezentul regulament. Nu se admit derogări prin PUZ sau PUD pentru reglementările cu caracter definitiv.

(3) În sensul regulamentului, aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul privat și cel public. În cazul realinierilor prevăzute în PUG, aliniamentul este cel rezultat după modificarea limitei dintre domeniul privat și cel public.

(4) Regulile de amplasare se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și subsolurilor care depășesc cota terenului natural. Se admit depășiri locale, cu respectarea următoarelor condiții:

a) Terasele, balcoanele sau bovindourile pot depăși limita de retragere față de aliniament cu maximum 1,20 m.

b) La clădirile alipite limitelor laterale, balcoanele și bovindourile vor fi la minimum 2 m de limita laterală și la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota trotuarului.

c) Balcoanele închise și bovindourile pot ocupa maximum 50% din suprafața fațadei.

(5) Se vor respecta realinierile stabilite prin PUG și figurate pe planșa de reglementări.

(6) La noile reparcelări, se recomandă retragerea gardului de aliniament pentru a permite amenajarea de parcaje sau spații verzi.

ARTICOLUL 14. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

(1) Condițiile de amplasare a clădirilor în interiorul aceleiași parcele sunt stabilite prin reglementările privind zonele funcționale și unitățile teritoriale de referință.

(2) Orice derogare privind amplasarea clădirilor în interiorul parcelei se face pe baza planurilor urbanistice de detaliu, dacă prevederile zonei funcționale nu dispun altfel.

(3) Autorizarea construcțiilor este permisă doar dacă se respectă distanțele minime necesare intervenției în caz de incendiu, conform normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 15. PARCAJE

(1) Autorizarea executării construcțiilor care necesită spații de parcare se emite numai dacă acestea sunt asigurate în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

(2) Parcajele la sol nu vor fi realizate la mai puțin de 1 m față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, indiferent de zona în care este situat terenul.

(3) Numărul minim de locuri de parcare se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale, precum și a unităților teritoriale de referință prevăzute în prezentul regulament, respectiv conform Anexei 2.

(4) Autorizarea executării construcțiilor destinate parcării autovehiculelor (parcaje multietajate, subterane, supraterane sau colective aferente zonelor rezidențiale) se face pe baza documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal (PUZ) sau Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), aprobate conform legii.

(5) Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, conform Anexei 2 la prezentul regulament.

ARTICOLUL 16. SPAȚII VERZI

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform reglementărilor unităților teritoriale de referință prevăzute în prezentul regulament.

(2) În sensul prezentului regulament, termenul spații verzi de folosință comună este definit în glosarul anexat.

(3) În cazul în care nu este posibilă asigurarea spațiilor verzi necesare la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va contribui la asigurarea terenului pentru amenajarea de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată de parcelă, într-o suprafață echivalentă cu diferența dintre necesarul minim

și suprafața realizată pe parcelă, cu acordul administrației publice locale.

(4) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe teritoriul municipiului, conform prevederilor stabilite la nivelul zonelor și subzonelor funcționale. Documentațiile de urbanism (PUZ, PUD) vor include planșa „Situația existentă, disfuncționalități", care va evidenția poziția exactă, specia și circumferința trunchiului arborilor maturi existenți în zona de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) vor include planul de situație cu poziția exactă, specia și circumferința trunchiului arborilor existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția și specia arborilor propuși spre plantare. Se consideră arbori maturi cei cu circumferința trunchiului de minimum 50 cm, măsurată la 1 m deasupra solului.

(5) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și zonele construite protejate se vor realiza doar cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Harghita.

(6) La realizarea străzilor noi și la reabilitarea celor existente se vor planta arbori, respectând următoarele condiții:

a) Pozițiile, sistemul de plantare și speciile vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;

b) Arborii vor avea minimum trei replantări în pepinieră;

c) Arborii vor avea o înălțime minimă de 2,50 m;

d) Circumferința minimă a trunchiului va fi de 14 cm (măsurată la 1 m deasupra solului);

e) Distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m.

(7) Se recomandă includerea spațiilor verzi publice în Programul național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, conform Legii nr. 343/2007.

(8) Fiecare proprietar de parcelă este obligat să planteze un copac, pom sau arbore pentru fiecare 150 mp de teren deținut.

(9) Zonele de recreere și agrement din intravilan vor fi dotate obligatoriu cu:

a) Instalații de alimentare cu apă potabilă;

b) Toalete publice, dotate cu masă pentru schimbat scutece;

c) Locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

(10) De-a lungul râului Mureș și a tuturor cursurilor de apă de pe teritoriul administrativ al municipiului se instituie zonele de protecțiede până la 10m (≤ 10 m: 2 metri (pentru râurile mici).10 - 50 m: 5 metri.> 50 m: 10 metri.). Delimitarea zonelor de protecție se realizează de la limita albiei minore și se stabilește conform prevederilor Legii apelor nr. 107/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

(11) În interiorul zonelor de protecție sunt interzise construcțiile, amenajările, depozitările, împrejmuirile și orice alte intervenții care împiedică accesul pentru exploatarea, întreținerea, monitorizarea sau intervenția asupra cursurilor de apă ori care afectează stabilitatea malurilor, secțiunea de scurgere, regimul hidrologic sau calitatea apelor.

(12) Orice lucrări, construcții, amenajări, traversări, plantări sau defrișări realizate în interiorul zonelor de protecție se autorizează numai cu respectarea condițiilor impuse de autoritatea competentă în domeniul gospodăririi apelor și cu obținerea avizelor prevăzute de legislația în vigoare.

(13) Se va urmări conservarea și refacerea vegetației naturale de mal, cu utilizarea speciilor autohtone

adaptate condițiilor locale și cu limitarea intervențiilor care pot conduce la degradarea ecosistemelor acvatice și riverane.

(14) În sectoarele în care configurația terenului, regimul proprietății și fondul construit existent permit, se va urmări constituirea, protejarea și dezvoltarea unui coridor verde continuu de-a lungul râului Mureș (identificat pe planșa A-03.1_Reglementări_Urbanistice_ZF a prezentului PUG), cu lățimea de până la 50 m, măsurată de la limita albiei minore.

(15) Coridorul verde se va conserva ca spațiu preponderent natural sau amenajat peisagistic, cu menținerea continuității vegetației și a relației cu spațiile verzi urbane. În cadrul coridorului verde sunt admise amenajări peisagistice, trasee pietonale și ciclistice, zone de odihnă, mobilier urban, lucrări de gospodărire a apelor, instalații pentru monitorizarea mediului și alte amenajări compatibile cu funcția de protecție, recreere și mobilitate nemotorizată.

(16) La elaborarea documentațiilor de urbanism și a proiectelor de investiții situate în vecinătatea râului Mureș se vor adopta soluții care contribuie la extinderea și conectarea coridorului verde, precum și la creșterea accesibilității către malul râului. În cadrul documentațiilor de urbanism se va studia oportunitatea implementării traseelor pietonale și ciclistice de-a lungul râului Mureș.

(17) În interiorul coridorului verde, se interzic intervențiile care conduc la fragmentarea spațiilor verzi, reducerea semnificativă a suprafețelor plantate, impermeabilizarea excesivă a terenului și alterarea caracterului natural al malurilor răului Mureș.

ARTICOLUL 18. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă aspectul exterior respectă reglementările unităților teritoriale de referință din prezentul regulament și prevederile Art. 32 din Regulamentul General de Urbanism.

a) Nu sunt permise placaje de piatră naturală sau ceramică lipite parțial pe fațadă în registre necorespunzătoare.

b) Nu sunt permise învelitori din plăci ondulate de plastic.

c) În zonele centrale protejate și în zonele cu case tradiționale, sunt interzise învelitorile din tablă metalică ondulată vopsită (imitații de țiglă).

(2) În interiorul Zonelor Construite Protejate este interzisă utilizarea finisajelor exterioare în culori stridente.

ARTICOLUL 19. ÎMPREJMUIRI

(1) Dacă reglementările unităților teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea:

a) Un soclu opac cu înălțimea maximă de 1m;

b) parte transparentă realizată din grilaj metalic, lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea și pătrunderea vegetației.

c) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m, cu excepția zonelor de economie terțiară, unde înălțimea va fi cea specifică activității industriale, în condiții de siguranță.

d) Împrejmuirile pot fi dublate de garduri vii.

(2) Este interzisă utilizarea elementelor prefabricate din beton decorativ în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public.

(3) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament vor fi montate astfel încât să se deschidă spre interiorul parcelei.

(4) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor existente pe parcelă.

(5) Se interzice realizarea de împrejmuiri sau alte construcții în zonele de protecție ale cursurilor de apă, consolidărilor de mal și digurilor de apărare împotriva inundațiilor, conform art. 40 din Legea Apelor nr. 107/1996.

ARTICOLUL 20. ACCESURI CAROSABILE

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există acces la drumurile publice, fie direct, fie prin servitute, conform destinației construcției. Accesul trebuie să permită intervenția autospecialelor de stingere a incendiilor.

(2) În cazuri excepționale, construcțiile pot fi autorizate fără acces conform alin. (1), doar cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația accesurilor se stabilesc conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism.

(4) Orice acces la drumurile publice necesită aviz și autorizație specială de construire, emise de administratorul drumului.

(5) În zonele destinate urbanizării, conform reglementărilor urbanistice din prezentul PUG, se vor respecta dimensiunile și configurațiile străzilor conform Anexei nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism.

(6) Planurile urbanistice zonale și de detaliu vor prelua profilele stradale stabilite pe planșa de reglementări urbanistice.

ARTICOLUL 21. ACCESURI PIETONALE ȘI PISTE PENTRU BICICLIȘTI

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesurile pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

(2) În sensul prezentului articol, prin accesurile pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu dizabilităţi şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(4) La reabilitarea străzilor având ampriza mai mare sau egală cu 14 m, se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lăţimea minimă de 1 m pentru fiecare sens. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști faţă de partea carosabilă.

(5) La reabilitarea străzilor având ampriza mai mică de 14 m se vor introduce, numai în funcţie de posibilităţi, piste pentru bicicliști cu sens dublu având lăţimea minimă de 1 m pentru fiecare sens, sau se vor introduce piste cu sens unic, integrate unei reţele la nivel de cartier, pe baza unor studii de specialitate.

ARTICOLUL 22. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

(1) Orientarea construcțiilor se va face, unde este posibil, conform Anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

(2) Excepție fac construcțiile din Zonele Construite Protejate, unde orientarea este determinată de specificități culturale și istorice.

(3) Pentru o dezvoltare durabilă, acoperișurile construcțiilor noi se vor proiecta pentru a permite utilizarea panourilor solare.

ARTICOLUL 23. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

(1) Pe terenurile rezervate pentru lucrări de utilitate publică prin PUG sau alte planuri de amenajare, nu se pot autoriza alte construcții.

(2) Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se face în baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

(3) Drumurile și căile de acces prevăzute în documentațiile urbanistice vor fi deschise publicului, indiferent de regimul de proprietate, fiind afectate de servitute publică.

(4) Terenurile destinate trecerii în proprietate publică conform PUG vor rămâne destinate folosinței publice, chiar dacă formalitățile de transfer nu sunt finalizate.

(5) Sunt considerate drumuri private doar acele căi de acces care:

a) Se află în proprietate exclusivă a unuia sau mai multor proprietari privați.

b) Sunt explicit prevăzute ca drumuri private în PUZ.

(6) Autorizarea construcțiilor este permisă doar dacă se respectă distanțele minime impuse de operatorii de transport și distribuție a gazelor naturale, conform Memoriului General PUG:

a) Zonă de protecție: 3+3 m

b) Zonă de securitate: 20+20 m

c) Zonă de siguranță: 200+200 m

(7) Se respectă distanțele minime prevăzute de O.49/2007 pentru transport și distribuție energie electrică:

a) 110 kV: zonă de siguranță 3+3 m, zonă de protecție 16+16 m

b) 20 kV: zonă de siguranță 3+3 m, zonă de protecție 12+12 m

(8) Distanțele minime față de sistemele de alimentare cu apă conform H.G. 930/2005:

a) Stații de pompare: 10 m

b) Rezervoare îngropate: 20 m

c) Aducțiuni: 10 m

d) Rețele de distribuție: 3 m

e) Foraje și izvoare de captare: 10 m

(9) Se vor respecta distanțele minime de protecție sanitară, conform O. 536/1997:

a) Stații epurare ape uzate urbane: 300 m

b) Stații epurare ape uzate industriale: 200 m

c) Autobaze servicii salubritate: 200 m

d) Cimitire: 50 m

e) Spitale veterinare: 30 m

ARTICOLUL 24. CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE

(1) Executarea construcțiilor cu risc tehnologic este permisă doar pe baza unui studiu de impact aprobat conform legislației.

(2) Lista construcțiilor generatoare de riscuri este cea aprobată prin Ordinul nr. 1.587/1997.

ARTICOLUL 25. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice:

a) construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;

b) parcaje, garaje şi staţii de alimentare cu carburanţi şi resurse de energie (inclusiv funcţiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţiţei sau alte produse petroliere, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastructuri ori alte instalaţii sau construcţii de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înţelege ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie, definite conform legislaţiei în vigoare, O.G. 43/1997.

(3) Autorizarea executării construcţiilor cu diferite funcţiuni, altele decât cele enumerate la alin.(1), este permisă, cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor delimitate conform legii.

(4) Autorizarea construcţiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi şi realizarea de străzi noi, prevăzute de Planul urbanistic general şi marcate ca atare pe planşa Reglementări Urbanistice, este interzisă.

(5) În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul urbanistic general şi marcate pe planşa Reglementări Urbanistice, poziţia noului aliniament precum şi retragerea minimă a construcţiilor faţă de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.

(6) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele şi profilele stabilite prin PUG, înscrise în planşa Reglementări Urbanistice, conform Anexei nr. 6 la prezentul regulament.

ARTICOLUL 26. AMPLASAREA FAŢĂ DE CĂI FERATE

(1) La data adoptării prezentului act, zona de siguranță a căilor ferate este reglementată de OUG 12/1998. Zona de siguranță a căii ferate: 20 m de-o parte și de alta a căii ferate. Zona de siguranță extinsă a infrastructurii feroviare: fâșia de teren cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de-o parte și de alta a căii ferate.

(2) Se interzice amplasarea de construcții în zona de siguranță a infrastructurii feroviare, altele decât cele necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației, a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

(3) În zona de siguranță extinsă a infrastructurii feroviare se pot amplasa, numai cu avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și al Locuinței:

a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;

b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;

c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;

d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisii de date și construcțiile aferente acestora.

(4) Construcțiile care se amplasează în zona de siguranță extinsă a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează numai cu avizarea prealabilă de către Compania Națională de Căi Ferate C.F.R. – S.A. și a Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.

(5) Zona de siguranță extinsă este marcată pe planșa Reglementări Urbanistice.

(6) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de siguranță extinsă a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. – S.A. și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii, și anume:

a) căi ferate industriale;

b) lucrări hidrotehnice;

c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;

d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

(7) În zona de siguranță extinsă a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;

c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de siguranță a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

(8) Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (6) se pot realiza pe baza unor studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu, executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. – S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.

(9) Transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. – S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se face numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. – S.A. și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.

ARTICOLUL 27. AMPLASAREA FAŢĂ DE AEROPORTURI

Nu este cazul.

CAPITOLUL 4. INTRAREA ÎN VIGOARE ŞI REGLEMENTAREA SITUAŢIILOR TRANZITORII

ARTICOLUL 28. INTRAREA ÎN VIGOARE

(1) Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu la data aprobării prin hotărâre a consiliului local și după aducerea sa la cunoștință publică, în conformitate cu prevederile art. 46 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

ARTICOLUL 29. REGLEMENTAREA SITUAŢIILOR TRANZITORII

(1) Odată cu aprobarea prezentului regulament nu va mai fi aprobat un nou Plan Urbanistic Zonal cu regulament aferent ori Plan Urbanistic de Detaliu decât în cazul şi cu observarea prevederilor prezentului Regulament şi a planului Urbanistic General.

(2) Autorizaţiile emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a autorizaţiei. In cazul cererilor de prelungire a valabilităţii autorizaţiilor emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluţionarea unei astfel de cereri şi existenţa sau nu a unor diferenţe majore între prescripţiile prezentului regulament şi indicii urbanistici ori caracteristicile relevante ale construcţiilor aprobate.

(3) Odată cu intrarea în vigoare a prezentului regulament toate prevederile contrare din Planurile urbanistice zonale, din regulamentele aferente lor şi Planurile urbanistice de detaliu, îşi pierd aplicablitatea. Prin excepţie nu îşi pierd aplicabilitatea şi se vor avea în vedere la eliberarea autorizaţiilor acele planuri urbanistice şi acele reglementări din aceste planuri, care deşi contrare prezentului regulament au intrat în circuitul civil prin înregistrarea anterioară a cererii de eliberare a autorizaţiei de construire.

PARTEA A III-A. ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ A MUNICIPIULUI TOPLIȚA – PRESCRIPȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

ARTICOLUL 30. LISTA ZONELOR FUNCŢIONALE

În intravilanul propus sunt cuprinse următoarele zone funcţionale.

BILANȚ TERITORIAL		
Nr.	Cod	Denumire
1	Li1 / i	Zona pentru locuințe individuale – regim de înălțime P-P+2 - de tip urban / în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor
2	Li2 / i	Zona pentru locuințe individuale – regim de înălțime P-P+2 - de tip rural / în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor
3	Lv / i	Zona pentru locuințe sezoniere și destinație turistică / în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor
4	Lc / i	Zona pentru locuințe colective – regim de înălțime P+1-P+4 / în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor
5	DP / i	Zona pentru instituții și dotări publice / în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor
6	PS / i	Zona pentru dotări și servicii de interes public / în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor
7	C / i	Zona dotărilor pentru culte / în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor
8	PI	Zona unităților de producție de tip industrial și de depozitare
9	PA	Zona unităților de producție agricolă (exclusiv gospodării individuale)
10	Vp / i	Spații verzi plantate, parcuri / în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor
11	Vn / i	Spații verzi cu vegetație naturală / în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor
12	Vpp / i	Zone/fâșii de protecție plantate / în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor
13	VT	Zona pentru activități turistice și de recreere, inclusiv construcții aferente
14	VS / i	Zona pentru activități de agrement și sport, inclusiv construcții aferente / în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor
15	GC	Gospodărie comunală
16	TE	Zona construcțiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare
17	DS	Zona cu destinație specială
18	Tr	Zona aferentă transportului rutier
19	Tf	Zona aferentă transportului feroviar
20	tA	Ape
21	ti	Alte terenuri - intravilan agricol, neproductiv

(1) În extravilan se menţionează o zonă distinctă, marcată prin traseul arterelor rutiere ocolitoare propuse. Aceste trasee se vor proteja pentru a nu împiedica posibilitatea realizării arterei. Pentru extravilan se vor aplica prevederile din Regulamentul General de Urbanism şi a altor reglementări în vigoare, în primul rând cele referitoare la protecţia mediului.

(2) La solicitarea amplasării oricărui obiectiv sau a oricărei activităţi în teritoriul extravilan se va efectua o evaluare adecvată privind impactul asupra factorilor de mediu.

(3) În zonele funcționale care se suprapun cu arii naturale protejate de interes național sau comunitar, parte a rețelei Natura 2000, regimul de utilizare a terenurilor, condițiile de construire și amenajare se supun prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2007, cu modificările și completările ulterioare, precum și planurilor de management și regulamentelor ariilor naturale protejate, după caz, chiar dacă utilizările respective sunt admise conform zonificării funcționale.

(4) În prezentul regulament, condiţiile aplicabile pentru solicitările de certificat de urbanism şi de autorizaţie de construire se prescriu pentru zone funcţionale.

(5) În zonele istorice de referință din extravilan care se suprapun cu Parcul Național Călimani, respectiv ZIR A.1, ZIR B.1 și ZIR D.1, activitățile permise, intervențiile asupra terenurilor și construcțiilor, precum și realizarea de amenajări se vor desfășura în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2007, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu Planul de management și Regulamentul Parcului Național Călimani.

(6) Structura prescripţiilor din cadrul zonelor funcționale este următoarea:

Secţiunea I – Utilizarea terenurilor (funcţiuni)

1. Utilizări admise
2. Utilizări admise cu condiționări
3. Utilizări interzise

Secţiunea II – Condiţii de amplasare şi configurare a construcţiilor

4. Caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafeţe
5. Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament, faţă de limitele de proprietate şi unele faţă de celelalte
6. Accesuri şi circulaţii, staţionarea vehiculelor
7. Înălţimea construcţiilor
8. Aspectul clădirilor
9. Condiţii de echipare tehnico-edilitară
10. Spaţii verzi, spaţii libere
11. Împrejmuiri

Secţiunea III – Modul de ocupare a terenului

12. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
13. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

(7) Bilanțul suprafaețelor de teren în funcție de zonificare funcțională a teritoriului intravilan este:

BILANȚ TERITORIAL											
Nr.	Cod	Denumire		Suprafață parcelă	P.O.T.	C.U.T.	P.S.P.	Suprafața Existent		Suprafața Propus	
1	Li1 / i	Zona pentru locuințe individuale – regim de înălțime P-P+2 - de tip urban / în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor		<500 mp	40%	1.2	≥30%	1061.10	68.48%	41.88	2.56%
				500-1000 mp	35%	1.05	≥35%				
				≥1000 mp	25%	0.75	≥45%				
2	Li2 / i	Zona pentru locuințe individuale – regim de înălțime P-P+2 - de tip rural / în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor		<500 mp	35%	1.05	≥35%			874.85	53.45%
				500-1000 mp	30%	0.9	≥40%				
				≥1000 mp	20%	0.6	≥50%				
3	Lv / i	Zona pentru locuințe sezoniere și destinație turistică / în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor	Case de vacanță	<500 mp	30%	0.9	≥40%			184.75	11.29%
				500-1000 mp	35%	1.05	≥35%				
				≥1000 mp	20%	0.6	≥50%				
			Pensiuni	≥1000 mp	35%	1.05	≥35%				
			Agropensiuni	≥1500 mp	30%	0.9	≥40%				
			Hoteluri	≥2000 mp	40%	1.2	≥30%				
4	Lc / i	Zona pentru locuințe colective – regim de înălțime P+1-P+4 / în interiorul		General valabil	30%	1,5	≥40%	13.70	0.88%	11.55	0.71%
5	DP / i	Zona pentru instituții și dotări publice / în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor		<500 mp	60%	1.8	≥10%	49.40	3.19%	19.43	1.19%
				>500 mp	50%	1.5	≥20%				
6	PS / i	Zona pentru dotări și servicii de interes public / în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor		<500 mp	60%	1.8	≥10%	0.00	0.00%	29.67	1.81%
				>500 mp	50%	1.5	≥20%				
7	C / i	Zona dotărilor pentru culte / în interiorul zonelor de protecție ale		General valabil	40%	1.2	≥30%	6.60	0.43%	17.50	1.07%
8	PI	Zona unităților de producție de tip industrial și de depozitare		General valabil	50%	1.5	≥20%	102.90	6.64%	106.67	6.52%
9	PA	Zona unităților de producție agricolă (exclusiv gospodării individuale)		General valabil	30%	0.9	≥40%	0.00	0.00%	11.81	0.72%
10	Vp / i	Spații verzi plantate, parcuri / în interiorul zonelor de protecție ale		General valabil			≥80%	94.60	6.11%	4.62	0.28%
11	Vn / i	Spații verzi cu vegetație naturală / în interiorul zonelor de protecție ale		General valabil			≥95%	0.00	0.00%	69.50	4.25%
14	Vpp / i	Zone/fâșii de protecție plantate / în interiorul zonelor de protecție ale		General valabil			≥95%	0.00	0.00%	6.85	0.42%
12	VT	Zona pentru activități turistice și de recreere, inclusiv construcții aferente		General valabil	30%	0.9	≥40%	28.40	1.83%	66.03	4.03%
13	VS / i	Zona pentru activități de agrement și sport, inclusiv construcții aferente / în		General valabil	50%	1.5	≥20%	0.00	0.00%	3.38	0.21%
15	GC	Gospodărie comunală		General valabil	60%	1.8	≥10%	6.50	0.42%	9.12	0.56%
16	TE	Zona construcțiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare		General valabil	60%	1.8	≥10%	5.40	0.35%	2.23	0.14%
17	DS	Zona cu destinație specială		General valabil				4.30	0.28%	0.49	0.03%
18	Tr	Zona aferentă transportului rutier		General valabil	20%	0.6	≥10%	134.00	8.65%	112.36	6.87%
19	Tf	Zona aferentă transportului feroviar		General valabil	50%	1.5	≥20%	10.70	0.69%	17.36	1.06%
20	tA	Ape		General valabil	5%	0.15	≥80%	30.00	1.94%	46.67	2.85%
21	ti	Alte terenuri - intravilan agricol, neproductiv		General valabil				1.80	0.12%	0.00	0.00%
TOTAL INTRAVILAN								1549.40	100.00%	1636.72	100.00%
								ha	%	ha	%

Bilanț teritorial existent și propus

Li1 / Li1i – ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE – REGIM DE ÎNĂLȚIME P-P+2 - DE TIP URBAN / ÎN ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR

Cuprinde locuinţe individuale sau colective mici, în regim de înălţime P-P+2, amplasate pe limita de proprietate sau retras, în regim de construire discontinuu sau continuu, cu ocupare mare a terenului, curţi amenajate fără suprafeţe mari în folosinţă agricolă, pe parcele relativ mici.

(1) Pentru „Li1i – zona pentru locuințe individuale – regim de înălțime P-P+2 - de tip urban în zona de protecție a monumentelor”, orice intervenție asupra imobilelor ce se regăsesc în interiorul zonelor de protecție, se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Nu se recomandă extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente, însă în cazul în care în mod justificat se dorește modificarea volumului existent, dar și în cazul noilor inserții, se va realiza în mod obligatoriu un Studiu de inserție în context istoric.

(2) Pentru toate intervențiile propuse în cadrul prezentei zone funcționale situate în Zona Construită Protejată (ZCP), este obligatorie elaborarea unor studii istorice și de specialitate, întocmite de specialiști atestați, conform legislației în vigoare.

(3) Studiile prevăzute la alin. (1) se elaborează în scopul determinării restricțiilor și permisivităților specifice de intervenție asupra imobilelor și spațiilor analizate.

(4) Concluziile acestor studii sunt obligatorii și fundamentează condițiile de autorizare a intervențiilor, inclusiv în ceea ce privește tipul de intervenție admis, regimul volumetric, expresia arhitecturală, materialele și integrarea în contextul construit protejat.

(5) Pentru autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor/supraetajărilor și a intervențiilor care modifică volumetria sau imaginea clădirilor se face în baza unui studiul de inserție în sit1, întocmit de specialiști atestați de Ministerul Culturii, cu scopul de a fundament soluția propusă prin:

a) analiza contextului urbanistic și istoric (evoluția țesutului, parcelar, fronturi, aliniamente, spații publice) și analiza fondului construit (tipologii, ritmuri de fațadă, gol-plin, materiale, cromatică);

b) justificarea regimului de înălțime, a volumetriei și a poziționării pe parcelă în raport cu clădirile valoroase și/sau monumentele istorice din vecinătate cu scopul de a evalua impactul de vizibilitate

c) ilustrare volumetrică/3D și documentație vizuală (planșe, secțiuni, desfășurări, perspectivă) care să evidențieze modul de percepere de pe principalele trasee și spații publice;

d) fotografii, fotomontaje și/sau machete/simulări pentru integrarea în ansamblu, cu raportare explicită la monumente și clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală;

e) reguli de conformare a fațadelor și acoperișurilor (materiale, finisaje, detalii) astfel încât să fie asigurată coerența la scara zonei protejate.

(6) Pentru intervențiile asupra următoarelor categorii de construcții se vor respecta prevederile din anexele conform Studiului Istoric General după cum urmează:

a) Pentru intervențiile asupra clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare, se vor respecta prevederile specifice detaliate în Anexa P1.

b) Pentru intervențiile asupra clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie și mică se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P2.

[1] *Studiul de inserție în sit va însoți documentația de autorizare și se va aviza de către Ministerul Culturii sau, după caz, de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.*

c) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică, medie sau mare, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii până la clasarea imobilelor, se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P3.

d) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică, medie sau mare, se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P4.

e) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii până la clasarea imobilelor se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P5.

SECŢIUNEA I – UTILIZAREA TERENURILOR (FUNCŢIUNI)

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Locuinţe individuale sau colective mici cu maxim P+2 niveluri şi anexe gospodăreşti în suprafaţă mai mică decât locuinţa, amplasate pe aliniament sau retrase faţă de acesta.

(2) Comerţ cu amănuntul sau prestări servicii de mici dimensiuni (maxim 100 mp Acd, pe o parcelă) fără efecte negative asupra vecinătăţilor.

(3) Lăcaşuri de cult de mici dimensiuni (volum construit maxim egal cu cel al locuinţei ce se poate autoriza).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

(1) Dotări de interes public la nivel rezidenţial, amplasate pe terenuri potrivite ca amplasament şi orientare, de dimensiuni suficiente, cu acces lesnicios; dacă suprafaţa desfăşurată a construcţiilor depăşeşte 200 mp, se va solicita întocmirea unui plan urbanistic de detaliu – studiu de amplasament (PUD – SA).

(2) Comerţ cu amănuntul, alimentaţie publică sau prestări servicii de maxim 200 mp Acd, pe o parcelă, fără trafic important de persoane şi mărfuri, negeneratoare de poluare.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Funcţiuni comerciale şi servicii cu Acd mai mare de 200 mp sau care generează trafic important sau produc poluare de orice fel.

(2) Activităţi productive ce depăşesc dimensiunea unui atelier din gospodăria proprie (Acd maxim 50% din aria construită a locuinţei, dar nu mai mult de 150 mp).

(3) Activităţi de transport şi servicii legate de acesta.

(4) Activități pentru creşterea animalelor.

(5) Depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100 mp (inclusiv în spaţii deschise) sau de materiale refolosibile.

(6) Construcţii şi amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire.

(7) Construcţii aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecţie ce depăşesc limitele parcelei sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent.

(8) Orice activitate ce produce poluare sau presupune prezenţa materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantităţi sau concentraţii ce pot pune în pericol sănătatea oamenilor.

(9) Lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcţiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale.

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFIGURARE A CONSTRUCŢIILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR – FORME, DIMENSIUNI, SUPRAFEŢE

(1) Front la stradă de minimum 6 m pentru clădiri înşiruite, minimum 10 m pentru clădiri cuplate şi minimum 12 m pentru clădiri izolate.

(2) Adâncimea parcelei de minumum 20 m pentru clădiri înşiruite şi de minimum 20 m pentru clădiri cuplate şi izolate (recomandabil 25 m).

(3) Suprafaţa parcelei de minimum 150 mp pentru clădiri înşiruite, minimum 200 mp pentru clădiri cuplate şi de minimum 250 mp pentru clădiri amplasate izolat (recomandabil 25 m).Frontul la stradă va fi de minim 8 m pentru regim continuu (locuinţe înşiruite) sau minim 12 m pentru regim discontinuu (locuinţe cuplate sau izolate).

(4) Se pot efectua lotizări noi sau dezmembrări de parcele existente cu condiţia respectării aliniatelor precedente.

(5) Dimensiunile parcelelor noi, învecinate (suprafeţe şi lungimi) nu trebuie să difere între ele cu mai mult de 100%.

5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT, FAŢĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE ŞI UNELE FAŢĂ DE CELELALTE

(1) Construcţiile noi în general se amplasează aliniat cu cele existente.

(2) Sunt permise retrageri de minim 5 m faţă de limita de aliniere, cu condiţia să nu afecteze aspectul stradal (calcane vizibile) şi retragerile să nu depăşească 20% din frontul stradal.

(3) Pe străzile (circulaţii publice) cu lăţime mai mică de 6,00 m se va asigura o retragere faţă de limita de proprietate de minim 3,00 m, dar cu asigurarea profilului transversal minim prevăzut de norme.

(4) Pentru parcele de colţ se respectă regimul de aliniere către ambele străzi.

(5) Construcţiile noi se pot amplasa înşiruit – regim continuu – cuplat sau izolat – regim discontinuu –; cele izolate pot fi amplasate la distanţă mai mică de 2,00 m faţă de limita laterală de proprietate sau în interiorul parcelei (distanţă mai mare de 2,00 m faţă de limită) în funcţie de caracterul zonei, cu respectarea codului civil.

(6) În regim de construire discontinuu, faţă de una din limitele laterale se va păstra o distanţă de minim 3,00 m, dar distanţa dintre două construcţii nu va fi mai mică de ½ din înălţimea la cornişă/streaşină a construcţiei mai înalte.

(7) Faţă de limita posterioară se recomandă păstrarea unei distanţe de 5,00 m, dacă obiceiul locului nu arată altfel.

(8) Pe aceeaşi parcelă, construcţiile pot fi amplasate izolat sau una în continuarea celeilalte, cu respectarea cumulată a prevederilor din acest articol.

(9) Dacă lungimea construcţiilor (în adâncimea parcelei) depăşeşte 20,00 m, dar nu mai mult de 35,00 m, se va asigura o distanţă de minim 4,00 m faţă de limita laterală a proprietăţii.

(10) Aceste prevederi sunt valabile şi pentru extinderile construcţiilor existente.

(11) Parcelarea și organizarea curților trebuie să respecte tipologia locală predominantă, caracterizată prin loturi alungite, cu construcția amplasată spre stradă și cu grădină sau gospodărie în spatele casei.

a) Este interzisă:

- Fragmentarea excesivă a loturilor sub dimensiunea minimă tradițională;
- Amplasarea locuinței în adâncimea lotului, cu fațada posterioară spre stradă;
- Închiderea completă a fronturilor stradale prin garduri opace de mari dimensiuni sau construcții anexe.

b) Se recomandă:

- Păstrarea proporțiilor tradiționale ale lotului (raport lățime/deschidere – adâncime: 1:2 până la 1:4);
- Gospodării cu grădină în spate, orientare sudică sau estică unde este posibil;
- Acces clar definit către intrarea principală, fără circulații întortocheate sau nefuncționale.

(12) Amplasarea construcțiilor pe lot

a) Construcțiile principale (locuințele) se vor amplasa:

- Cu aliniere la stradă sau cu retragere de maximum 4 m, în funcție de caracterul străzii și de vecinătăți;
- Cu respectarea regulii frontului construit continuu sau discontinuu, după specificul zonei (se poate prevedea prin PUZ/PUD);
- Respectând o distanță laterală de minimum 1,5 m față de limita de proprietate (dacă nu există construcție lipită de vecin).

(13) Se permite alipirea la calcan doar dacă este justificată prin caracterul existent al frontului construit (ex. zone de tip rural-compact sau central istoric).

(14) Construcțiile anexe (șuri, grajduri, magazii, garaje) se vor amplasa:

a) Spre fundul parcelei;

- În afara zonei de vizibilitate din spațiul public;
- Din materiale compatibile (lemn, cărămidă, piatră), fără acoperiș plat sau finisaje industriale.

b) Se recomandă amplasarea locuinței cu fațada principală orientată spre sud sau est, pentru confort termic și lumină naturală.

6. ACCESURI ŞI CIRCULAŢII, STAŢIONAREA VEHICULELOR

(1) Fiecare pacrelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulaţie publică, de minim 2,50 m lăţime; cele

care nu îndeplinesc această condiţie, sunt considerate neconstruibile.

(2) Staţionarea autovehiculelor se va asigura în afara circulaţiei publice.

(3) În regim de construire continuu există următoarele posibilităţi:

a) retragerea faţă de limita de proprietate cu diistanţă de minim 5,00 m pentru a asigura loc de staţionare în faţă (parcele cu lăţime de sub 12,00 m)

b) gang de trecere de minim 3,50 m lăţime

7. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

(1) Regimul de înălţime este de maxim P+2, respectiv 9,00 m la streaşină și maximum 12 m la coamă cu respectarea distanţei minime faţă de construcţiile de pe partea opusă a spaţiului public de 1,5 x înălţimea construcţiei mai mari şi de ½ din înălţimea construcţiei mai înalte pe partea laterală.

(2) La construcţii învecinate nu se admit diferenţe de înălţimi mai mari de 1 nivel (3,00 m), dacă distanţa dintre ele este mai mică de 5,00 m.

(3) În cazul construcţiilor înşiruite sau a mai multor construcţii amplasate la distanţe mai mici de 5,00 m se va urmări alinierea pe înălţime la construcţia mai înaltă, dacă se respectă şi celelalte prevederi din regulament.

(4) Se admite supraetajarea sau mansardarea construcţiilor existente, cu respectarea aliniatelor de mai sus.

8. ASPECTUL CLĂDIRILOR

(1) Construcţiile noi se vor integra în caracterul zonei şi se vor armoniza cu construcţiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcţia existentă.

(2) Toate construcţiile vor avea acoperiş şarpantă, preferabil cu pantă medie-mare.

(3) Construcţiile anexă vor armoniza cu cele principale, prin prevederea de soluţii constructive şi finisaje similare.

(4) Pentru acoperișuri se vor respecta următoarele prevederi:

a) Acoperișurile trebuie să contribuie la coerența arhitecturală și peisagistică a localității și să respecte specificul montan al zonei Toplița.

b) Sunt permise doar acoperișurile în două sau patru ape, cu pante cuprinse între 35° și 50°.

c) Sunt interzise:

- Acoperișurile plate sau tip terasă (cu excepția celor mascate de acoperișuri tradiționale);
- Coamele decalate sau formele moderne, nearmonizate cu specificul local.

d) Materialele recomandate pentru învelitori:

- Țiglă ceramică mată, de culoare roșu natural, cărămiziu, brun închis;
- Draniță din lemn tratată în mod tradițional;
- Se interzice folosirea tablă lucioasă, tigle metalice stridente, materiale reflectorizante sau culori neintegrate în peisaj (albastru, verde aprins, negru lucios etc.).

(5) Pentru volumetrie și proporții se vor respecta următoarele prevederi:

a) Volumetria construcțiilor va respecta proporțiile tradiționale ale gospodăriilor din zona Toplița:

- Plan parter sau parter + mansardă;
- Înălțimea totală maximă: 7,5 m până la coamă;
- Fronturi stradale modulate, fără retrageri neregulate sau console voluminoase.

b) Fațadele trebuie tratate simplu, echilibrat, cu goluri (ferestre/porte) bine proporționate. Sunt recomandate:

- Ferestre verticale, proporții 1:1,5 sau 1:2;
- Simetrie parțială sau echilibru vizual.

c) Se interzic:

- Volume extravagante, configurații postmoderne;
- Balcoane suspendate cu balustrade din inox, sticlă sau PVC;
- Accente arhitecturale care nu au corespondent în arhitectura tradițională.

(6) Pentru culoare și finisaje exterioare se vor respecta următoarele prevederi:

a) Paleta cromatică trebuie să se înscrie în tonuri calde, naturale, specifice arhitecturii tradiționale secuiești:

- Alb, crem, ocru, tonuri calde de gri, brun deschis;
- Culorile accent pot fi aplicate la tâmplărie sau elemente decorative, în tonuri de verde, albastru, roșu închis (în funcție de tradiția locală).

b) Finisajele recomandate:

- Tencuieli minerale simple, var sau tinci;
- Lemn lăcuit/matat, nevopsit strident;
- Zidărie aparentă de piatră sau cărămidă în socluri sau accente.

c) Se interzice folosirea:

- Polistirenului aparent;
- Culorilor fosforescente, stridente sau necorespunzătoare contextului natural (albastru electric, portocaliu intens etc.);
- Tâmplăriei din PVC alb lucios.

9. CONDIŢII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

(1) Toate clădirile principale vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare disponibile în zonă, inclusiv canalizarea pluvială, dacă există.

(2) Branşamentele noi se vor realiza preferabil îngropat.

(3) Unde nu există reţele publice, utilităţile se vor asigura prin soluţii individuale (eventual grupat) soluţiile individuale vor fi conforme cu normele de igienă şi de protecţia mediului în vigoare.

10. SPAŢII VERZI, SPAŢII LIBERE

(1) Suprafeţele neocupate de construcţii şi platforme vor fi păstrate ca spaţii plantate.

(2) Suprafeţele plantate vizibile din circulaţia publică se vor trata ca grădini.

(3) Se va evita ocuparea cu construcţii şi platforme impermeabile a mai mult de potmaxim + 20%.

(4) Pentru fiecare 100 mp se va planta un arbore; pe terenuri în pantă se vor planta specii care ajută la stabilizarea terenului.

(5) În cadrul zonelor de locuințe individuale (UTR L1i) se vor asigura spații verzi și spații libere plantate pe fiecare parcelă, proporțional cu suprafața acesteia, conform următoarelor cerințe minime:

a) pentru parcele cu suprafața mai mică de 500 mp: minimum 30% din suprafața totală a terenului va fi amenajată ca spațiu verde cu vegetație la sol;

b) pentru parcele cu suprafața între 500–1000 mp: minimum 35% din suprafața terenului se va menține ca spațiu verde permeabil;

c) pentru parcele cu suprafața mai mare sau egală cu 1000 mp: minimum 45% din suprafața terenului va fi destinată spațiilor verzi și libere plantate.

11. ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirile contribuie la definirea caracterului local al zonei și trebuie realizate în concordanță cu arhitectura tradițională specifică localității Toplița și zonei Secuime.

(2) Împrejmuirile spre spațiul public (stradă, drumuri) vor respecta următoarele condiții:

(3) Se permite un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm (cu posibilitate de extindere până la 100 cm în cazuri justificate prin diferențe de nivel sau protecție funcțională).

(4) Partea superioară a împrejmuirii va fi parțial transparentă, realizată din elemente verticale din lemn, grilaje metalice simple sau plasă de sârmă, evitând materialele masive, opace, industriale (ex. tablă ondulată, panouri prefabricate din beton).

(5) Se recomandă utilizarea materialelor naturale și locale:

a) Lemn, preferabil nevopsit, dar tratat;

b) Piatra naturală locală pentru socluri;

(6) Se interzice folosirea PVC-ului și a altor materiale moderne care nu respectă caracterul tradițional al zonei.

(7) Împrejmuirile laterale și din spate pot fi mai simple și funcționale, dar se recomandă păstrarea coerenței cu partea frontală spre spațiul public.

(8) Împrejmuirile existente care nu respectă aceste cerințe se recomandă a fi înlocuite sau adaptate treptat, cu ocazia intervențiilor de reabilitare sau extindere.

SECŢIUNEA III – OCUPAREA TERENULUI

12. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

(1) Pentru parcele sub 500 mp: 40%.

(2) Pentru parcele între 500-1000 mp: 35%.

(3) Pentru parcele peste 1000 mp: 25%.

13. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

(1) Pentru parcele sub 500 mp: 1,2.

(2) Pentru parcele între 500-1000 mp: 1,05.

(3) Pentru parcele peste 1000 mp: 0,75.

Li2 / Li2i – ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE – REGIM DE ÎNĂLȚIME P-P+2 - DE TIP RURAL / ÎN ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR

Cuprinde locuinţe individuale sau colective mici în regim de înălţime P-P+2, în majoritate amplasate retras de la aliniament, în regim de construire discontinuu (izolat), cu ocupare mică a terenului, gospodării individuale de dimensiuni variabile, folosinţa agricolă a terenurilor fiind preponderentă.

(1) Pentru „Li2i – zona pentru locuințe individuale – regim de înălțime P-P+2 - de tip rural în zona de protecție a monumentelor", orice intervenție asupra imobilelor ce se regăsesc în interiorul zonelor de protecție, se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Nu se recomandă extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente, însă în cazul în care în mod justificat se dorește modificarea volumului existent, dar și în cazul noilor inserții, se va realiza în mod obligatoriu un Studiu de inserție în context istoric.

(2) Pentru toate intervențiile propuse în cadrul prezentei zone funcționale situate în Zona Construită Protejată (ZCP), este obligatorie elaborarea unor studii istorice și de specialitate, întocmite de specialiști atestați, conform legislației în vigoare.

(3) Studiile prevăzute la alin. (1) se elaborează în scopul determinării restricțiilor și permisivităților specifice de intervenție asupra imobilelor și spațiilor analizate.

(4) Concluziile acestor studii sunt obligatorii și fundamentează condițiile de autorizare a intervențiilor, inclusiv în ceea ce privește tipul de intervenție admis, regimul volumetric, expresia arhitecturală, materialele și integrarea în contextul construit protejat.

(5) Pentru autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor/supraetajărilor și a intervențiilor care modifică volumetria sau imaginea clădirilor se face în baza unui studiul de inserție în sit[2], întocmit de specialiști atestați de Ministerul Culturii, cu scopul de a fundament soluția propusă prin:

a) analiza contextului urbanistic și istoric (evoluția țesutului, parcelar, fronturi, aliniamente, spații publice) și analiza fondului construit (tipologii, ritmuri de fațadă, gol-plin, materiale, cromatică);

b) justificarea regimului de înălțime, a volumetriei și a poziționării pe parcelă în raport cu clădirile valoroase și/sau monumentele istorice din vecinătate cu scopul de a evalua impactul de vizibilitate

c) ilustrare volumetrică/3D și documentație vizuală (planșe, secțiuni, desfășurări, perspectivă) care să evidențieze modul de percepere de pe principalele trasee și spații publice;

d) fotografii, fotomontaje și/sau machete/simulări pentru integrarea în ansamblu, cu raportare explicită la monumente și clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală;

e) reguli de conformare a fațadelor și acoperișurilor (materiale, finisaje, detalii) astfel încât să fie asigurată coerența la scara zonei protejate.

(6) Pentru intervențiile asupra următoarelor categorii de construcții se vor respecta prevederile din anexele conform Studiului Istoric General după cum urmează:

a) Pentru intervențiile asupra clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare, se vor respecta prevederile specifice detaliate în Anexa P1.

b) Pentru intervențiile asupra clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie și mică se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P2.

[2] Studiul de inserție în sit va însoți documentația de autorizare și se va aviza de către Ministerul Culturii sau, după caz, de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

c) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică, medie sau mare, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii până la clasarea imobilelor, se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P3.

d) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică, medie sau mare, se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P4.

e) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii până la clasarea imobilelor se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P5.

SECŢIUNEA I – UTILIZAREA TERENURILOR (FUNCŢIUNI)

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Locuinţe individuale cu maxim P+2 niveluri şi anexe gospodăreşti, retrase de la aliniament.

(2) Comerţ cu amănuntul sau prestări servicii de mici dimensiuni (maxim 100 mp Acd, pe o parcelă) fără efecte negative asupra vecinătăţilor.

(3) Lăcaşuri de cult de mici dimensiuni (volum construit maxim egal cu cel al locuinţei ce se poate autoriza).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Dotări de interes public la nivel rezidenţial, amplasate pe terenuri potrivite ca amplasament şi orientare, de dimensiuni suficiente pentru a respecta celelalte prevederi, cu acces lesnicios; dacă suprafaţa desfăşurată a construcţiilor depăşeşte 200 mp, se va solicita întocmirea unui plan urbanistic de detaliu – studiu de amplasament (PUD).

(2) Comerţ cu amănuntul, alimentaţie publică sau prestări servicii de maxim 200 mp ACD, pe o parcelă, fără trafic important de persoane şi mărfuri, negeneratoare de poluare, cu program de funcţionare maxim între orele 7,00-22,00.

(3) Case de vacanță și pensiuni cu capacitate redusă de cazare, cu suprafața desfășurată a construcțiilor cu destinație turistică mai mică de 200 mp ACD și doar cu condiția de a asigura locurile necesare de parcare pentru turiști pe parcela proprie.

(4) Activități pentru creșterea animalelor cu condiția de a se realiza platformă betonată sub adăpostul animalelor. Se interzice afectarea parcelelor vecine prin folosirea apei pentru curățarea gunoiului de grajd. Se recomandă folosirea paielor și a rumegușului pentru gestionarea gunoiului de grajd și acolo unde este posibil se înființează o bandă permanentă de vegetaţie de cel puţin 2 sau 3 metri lăţime menţinută în jurul amenajării pentru captarea și absorbţia lichidelor scurse din zona de depozitare.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Funcţiuni comerciale şi servicii cu Acd mai mare de 200 mp sau care generează trafic important sau produc poluare de orice fel.

(2) Activităţi productive ce depăşesc dimensiunea unui atelier din gospodăria proprie (ACD maxim 50% din aria construită a locuinţei, dar nu mai mult de 150 mp).

(3) Activităţi de transport şi servicii legate de acesta.

(4) Depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100 mp (inclusiv în spaţii deschise) sau de materiale refolosibile.

(5) Construcţii şi amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire.

(6) Construcţii aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecţie ce depăşesc limitele parcelei sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent.

(7) Orice activitate ce produce poluare sau presupune prezenţa materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantităţi sau concentraţii ce pot pune în pericol sănătatea oamenilor.

(8) Lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcţiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale.

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFIGURARE A CONSTRUCŢIILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR – FORME, DIMENSIUNI, SUPRAFEŢE

(1) Front la stradă de minimum 6 m pentru clădiri înşiruite, minimum 10 m pentru clădiri cuplate şi minimum 12 m pentru clădiri izolate;

(2) Adâncimea parcelei de minumum 20 m pentru clădiri înşiruite şi de minimum 20 m pentru clădiri cuplate şi izolate (recomandabil 25 m).

(3) Suprafaţa parcelei de minimum 150 mp pentru clădiri înşiruite, minimum 200 mp pentru clădiri cuplate şi de minimum 250 mp pentru clădiri amplasate izolat (recomandabil 25 m).Frontul la stradă va fi de minim 8 m pentru regim continuu (locuinţe înşiruite) sau minim 12 m pentru regim discontinuu (locuinţe cuplate sau izolate).

(4) Frontul la stradă va fi de minim 10 m; în cazul parcelelor situate la capete de fundături, aceasta va fi dimensiunea minimă a laturii mai scurte a terenului.

(5) Se pot efectua lotizări noi sau dezmembrări de parcele existente cu condiţia respectării aliniatelor precedente.

(6) Dimensiunile parcelelor noi, învecinate (suprafeţe şi lungimi) nu trebuie să difere cu mai mult de 100%.

5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT, FAŢĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE ŞI UNELE FAŢĂ DE CELELALTE

(1) Construcţiile noi în general se amplasează aliniat cu cele existente.

(2) Sunt permise retrageri de minim 4 m faţă de aliniament, cu condiţia să nu afecteze aspectul stradal.

(3) Pe străzile (circulaţii publice) cu lăţime mai mică de 6,00 m se va asigura o retragere faţă de limita de proprietate de minim 3,00 m, dar cu asigurarea profilului transversal minim prevăzut de norme.

(4) Pentru parcele de colţ se respectă regimul de aliniere către ambele străzi.

(5) Construcţiile noi se pot amplasa cuplat sau (recomandat) izolat; cele izolate pot fi amplasate la distanţă mai mică de 2,00 m faţă de limita laterală de proprietate sau în interiorul parcelei (distanţă mai mare de

2,00 m faţă de limită) în funcţie de caracterul zonei, cu respectarea Codului Civil.

(6) Faţă de una din limitele laterale se va păstra o distanţă de minim 3,50 m, dar distanţa dintre două construcţii nu va fi mai mică de ½ din înălţimea construcţiei mai înalte.

(7) Faţă de limita posterioară se propune păstrarea unei distanţe de 5,00 m, dacă obiceiul locului nu arată altfel.

(8) Pe aceeaşi parcelă, construcţiile pot fi amplasate izolat sau una în continuarea celeilalte, cu respectarea cumulată a prevederilor din acest articol.

(9) Dacă lungimea (în adâncimea parcelei) construcţiilor depăşeşte 20,00 m, dar nu mai mult de 35,00 m, se va asigura o distanţă de minim 4,00 m faţă de limita laterală a proprietăţii.

(10) Aceste prevederi sunt valabile şi pentru extinderile construcţiilor existente şi pentru anexele gospodăreşti.

(11) Pentru Organizarea curților și loturilor se vor respecta următoarele prevederi:

a) Parcelarea și organizarea curților trebuie să respecte tipologia locală predominantă, caracterizată prin loturi alungite, cu construcția amplasată spre stradă și cu grădină sau gospodărie în spatele casei.

b) Este interzisă:

- Fragmentarea excesivă a loturilor sub dimensiunea minimă tradițională;
- Amplasarea locuinței în adâncimea lotului, cu fațada posterioară spre stradă;
- Închiderea completă a fronturilor stradale prin garduri opace de mari dimensiuni sau construcții anexe.

c) Se recomandă:

- Păstrarea proporțiilor tradiționale ale lotului (raport lățime/deschidere – adâncime: 1:2 până la 1:4);
- Gospodării cu grădină în spate, orientare sudică sau estică unde este posibil;
- Acces clar definit către intrarea principală, fără circulații întortocheate sau nefuncționale.

d) Amplasarea construcțiilor pe lot

- Construcțiile principale (locuințele) se vor amplasa:
- Cu aliniere la stradă sau cu retragere de maximum 4 m, în funcție de caracterul străzii și de vecinătăți;
- Cu respectarea regulii frontului construit continuu sau discontinuu, după specificul zonei (se poate prevedea prin PUZ/PUD);
- Respectând o distanță laterală de minimum 1,5 m față de limita de proprietate (dacă nu există construcție lipită de vecin).

(6) Se permite alipirea la calcan doar dacă este justificată prin caracterul existent al frontului construit (ex. zone de tip rural-compact sau central istoric).

(7) Construcțiile anexe (șuri, grajduri, magazii, garaje) se vor amplasa spre fundul parcelei; în afara zonei de vizibilitate din spațiul public; realizate din materiale compatibile (lemn, cărămidă, piatră), fără acoperiș plat sau finisaje industriale.

(8) Se recomandă amplasarea locuinței cu fațada principală orientată spre sud sau est, pentru confort termic și lumină natural.

6. ACCESURI ŞI CIRCULAŢII, STAŢIONAREA VEHICULELOR

(1) Fiecare pacrelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulaţie publică, de minim 3,00 m lăţime; cele care nu îndeplinesc această condiţie, sunt considerate neconstruibile.

(2) Staţionarea autovehiculelor se va asigura în afara circulaţiei publice.

7. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

(1) Regimul de înălţime este de maxim P+2, respectiv 9,00 m la streaşină și maximum 12 m la coamă, cu respectarea distanţei minime faţă de construcţiile de pe partea opusă a spaţiului public de 1,5 x înălţimea construcţiei mai mari şi de ½ din înălţimea construcţiei mai înalte pe partea laterală.

(2) La construcţii învecinate nu se admit diferenţe de înălţimi mai mari de 1 nivel, dacă distanţa dintre ele este mai mică de 5,00 m.

(3) Se admite supraetajarea sau mansardarea construcţiilor existente, cu respectarea aliniatelor de mai sus.

8. ASPECTUL CLĂDIRILOR

(1) Construcţiile noi se vor integra în caracterul zonei şi se vor armoniza cu construcţiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcţia existentă.

(2) Acoperișurile trebuie să contribuie la coerența arhitecturală și peisagistică a localității și să respecte specificul montan al zonei Toplița.

(3) Sunt permise doar acoperișurile în două sau patru ape, cu pante cuprinse între 35° și 50°.

(4) Sunt interzise:

a) Acoperișurile plate sau tip terasă (cu excepția celor mascate de acoperișuri tradiționale);

b) Coamele decalate sau formele moderne, nearmonizate cu specificul local.

(5) Materialele recomandate pentru învelitori:

a) Țiglă ceramică mată, de culoare roșu natural, cărămiziu, brun închis;

b) Draniță din lemn tratată în mod tradițional;

c) Se interzice folosirea tablă lucioasă, tigle metalice stridente, materiale reflectorizante sau culori neintegrate în peisaj (albastru, verde aprins, negru lucios etc.).

(6) Volumetria construcțiilor va respecta proporțiile tradiționale ale gospodăriilor din zona Toplița:

a) Plan parter sau parter + mansardă;

b) Înălțimea totală maximă: 7,5 m până la coamă;

c) Fronturi stradale modulate, fără retrageri neregulate sau console voluminoase.

(7) Fațadele trebuie tratate simplu, echilibrat, cu goluri (ferestre/porte) bine proporționate. Sunt recomandate:

a) Ferestre verticale, proporții 1:1,5 sau 1:2;

b) Simetrie parțială sau echilibru vizual.

(8) Se interzic:

a) Volume extravagante, configurații postmoderne;

b) Balcoane suspendate cu balustrade din inox, sticlă sau PVC;

c) Accente arhitecturale care nu au corespondent în arhitectura tradițională.

(9) Paleta cromatică trebuie să se înscrie în tonuri calde, naturale, specifice arhitecturii tradiționale secuiești:

a) Alb, crem, ocru, tonuri calde de gri, brun deschis;

b) Culorile accent pot fi aplicate la tâmplărie sau elemente decorative, în tonuri de verde, albastru, roșu închis (în funcție de tradiția locală).

(10) Finisajele recomandate:

a) Tencuieli minerale simple, var sau tinci;

b) Lemn lăcuit/matat, nevopsit strident;

c) Zidărie aparentă de piatră sau cărămidă în socluri sau accente.

(11) Se interzice folosirea:

a) Polistirenului aparent;

b) Culorilor fosforescente, stridente sau necorespunzătoare contextului natural (albastru electric, portocaliu intens etc.);

c) Tâmplăriei din PVC alb lucios.

9. CONDIŢII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

(1) Toate clădirile principale vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare disponibile în zonă.

(2) Unde nu există reţele publice, utilităţile se vor asigura prin soluţii individuale (eventual grupat) soluţiile individuale vor fi conforme cu normele în vigoare.

10. SPAŢII VERZI, SPAŢII LIBERE

(1) În cadrul zonelor de locuințe individuale de tip rural (UTR L1i2), se vor asigura spații verzi și spații libere plantate pe fiecare parcelă, proporțional cu suprafața acesteia, conform următoarelor cerințe minime:

a) pentru parcele cu suprafața mai mică de 500 mp: minimum 35% din suprafața terenului va fi destinată spațiilor verzi amenajate;

b) pentru parcele cu suprafața cuprinsă între 500–1000 mp: minimum 40% din suprafața terenului va fi menținută ca spațiu verde permeabil;

c) pentru parcele cu suprafața mai mare sau egală cu 1000 mp: minimum 50% din suprafața terenului va fi amenajată ca spațiu verde și liber plantat.

(2) Suprafeţele neocupate de construcţii şi platforme vor fi păstrate ca spaţii plantate.

(3) Pentru fiecare 100 mp se va planta un arbore; pe terenuri în pantă se vor planta specii care ajută la stabilizarea terenului.

11. ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirile contribuie la definirea caracterului local al zonei și trebuie realizate în concordanță cu arhitectura tradițională specifică localității Toplița și zonei Secuime.

(2) Împrejmuirile spre spațiul public (stradă, drumuri) vor respecta următoarele condiții:

a) Se permite un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm (cu posibilitate de extindere până la 100 cm în cazuri justificate prin diferențe de nivel sau protecție funcțională).

b) Partea superioară a împrejmuirii va fi parțial transparentă, realizată din elemente verticale din lemn, grilaje metalice simple sau plasă de sârmă, evitând materialele masive, opace, industriale (ex. tablă ondulată, panouri prefabricate din beton).

c) Se propune utilizarea materialelor naturale și locale:

- Lemn, preferabil nevopsit, dar tratat;
- Piatra naturală locală pentru socluri;
- Se interzice folosirea PVC-ului și a altor materiale moderne care nu respectă caracterul tradițional al zonei.

d) Împrejmuirile laterale și din spate pot fi mai simple și funcționale, dar se recomandă păstrarea coerenței cu partea frontală spre spațiul public.

e) Împrejmuirile existente care nu respectă aceste cerințe se propun a fi înlocuite sau adaptate treptat, cu ocazia intervențiilor de reabilitare sau extindere.

SECŢIUNEA III – OCUPAREA TERENULUI

12. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Pentru parcele sub 500 mp: 35%.

(2) Pentru parcele între 500-1000 mp: 30%.

(3) Pentru parcele peste 1000 mp: 20%.

13. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Pentru parcele sub 500 mp: 1,05.

(2) Pentru parcele între 500-1000 mp: 0,9.

(3) Pentru parcele peste 1000 mp: 0,6.

Lv / Lvi – ZONA PENTRU LOCUINŢE SEZONIERE ŞI DESTINAȚIE TURISTICĂ / ÎN ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR

Zonele clasificate în acest fel cuprind amestecat locuinţe individuale şi case de vacanţă, în regim de înălţime P-P+2, amplasate dispersat, în regim de construire discontinuu (izolat sau cuplat), cu terenuri mari libere

(1) Pentru „Lvi – zona pentru locuinţe sezoniere și destinație turistică în zona de protecție a monumentelor", orice intervenție asupra imobilelor ce se regăsesc în interiorul zonelor de protecție, se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Nu se recomandă extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente, însă în cazul în care în mod justificat se dorește modificarea volumului existent, dar și în cazul noilor inserții, se va realiza în mod obligatoriu un Studiu de inserție în context istoric.

(2) Pentru toate intervențiile propuse în cadrul prezentei zone funcționale situate în Zona Construită Protejată (ZCP), este obligatorie elaborarea unor studii istorice și de specialitate, întocmite de specialiști atestați, conform legislației în vigoare.

(3) Studiile prevăzute la alin. (1) se elaborează în scopul determinării restricțiilor și permisivităților specifice de intervenție asupra imobilelor și spațiilor analizate.

(4) Concluziile acestor studii sunt obligatorii și fundamentează condițiile de autorizare a intervențiilor, inclusiv în ceea ce privește tipul de intervenție admis, regimul volumetric, expresia arhitecturală, materialele și integrarea în contextul construit protejat.

(5) Pentru autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor/supraetajărilor și a intervențiilor care modifică volumetria sau imaginea clădirilor se face în baza unui studiul de inserție în sit[3], întocmit de specialiști atestați de Ministerul Culturii, cu scopul de a fundament soluția propusă prin:

a) analiza contextului urbanistic și istoric (evoluția țesutului, parcelar, fronturi, aliniamente, spații publice) și analiza fondului construit (tipologii, ritmuri de fațadă, gol-plin, materiale, cromatică);

b) justificarea regimului de înălțime, a volumetriei și a poziționării pe parcelă în raport cu clădirile valoroase și/sau monumentele istorice din vecinătate cu scopul de a evalua impactul de vizibilitate

c) ilustrare volumetrică/3D și documentație vizuală (planșe, secțiuni, desfășurări, perspectivă) care să evidențieze modul de percepere de pe principalele trasee și spații publice;

d) fotografii, fotomontaje și/sau machete/simulări pentru integrarea în ansamblu, cu raportare explicită la monumente și clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală;

e) reguli de conformare a fațadelor și acoperișurilor (materiale, finisaje, detalii) astfel încât să fie asigurată coerența la scara zonei protejate.

(6) Pentru intervențiile asupra următoarelor categorii de construcții se vor respecta prevederile din anexele conform Studiului Istoric General după cum urmează:

a) Pentru intervențiile asupra clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare, se vor respecta prevederile specifice detaliate în Anexa P1.

b) Pentru intervențiile asupra clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie și mică se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P2.

[3] Studiul de inserție în sit va însoți documentația de autorizare și se va aviza de către Ministerul Culturii sau, după caz, de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

c) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică, medie sau mare, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii până la clasarea imobilelor, se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P3.

d) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică, medie sau mare, se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P4.

e) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii până la clasarea imobilelor se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P5.

SECŢIUNEA I – UTILIZAREA TERENURILOR (FUNCŢIUNI)

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Locuinţe sezoniere (case de vacanţă).

(2) Locuinţe individuale sau colective mici cu maxim P+2 niveluri şi anexe gospodăreşti în suprafaţă mai mică decât locuinţa, retrase de la limita proprietăţii către spaţiul public.

(3) Dotări de interes turistic precum pensiuni, vile, bungalu, alimentaţie publică.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Comerţ cu amănuntul sau prestări servicii de maxim 300 mp Acd, pe o parcelă, negeneratoare de poluare.

(2) Dotările de interes turistic încadrate în categoria hotelurilor cu suprafețe desfășurate a construcțiilor mai mari de 500 mp se vor realiza doar în UTR 10 – Zona Turistică Banffy.

(3) Dotările de interes turistic cu suprafaţa desfăşurată a construcţiilor mai mare de 500 mp se vor realiza după întocmirea unui plan urbanistic de detaliu – studiu de amplasament (PUD – SA).

(4) Construcţii aferente lucrărilor tehnico-edilitare menite să deservească obiectivele de interes turistic.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Funcţiuni comerciale şi servicii cu Acd mai mare de 300 mp sau care produc poluare de orice fel.

(2) Activităţi productive.

(3) Activităţi de transport şi servicii legate de acesta.

(4) Activități pentru creşterea animalelor.

(5) Depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100 mp (inclusiv în spaţii deschise) sau de materiale refolosibile.

(6) Construcţii şi amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire.

(7) Construcţii aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecţie ce depăşesc limitele parcelei sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent.

(8) Orice activitate ce produce poluare sau presupune prezenţa materialelor toxice, infectate, inflamabile în

cantităţi sau concentraţii ce pot pune în pericol sănătatea oamenilor.

(9) Lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcţiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale.

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFIGURARE A CONSTRUCŢIILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR – FORME, DIMENSIUNI, SUPRAFEŢE

(1) Front la stradă de minimum 6 m pentru clădiri înşiruite, minimum 10 m pentru clădiri cuplate şi minimum 12 m pentru clădiri izolate;

(2) Adâncimea parcelei de minumum 20 m pentru clădiri înşiruite şi de minimum 20 m pentru clădiri cuplate şi izolate (recomandabil 25 m).

(3) Suprafaţa parcelei de minimum 150 mp pentru clădiri înşiruite, minimum 200 mp pentru clădiri cuplate şi de minimum 500/800 mp pentru clădiri amplasate izolat (recomandabil 25 m).

(4) Frontul la stradă va fi de minim 8 m pentru regim continuu (locuinţe înşiruite) sau minim 12 m pentru regim discontinuu (locuinţe cuplate sau izolate).

(5) Se pot efectua lotizări noi sau dezmembrări de parcele existente cu condiţia respectării aliniatelor precedente.

5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT, FAŢĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE ŞI UNELE FAŢĂ DE CELELALTE

(1) Construcţiile noi în general se amplasează aliniat cu cele existente, dar pot fi amplasate şi dispersat.

(2) Pe străzile (circulaţii publice) cu lăţime mai mică de 6,00 m se va asigura o retragere faţă de limita de proprietate de minim 3,00 m, dar cu asigurarea profilului transversal minim prevăzut de norme.

(3) Pentru parcele de colţ se respectă regimul de aliniere către ambele străzi.

(4) Construcţiile noi se pot amplasa cuplat sau izolat; cele izolate pot fi amplasate la distanţă mai mică de 2,00 m faţă de limita laterală de proprietate sau în interiorul parcelei (distanţă mai mare de 2,00 m faţă de limită) în funcţie de caracterul zonei, cu respectarea Codului Civil.

(5) Faţă de una din limitele laterale se va păstra o distanţă de minim 3,00 m, dar distanţa dintre două construcţii nu va fi mai mică de ½ din înălţimea construcţiei mai înalte.

(6) Faţă de limita posterioară se recomandă păstrarea unei distanţe de 3,00 m.

(7) Pe aceeaşi parcelă, construcţiile pot fi amplasate izolat sau alipit, cu respectarea cumulată a prevederilor din acest articol.

(8) Aceste prevederi sunt valabile şi pentru extinderile construcţiilor existente.

(9) În zone neconstruite încă amplsarea construcţiilor se va stabili prin P.U.Z. sau P.U.D.

(10) Organizarea curților și loturilor.

a) Parcelarea și organizarea curților trebuie să respecte tipologia locală predominantă, caracterizată prin loturi alungite, cu construcția amplasată spre stradă și cu grădină sau gospodărie în spatele

casei.

b) Este interzisă:

- Fragmentarea excesivă a loturilor sub dimensiunea minimă tradițională;
- Amplasarea locuinței în adâncimea lotului, cu fațada posterioară spre stradă;
- Închiderea completă a fronturilor stradale prin garduri opace de mari dimensiuni sau construcții anexe.

c) Se recomandă:

- Păstrarea proporțiilor tradiționale ale lotului (raport lățime/deschidere – adâncime: 1:2 până la 1:4);
- Gospodării cu grădină în spate, orientare sudică sau estică unde este posibil;
- Acces clar definit către intrarea principală, fără circulații întortocheate sau nefuncționale.

d) Amplasarea construcțiilor pe lot

- Construcțiile principale (locuințele) se vor amplasa:
- Cu aliniere la stradă sau cu retragere de maximum 4 m, în funcție de caracterul străzii și de vecinătăți;
- Cu respectarea regulii frontului construit continuu sau discontinuu, după specificul zonei (se poate prevedea prin PUZ/PUD);
- Respectând o distanță laterală de minimum 1,5 m față de limita de proprietate (dacă nu există construcție lipită de vecin).

e) Se permite alipirea la calcan doar dacă este justificată prin caracterul existent al frontului construit (ex. zone de tip rural-compact sau central istoric).

f) Construcțiile anexe (șuri, grajduri, magazii, garaje) se vor amplasa:

g) Spre fundul parcelei;

- În afara zonei de vizibilitate din spațiul public;
- Din materiale compatibile (lemn, cărămidă, piatră), fără acoperiș plat sau finisaje industriale.

h) Se recomandă amplasarea locuinței cu fațada principală orientată spre sud sau est, pentru confort termic și lumină naturală.

6. ACCESURI ŞI CIRCULAŢII, STAŢIONAREA VEHICULELOR

(1) Fiecare parcelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulaţie publică, de minim 3,00 m lăţime; cele care nu îndeplinesc această condiţie, sunt considerate neconstruibile.

(2) Staţionarea autovehiculelor se va asigura în afara circulaţiei publice.

7. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

(1) Regimul de înălţime este de maxim P+2, respectiv 9,00 m la streaşină și maximum 12 m la coamă, cu respectarea distanţei minime faţă de construcţiile de pe partea opusă a spaţiului public de 1,5 x

înălţimea construcţiei mai mari şi de ½ din înălţimea construcţiei mai înalte pe partea laterală.

(2) La construcţii învecinate nu se admit diferenţe de înălţimi mai mari de 1 nivel, dacă distanţa dintre ele este mai mică de 5,00 m.

(3) Se admite supraetajarea sau mansardarea construcţiilor existente, cu respectarea aliniatelor de mai sus.

(4) Pentru acoperișuri se vor respecta următoarele prevederi:

a) Acoperișurile trebuie să contribuie la coerența arhitecturală și peisagistică a localității și să respecte specificul montan al zonei Toplița.

b) Sunt permise doar acoperișurile în două sau patru ape, cu pante cuprinse între 35° și 50°.

c) Sunt interzise:

- Acoperișurile plate sau tip terasă (cu excepția celor mascate de acoperișuri tradiționale);
- Coamele decalate sau formele moderne, nearmonizate cu specificul local.

d) Materialele recomandate pentru învelitori:

- Țiglă ceramică mată, de culoare roșu natural, cărămiziu, brun închis;
- Draniță din lemn tratată în mod tradițional;
- Se interzice folosirea tablă lucioasă, tigle metalice stridente, materiale reflectorizante sau culori neintegrate în peisaj (albastru, verde aprins, negru lucios etc.).

(5) Pentru volumetrie și proporții se vor respecta următoarele prevederi:

a) Volumetria construcțiilor va respecta proporțiile tradiționale ale gospodăriilor din zona Toplița:

- Plan parter sau parter + mansardă;
- Înălțimea totală maximă: 7,5 m până la coamă;
- Fronturi stradale modulate, fără retrageri neregulate sau console voluminoase.

b) Fațadele trebuie tratate simplu, echilibrat, cu goluri (ferestre/porte) bine proporționate. Sunt recomandate:

- Ferestre verticale, proporții 1:1,5 sau 1:2;
- Simetrie parțială sau echilibru vizual.

c) Se interzic:

- Volume extravagante, configurații postmoderne;
- Balcoane suspendate cu balustrade din inox, sticlă sau PVC;
- Accente arhitecturale care nu au corespondent în arhitectura tradițională.

(6) Pentru culoare și finisaje exterioare se vor respecta următoarele prevederi:

a) Paleta cromatică trebuie să se înscrie în tonuri calde, naturale, specifice arhitecturii tradiționale secuiești:

- Alb, crem, ocru, tonuri calde de gri, brun deschis;
- Culorile accent pot fi aplicate la tâmplărie sau elemente decorative, în tonuri de verde, albastru, roșu închis (în funcție de tradiția locală).

b) Finisajele recomandate:
   - Tencuieli minerale simple, var sau tinci;
   - Lemn lăcuit/matat, nevopsit strident;
   - Zidărie aparentă de piatră sau cărămidă în socluri sau accente.

c) Se interzice folosirea:
   - Polistirenului aparent;
   - Culorilor fosforescente, stridente sau necorespunzătoare contextului natural (albastru electric, portocaliu intens etc.);
   - Tâmplăriei din PVC alb lucios.

8. ASPECTUL CLĂDIRILOR

(1) Construcţiile noi se vor integra în caracterul zonei şi se vor armoniza cu construcţiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcţia existentă.

(2) Construcţiile de interes turistic vor fi tratate cu grijă deosebită.

(3) Toate construcţiile vor avea acoperiş şarpantă, preferabil cu pantă medie-mare.

(4) Construcţiile anexă vor armoniza cu cele principale, prin prevederea de soluţii constructive şi finisaje similare.

9. CONDIŢII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

(1) Toate clădirile principale vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare disponibile în zonă, inclusiv canalizarea pluvială, dacă există.

(2) Branşamentele noi se vor realiza preferabil îngropat.

(3) Unde nu există reţele publice, utilităţile se vor asigura prin soluţii individuale (eventual grupat) soluţiile individuale vor fi conforme cu normele în vigoare

10. SPAŢII VERZI, SPAŢII LIBERE

(1) Suprafeţele neocupate de construcţii şi platforme vor fi păstrate ca spaţii plantate.

(2) Suprafeţele plantate vizibile din circulaţia publică se vor trata ca grădini.

(3) Se va evita ocuparea cu construcţii şi platforme impermeabile a mai mult de potmaxim + 30%

(4) În spaţiile verzi preferabil se vor planta arbori; pe terenuri în pantă se vor planta specii care ajută la stabilizarea terenului

(5) În cadrul zonelor destinate locuințelor sezoniere și funcțiunilor turistice (UTR Lv), spațiile verzi și spațiile libere neconstruite vor fi asigurate proporțional cu tipul de funcțiune și suprafața parcelei, conform următoarelor cerințe:

a) Case de vacanță:

- pentru parcele cu suprafața mai mică de 500 mp: minimum 40% din suprafața totală a terenului va fi menținută ca spațiu verde;
- pentru parcele cu suprafața cuprinsă între 500–1000 mp: minimum 35% din suprafața totală a terenului va fi spațiu verde;
- pentru parcele cu suprafața mai mare sau egală cu 1000 mp: minimum 50% din suprafața terenului va fi amenajată ca spațiu verde și liber plantat.

b) Pensiuni: pentru parcele cu suprafața mai mare sau egală cu 1000 mp, se va asigura minimum 35% spațiu verde și liber plantat.

c) Agropensiuni: pentru parcele cu suprafața mai mare sau egală cu 1500 mp, se va asigura minimum 40% spațiu verde și liber plantat.

d) Hoteluri: pentru parcele cu suprafața mai mare sau egală cu 2000 mp, se va asigura minimum 30% spațiu verde și liber plantat.

11. ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirile contribuie la definirea caracterului local al zonei și trebuie realizate în concordanță cu arhitectura tradițională specifică localității Toplița și zonei Secuime.

(2) Împrejmuirile spre spațiul public (stradă, drumuri) vor respecta următoarele condiții:

(3) Se permite un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm (cu posibilitate de extindere până la 100 cm în cazuri justificate prin diferențe de nivel sau protecție funcțională).

(4) Partea superioară a împrejmuirii va fi parțial transparentă, realizată din elemente verticale din lemn, grilaje metalice simple sau plasă de sârmă, evitând materialele masive, opace, industriale (ex. tablă ondulată, panouri prefabricate din beton).

a) Se recomandă utilizarea materialelor naturale și locale:

- Lemn, preferabil nevopsit, dar tratat;
- Piatra naturală locală pentru socluri;

b) Se interzice folosirea PVC-ului și a altor materiale moderne care nu respectă caracterul tradițional al zonei.

c) Împrejmuirile laterale și din spate pot fi mai simple și funcționale, dar se recomandă păstrarea coerenței cu partea frontală spre spațiul public.

d) Împrejmuirile existente care nu respectă aceste cerințe se recomandă a fi înlocuite sau adaptate treptat, cu ocazia intervențiilor de reabilitare sau extindere.

SECŢIUNEA III – OCUPAREA TERENULUI

12. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Pentru parcele sub 500 mp: 30%.

(2) Pentru parcele între 500-1000 mp: 35%.

(3) Pentru parcele peste 1000 mp: 20%.

(4) Case de vacanță ≥800 mp: 35%.

(5) Pensiuni ≥1000 mp: 35%.

(6) Agropensiuni ≥1500 mp: 30%.

(7) Hoteluri ≥2000 mp: 40%.

13. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Pentru parcele sub 500 mp: 0,9.

(2) Pentru parcele între 500-1000 mp: 1,05.

(3) Pentru parcele peste 1000 mp: 0,6.

(4) Case de vacanță ≥800 mp: 1,05.

(5) Pensiuni ≥1000 mp: 1,05.

(6) Agropensiuni ≥1500 mp: 0,9.

(7) Hoteluri ≥2000 mp: 1,2.

Lc / Lci – ZONA PENTRU LOCUINŢE COLECTIVE – REGIM DE ÎNĂLŢIME P+1-P+4 / ÎN ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR

Cuprinde locuinţe colective medii (blocuri de locuinţe) în regim de înălţime P+1- P+4, amplasate în unităţi rezidenţiale (cartiere), conform unor planuri urbanistice, în general fără curţi proprii (ale asociaţiilor de proprietari)

(1) Pentru „Lci – zona pentru locuinţe colective – regim de înălţime P+1-P+4 în zona de protecție a monumentelor”, orice intervenție asupra imobilelor ce se regăsesc în interiorul zonelor de protecție, se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Nu se recomandă extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente, însă în cazul în care în mod justificat se dorește modificarea volumului existent, dar și în cazul noilor inserții, se va realiza în mod obligatoriu un Studiu de inserție în context istoric.

(2) Pentru toate intervențiile propuse în cadrul prezentei zone funcționale situate în Zona Construită Protejată (ZCP), este obligatorie elaborarea unor studii istorice și de specialitate, întocmite de specialiști atestați, conform legislației în vigoare.

(3) Studiile prevăzute la alin. (1) se elaborează în scopul determinării restricțiilor și permisivităților specifice de intervenție asupra imobilelor și spațiilor analizate.

(4) Concluziile acestor studii sunt obligatorii și fundamentează condițiile de autorizare a intervențiilor, inclusiv în ceea ce privește tipul de intervenție admis, regimul volumetric, expresia arhitecturală, materialele și integrarea în contextul construit protejat.

(5) Pentru autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor/supraetajărilor și a intervențiilor care modifică volumetria sau imaginea clădirilor se face în baza unui studiul de inserție în sit[4], întocmit de specialiști atestați de Ministerul Culturii, cu scopul de a fundament soluția propusă prin:

a) analiza contextului urbanistic și istoric (evoluția țesutului, parcelar, fronturi, aliniamente, spații publice) și analiza fondului construit (tipologii, ritmuri de fațadă, gol-plin, materiale, cromatică);

b) justificarea regimului de înălțime, a volumetriei și a poziționării pe parcelă în raport cu clădirile valoroase și/sau monumentele istorice din vecinătate cu scopul de a evalua impactul de vizibilitate

c) ilustrare volumetrică/3D și documentație vizuală (planșe, secțiuni, desfășurări, perspectivă) care să evidențieze modul de percepere de pe principalele trasee și spații publice;

d) fotografii, fotomontaje și/sau machete/simulări pentru integrarea în ansamblu, cu raportare explicită la monumente și clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală;

e) reguli de conformare a fațadelor și acoperișurilor (materiale, finisaje, detalii) astfel încât să fie asigurată coerența la scara zonei protejate.

(6) Pentru intervențiile asupra următoarelor categorii de construcții se vor respecta prevederile din anexele conform Studiului Istoric General după cum urmează:

a) Pentru intervențiile asupra clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare, se vor respecta prevederile specifice detaliate în Anexa P1.

b) Pentru intervențiile asupra clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie și mică se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P2.

[4] Studiul de inserție în sit va însoți documentația de autorizare și se va aviza de către Ministerul Culturii sau, după caz, de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

c) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică, medie sau mare, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii până la clasarea imobilelor, se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P3.

d) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică, medie sau mare, se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P4.

e) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii până la clasarea imobilelor se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P5.

SECŢIUNEA I – UTILIZAREA TERENURILOR (FUNCŢIUNI)

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Locuinţe colective cu maxim P+4 niveluri, cu apartamente în proprietate privată (individuală sau ale unnor asociaţii) sau publică (ale administraţiei locale – locuinţe sociale).

(2) Amenajări aferente locuinţelor – garaje, parcări, platforme de circulaţie, spaţii de loacă, spaţii verzi, platforme gospodăreşti.

(3) Se admite revitalizarea-restructurarea locuinţelor existente în vederea ridicării gradului de confort.

(4) Construcţii aferente echipării tehnico-edilitare a locuinţelor.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Dotări de interes public la nivel rezidenţial (dispensar medical, creşă, grădiniţă), amplasate la parterul blocurilor, cu acces direct din exterior, cu acordul proprietarilor; pentru creşe şi grădiniţe se va asigura teren împrejmuit de minim 100 mp.

(2) Comerţ cu amănuntul, prestări servicii cu Acd sub 100 mp/unitate, fără trafic important de persoane şi mărfuri, negeneratoare de poluare, amplasate la parterul blocurilor, cu acces la spaţiile comerciale direct din exterior.

(3) Pe terenurile dintre blocurile existente se pot amplasa numai construcţii provizorii de caalitate arhitecturală ridicată, corelată cu amplasamentul, cu funcţiune comercială, dacă nu produc stânjeniri vecinătăţilor (iluminare şi ventilare, zgomot sau noxe do orice fel) şi numai dacă nu ocupă locul altor amenajări necesare aferente locuinţelor (parcaje, locuri de joacă, platforme gospodăreşti); nu se admite depozitare în afara construcţiilor autorizate.

(4) Spaţiile verzi şi locurile de joacă vor avea prioritate faţă de platforme de circulaţie sau parcaje, dar locurile de parcare vor avea prioritate faţă de alte construcţii provizorii.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Funcţiuni comerciale şi servicii cu Acd mai mare de 100 mp sau care generează trafic important sau produc poluare de orice fel.

(2) Activităţi productive.

(3) Activităţi de transport şi servicii legate de acesta.

(4) Activități pentru creşterea animalelor .

(5) Depozitare de orice fel.

(6) Construcţii şi amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire.

(7) Construcţii aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecţie ce depăşesc limitele terenului liber aferent dintre blocuri.

(8) Orice activitate ce produce poluare sau presupune prezenţa materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantităţi sau concentraţii ce pot pune în pericol sănătatea oamenilor.

(9) Lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcţiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale.

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFIGURARE A CONSTRUCŢIILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR – FORME, DIMENSIUNI, SUPRAFEŢE

(1) Front la stradă de minimum 6 m pentru clădiri înşiruite, minimum 10 m pentru clădiri cuplate şi minimum 12 m pentru clădiri izolate.

(2) Adâncimea parcelei de minumum 20 m pentru clădiri înşiruite şi de minimum 20 m pentru clădiri cuplate şi izolate (recomandabil 25 m).

(3) Suprafaţa parcelei de minimum 150 mp pentru clădiri înşiruite, minimum 200 mp pentru clădiri cuplate şi de minimum 250 mp pentru clădiri amplasate izolat (recomandabil 25 m).

(4) Frontul la stradă va fi de minim 8 m pentru regim continuu (locuinţe înşiruite) sau minim 12 m pentru regim discontinuu (locuinţe cuplate sau izolate).

(5) Se pot efectua lotizări noi sau dezmembrări de parcele existente cu condiţia respectării aliniatelor precedente.

(6) Dimensiunile parcelelor noi, învecinate (suprafeţe şi lungimi) nu trebuie să difere cu mai mult de 100%.

5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT, FAŢĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE ŞI UNELE FAŢĂ DE CELELALTE

(1) Pe străzile (circulaţii publice) cu lăţime mai mică de 6,00 m se va asigura o retragere faţă de limita de proprietate de minim 3,00 m, dar cu asigurarea profilului transversal minim prevăzut de norme.

(2) Pentru Organizarea curților și loturilor se vor respecta următoarele prevederi:

a) Parcelarea și organizarea curților trebuie să respecte tipologia locală predominantă, caracterizată prin loturi alungite, cu construcția amplasată spre stradă și cu grădină sau gospodărie în spatele casei.

b) Este interzisă:

- Fragmentarea excesivă a loturilor sub dimensiunea minimă tradițională;
- Amplasarea locuinței în adâncimea lotului, cu fațada posterioară spre stradă;

- Închiderea completă a fronturilor stradale prin garduri opace de mari dimensiuni sau construcții anexe.

c) Se recomandă:

- Păstrarea proporțiilor tradiționale ale lotului (raport lățime/deschidere – adâncime: 1:2 până la 1:4);
- Gospodării cu grădină în spate, orientare sudică sau estică unde este posibil;
- Acces clar definit către intrarea principală, fără circulații întortocheate sau nefuncționale.

d) Amplasarea construcțiilor pe lot

- Construcțiile principale (locuințele) se vor amplasa:
- Cu aliniere la stradă sau cu retragere de maximum 4 m, în funcție de caracterul străzii și de vecinătăți;
- Cu respectarea regulii frontului construit continuu sau discontinuu, după specificul zonei (se poate prevedea prin PUZ/PUD);
- Respectând o distanță laterală de minimum 1,5 m față de limita de proprietate (dacă nu există construcție lipită de vecin).

e) Se permite alipirea la calcan doar dacă este justificată prin caracterul existent al frontului construit (ex. zone de tip rural-compact sau central istoric).

f) Construcțiile anexe (șuri, grajduri, magazii, garaje) se vor amplasa:

g) Spre fundul parcelei:

- În afara zonei de vizibilitate din spațiul public;
- Din materiale compatibile (lemn, cărămidă, piatră), fără acoperiș plat sau finisaje industriale.

h) Se recomandă amplasarea locuinței cu fațada principală orientată spre sud sau est, pentru confort termic și lumină naturală.

6. ACCESURI ŞI CIRCULAŢII, STAŢIONAREA VEHICULELOR

(1) Fiecare construcţie va avea asigurat acces carosabil de minim 3,00 m dintr-o circulaţie publică.

(2) Staţionarea autovehiculelor se va asigura în afara circulaţiei publice; se recomandă întocmirea unor documentaţii speciale – P.U.Z. – pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, analizând indicele de motorizare existent şi preconizat.

7. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

(1) Se admite mansardarea construcţiilor existente pentru extinderea locuinţelor existente la ultimul nivel.

8. ASPECTUL CLĂDIRILOR

(1) Se va proteja aspectul unitar al construcţiilor existente.

(2) Pentru toate construcţiile se recomandă acoperiş şarpantă, preferabil cu pantă medie-mare.

(3) Pentru construcţiile anexă se va asigura un aspect calitativ similar cu cele principale.

(4) Nu se vor autoriza construcţii anexe gospodăreşti pentru creşterea animalelor.

(5) Pentru acoperișuri se vor respecta următoarele prevederi:

a) Acoperișurile trebuie să contribuie la coerența arhitecturală și peisagistică a localității și să respecte specificul montan al zonei Toplița.

b) Sunt permise doar acoperișurile în două sau patru ape, cu pante cuprinse între 35° și 50°.

c) Sunt interzise:

- Acoperișurile plate sau tip terasă (cu excepția celor mascate de acoperișuri tradiționale);
- Coamele decalate sau formele moderne, nearmonizate cu specificul local.

d) Materialele recomandate pentru învelitori:

- Țiglă ceramică mată, de culoare roșu natural, cărămiziu, brun închis;
- Draniță din lemn tratată în mod tradițional;
- Se interzice folosirea tablă lucioasă, tigle metalice stridente, materiale reflectorizante sau culori neintegrate în peisaj (albastru, verde aprins, negru lucios etc.).

(6) Pentru volumetrie și proporții se vor respecta următoarele prevederi:

e) Volumetria construcțiilor va respecta proporțiile tradiționale ale gospodăriilor din zona Toplița:

- Plan parter sau parter + mansardă;
- Înălțimea totală maximă: 7,5 m până la coamă;
- Fronturi stradale modulate, fără retrageri neregulate sau console voluminoase.

f) Fațadele trebuie tratate simplu, echilibrat, cu goluri (ferestre/porte) bine proporționate. Sunt recomandate:

- Ferestre verticale, proporții 1:1,5 sau 1:2;
- Simetrie parțială sau echilibru vizual.

g) Se interzic:

- Volume extravagante, configurații postmoderne;
- Balcoane suspendate cu balustrade din inox, sticlă sau PVC;
- Accente arhitecturale care nu au corespondent în arhitectura tradițională.

(7) Pentru culoare și finisaje exterioare se vor respecta următoarele prevederi:

a) Paleta cromatică trebuie să se înscrie în tonuri calde, naturale, specifice arhitecturii tradiționale secuiești:

- Alb, crem, ocru, tonuri calde de gri, brun deschis;
- Culorile accent pot fi aplicate la tâmplărie sau elemente decorative, în tonuri de verde, albastru, roșu închis (în funcție de tradiția locală).

b) Finisajele recomandate:

- Tencuieli minerale simple, var sau tinci;

- Lemn lăcuit/matat, nevopsit strident;
- Zidărie aparentă de piatră sau cărămidă în socluri sau accente.

c) Se interzice folosirea:

- Polistirenului aparent;
- Culorilor fosforescente, stridente sau necorespunzătoare contextului natural (albastru electric, portocaliu intens etc.);
- Tâmplăriei din PVC alb lucios.

9. CONDIŢII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

(1) Toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare disponibile în zonă, inclusiv canalizarea pluvială, dacă există; se recomandă modernizarea reţelelor aferente blocurilor de locuinţe.

(2) Branşamentele noi se vor realiza preferabil îngropat.

10. SPAŢII VERZI, SPAŢII LIBERE

(1) Suprafeţele neocupate de construcţii şi platforme vor fi păstrate ca spaţii plantate.

(2) Din suprafeţele de teren neconstruit minim 40% se va păstra ca spaţiu verde plantat.

(3) Pentru fiecare 100 mp se va planta un arbore; pe terenuri în pantă se vor planta specii care ajută la stabilizarea terenului.

11. ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirile contribuie la definirea caracterului local al zonei și trebuie realizate în concordanță cu arhitectura tradițională specifică localității Toplița și zonei Secuime.

(2) Împrejmuirile spre spațiul public (stradă, drumuri) vor respecta următoarele condiții:

a) Se permite un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm (cu posibilitate de extindere până la 100 cm în cazuri justificate prin diferențe de nivel sau protecție funcțională).

b) Partea superioară a împrejmuirii va fi parțial transparentă, realizată din elemente verticale din lemn, grilaje metalice simple sau plasă de sârmă, evitând materialele masive, opace, industriale (ex. tablă ondulată, panouri prefabricate din beton).

c) Se recomandă utilizarea materialelor naturale și locale:

- Lemn, preferabil nevopsit, dar tratat;
- Piatra naturală locală pentru socluri;
- Se interzice folosirea PVC-ului și a altor materiale moderne care nu respectă caracterul tradițional al zonei.

d) Împrejmuirile laterale și din spate pot fi mai simple și funcționale, dar se recomandă păstrarea coerenței cu partea frontală spre spațiul public.

e) Împrejmuirile existente care nu respectă aceste cerințe se recomandă a fi înlocuite sau adaptate treptat, cu ocazia intervențiilor de reabilitare sau extindere.

(3) Pentru acoperișuri se vor respecta următoarele prevederi:

a) Acoperișurile trebuie să contribuie la coerența arhitecturală și peisagistică a localității și să respecte specificul montan al zonei Toplița.

b) Sunt permise doar acoperișurile în două sau patru ape, cu pante cuprinse între 35° și 50°.

c) Sunt interzise:

- Acoperișurile plate sau tip terasă (cu excepția celor mascate de acoperișuri tradiționale);
- Coamele decalate sau formele moderne, nearmonizate cu specificul local.

d) Materialele recomandate pentru învelitori:

- Țiglă ceramică mată, de culoare roșu natural, cărămiziu, brun închis;
- Draniță din lemn tratată în mod tradițional;
- Se interzice folosirea tablă lucioasă, tigle metalice stridente, materiale reflectorizante sau culori neintegrate în peisaj (albastru, verde aprins, negru lucios etc.).

(4) Pentru volumetrie și proporții se vor respecta următoarele prevederi:

a) Volumetria construcțiilor va respecta proporțiile tradiționale ale gospodăriilor din zona Toplița:

- Plan parter sau parter + mansardă;
- Înălțimea totală maximă: 7,5 m până la coamă;
- Fronturi stradale modulate, fără retrageri neregulate sau console voluminoase.

b) Fațadele trebuie tratate simplu, echilibrat, cu goluri (ferestre/porte) bine proporționate. Sunt recomandate:

- Ferestre verticale, proporții 1:1,5 sau 1:2;
- Simetrie parțială sau echilibru vizual.

c) Se interzic:

- Volume extravagante, configurații postmoderne;
- Balcoane suspendate cu balustrade din inox, sticlă sau PVC;
- Accente arhitecturale care nu au corespondent în arhitectura tradițională.

(5) Pentru culoare și finisaje exterioare se vor respecta următoarele prevederi:

a) Paleta cromatică trebuie să se înscrie în tonuri calde, naturale, specifice arhitecturii tradiționale secuiești:

- Alb, crem, ocru, tonuri calde de gri, brun deschis;
- Culorile accent pot fi aplicate la tâmplărie sau elemente decorative, în tonuri de verde, albastru, roșu închis (în funcție de tradiția locală).

b) Finisajele recomandate:

- Tencuieli minerale simple, var sau tinci;
- Lemn lăcuit/matat, nevopsit strident;
- Zidărie aparentă de piatră sau cărămidă în socluri sau accente.

c) Se interzice folosirea:

- Polistirenului aparent;
- Culorilor fosforescente, stridente sau necorespunzătoare contextului natural (albastru electric, portocaliu intens etc.);
- Tâmplăriei din PVC alb lucios.

(6) Pentru organizarea curților și loturilor se vor respecta următoarele prevederi:

a) Parcelarea și organizarea curților trebuie să respecte tipologia locală predominantă, caracterizată prin loturi alungite, cu construcția amplasată spre stradă și cu grădină sau gospodărie în spatele casei.

b) Este interzisă:

- Fragmentarea excesivă a loturilor sub dimensiunea minimă tradițională;
- Amplasarea locuinței în adâncimea lotului, cu fațada posterioară spre stradă;
- Închiderea completă a fronturilor stradale prin garduri opace de mari dimensiuni sau construcții anexe.

c) Se recomandă:

- Păstrarea proporțiilor tradiționale ale lotului (raport lățime/deschidere – adâncime: 1:2 până la 1:4);
- Gospodării cu grădină în spate, orientare sudică sau estică unde este posibil;
- Acces clar definit către intrarea principală, fără circulații întortocheate sau nefuncționale.

(7) Pentru amplasarea construcțiilor pe lot se vor respecta următoarele prevederi:

a) Construcțiile principale (locuințele) se vor amplasa:

- Cu aliniere la stradă sau cu retragere de maximum 4 m, în funcție de caracterul străzii și de vecinătăți;
- Cu respectarea regulii frontului construit continuu sau discontinuu, după specificul zonei (se poate prevedea prin PUZ/PUD);
- Respectând o distanță laterală de minimum 1,5 m față de limita de proprietate (dacă nu există construcție lipită de vecin).

b) Se permite alipirea la calcan doar dacă este justificată prin caracterul existent al frontului construit (ex. zone de tip rural-compact sau central istoric).

c) Construcțiile anexe (șuri, grajduri, magazii, garaje) se vor amplasa:

- Spre fundul parcelei;
- În afara zonei de vizibilitate din spațiul public;
- Din materiale compatibile (lemn, cărămidă, piatră), fără acoperiș plat sau finisaje industriale.

d) Se recomandă amplasarea locuinței cu fațada principală orientată spre sud sau est, pentru confort termic și lumină naturală.

SECŢIUNEA III – OCUPAREA TERENULUI

12. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Pentru construcţii noi 30%.

13. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Pentru construcţii noi 0,9.

DP / DPi – ZONA PENTRU INSTITUŢII ŞI DOTĂRI PUBLICE / ÎN ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR

Cuprinde funcţiuni complexe, majoritar instituţii de interes public, dar şi dotări de comerţ şi servicii, repsectiv locuinţe colective situate în construcţii cu funcţiuni multiple, cu regim de înălţime P-P+4, cu ocupare medie-mare a terenului, fără suprafeţe în folosinţă agricolă

(1) Pentru „DPi – zona pentru instituţii şi dotări publice în zona de protecție a monumentelor”, orice intervenție asupra imobilelor ce se regăsesc în interiorul zonelor de protecție, se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Nu se recomandă extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente, însă în cazul în care în mod justificat se dorește modificarea volumului existent, dar și în cazul noilor inserții, se va realiza în mod obligatoriu un Studiu de inserție în context istoric.

(2) Pentru toate intervențiile propuse în cadrul prezentei zone funcționale situate în Zona Construită Protejată (ZCP), este obligatorie elaborarea unor studii istorice și de specialitate, întocmite de specialiști atestați, conform legislației în vigoare.

(3) Studiile prevăzute la alin. (1) se elaborează în scopul determinării restricțiilor și permisivităților specifice de intervenție asupra imobilelor și spațiilor analizate.

(4) Concluziile acestor studii sunt obligatorii și fundamentează condițiile de autorizare a intervențiilor, inclusiv în ceea ce privește tipul de intervenție admis, regimul volumetric, expresia arhitecturală, materialele și integrarea în contextul construit protejat.

(5) Pentru autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor/supraetajărilor și a intervențiilor care modifică volumetria sau imaginea clădirilor se face în baza unui studiul de inserție în sit[5], întocmit de specialiști atestați de Ministerul Culturii, cu scopul de a fundament soluția propusă prin:

a) analiza contextului urbanistic și istoric (evoluția țesutului, parcelar, fronturi, aliniamente, spații publice) și analiza fondului construit (tipologii, ritmuri de fațadă, gol-plin, materiale, cromatică);

b) justificarea regimului de înălțime, a volumetriei și a poziționării pe parcelă în raport cu clădirile valoroase și/sau monumentele istorice din vecinătate cu scopul de a evalua impactul de vizibilitate

c) ilustrare volumetrică/3D și documentație vizuală (planșe, secțiuni, desfășurări, perspectivă) care să evidențieze modul de percepere de pe principalele trasee și spații publice;

d) fotografii, fotomontaje și/sau machete/simulări pentru integrarea în ansamblu, cu raportare explicită la monumente și clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală;

e) reguli de conformare a fațadelor și acoperișurilor (materiale, finisaje, detalii) astfel încât să fie asigurată coerența la scara zonei protejate.

(6) Pentru intervențiile asupra următoarelor categorii de construcții se vor respecta prevederile din anexele conform Studiului Istoric General după cum urmează:

a) Pentru intervențiile asupra clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare, se vor respecta prevederile specifice detaliate în Anexa P1.

b) Pentru intervențiile asupra clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie și mică se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P2.

[5] Studiul de inserție în sit va însoți documentația de autorizare și se va aviza de către Ministerul Culturii sau, după caz, de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

c) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică, medie sau mare, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii până la clasarea imobilelor, se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P3.

d) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică, medie sau mare, se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P4.

e) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii până la clasarea imobilelor se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P5.

SECŢIUNEA I – UTILIZAREA TERENURILOR (FUNCŢIUNI)

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Instituţii şi dotări de interes public, de nivel municipal sau de cartier, în general cu funcţiuni care permit accesul publicului la nivelul parterului.

(2) Lăcaşuri de cult.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Comerţ cu amănuntul, alimentaţie publică sau prestări servicii reprezentative, fără efecte negative asupra vecinătăţilor.

(2) Locuinţe comasate cu alte funcţiuni, în completarea acestora.

(3) Se pot menţine unităţile productive existente, dacă se înscriu ca aspect şi funcţionare în caracterul zonei centrale.

(4) Spaţii verzi amenajate, dacă contribuie la ridicarea calităţii spaţiului public, repsectiv nu influenţează negativ aspectul stradal (întreruperi de front).

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Activităţi productive noi.

(2) Activităţi de transport şi servicii legate de acesta.

(3) Activităţi de producţie agricolă.

(4) Depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100 mp (inclusiv în spaţii deschise) sau de materiale refolosibile.

(5) Construcţii şi amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire.

(6) Construcţii aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecţie ce depăşesc limitele construcţiei sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent.

(7) Orice activitate ce produce poluare sau presupune prezenţa materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantităţi sau concentraţii ce pot pune în pericol sănătatea oamenilor.

(8) Lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcţiilor sau pot împiedica scurgerea apelor

pluviale.

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFIGURARE A CONSTRUCŢIILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR – FORME, DIMENSIUNI, SUPRAFEŢE

(1) Parcela construibilă trebuie să fie de minim 200 mp.

(2) Pentru instituţii publice se va asigura suprafaţa de teren necesară prevăzută prin reglementările în vigoare.

(3) Frontul la stradă va fi de minim 10 m, pentru regim continuu, repsectiv 15,00 m pentru regim discontinuu.

5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT, FAŢĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE ŞI UNELE FAŢĂ DE CELELALTE

(1) Construcţiile noi în general se amplasează aliniat cu cele existente.

(2) Sunt permise retrageri de minim 5 m faţă de limita de aliniere existentă, dacă acesta contribuie la caracterul reprezentativ, cu condiţia să nu afecteze aspectul stradal (calcane vizibile).

(3) Pentru parcele de colţ se respectă regimul de aliniere către ambele străzi sau se prevăd retrageri pentru asigurarea vizibilităţii în intersecţii.

(4) Construcţiile noi se pot amplasa regim continuu – înşiruit, cuplat – sau izolat, în funcţie de caracterul construcţiei şi al zonei.

(5) În regim de construire discontinuu, distanţa dintre două construcţii nu va fi mai mică de ½ din înălţimea construcţiei mai înalte.

(6) În general se va urmări mascarea calcanelor pe limitele de parcele.

(7) Pentru organizarea curților și loturilor se vor respecta următoarele prevederi:

a) Parcelarea și organizarea curților trebuie să respecte tipologia locală predominantă, caracterizată prin loturi alungite, cu construcția amplasată spre stradă și cu grădină sau gospodărie în spatele casei.

b) Este interzisă:

- Fragmentarea excesivă a loturilor sub dimensiunea minimă tradițională;
- Amplasarea locuinței în adâncimea lotului, cu fațada posterioară spre stradă;
- Închiderea completă a fronturilor stradale prin garduri opace de mari dimensiuni sau construcții anexe.

c) Se recomandă:

- Păstrarea proporțiilor tradiționale ale lotului (raport lățime/deschidere – adâncime: 1:2 până la 1:4);
- Gospodării cu grădină în spate, orientare sudică sau estică unde este posibil;
- Acces clar definit către intrarea principală, fără circulații întortocheate sau nefuncționale.

d) Amplasarea construcțiilor pe lot

- Construcțiile principale (locuințele) se vor amplasa:
- Cu aliniere la stradă sau cu retragere de maximum 4 m, în funcție de caracterul străzii și de vecinătăți;
- Cu respectarea regulii frontului construit continuu sau discontinuu, după specificul zonei (se poate prevedea prin PUZ/PUD);
- Respectând o distanță laterală de minimum 1,5 m față de limita de proprietate (dacă nu există construcție lipită de vecin).

e) Se permite alipirea la calcan doar dacă este justificată prin caracterul existent al frontului construit (ex. zone de tip rural-compact sau central istoric).

f) Construcțiile anexe (șuri, grajduri, magazii, garaje) se vor amplasa:

g) Spre fundul parcelei;

- În afara zonei de vizibilitate din spațiul public;
- Din materiale compatibile (lemn, cărămidă, piatră), fără acoperiș plat sau finisaje industriale.

h) Se recomandă amplasarea locuinței cu fațada principală orientată spre sud sau est, pentru confort termic și lumină naturală.

6. ACCESURI ŞI CIRCULAŢII, STAŢIONAREA VEHICULELOR

(1) Fiecare pacrelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulaţie publică, de minim 3,50 m lăţime; cele care nu îndeplinesc această condiţie, sunt considerate neconstruibile.

(2) Se va asigura accesul vehiculelor de pompieri la fiecare construcţie.

(3) Staţionarea autovehiculelor se va asigura în afara circulaţiei publice.

(4) Se va asigura accesul la spaţiile publice a persoanelor cu dificultăţi de deplasare.

7. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

(1) Regimul de înălţime este de maxim P+4, respectiv 18,00 m la streaşină și maximum 24 m la coamă, cu respectarea distanţei minime faţă de construcţiile de pe partea opusă a spaţiului public de 1,5 x înălţimea construcţiei mai mari şi de ½ din înălţimea construcţiei mai înalte pe partea laterală.

(2) Se admit local şi înălţimi mai mari, cu rol de accent, pe suprafeţe ce nu depăşesc 30% din aria construită a clădirii.

(3) La construcţii învecinate nu se admit diferenţe de înălţimi mai mari de 1 nivel, dacă distanţa dintre ele este mai mică de 5,00 m; în general se va urmări corelarea cu 7. Înălţimea construcţiilor învecinate.

(4) Se admite supraetajarea sau mansardarea construcţiilor existente, cu respectarea aliniatelor de mai sus

(5) Pentru acoperișuri se vor respecta următoarele prevederi:

a) Acoperișurile trebuie să contribuie la coerența arhitecturală și peisagistică a localității și să respecte specificul montan al zonei Toplița.

b) Sunt permise doar acoperișurile în două sau patru ape, cu pante cuprinse între 35° și 50°.

c) Sunt interzise:
- Acoperișurile plate sau tip terasă (cu excepția celor mascate de acoperișuri tradiționale);
- Coamele decalate sau formele moderne, nearmonizate cu specificul local.

d) Materialele recomandate pentru învelitori:
- Țiglă ceramică mată, de culoare roșu natural, cărămiziu, brun închis;
- Draniță din lemn tratată în mod tradițional;
- Se interzice folosirea tablă lucioasă, tigle metalice stridente, materiale reflectorizante sau culori neintegrate în peisaj (albastru, verde aprins, negru lucios etc.).

(6) Pentru volumetrie și proporții se vor respecta următoarele prevederi:

a) Volumetria construcțiilor va respecta proporțiile tradiționale ale gospodăriilor din zona Toplița:
- Plan parter sau parter + mansardă;
- Înălțimea totală maximă: 7,5 m până la coamă;
- Fronturi stradale modulate, fără retrageri neregulate sau console voluminoase.

b) Fațadele trebuie tratate simplu, echilibrat, cu goluri (ferestre/porte) bine proporționate. Sunt recomandate:
- Ferestre verticale, proporții 1:1,5 sau 1:2;
- Simetrie parțială sau echilibru vizual.

c) Se interzic:
- Volume extravagante, configurații postmoderne;
- Balcoane suspendate cu balustrade din inox, sticlă sau PVC;
- Accente arhitecturale care nu au corespondent în arhitectura tradițională.

(7) Pentru culoare și finisaje exterioare se vor respecta următoarele prevederi:

a) Paleta cromatică trebuie să se înscrie în tonuri calde, naturale, specifice arhitecturii tradiționale secuiești:
- Alb, crem, ocru, tonuri calde de gri, brun deschis;
- Culorile accent pot fi aplicate la tâmplărie sau elemente decorative, în tonuri de verde, albastru, roșu închis (în funcție de tradiția locală).

b) Finisajele recomandate:
- Tencuieli minerale simple, var sau tinci;
- Lemn lăcuit/matat, nevopsit strident;
- Zidărie aparentă de piatră sau cărămidă în socluri sau accente.

c) Se interzice folosirea:
- Polistirenului aparent;
- Culorilor fosforescente, stridente sau necorespunzătoare contextului natural (albastru electric, portocaliu intens etc.);

- Tâmplăriei din PVC alb lucios.

8. ASPECTUL CLĂDIRILOR

(1) Clădirile din această zonă vor avea caracter reprezentativ, ca atare se propun soluţii arhitecturale menite să sublinieze acest fapt.

(2) Construcţiile noi se vor integra în caracterul zonei şi se vor armoniza cu construcţiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcţia existentă.

(3) Construcţiile se recomandă să fie cu acoperiş şarpantă, preferabil cu pantă medie-mare.

(4) Se va evita amplasarea de antene parabolice sau aparate exterioare de aer condiţionat pe faţadele către spaţiile publice, dacă nu au fost proiectate integrat în faţadă.

9. CONDIŢII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

(1) Toate clădirile principale vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare disponibile în zonă, inclusiv canalizarea pluvială, dacă există.

(2) Branşamentele noi se vor realiza preferabil îngropat.

10. SPAŢII VERZI, SPAŢII LIBERE

(1) Suprafeţele neocupate de construcţii şi platforme vor fi păstrate ca spaţii plantate; se vor proteja arborii existenţi.

(2) Suprafeţele plantate vizibile din circulaţia publică se vor trata ca grădini-spaţii verzi îngrijite.

(3) În cadrul zonelor destinate instituțiilor și dotărilor publice (DP), se vor asigura spații verzi și spații libere proporțional cu suprafața parcelei, conform următoarelor cerințe minime:

a) pentru parcele cu suprafața mai mică de 500 mp: minimum 10% din suprafața terenului va fi amenajată ca spațiu verde și liber plantat;

b) pentru parcele cu suprafața mai mare de 500 mp: minimum 20% din suprafața terenului va fi menținută ca spațiu verde și liber plantat.

(4) Pentru fiecare 100 mp se va planta un arbore; pe terenuri în pantă se vor planta specii care ajută la stabilizarea terenului.

(5) Pe spaţii de circulaţie pietonală de minim 2,50 m se pot amplasa jardiniere.

11. ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirile contribuie la definirea caracterului local al zonei și trebuie realizate în concordanță cu arhitectura tradițională specifică localității Toplița și zonei Secuime.

(2) Împrejmuirile spre spațiul public (stradă, drumuri) vor respecta următoarele condiții:

a) Se permite un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm (cu posibilitate de extindere până la 100 cm în cazuri justificate prin diferențe de nivel sau protecție funcțională).

b) Partea superioară a împrejmuirii va fi parțial transparentă, realizată din elemente verticale din lemn,

grilaje metalice simple sau plasă de sârmă, evitând materialele masive, opace, industriale (ex. tablă ondulată, panouri prefabricate din beton).

(3) Se recomandă utilizarea materialelor naturale și locale:

a) Lemn, preferabil nevopsit, dar tratat;

b) Piatra naturală locală pentru socluri;

c) Se interzice folosirea PVC-ului și a altor materiale moderne care nu respectă caracterul tradițional al zonei.

(4) Împrejmuirile laterale și din spate pot fi mai simple și funcționale, dar se recomandă păstrarea coerenței cu partea frontală spre spațiul public.

(5) Împrejmuirile existente care nu respectă aceste cerințe se recomandă a fi înlocuite sau adaptate treptat, cu ocazia intervențiilor de reabilitare sau extindere.

SECŢIUNEA III – OCUPAREA TERENULUI

12. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Pentru parcele sub 500 mp: 60%

(2) Pentru parcele peste 500 mp: 50% sau conform normelor

13. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Pentru parcele sub 500 mp: 1,8

(2) Pentru parcele peste 500 mp: 1,5

PS / PSi – ZONA PENTRU DOTĂRI ŞI SERVICII DE INTERES PUBLIC / ÎN ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR

Cuprinde funcţiuni complexe, majoritar dotări de comerţ, alimentaţie publică şi servicii, repsectiv locuinţe colecive situate în construcţii cu funcţiuni multiple, cu regim de înălţime P-P+4, cu ocupare medie-mare a terenului, fără suprafeţe în folosinţă agricolă

(1) Pentru „PSi – zona pentru dotări şi servicii de interes public în zona de protecție a monumentelor", orice intervenție asupra imobilelor ce se regăsesc în interiorul zonelor de protecție, se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Nu se recomandă extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente, însă în cazul în care în mod justificat se dorește modificarea volumului existent, dar și în cazul noilor inserții, se va realiza în mod obligatoriu un Studiu de inserție în context istoric.

(2) Pentru toate intervențiile propuse în cadrul prezentei zone funcționale situate în Zona Construită Protejată (ZCP), este obligatorie elaborarea unor studii istorice și de specialitate, întocmite de specialiști atestați, conform legislației în vigoare.

(3) Studiile prevăzute la alin. (1) se elaborează în scopul determinării restricțiilor și permisivităților specifice de intervenție asupra imobilelor și spațiilor analizate.

(4) Concluziile acestor studii sunt obligatorii și fundamentează condițiile de autorizare a intervențiilor, inclusiv în ceea ce privește tipul de intervenție admis, regimul volumetric, expresia arhitecturală, materialele și integrarea în contextul construit protejat.

(5) Pentru autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor/supraetajărilor și a intervențiilor care modifică volumetria sau imaginea clădirilor se face în baza unui studiul de inserție în sit[6], întocmit de specialiști atestați de Ministerul Culturii, cu scopul de a fundament soluția propusă prin:

a) analiza contextului urbanistic și istoric (evoluția țesutului, parcelar, fronturi, aliniamente, spații publice) și analiza fondului construit (tipologii, ritmuri de fațadă, gol-plin, materiale, cromatică);

b) justificarea regimului de înălțime, a volumetriei și a poziționării pe parcelă în raport cu clădirile valoroase și/sau monumentele istorice din vecinătate cu scopul de a evalua impactul de vizibilitate

c) ilustrare volumetrică/3D și documentație vizuală (planșe, secțiuni, desfășurări, perspectivă) care să evidențieze modul de percepere de pe principalele trasee și spații publice;

d) fotografii, fotomontaje și/sau machete/simulări pentru integrarea în ansamblu, cu raportare explicită la monumente și clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală;

e) reguli de conformare a fațadelor și acoperișurilor (materiale, finisaje, detalii) astfel încât să fie asigurată coerența la scara zonei protejate.

(6) Pentru intervențiile asupra următoarelor categorii de construcții se vor respecta prevederile din anexele conform Studiului Istoric General după cum urmează:

a) Pentru intervențiile asupra clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare, se vor respecta prevederile specifice detaliate în Anexa P1.

b) Pentru intervențiile asupra clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie și mică se vor

[6] Studiul de inserție în sit va însoți documentația de autorizare și se va aviza de către Ministerul Culturii sau, după caz, de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P2.

c) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică, medie sau mare, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii până la clasarea imobilelor, se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P3.

d) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică, medie sau mare, se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P4.

e) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii până la clasarea imobilelor se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P5.

SECŢIUNEA I – UTILIZAREA TERENURILOR (FUNCŢIUNI)

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Comerţ cu amănuntul, alimentaţie publică sau prestări servicii reprezentative, fără efecte negative asupra vecinătăţilor, funcţiuni care permit accesul publicului la nivelul parterului.

(2) Locuinţe comasate cu alte funcţiuni, în completarea acestora.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Instituţii şi dotări de interes public, dacă pot fi asigurate condiţiile de amplasare a acestora.

(2) Se pot menţine unităţile productive existente, dacă se înscriu ca aspect şi funcţionare în caracterul zonei centrale.

(3) Lăcaşuri de cult, dacă pot fi asigurate condiţiile de amplasare a acestora.

(4) Spaţii verzi amenajate, dacă contribuie la ridicarea calităţii spaţiului public, repsectiv nu influenţează negativ aspectul stradal (întreruperi de front).

(5) Unităţile de alimentaţie publică cu servire de alcool vor fi amplasate la distanţa minimă de 100 m faşă de şcoli, grădiniţe sau lăcaşuri de cult.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Activităţi productive noi.

(2) Activităţi de transport şi servicii legate de acesta.

(3) Activităţi de producţie agricolă.

(4) Depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100 mp (inclusiv în spaţii deschise) sau de materiale refolosibile.

(5) Construcţii şi amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire.

(6) Construcţii aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecţie ce depăşesc limitele construcţiei sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent.

(7) Orice activitate ce produce poluare sau presupune prezenţa materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantităţi sau concentraţii ce pot pune în pericol sănătatea oamenilor.

(8) Lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcţiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale.

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFIGURARE A CONSTRUCŢIILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR – FORME, DIMENSIUNI, SUPRAFEŢE

(1) Parcela construibilă trebuie să fie de minim 200 mp.

(2) Frontul la stradă va fi de minim 10 m, pentru regim continuu sau minim 12 m pentru regim discontinuu.

5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT, FAŢĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE ŞI UNELE FAŢĂ DE CELELALTE

(1) Construcţiile noi în general se amplasează aliniat cu cele existente.

(2) Sunt permise retrageri de minim 5 m faţă de limita de aliniere, cu condiţia să nu afecteze aspectul stradal (calcane vizibile).

(3) Pentru parcele de colţ se respectă regimul de aliniere către ambele străzi sau se prevăd retrageri pentru asigurarea vizibilităţii în intersecţii.

(4) Construcţiile noi se pot amplasa regim continuu – înşiruit – sau discontinuu, în funcţie de caracterul construcţiei şi al zonei.

(5) În regim de construire discontinuu, distanţa dintre două construcţii nu va fi mai mică de ½ din înălţimea construcţiei mai înalte.

(6) În general se va urmări mascarea calcanelor pe limitele de parcele.

(7) Pentru rganizarea curților și loturilor se vor respecta următoarele prevederi:

a. Parcelarea și organizarea curților trebuie să respecte tipologia locală predominantă, caracterizată prin loturi alungite, cu construcția amplasată spre stradă și cu grădină sau gospodărie în spatele casei.

b. Este interzisă:

- Fragmentarea excesivă a loturilor sub dimensiunea minimă tradițională;
- Amplasarea locuinței în adâncimea lotului, cu fațada posterioară spre stradă;
- Închiderea completă a fronturilor stradale prin garduri opace de mari dimensiuni sau construcții anexe.

c. Se recomandă:

- Păstrarea proporțiilor tradiționale ale lotului (raport lățime/deschidere – adâncime: 1:2 până la 1:4);
- Gospodării cu grădină în spate, orientare sudică sau estică unde este posibil;

- Acces clar definit către intrarea principală, fără circulații întortocheate sau nefuncționale.

d. Amplasarea construcțiilor pe lot.

- Construcțiile principale (locuințele) se vor amplasa:
- Cu aliniere la stradă sau cu retragere de maximum 4 m, în funcție de caracterul străzii și de vecinătăți;
- Cu respectarea regulii frontului construit continuu sau discontinuu, după specificul zonei (se poate prevedea prin PUZ/PUD);
- Respectând o distanță laterală de minimum 1,5 m față de limita de proprietate (dacă nu există construcție lipită de vecin).

e. Se permite alipirea la calcan doar dacă este justificată prin caracterul existent al frontului construit (ex. zone de tip rural-compact sau central istoric).

f. Construcțiile anexe (șuri, grajduri, magazii, garaje) se vor amplasa:

g. Spre fundul parcelei;

- În afara zonei de vizibilitate din spațiul public;
- Din materiale compatibile (lemn, cărămidă, piatră), fără acoperiș plat sau finisaje industriale.

h. Se recomandă amplasarea locuinței cu fațada principală orientată spre sud sau est, pentru confort termic și lumină naturală.

6. ACCESURI ŞI CIRCULAŢII, STAŢIONAREA VEHICULELOR

(1) Fiecare pacrelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulaţie publică, de minim 3,00 m lăţime; cele care nu îndeplinesc această condiţie, sunt considerate neconstruibile.

(2) Se va asigura accesul vehiculelor de pompieri la fiecare construcţie.

(3) Staţionarea autovehiculelor se va asigura în afara circulaţiei publice.

(4) Se va asigura accesul la spaţiile publice a persoanelor cu dificultăţi de deplasare.

7. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

(1) Regimul de înălţime este de maxim P+4, respectiv 18,00 m la streaşină și maximum 24 m la coamă, cu respectarea distanţei minime faţă de construcţiile de pe partea opusă a spaţiului public de 1,5 x înălţimea construcţiei mai mari şi de ½ din înălţimea construcţiei mai înalte pe partea laterală.

(2) Se admit local şi înălţimi mai mari, cu rol de accent, pe suprafeţe ce nu depăşesc 30% din aria construită a clădirii.

(3) La construcţii învecinate nu se admit diferenţe de înălţimi mai mari de 1 nivel, dacă distanţa dintre ele este mai mică de 5,00 m; în general se va urmări corelarea cu 7. Înălţimea construcţiilor învecinate.

(4) Se admite supraetajarea sau mansardarea construcţiilor existente, cu respectarea aliniatelor de mai sus.

(5) Pentru coperișuri se vor respecta următoarele prevederi:

a) Acoperișurile trebuie să contribuie la coerența arhitecturală și peisagistică a localității și să respecte

specificul montan al zonei Toplița.

b) Sunt permise doar acoperișurile în două sau patru ape, cu pante cuprinse între 35° și 50°.

c) Sunt interzise:

- Acoperișurile plate sau tip terasă (cu excepția celor mascate de acoperișuri tradiționale);
- Coamele decalate sau formele moderne, nearmonizate cu specificul local.

d) Materialele recomandate pentru învelitori:

- Țiglă ceramică mată, de culoare roșu natural, cărămiziu, brun închis;
- Draniță din lemn tratată în mod tradițional;
- Se interzice folosirea tablă lucioasă, tigle metalice stridente, materiale reflectorizante sau culori neintegrate în peisaj (albastru, verde aprins, negru lucios etc.).

(6) Pentru volumetrie și proporții se vor respecta următoarele prevederi:

e) Volumetria construcțiilor va respecta proporțiile tradiționale ale gospodăriilor din zona Toplița:

- Plan parter sau parter + mansardă;
- Înălțimea totală maximă: 7,5 m până la coamă;
- Fronturi stradale modulate, fără retrageri neregulate sau console voluminoase.

f) Fațadele trebuie tratate simplu, echilibrat, cu goluri (ferestre/porte) bine proporționate. Sunt recomandate:

- Ferestre verticale, proporții 1:1,5 sau 1:2;
- Simetrie parțială sau echilibru vizual.

g) Se interzic:

- Volume extravagante, configurații postmoderne;
- Balcoane suspendate cu balustrade din inox, sticlă sau PVC;
- Accente arhitecturale care nu au corespondent în arhitectura tradițională.

(7) Pentru culoare și finisaje exterioare se vor respecta următoarele prevederi:

a) Paleta cromatică trebuie să se înscrie în tonuri calde, naturale, specifice arhitecturii tradiționale secuiești:

- Alb, crem, ocru, tonuri calde de gri, brun deschis;
- Culorile accent pot fi aplicate la tâmplărie sau elemente decorative, în tonuri de verde, albastru, roșu închis (în funcție de tradiția locală).

b) Finisajele recomandate:

- Tencuieli minerale simple, var sau tinci;
- Lemn lăcuit/matat, nevopsit strident;
- Zidărie aparentă de piatră sau cărămidă în socluri sau accente.

c) Se interzice folosirea:

- Polistirenului aparent;

- Culorilor fosforescente, stridente sau necorespunzătoare contextului natural (albastru electric, portocaliu intens etc.);
- Tâmplăriei din PVC alb lucios.

8. ASPECTUL CLĂDIRILOR

(1) Clădirile din această zonă vor avea caracter reprezentativ, ca atare se propun soluţii arhitecturale menite să sublinieze acest fapt.

(2) Construcţiile noi se vor integra în caracterul zonei şi se vor armoniza cu construcţiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcţia existentă.

(3) Construcţiile se recomandă să fie cu acoperiş şarpantă, preferabil cu pantă medie-mare.

(4) Se va evita amplasarea de antene parabolice sau aparate exterioare de aer condiţionat pe faţadele către spaţiile publice, dacă nu au fost proiectate integrat în faţadă.

(5) Pentru construcţiile anexă se va asigura un aspect calitativ similar cu cele principale.

9. CONDIŢII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

(1) Toate clădirile principale vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare disponibile în zonă, inclusiv canalizarea pluvială, dacă există.

(2) Branşamentele noi se vor realiza preferabil îngropat.

10. SPAŢII VERZI, SPAŢII LIBERE

(1) Suprafeţele neocupate de construcţii şi platforme vor fi păstrate ca spaţii plantate; se vor proteja arborii existenţi.

(2) Suprafeţele plantate vizibile din circulaţia publică se vor trata ca grădini-spaţii verzi îngrijite.

(3) În cadrul zonelor destinate dotărilor și serviciilor de interes public (PS), se vor asigura spații verzi și spații libere proporțional cu suprafața parcelei, conform următoarelor cerințe minime:

a) pentru parcele cu suprafața mai mică de 500 mp: minimum 10% din suprafața terenului va fi amenajată ca spațiu verde și liber plantat;

b) pentru parcele cu suprafața mai mare de 500 mp: minimum 20% din suprafața terenului va fi menținută ca spațiu verde și liber plantat.

(4) Pentru fiecare 100 mp se va planta un arbore; pe terenuri în pantă se vor planta specii care ajută la stabilizarea terenului.

(5) Pe spaţii de circulaţie pietonală de minim 2,50 m se pot amplasa jardiniere.

11. ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirile contribuie la definirea caracterului local al zonei și trebuie realizate în concordanță cu arhitectura tradițională specifică localității Toplița și zonei Secuime.

(2) Împrejmuirile spre spațiul public (stradă, drumuri) vor respecta următoarele condiții:

(3) Se permite un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm (cu posibilitate de extindere până la 100 cm în cazuri justificate prin diferențe de nivel sau protecție funcțională).

(4) Partea superioară a împrejmuirii va fi parțial transparentă, realizată din elemente verticale din lemn, grilaje metalice simple sau plasă de sârmă, evitând materialele masive, opace, industriale (ex. tablă ondulată, panouri prefabricate din beton).

(5) Se recomandă utilizarea materialelor naturale și locale:

a) Lemn, preferabil nevopsit, dar tratat;

b) Piatra naturală locală pentru socluri;

c) Se interzice folosirea PVC-ului și a altor materiale moderne care nu respectă caracterul tradițional al zonei.

(6) Împrejmuirile laterale și din spate pot fi mai simple și funcționale, dar se recomandă păstrarea coerenței cu partea frontală spre spațiul public.

(7) Împrejmuirile existente care nu respectă aceste cerințe se recomandă a fi înlocuite sau adaptate treptat, cu ocazia intervențiilor de reabilitare sau extindere.

SECŢIUNEA III – OCUPAREA TERENULUI

12. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Pentru parcele sub 500 mp: 60%.

(2) Pentru parcele peste 500 mp: 50%.

13. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Pentru parcele sub 500 mp: 1,8.

(2) Pentru parcele peste 500 mp: 1,5.

C / Ci – ZONA DOTĂRILOR PENTRU CULTE / ÎN ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR

Cuprinde edificii de cult cu amenajări aferente şi funcţiuni complementare

(1) Pentru „Ci – zona dotărilor pentru culte în zona de protecție a monumentelor", orice intervenție asupra imobilelor ce se regăsesc în interiorul zonelor de protecție, se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Nu se recomandă extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente, însă în cazul în care în mod justificat se dorește modificarea volumului existent, dar și în cazul noilor inserții, se va realiza în mod obligatoriu un Studiu de inserție în context istoric.

(2) Pentru toate intervențiile propuse în cadrul prezentei zone funcționale situate în Zona Construită Protejată (ZCP), este obligatorie elaborarea unor studii istorice și de specialitate, întocmite de specialiști atestați, conform legislației în vigoare.

(3) Studiile prevăzute la alin. (1) se elaborează în scopul determinării restricțiilor și permisivităților specifice de intervenție asupra imobilelor și spațiilor analizate.

(4) Concluziile acestor studii sunt obligatorii și fundamentează condițiile de autorizare a intervențiilor, inclusiv în ceea ce privește tipul de intervenție admis, regimul volumetric, expresia arhitecturală, materialele și integrarea în contextul construit protejat.

(5) Pentru autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor/supraetajărilor și a intervențiilor care modifică volumetria sau imaginea clădirilor se face în baza unui studiul de inserție în sit[7], întocmit de specialiști atestați de Ministerul Culturii, cu scopul de a fundament soluția propusă prin:

a) analiza contextului urbanistic și istoric (evoluția țesutului, parcelar, fronturi, aliniamente, spații publice) și analiza fondului construit (tipologii, ritmuri de fațadă, gol-plin, materiale, cromatică);

b) justificarea regimului de înălțime, a volumetriei și a poziționării pe parcelă în raport cu clădirile valoroase și/sau monumentele istorice din vecinătate cu scopul de a evalua impactul de vizibilitate

c) ilustrare volumetrică/3D și documentație vizuală (planșe, secțiuni, desfășurări, perspectivă) care să evidențieze modul de percepere de pe principalele trasee și spații publice;

d) fotografii, fotomontaje și/sau machete/simulări pentru integrarea în ansamblu, cu raportare explicită la monumente și clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală;

e) reguli de conformare a fațadelor și acoperișurilor (materiale, finisaje, detalii) astfel încât să fie asigurată coerența la scara zonei protejate.

(6) Pentru intervențiile asupra următoarelor categorii de construcții se vor respecta prevederile din anexele conform Studiului Istoric General după cum urmează:

a) Pentru intervențiile asupra clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare, se vor respecta prevederile specifice detaliate în Anexa P1.

b) Pentru intervențiile asupra clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie și mică se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P2.

c) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică, medie sau mare, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii

[7] Studiul de inserție în sit va însoți documentația de autorizare și se va aviza de către Ministerul Culturii sau, după caz, de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

până la clasarea imobilelor, se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P3.

d) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică, medie sau mare, se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P4.

e) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii până la clasarea imobilelor se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P5.

SECŢIUNEA I – UTILIZAREA TERENURILOR (FUNCŢIUNI)

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Lăcaşuri de cult, spaţii verzi aferente.

(2) Funcţiuni complementare lăcaşurilor de cult.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Servicii legate de culte, dacă sunt asigurate condiţiile de amplasare şi funcţionare.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Orice activitate care nu este direct legată de culte.

(2) Lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcţiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale.

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFIGURARE A CONSTRUCŢIILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR – FORME, DIMENSIUNI, SUPRAFEŢE

(1) Parcela construibilă trebuie să asigure condiţiile de amplasare specifice ritului.

5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT, FAŢĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE ŞI UNELE FAŢĂ DE CELELALTE

(1) Pentru biserici ortodoxe se va asigura o retragere de minim 5,00 m şi posibilitatea înconjurării.

(2) Se vor respecta prescripţiile pentru zonele adiacente, mai puţin pentru turnurile şi clopotniţele bisericilor.

6. ACCESURI ŞI CIRCULAŢII, STAŢIONAREA VEHICULELOR

(1) Toate parcelele, inclusiv incinta lăcaşurilor de cult vor avea asigurat acces carosabil dintr-o circulaţie publică, de minim 3,00 m lăţime.

(2) Staţionarea autovehiculelor se va asigura în afara circulaţiei publice.

(3) Se va asigura accesul persoanelor cu dificultăţi de deplasare.

7. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

(1) Înălţimea construcţiilor de cult nu se limitează.

(2) Celelalte construcţii vor respecta prescripţiile pentru zonele adiacente.

8. ASPECTUL CLĂDIRILOR

(1) Aspectul clădirilor va fi în concordanţă cu cerinţele ritului repsectiv dar şi cu vecinătăţile.

9. CONDIŢII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

(1) Toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare disponibile în zonă, inclusiv canalizarea pluvială, dacă există.

(2) Branşamentele noi se vor realiza preferabil îngropat.

10. SPAŢII VERZI, SPAŢII LIBERE

(1) Suprafeţele neocupate de construcţii şi platforme vor fi păstrate ca spaţii plantate; se vor proteja arborii existenţi.

(2) Suprafeţele plantate vizibile din circulaţia publică se vor trata ca grădini-spaţii verzi îngrijite.

(3) Se va asigura procentul minim de spațiu plantat (PSP) de 30%.

(4) Pentru fiecare 100 mp se va planta un arbore; pe terenuri în pantă se vor planta specii care ajută la stabilizarea terenului.

11. ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirile contribuie la definirea caracterului local al zonei și trebuie realizate în concordanță cu arhitectura tradițională specifică localității Toplița și zonei Secuime.

(2) Împrejmuirile spre spațiul public (stradă, drumuri) vor respecta următoarele condiții:

(3) Se permite un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm (cu posibilitate de extindere până la 100 cm în cazuri justificate prin diferențe de nivel sau protecție funcțională).

(4) Partea superioară a împrejmuirii va fi parțial transparentă, realizată din elemente verticale din lemn, grilaje metalice simple sau plasă de sârmă, evitând materialele masive, opace, industriale (ex. tablă ondulată, panouri prefabricate din beton).

(5) Se recomandă utilizarea materialelor naturale și locale:

a) Lemn, preferabil nevopsit, dar tratat;

b) Piatra naturală locală pentru socluri;

c) Se interzice folosirea PVC-ului și a altor materiale moderne care nu respectă caracterul tradițional al zonei.

(6) Împrejmuirile laterale și din spate pot fi mai simple și funcționale, dar se recomandă păstrarea coerenței cu partea frontală spre spațiul public.

(7) Împrejmuirile existente care nu respectă aceste cerințe se recomandă a fi înlocuite sau adaptate treptat,

cu ocazia intervențiilor de reabilitare sau extindere.

SECŢIUNEA III – OCUPAREA TERENULUI

12. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Conform specificului ritului, dar nu mai mult de 40%.

13. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Conform specificului ritului, dar nu mai mult de 1,2.

PI – ZONA UNITĂŢILOR DE PRODUCŢIE DE TIP INDUSTRIAL ŞI DE DEPOZITARE

Cuprinde funcţiuni de producţie de tip industrial sau meşteşugăresc, de depozitare, activităţi legate de transport (rutier)

(1) Pentru intervențiile asupra clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare, se vor respecta prevederile specifice detaliate în Anexa P1.

(2) Pentru intervențiile asupra clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie și mică se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P2.

(3) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică, medie sau mare, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii până la clasarea imobilelor, se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P3.

(4) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică, medie sau mare, se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P4.

(5) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii până la clasarea imobilelor se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P5.

SECŢIUNEA I – UTILIZAREA TERENURILOR (FUNCŢIUNI)

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Activităţi productive de tip industrial, meşteşugăresc.

(2) Activităţi de transport şi servicii legate de acesta.

(3) Depozitare şi transfer de mărfuri.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Activităţi de producţie agricolă, dacă se pot asigura condiţii de funcţionare optimă şi zonele de protecţie sanitară impuse.

(2) Spaţii verzi amenajate, dacă contribuie la ridicarea calităţii spaţiului public.

(3) Unităţi mici comerciale sau de alimentaţie publică (sub 200 m Acd) – magazine de prezentare.

(4) Construcţii aferente lucrărilor tehnico-edilitare dacă nu există stânjeniri reciproce.

(5) Activităţi ce produc poluare sau presupun prezenţa materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantităţi însemnate, dacă se asigură protecţia zonelor învecinate.

(6) Locuinţele existente pot fi păstrate, dar nu se vor modfica sau extinde.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Locuinţe de orice fel, cu excepţia locuinţelor de serviciu strict necesare pentru supraveghere.

(2) Instituţii şi dotări de interes public, cu excepţia dispensarelor sau cabinetelor medicale profesionale.

(3) Lăcaşuri de cult.

(4) Construcţii şi amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire.

(5) Construcţii şi amenajări de interes turistic.

(6) Lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcţiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale.

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFIGURARE A CONSTRUCŢIILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR – FORME, DIMENSIUNI, SUPRAFEŢE

(1) Conform necesităţilor tehnologice, dar nu mai puţin de 500 mp.

(2) Frontul la stradă va permite un acces lesnicios cu autocamioane.

5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT, FAŢĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE ŞI UNELE FAŢĂ DE CELELALTE

(1) Pentru construcţii productive se recomandă retrageri faţă de limita către spaţiul public de minim 5,00m.

(2) În toate cazurile se vor asigura distanţele minime pentru protecţia la incendii şi protecţie sanitară.

6. ACCESURI ŞI CIRCULAŢII, STAŢIONAREA VEHICULELOR

(1) Fiecare parcelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulaţie publică, de minim 4,00 m lăţime.

(2) Se va asigura ca vehiculele care aşteaptă accesul în incintă să nu staţioneze pe căile de circulaţie.

(3) Manevrarea autovehiculelor se va realiza numai în incintă.

(4) Se va asigura accesul vehiculelor de pompieri la fiecare construcţie.

(5) Staţionarea autovehiculelor se va asigura în afara circulaţiei publice.

7. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

(1) Regimul de înălţime este de maxim P+2, sau conform necesităţilor tehnologice, cu condiţia respectării distanţei egale cu înălţimea faţă de construcţii învecinate.

8. ASPECTUL CLĂDIRILOR

(1) Construcţiile noi se vor integra în caracterul zonei şi se vor armoniza cu construcţiile învecinate.

(2) Pentru toate construcţiile se va asigura un aspect calitativ ridicat, cu toate faţadele tratate la acelaşi nivel.

9. CONDIŢII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

(1) Toate clădirile principale vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare disponibile în zonă, inclusiv canalizarea pluvială.

(2) Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice de pe platformele carosabile

(3) Branşamentele noi se vor realiza preferabil îngropat.

10. SPAŢII VERZI, SPAŢII LIBERE

(1) Suprafeţele neocupate de construcţii şi platforme vor fi păstrate ca spaţii plantate.

(2) Suprafeţele plantate vizibile din circulaţia publică se vor trata ca spaţii verzi îngrijite.

(3) Se va asigura procentul minim de spațiu plantat (PSP) de 20%.

(4) Pe suprafeţele verzi se vor planta arbori.

11. ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirile vor fi armonizate cu arhitectura specifică zonei şi cu construcţiile de pe parcelă.

(2) Împrejmuirile spre stradă vor fi preferabil transaprente, eventual dublate de garduri vii.

SECŢIUNEA III – OCUPAREA TERENULUI

12. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Conform necesităţilor tehnologice, dar recomandat sub 50%.

13. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Conform necesităţilor tehnologice, dar recomandat un procent volum/mp de maxim 1,5.

PA – ZONA UNITĂŢILOR DE PRODUCŢIE AGRICOLĂ (EXCLUSIV GOSPODĂRII INDIVIDUALE)

Cuprinde funcţiuni de producţie de tip agro-zootehnic

SECŢIUNEA I – UTILIZAREA TERENURILOR (FUNCŢIUNI)

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Activităţi de producţie agricolă, agrozootehnică.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Activităţi productive de tip industrial, meşteşugăresc, dacă nu există stânjeniri reciproce.

(2) Construcţii aferente lucrărilor tehnico-edilitare dacă nu există stânjeniri reciproce.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Orice alte activităţi în afara celor admise.

(2) Lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcţiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale.

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFIGURARE A CONSTRUCŢIILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR – FORME, DIMENSIUNI, SUPRAFEŢE

(1) Conform necesităţilor tehnologice şi de protecţie a vecinătăţilor.

5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT, FAŢĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE ŞI UNELE FAŢĂ DE CELELALTE

(1) Se vor asigura distanţele minime pentru protecţia la incendii şi protecţie sanitară.

6. ACCESURI ŞI CIRCULAŢII, STAŢIONAREA VEHICULELOR

(1) Fiecare parcelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulaţie publică, de minim 4,00 m lăţime.

(2) Manevrarea autovehiculelor se va realiza numai în incintă.

(3) Se va asigura accesul vehiculelor de pompieri la fiecare construcţie.

(4) Staţionarea autovehiculelor se va asigura în afara circulaţiei publice.

7. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

(1) Regimul de înălţime recomandat P, maxim P+2.

8. ASPECTUL CLĂDIRILOR

(1) Construcţiile noi se vor integra în caracterul zonei şi se vor armoniza cu construcţiile învecinate.

9. CONDIŢII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

(1) Se va asigura preepurarea apelor uzate, respectarea normelor sanitare.

10. SPAŢII VERZI, SPAŢII LIBERE

(1) Se va asigura procentul minim de spațiu plantat (PSP) de 40%.

11. ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirile vor fi preferabil transparente.

SECŢIUNEA III – OCUPAREA TERENULUI

12. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Conform necesităţilor tehnologice, dar recomandat sub 30%.

13. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Conform necesităţilor tehnologice, dar recomandat sub 0,9.

Vp / Vpi – SPAŢII VERZI PLANTATE, PARCURI / ÎN ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ŞI Vn / Vni – SPAŢII VERZI CU VEGETAŢIE NATURALĂ / ÎN ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR

Cuprinde spaţii verzi amenajate, cu acces public nelimitat, respectiv spaţii verzi naturale

(1) Pentru „Vpi – spaţii verzi plantate, parcuri în zona de protecție a monumentelor” și „Vni – spaţii verzi cu vegetaţie naturală în zona de protecție a monumentelor”, orice intervenție asupra imobilelor ce se regăsesc în interiorul zonelor de protecție, se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Nu se recomandă extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente, însă în cazul în care în mod justificat se dorește modificarea volumului existent, dar și în cazul noilor inserții, se va realiza în mod obligatoriu un Studiu de inserție în context istoric.

(2) Pentru toate intervențiile propuse în cadrul prezentei zone funcționale situate în Zona Construită Protejată (ZCP), este obligatorie elaborarea unor studii istorice și de specialitate, întocmite de specialiști atestați, conform legislației în vigoare.

(3) Studiile prevăzute la alin. (1) se elaborează în scopul determinării restricțiilor și permisivităților specifice de intervenție asupra imobilelor și spațiilor analizate.

(4) Concluziile acestor studii sunt obligatorii și fundamentează condițiile de autorizare a intervențiilor, inclusiv în ceea ce privește tipul de intervenție admis, regimul volumetric, expresia arhitecturală, materialele și integrarea în contextul construit protejat.

(5) Pentru autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor/supraetajărilor și a intervențiilor care modifică volumetria sau imaginea clădirilor se face în baza unui studiul de inserție în sit[8], întocmit de specialiști atestați de Ministerul Culturii, cu scopul de a fundament soluția propusă prin:

a) analiza contextului urbanistic și istoric (evoluția țesutului, parcelar, fronturi, aliniamente, spații publice) și analiza fondului construit (tipologii, ritmuri de fațadă, gol-plin, materiale, cromatică);

b) justificarea regimului de înălțime, a volumetriei și a poziționării pe parcelă în raport cu clădirile valoroase și/sau monumentele istorice din vecinătate cu scopul de a evalua impactul de vizibilitate

c) ilustrare volumetrică/3D și documentație vizuală (planșe, secțiuni, desfășurări, perspectivă) care să evidențieze modul de percepere de pe principalele trasee și spații publice;

d) fotografii, fotomontaje și/sau machete/simulări pentru integrarea în ansamblu, cu raportare explicită la monumente și clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală;

e) reguli de conformare a fațadelor și acoperișurilor (materiale, finisaje, detalii) astfel încât să fie asigurată coerența la scara zonei protejate.

(6) Pentru intervențiile asupra următoarelor categorii de construcții se vor respecta prevederile din anexele conform Studiului Istoric General după cum urmează:

a) Pentru intervențiile asupra clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare, se vor respecta prevederile specifice detaliate în Anexa P1.

b) Pentru intervențiile asupra clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie și mică se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P2.

c) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista

[8] Studiul de inserție în sit va însoți documentația de autorizare și se va aviza de către Ministerul Culturii sau, după caz, de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică, medie sau mare, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii până la clasarea imobilelor, se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P3.

d) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică, medie sau mare, se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P4.

e) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii până la clasarea imobilelor se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P5.

SECŢIUNEA I – UTILIZAREA TERENURILOR (FUNCŢIUNI)

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Spaţii plantate şi amenajări aferente (alei, mobilier urban, lucrări de artă), vegetaţie naurală, lucrări de întreţinere a acestora.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Construcţii de dimensiuni reduse, maxim 15,00 mp, cu funcţiune complementară (adăpost, pavilion deschis) fără a depăşi 3% din suprafaţa spaţiului verde.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Orice activitate care presupune construcţii în afara celor din aliniatul precedent.

(2) Lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcţiilor învecinate.

(3) Se interzice schimbarea destinaţiei spaţiilor verzi, reducerea suprafeţei lor sau a strămutării lor.

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFIGURARE A CONSTRUCŢIILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR – FORME, DIMENSIUNI, SUPRAFEŢE

(1) Conform proiectului de specialitate, în limitele precizate.

5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT, FAŢĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE ŞI UNELE FAŢĂ DE CELELALTE

(1) Conform proiectului de specialitate, în limitele precizate.

6. ACCESURI ŞI CIRCULAŢII, STAŢIONAREA VEHICULELOR

(1) Se va asigura acces carosabil la spaţiul verde, pentru lucrări de întreţinere.

(2) Staţionarea autovehiculelor se va asigura în afara acestor zone.

(3) În spaţiile verzi amenajate se va asigura accesul persoanelor cu dificultăţi de deplasare.

7. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

(1) Parter, conform proiectului de specialitate.

8. ASPECTUL CLĂDIRILOR

(1) Aspectul clădirilor va fi în concordanţă cu funcţiunea.

9. CONDIŢII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

(1) Conform proiectului de specialitate.

10. SPAŢII VERZI, SPAŢII LIBERE

Vp (Spații verzi plantate, parcuri) - PSP (Procent minim de Spațiu Plantat): ≥80%.

Vn (Spații verzi cu vegetație naturală) - PSP (Procent minim de Spațiu Plantat): ≥95%.

11. ÎMPREJMUIRI

(1) Se realizează împrejmuiri (transparente) numai pentru protecţia obiectelor/arborilor de valoare, conform proiectului de specialitate.

SECŢIUNEA III – OCUPAREA TERENULUI

12. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Conform proiectului de specialitate.

13. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Conform proiectului de specialitate.

VT – ZONA PENTRU ACTIVITĂŢI TURISTICE ŞI DE RECREERE, INCLUSIV CONSTRUCŢII AFERENTE

Cuprinde dotări pentru turism amplasate în spaţii verzi amenajate sau cu vegetaţie naturală

(1) Pentru intervențiile asupra clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare, se vor respecta prevederile specifice detaliate în Anexa P1.

(2) Pentru intervențiile asupra clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie și mică se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P2.

(3) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică, medie sau mare, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii până la clasarea imobilelor, se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P3.

(4) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică, medie sau mare, se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P4.

(5) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii până la clasarea imobilelor se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P5.

SECŢIUNEA I – UTILIZAREA TERENURILOR (FUNCŢIUNI)

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Activităţi legate de turism și agrement (unități de cazare, parcuri tematice, inclusiv comerţ şi alimentaţie publică de interes turistic).

(2) Locuinţe de serviciu comasate cu alte funcţiuni, în completarea acestora.

(3) Spaţii verzi amenajate sau cu vegetaţie naturală.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Construcţii aferente lucrărilor tehnico-edilitare necesare funcţionării.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Locuinţe permanente, fără legătură cu activităţile se turism şi sport.

(2) Instituţii publice sau dotări de interes public nelegate de activităţile de turism şi sport.

(3) Activităţi productive.

(4) Activităţi de transport şi servicii legate de acesta

(5) Activităţi de producţie agricolă.

(6) Depozitare de orice fel.

(7) Construcţii şi amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire.

(8) Construcţii aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecţie ce depăşesc limitele construcţiei sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent.

(9) Orice activitate ce produce poluare sau presupune prezenţa materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantităţi sau concentraţii ce pot pune în pericol sănătatea oamenilor.

(10) Lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcţiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale.

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFIGURARE A CONSTRUCŢIILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR – FORME, DIMENSIUNI, SUPRAFEŢE

(1) Parcela construibilă trebuie să fie de minim 300 mp.

(2) Frontul la stradă va fi de minim 12 m.

5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT, FAŢĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE ŞI UNELE FAŢĂ DE CELELALTE

(1) În cazul parcelelor de sub 2000 mp existente se vor respecta reglementările pentru zona învecinată cea mai apropiată.

(2) Pentru alte parcele se va întocmi P.U.Z., P.U.D. sau studiu de amplasament.

6. ACCESURI ŞI CIRCULAŢII, STAŢIONAREA VEHICULELOR

(1) Fiecare pacrelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulaţie publică, de minim 3,00 m lăţime; cele care nu îndeplinesc această condiţie, sunt considerate neconstruibile.

(2) Pentru construcţii şi amenajări sportive se vor asigura accese şi parcaje conform normelor.

(3) Se va asigura accesul vehiculelor de pompieri la fiecare construcţie.

(4) Staţionarea autovehiculelor se va asigura în afara circulaţiei publice.

(5) Se va asigura accesul la spaţiile publice a persoanelor cu dificultăţi de deplasare.

7. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

(1) Regimul de înălţime este de maxim P+3, respectiv 15,00 m la streaşină și maximum 20 m la coamă, dar se recomandă maxim P+2, cu respectarea distanţei minime faţă de construcţiile de pe partea opusă a spaţiului public de 1,5 x înălţimea construcţiei mai mari şi de ½ din înălţimea construcţiei mai înalte pe partea laterală.

(2) Se admite supraetajarea sau mansardarea construcţiilor existente, cu respectarea aliniatului de mai sus.

8. ASPECTUL CLĂDIRILOR

(1) Clădirile din această zonă vor avea caracter reprezentativ, ca atare se propun soluţii arhitecturale conforme.

(2) Construcţiile noi se vor integra în caracterul zonei şi se vor armoniza cu construcţiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcţia existentă.

(3) Construcţiile vor fi cu acoperiş şarpantă, preferabil cu pantă medie-mare.

(4) Se va evita amplasarea de antene parabolice sau aparate exterioare de aer condiţionat pe faţadele către spaţiile publice, dacă nu au fost proiectate integrat în faţadă.

9. CONDIŢII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

(1) Toate clădirile principale vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare disponibile în zonă, inclusiv canalizarea pluvială, dacă există.

(2) Branşamentele noi se vor realiza preferabil îngropat.

10. SPAŢII VERZI, SPAŢII LIBERE

(1) Suprafeţele neocupate de construcţii şi platforme vor fi păstrate ca spaţii plantate; se vor proteja arborii existenţi.

(2) Se va asigura procentul minim de spațiu plantat (PSP) de 40%.

(3) Pe suprafeţele verzi fără altă folosinţă (plajă, sport) se vor planta arbori.

11. ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirile vor fi armonizate cu arhitectura specifică zonei şi cu construcţiile de pe parcelă.

(2) Împrejmuirile spre stradă vor fi preferabil transaprente, eventual dublate de garduri vii şi nu vor depăşi înălţimea de 2,25 m.

SECŢIUNEA III – OCUPAREA TERENULUI

12. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Maxim 30%.

13. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Maxim 0,9.

VS / VSi – ZONA PENTRU ACTIVITĂŢI DE AGREMENT ŞI SPORT, INCLUSIV CONSTRUCŢII AFERENTE / ÎN ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR

Cuprinde dotări pentru agrement şi sport, amplasate în spaţii verzi amenajate sau cu vegetaţie naturală

(1) Pentru „VSi – zona pentru activităţi de agrement şi sport, inclusiv construcţii aferente în zona de protecție a monumentelor", orice intervenție asupra imobilelor ce se regăsesc în interiorul zonelor de protecție, se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Nu se recomandă extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente, însă în cazul în care în mod justificat se dorește modificarea volumului existent, dar și în cazul noilor inserții, se va realiza în mod obligatoriu un Studiu de inserție în context istoric.

(2) Pentru toate intervențiile propuse în cadrul prezentei zone funcționale situate în Zona Construită Protejată (ZCP), este obligatorie elaborarea unor studii istorice și de specialitate, întocmite de specialiști atestați, conform legislației în vigoare.

(3) Studiile prevăzute la alin. (1) se elaborează în scopul determinării restricțiilor și permisivităților specifice de intervenție asupra imobilelor și spațiilor analizate.

(4) Concluziile acestor studii sunt obligatorii și fundamentează condițiile de autorizare a intervențiilor, inclusiv în ceea ce privește tipul de intervenție admis, regimul volumetric, expresia arhitecturală, materialele și integrarea în contextul construit protejat.

(5) Pentru autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor/supraetajărilor și a intervențiilor care modifică volumetria sau imaginea clădirilor se face în baza unui studiul de inserție în sit[9], întocmit de specialiști atestați de Ministerul Culturii, cu scopul de a fundament soluția propusă prin:

a) analiza contextului urbanistic și istoric (evoluția țesutului, parcelar, fronturi, aliniamente, spații publice) și analiza fondului construit (tipologii, ritmuri de fațadă, gol-plin, materiale, cromatică);

b) justificarea regimului de înălțime, a volumetriei și a poziționării pe parcelă în raport cu clădirile valoroase și/sau monumentele istorice din vecinătate cu scopul de a evalua impactul de vizibilitate

c) ilustrare volumetrică/3D și documentație vizuală (planșe, secțiuni, desfășurări, perspectivă) care să evidențieze modul de percepere de pe principalele trasee și spații publice;

d) fotografii, fotomontaje și/sau machete/simulări pentru integrarea în ansamblu, cu raportare explicită la monumente și clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală;

e) reguli de conformare a fațadelor și acoperișurilor (materiale, finisaje, detalii) astfel încât să fie asigurată coerența la scara zonei protejate.

(6) Pentru intervențiile asupra următoarelor categorii de construcții se vor respecta prevederile din anexele conform Studiului Istoric General după cum urmează:

a) Pentru intervențiile asupra clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare, se vor respecta prevederile specifice detaliate în Anexa P1.

b) Pentru intervențiile asupra clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie și mică se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P2.

c) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista

[9] Studiul de inserție în sit va însoți documentația de autorizare și se va aviza de către Ministerul Culturii sau, după caz, de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică, medie sau mare, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii până la clasarea imobilelor, se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P3.

d) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică, medie sau mare, se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P4.

e) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii până la clasarea imobilelor se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P5.

SECŢIUNEA I – UTILIZAREA TERENURILOR (FUNCŢIUNI)

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Activităţi legate de sport și agrement (unități de cazare, baze sportive, terenuri sportive, inclusiv comerţ şi alimentaţie publică).

(2) Locuinţe de serviciu comasate cu alte funcţiuni, în completarea acestora.

(3) Spaţii verzi amenajate sau cu vegetaţie naturală.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Construcţii aferente lucrărilor tehnico-edilitare necesare funcţionării.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Locuinţe permanente, fără legătură cu activităţile se turism şi sport.

(2) Instituţii publice sau dotări de interes public nelegate de activităţile de turism şi sport.

(3) Activităţi productive.

(4) Activităţi de transport şi servicii legate de acesta

(5) Activităţi de producţie agricolă.

(6) Depozitare de orice fel.

(7) Construcţii şi amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire.

(8) Construcţii aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecţie ce depăşesc limitele construcţiei sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent.

(9) Orice activitate ce produce poluare sau presupune prezenţa materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantităţi sau concentraţii ce pot pune în pericol sănătatea oamenilor.

(10) Lucrări de terasamente care periclitează stabilitatea construcţiilor sau pot împiedica scurgerea apelor pluviale.

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFIGURARE A CONSTRUCŢIILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR – FORME, DIMENSIUNI, SUPRAFEŢE

(1) Parcela construibilă trebuie să fie de minim 300 mp.

(2) Frontul la stradă va fi de minim 12 m.

5. AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT, FAŢĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE ŞI UNELE FAŢĂ DE CELELALTE

(1) În cazul parcelelor de sub 2000 mp existente se vor respecta reglementările pentru zona învecinată cea mai apropiată.

(2) Pentru alte parcele se va întocmi P.U.Z., P.U.D. sau studiu de amplasament.

6. ACCESURI ŞI CIRCULAŢII, STAŢIONAREA VEHICULELOR

(1) Fiecare pacrelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulaţie publică, de minim 3,00 m lăţime; cele care nu îndeplinesc această condiţie, sunt considerate neconstruibile.

(2) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situaţiile care prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcţiunilor în parte. Se va asigura accesul vehiculelor de pompieri la fiecare construcţie.

(3) Staţionarea autovehiculelor se va asigura în afara circulaţiei publice.

(4) Se va asigura accesul la spaţiile publice a persoanelor cu dificultăţi de deplasare.

7. ÎNĂLŢIMEA CONSTRUCŢIILOR

(1) Regimul de înălţime este de maxim P+3, respectiv 15,00 m la streaşină și maximum 20 m la coamă, dar se recomandă maxim P+2, cu respectarea distanţei minime faţă de construcţiile de pe partea opusă a spaţiului public de 1,5 x înălţimea construcţiei mai mari şi de ½ din înălţimea construcţiei mai înalte pe partea laterală.

(2) Se admite supraetajarea sau mansardarea construcţiilor existente, cu respectarea aliniatului de mai sus.

8. ASPECTUL CLĂDIRILOR

(1) Clădirile din această zonă vor avea caracter reprezentativ, ca atare se propun soluţii arhitecturale conforme.

(2) Construcţiile noi se vor integra în caracterul zonei şi se vor armoniza cu construcţiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcţia existentă.

(3) Construcţiile vor fi cu acoperiş şarpantă, preferabil cu pantă medie-mare.

(4) Se va evita amplasarea de antene parabolice sau aparate exterioare de aer condiţionat pe faţadele către spaţiile publice, dacă nu au fost proiectate integrat în faţadă.

9. CONDIŢII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

(1) Toate clădirile principale vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare disponibile în zonă, inclusiv canalizarea

pluvială, dacă există.

(2) Branşamentele noi se vor realiza preferabil îngropat.

10. SPAŢII VERZI, SPAŢII LIBERE

(1) Suprafeţele neocupate de construcţii şi platforme vor fi păstrate ca spaţii plantate; se vor proteja arborii existenţi.

(2) Se va asigura procentul minim de spațiu plantat (PSP) de 40%.

(3) Pe suprafeţele verzi fără altă folosinţă (plajă, sport) se vor planta arbori.

11. ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirile vor fi armonizate cu arhitectura specifică zonei şi cu construcţiile de pe parcelă.

(2) Împrejmuirile spre stradă vor fi preferabil transaprente, eventual dublate de garduri vii şi nu vor depăşi înălţimea de 2,25 m.

SECŢIUNEA III – OCUPAREA TERENULUI

12. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Maxim 50%, respectiv conform normelor (pentru VS – activități de agrement și sport).

13. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Maxim 0,9, respectiv conform normelor (pentru VT – activități turistice și de recreere).

VPp / VPpi – ZONE/FÂŞII DE PROTECŢIE PLANTATE / ÎN ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR

(1) Pentru „VSi – zona pentru activităţi de agrement şi sport, inclusiv construcţii aferente în zona de protecție a monumentelor”, orice intervenție asupra imobilelor ce se regăsesc în interiorul zonelor de protecție, se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Nu se recomandă extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente, însă în cazul în care în mod justificat se dorește modificarea volumului existent, dar și în cazul noilor inserții, se va realiza în mod obligatoriu un Studiu de inserție în context istoric.

(2) Pentru toate intervențiile propuse în cadrul prezentei zone funcționale situate în Zona Construită Protejată (ZCP), este obligatorie elaborarea unor studii istorice și de specialitate, întocmite de specialiști atestați, conform legislației în vigoare.

(3) Studiile prevăzute la alin. (1) se elaborează în scopul determinării restricțiilor și permisivităților specifice de intervenție asupra imobilelor și spațiilor analizate.

(4) Concluziile acestor studii sunt obligatorii și fundamentează condițiile de autorizare a intervențiilor, inclusiv în ceea ce privește tipul de intervenție admis, regimul volumetric, expresia arhitecturală, materialele și integrarea în contextul construit protejat.

(5) Pentru autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor/supraetajărilor și a intervențiilor care modifică volumetria sau imaginea clădirilor se face în baza unui studiul de inserție în sit[10], întocmit de specialiști atestați de Ministerul Culturii, cu scopul de a fundament soluția propusă prin:

a) analiza contextului urbanistic și istoric (evoluția țesutului, parcelar, fronturi, aliniamente, spații publice) și analiza fondului construit (tipologii, ritmuri de fațadă, gol-plin, materiale, cromatică);

b) justificarea regimului de înălțime, a volumetriei și a poziționării pe parcelă în raport cu clădirile valoroase și/sau monumentele istorice din vecinătate cu scopul de a evalua impactul de vizibilitate

c) ilustrare volumetrică/3D și documentație vizuală (planșe, secțiuni, desfășurări, perspectivă) care să evidențieze modul de percepere de pe principalele trasee și spații publice;

d) fotografii, fotomontaje și/sau machete/simulări pentru integrarea în ansamblu, cu raportare explicită la monumente și clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală;

e) reguli de conformare a fațadelor și acoperișurilor (materiale, finisaje, detalii) astfel încât să fie asigurată coerența la scara zonei protejate.

(6) Pentru intervențiile asupra următoarelor categorii de construcții se vor respecta prevederile din anexele conform Studiului Istoric General după cum urmează:

a) Pentru intervențiile asupra clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare, se vor respecta prevederile specifice detaliate în Anexa P1.

b) Pentru intervențiile asupra clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie și mică se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P2.

c) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică

[10] Studiul de inserție în sit va însoți documentația de autorizare și se va aviza de către Ministerul Culturii sau, după caz, de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

deosebită mică, medie sau mare, aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii până la clasarea imobilelor, se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P3.

d) Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, altele decât monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, imobilele propuse spre clasare și clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică, medie sau mare, se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P4.

e) Pentru construcțiile noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii până la clasarea imobilelor se vor respecta prevederile specifice cuprinse în Anexa P5.

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENURILOR (FUNCȚIUNI)

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Zone de protecţie sanitară sau tehnică (linii electrice).

(2) Nu se admit construcţii supraterane în aceste zone în afara celor tehnice aferente.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Lucrări de amenajare peisageră (plantări, alei pietonale, mobilier urban, iluminat ambiental), doar dacă nu afectează rolul de protecție.

(2) Trasee pietonale sau piste de biciclete, numai dacă sunt compatibile cu regimul de protecție și nu reduc suprafața plantată.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Locuințe, dotări publice, construcții industriale sau comerciale.

(2) Depozitarea materialelor, parcări auto, activități poluante.

(3) Orice construcție definitivă care ar diminua rolul de protecție al fâșiei plantate.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR – FORME, DIMENSIUNI, SUPRAFEȚE

(1) Dimensiuni stabilite prin PUG/PUZ în funcție de obiectivul protejat (drum, curs de apă, infrastructură tehnică).

(2) Lățimea minimă recomandată: 10 m (protecție sanitară), 20 m (protecție infrastructuri majore).

5. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT, LIMITE DE PROPRIETATE ȘI ÎNTRE ELE

(1) Nu se admit construcții supraterane, cu excepția celor tehnice aferente utilităților.

(2) Retragerile și zonele de protecție se stabilesc conform legislației specifice (Legea apelor, Codul silvic, reglementări ANRE etc.).

6. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII, STAȚIONAREA VEHICULELOR

(1) Acces permis doar pentru întreținerea plantațiilor și a echipamentelor tehnice.

(2) Nu se admit drumuri de tranzit, doar alei de întreținere.

(3) Staționarea vehiculelor interzisă, cu excepția celor de întreținere/intervenție.

7. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(1) Exclusiv vegetație (arbori/arbuști).

(2) Construcții tehnice aferente utilităților: max. 4 m la cornișă.

8. ASPECTUL CLĂDIRILOR

(1) Construcțiile tehnice vor fi simple, în culori neutre, mascate prin vegetație.

(2) Orice amenajare va integra vegetația ca element dominant.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

(1) Permise doar rețele tehnice aferente infrastructurilor majore.

(2) Interzise branșamente individuale pentru locuire/funcțiuni comerciale.

10. SPAȚII VERZI, SPAȚII LIBERE

(1) Se va asigura procentul minim de spațiu plantat (PSP) de 95%, obligatoriu spațiu verde plantat;

(2) Se vor utiliza specii vegetale rezistente, cu frunziș dens și persistent, pentru protecție fonică și vizuală.

11. ÎMPREJMUIRI

(1) Interzise împrejmuiri opace;

(2) Se admit împrejmuiri transparente sau gard viu, max. 1,5 m, doar pentru protejarea plantației.

SECȚIUNEA III – MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

12. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Max. 5% (strict pentru construcții tehnice aferente utilităților).

13. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Max. 0,05.

GC – ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENURILOR (FUNCȚIUNI)

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Se subordonează reglementărilor specifice, toate construcţiile şi amenajările se realizează pe bază de proiecte de specialitate.

(2) Nu cuprinde funcţiunile auxiliare – transport, administraţie – care fac parte din alte zone funcţionale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Spații și clădiri necesare funcționării serviciilor publice (platforme de colectare deșeuri, stații de epurare, depozite temporare).

(2) Construcții tehnice pentru echipamente edilitare (posturi de transformare, pompe, instalații de sortare etc.), cu condiția avizării de către autoritățile competente.

(3) aAmenajări peisagere pentru integrarea în peisaj și reducerea impactului vizual.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Locuințe de orice tip.

(2) Spații comerciale independente sau servicii care nu au legătură cu funcțiunea zonei.

(3) Activități industriale poluante care depășesc obiectul gospodăriei comunale.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR – FORME, DIMENSIUNI, SUPRAFEȚE

(1) Dimensiunile se stabilesc în funcție de necesitățile serviciului public (ex. stație epurare, depozit, stație de compostare);

(2) Suprafețele vor fi corelate cu normele tehnice specifice fiecărui obiectiv.

5. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT, LIMITE DE PROPRIETATE ȘI ÎNTRE ELE

(1) Se stabilesc prin proiecte de specialitate și PUZ/PUD, cu respectarea zonelor de protecție sanitară.

(2) Construcțiile vor fi amplasate astfel încât să minimizeze impactul asupra zonelor de locuit din vecinătate.

6. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII, STAȚIONAREA VEHICULELOR

(1) Acces direct din drumuri publice de categoria tehnică corespunzătoare traficului greu.

(2) Circulații interioare separate pentru vehicule de intervenție, utilaje și personal.

(3) Staționarea vehiculelor strict pe platforme amenajate, în interiorul incintei.

7. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(1) Regim de înălțime P–P+1 pentru clădirile administrative/tehnice.

(2) Hale sau construcții tehnologice conform necesităților funcționale (înălțime max. 12 m, dacă nu există justificări tehnice suplimentare).

8. ASPECTUL CLĂDIRILOR

(1) Finisaje simple, materiale rezistente, culori neutre.

(2) Clădirile vor fi mascate prin plantații perimetrale de protecție.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

(1) Racord obligatoriu la rețele publice de apă, canalizare, energie electrică.

(2) Instalațiile tehnologice conform normativelor de mediu și sănătate publică.

10. SPAȚII VERZI, SPAȚII LIBERE

(1) Minimum 10% din suprafața incintei va fi amenajată ca spațiu verde.

(2) Obligatoriu plantarea de perdele de protecție pe toate laturile către zone de locuit sau funcțiuni sensibile.

11. ÎMPREJMUIRI

(1) Obligatorii pentru delimitarea incintei.

(2) Împrejmuiri opace sau mixte (zid + gard verde) cu înălțime max. 2,5 m.

SECȚIUNEA III – MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

12. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Max. 60% din suprafață, în funcție de specificul activității.

13. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Max. 1,8.

TE – ZONA CONSTRUCŢIILOR AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENURILOR (FUNCȚIUNI)

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Zonă supusă reglementărilor specifice, toate construcţiile şi amenajările se realizează pe bază de proiecte de specialitate.

(2) Construcţiile din incinte se vor subordona – în măsura permisă de norme – reglementărilor din zonele adiacente (condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor, ocuparea terenului, în afara construcţiilor cu caracter strict tehnologic).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Construcții tehnologice aferente rețelelor edilitare (ex. stații de pompare, rezervoare, posturi de transformare).

(2) Anexe administrative și spații pentru personalul de exploatare, numai dacă sunt strict necesare funcționării.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Locuințe de orice tip.

(2) Dotări publice independente.

(3) Spații comerciale fără legătură cu funcțiunea zonei.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR – FORME, DIMENSIUNI, SUPRAFEȚE

(1) Dimensiunile parcelelor se stabilesc conform necesităților tehnologice.

(2) Forma și suprafața se determină prin PUZ sau proiecte de specialitate.

5. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT, LIMITE DE PROPRIETATE ȘI ÎNTRE ELE

(1) Construcțiile se amplasează conform normativelor tehnice specifice.

(2) Construcțiile ne-tehnologice respectă reglementările zonelor adiacente.

6. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII, STAȚIONAREA VEHICULELOR

(1) Accesul se asigură pentru utilaje și personal de exploatare.

(2) Se prevăd platforme de manevră și circulații interioare adecvate.

(3) Staționarea vehiculelor se face doar în interiorul incintei.

7. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(1) Construcțiile tehnologice au înălțimi stabilite de necesitățile funcționale.

(2) Construcțiile anexe nu vor depăși regimul P+1.

8. ASPECTUL CLĂDIRILOR

(1) Se utilizează finisaje simple și culori neutre.

(2) Se recomandă integrarea vizuală prin plantații de protecție.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

(1) Racord obligatoriu la rețele publice de apă, canalizare, energie electrică.

(2) Instalațiile se realizează conform normativelor de mediu și sănătate publică.

10. SPAȚII VERZI, SPAȚII LIBERE

(1) Minimum 10% din suprafața incintei va fi amenajată ca spațiu verde.

(2) Se vor planta perdele de protecție la limitele spre zone de locuințe.

11. ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirile sunt obligatorii.

(2) Înălțimea maximă admisă este de 2,5 m.

(3) Materialele utilizate trebuie să fie rezistente și să permită integrarea vegetației.

SECȚIUNEA III – MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

12. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) POT maxim admis = 60%.

13. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) CUT maxim admis = 1,8.

DS – ZONE CU DESTINAŢIE SPECIALĂ

SECȚIUNEA I – CARACTERUL ZONEI

(1) Unităţi militare, de poliţie, jandarmerie, protecţie civilă, pază contra incendiilor, supuse reglementărilor specifice, aprobate de ministerele în a căror subordine se află.

(2) Zona staţiei meteo, de asemenea supusă reglementărilor specifice; construcţiile noi se autorizează cu respectarea acestor norme şi – în măsura în care nu se contrazic – a reglementărilor referitoare la zonele adiacente.

(3) În cadrul zonei cu destinație specială se include imobilul aflat în administrarea Ministerului Apărării Naționale, identificat prin CF nr. 53470 Toplița, cu suprafața de 187.971 mp, care se evidențiază distinct în planșele de reglementări urbanistice.

(4) În jurul obiectivului militar se instituie zonă de siguranță / zonă militară restricționată, cu o lățime de 200 m, măsurată de la limita exterioară a imobilului, în interiorul căreia este interzisă orice formă de construire.

(5) Pentru realizarea oricăror investiții, lucrări sau intervenții în zona cu destinație specială și în zona de siguranță aferentă, autoritatea administrației publice locale are obligația de a solicita avizul Ministerului Apărării Naționale prin certificatul de urbanism, în conformitate cu H.G. nr. 62/1996 și Ordinul M.Ap.N. nr. M.30/1995, cu modificările și completările ulterioare.

SECȚIUNEA II – PREVEDERI SPECIALE

(1) Potrivit art. 2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996, construcţiile şi amenajările cu caracter militar şi special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism şi se autorizează şi se execută în condiţiile stabilite de lege, în conformitate cu Procedura comună, aprobată prin Ordinul MDRAP/MCIN/MAI/SRJ/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018.

(2) În conformitate cu Precizările privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării construcţiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995, administraţia locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obţinerea avizului M.A.I. și M.A.P.N. pentru:

a) documentaţia tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. și M.A.P.N. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);

b) documentaţia telmică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puţin de 2400m faţă de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. și M.A.P.N. situate în extravilan;

c) documentaţiile de urbanism de tip PUZ sau PUD care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale.

(3) Prin excepţie de la alin. (2), obţinerea avizului M.A.I. și M.A.P.N. nu este necesară sau obligatorie pentru:

a) modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestrncturală, recompartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli şi alte finisaje interioare, reparaţii sau înlocuiri la instalaţiile interioare etc.);

b) pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetrice;

c) lucrări de reparare privind căi de comunicaţie, dotări tehnico-edilitare subterane şi aeriene,

împrejmuiri şi mobilier urban, amenajări de spaţii verzi, parcuri, pieţe şi celelalte lucrări de amenajare a spaţiilor publice.

(4) Construirea, amplasarea şi/sau desfiinţarea clădirilor cu caracter special pe parcelă nu vor fi condiţionate de elaborarea P.U.Z./P.U.D.;

(5) Imobilele încadrate în categoria Zonă cu destinaţie specială, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentaţie, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.

TR – ZONA AFERENTĂ TRANSPORTULUI RUTIER

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENURILOR (FUNCȚIUNI)

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Zona circulaţiilor rutiere (străzi, drumuri) inclusiv fâşiile aferente (trotuare, rigole, fâşii de protecţie), integrate în celelalte zone funcţionale.

(2) Nu cuprind serviciile aferente (funcţiuni auxiliare) circulaţiei şi transporturilor, care sunt înglobate în alte zone funcţionale (de regulă zone de producţie industrială) şi se supun reglementărilor acestora.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Stații de transport public (autobuz, taxi), alveole și refugii pietonale.

(2) Mobilier urban, piste pentru biciclete, treceri pietonale denivelate.

(3) Parcări publice, doar în incintele aprobate prin documentații de urbanism.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Locuințe de orice tip.

(2) Construcții comerciale sau industriale.

(3) Activități care reduc capacitatea circulației sau afectează siguranța rutieră.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR – FORME, DIMENSIUNI, SUPRAFEȚE

(1) Dimensiunile și formele se stabilesc prin documentațiile de urbanism și normele tehnice rutiere.

(2) Fâșiile de protecție se dimensionează conform categoriei străzii.

5. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT, LIMITE DE PROPRIETATE ȘI ÎNTRE ELE

(1) Construcțiile admise se amplasează exclusiv în zonele special destinate (stații, pasaje, parcări).

(2) Se respectă zonele de siguranță și protecție rutieră prevăzute de lege.

6. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII, STAȚIONAREA VEHICULELOR

(1) Accesurile auto și pietonale se realizează conform normativelor de circulație.

(2) Staționarea vehiculelor se permite numai în spațiile special amenajate.

(3) Este interzisă blocarea circulațiilor publice prin ocuparea carosabilului.

7. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(1) Construcțiile aferente circulației (stații, pasarele) nu vor depăși regimul P+1.

8. ASPECTUL CLĂDIRILOR

(1) Se adoptă un aspect funcțional, integrat vizual cu spațiul public.

(2) Se recomandă utilizarea materialelor rezistente la trafic și intemperii.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

(1) Zonele rutiere vor fi dotate cu rețele edilitare subterane (apă, canalizare, iluminat, telecomunicații).

(2) Iluminatul public este obligatoriu.

10. SPAȚII VERZI, SPAȚII LIBERE

(1) Se prevăd aliniamente plantate și fâșii verzi de protecție.

(2) Minimum 10% din suprafața totală a zonei va fi spațiu verde.

11. ÎMPREJMUIRI

(1) Nu se admit împrejmuiri pe aliniamentele stradale.

(2) Se permit împrejmuiri doar pentru separarea parcărilor și stațiilor, transparente, max. 2,0 m.

SECȚIUNEA III – MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

12. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) POT maxim admis = 20% (strict pentru construcțiile auxiliare).

13. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) CUT maxim admis = 0,6.

TF – ZONA AFERENTĂ TRANSPORTULUI FEROVIAR

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENURILOR (FUNCȚIUNI)

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Zona TF cuprinde:

a) infrastructura feroviară publică (linii CF, instalații, echipamente);

b) construcțiile, instalațiile și amenajările aferente transportului feroviar;

c) incinta gării de cale ferată, inclusiv clădirile administrative, tehnice și de exploatare;

d) zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare, conform OG nr. 12/1998.

(2) Activitatea de construire în zona TF se realizează exclusiv pe baza proiectelor de specialitate avizate de C.N.C.F. „C.F.R." – S.A. și Ministerul Transporturilor, cu respectarea reglementărilor specifice infrastructurii feroviare.

(3) Construcțiile cu caracter public (gări, spații pentru călători) se subordonează suplimentar reglementărilor aferente zonelor de dotări de interes public (DP, PS), fără a contraveni normelor feroviare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Spații comerciale și de servicii destinate exclusiv deservirii activităților feroviare și călătorilor (bufete, chioșcuri, spații de așteptare, servicii conexe), integrate funcțional și fizic în incinta feroviară.

(2) Parcări publice pentru călători, personal CFR și servicii, amenajate numai în baza documentațiilor de urbanism aprobate (PUZ/PUD) și cu aviz CFR.

(3) Amenajări, instalații și lucrări temporare necesare întreținerii, exploatării și siguranței circulației feroviare, inclusiv amplasarea temporară de utilaje și materiale, conform OG nr. 12/1998, art. 31–32.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Locuințe de orice tip, individuale sau colective.

(2) Activități industriale, logistice sau de producție care nu au legătură directă cu transportul feroviar.

(3) Construcții comerciale, de servicii sau depozitare independente de incinta și funcțiunea feroviară.

(4) Orice utilizare care:

a) afectează siguranța circulației feroviare;

b) generează confuzie cu semnalizarea feroviară;

c) împiedică vizibilitatea liniilor și semnalelor;

d) produce riscuri de instabilitate a terenului, poluare sau degradare a infrastructurii feroviare.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR – FORME, DIMENSIUNI, SUPRAFEȚE

(1) Forma, dimensiunea și suprafața parcelelor din zona TF se stabilesc conform:

a) reglementărilor C.N.C.F. „C.F.R.” – S.A.;

b) documentațiilor de urbanism aprobate;

c) documentațiilor cadastrale feroviare.

5. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT, LIMITE DE PROPRIETATE ȘI ÎNTRE ELE

(1) Amplasarea construcțiilor se realizează strict conform normativelor și instrucțiunilor CFR, cu respectarea:

a) zonei de siguranță feroviară (20 m de la axa căii ferate);

b) zonei de protecție feroviară (până la 100 m de la axa căii ferate).

(2) În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă amplasarea oricăror construcții, rețele edilitare sau căi de comunicații, altele decât cele aparținând infrastructurii feroviare.

(3) În zona de protecție, amplasarea construcțiilor este permisă numai cu avizul C.N.C.F. „C.F.R.” – S.A. și al Ministerului Transporturilor, conform OG nr. 12/1998 și HG nr. 525/1996.

6. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII, STAȚIONAREA VEHICULELOR

(1) Se vor asigura accese distincte pentru:

a) pasageri;

b) marfă;

c) servicii și intervenții tehnice.

(2) Accesul se va realiza direct din drumuri publice de categoria corespunzătoare, cu aviz CFR.

(3) Staționarea vehiculelor este permisă exclusiv în parcări amenajate în incinta feroviară.

(4) Noile intersecții între drumuri și liniile de cale ferată se vor realiza numai denivelat (pasaje superioare sau inferioare).

7. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(1) Construcțiile tehnice și instalațiile feroviare se vor dimensiona conform normativelor specifice CFR.

(2) Clădirile cu acces public (gări, spații pentru călători) pot avea **regim de înălțime maxim P+3**, dacă nu se specifică altfel prin avizele CFR.

8. ASPECTUL CLĂDIRILOR

(1) Construcțiile publice vor fi tratate arhitectural ca dotări de interes public, cu integrare urbanistică și reprezentativitate.

(2) Construcțiile tehnologice vor avea un caracter funcțional, simplu, adaptat specificului feroviar.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

(1) Racordarea la utilități publice (apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații) este obligatorie, cu respectarea normativelor CFR.

(2) Rețelele edilitare vor fi amplasate pe cât posibil în afara zonei de siguranță feroviară.

(3) Subtraversarea sau paralelismul rețelelor cu linia CF se admit numai cu aviz CFR.

10. SPAȚII VERZI, SPAȚII LIBERE

(1) Minimum 20% din suprafața incintei va fi amenajată ca spațiu verde.

(2) Se recomandă plantații perimetrale cu rol de:

a) protecție vizuală;

b) atenuare fonică;

c) integrare peisagistică.

(3) Sunt interzise depozitările necontrolate, terenurile degradate sau lipsite de vegetație în zona de influență a căii ferate.

11. ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirile sunt obligatorii pentru incintele tehnice feroviare.

(2) În zonele cu acces public, împrejmuirile vor fi transparente.

(3) Înălțimea maximă admisă: 2,50 m.

SECȚIUNEA III – MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

12. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) POT maxim admis = 50%.

13. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) CUT maxim admis = 1,5.

TA – APE

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENURILOR (FUNCȚIUNI)

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Terenuri ocupate permanent sau periodic de ape curgătoare sau oglinzi de apă, mai puţin terenurile clasificate ca fiind inundabile.

(2) Se supun reglementărilor specifice.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Lucrări hidrotehnice (diguri, baraje, poduri, podețe) cu avizul autorităților competente.

(2) Amenajări pentru agrement (pescuit, sporturi nautice), dacă nu afectează regimul apelor.

(3) Trasee pietonale sau piste de biciclete pe maluri, cu respectarea zonelor de protecție.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Construcții definitive de locuit, industriale sau comerciale.

(2) Depozitarea materialelor sau deșeurilor.

(3) Lucrări care pot afecta debitul și calitatea apelor.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR – FORME, DIMENSIUNI, SUPRAFEȚE

(1) Parcelele se stabilesc conform Legii apelor și documentațiilor de urbanism.

(2) Lățimea zonelor de protecție se determină prin studii hidrotehnice.

5. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT, LIMITE DE PROPRIETATE ȘI ÎNTRE ELE

(1) Construcțiile sunt permise doar în afara zonelor inundabile.

(2) Retragerile minime față de maluri se stabilesc conform Legii apelor nr. 107/1996.

6. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII, STAȚIONAREA VEHICULELOR

(1) Se permit alei de întreținere și drumuri de intervenție.

(2) Staționarea vehiculelor se admite doar în spațiile special amenajate, în afara zonelor de protecție.

7. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(1) Se admit numai construcții ușoare, anexe pentru activități de agrement sau lucrări tehnice.

(2) Înălțimea maximă admisă: 4 m.

8. ASPECTUL CLĂDIRILOR

(1) Construcțiile admise vor fi adaptate cadrului natural.

(2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale (lemn, piatră).

9. CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

(1) Branșamente edilitare se admit numai dacă nu afectează regimul apelor.

(2) Este interzisă amplasarea rețelelor edilitare în albie.

10. SPAȚII VERZI, SPAȚII LIBERE

(1) Malurile vor fi amenajate cu plantații de protecție.

(2) Minimum 80% din suprafața zonei va fi menținută ca spațiu verde natural.

11. ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirile permanente sunt interzise pe maluri.

(2) Se pot admite împrejmuiri temporare, transparente, pentru zone de agrement sau siguranță.

SECȚIUNEA III – MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

12. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) POT maxim admis = 5%.

13. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) CUT maxim admis = 0,15.

PARTEA A IV-A. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUB-UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI

ARTICOLUL 31. REGLEMENTĂRI PENTRU INTRAVILANUL MUNICIPIULUI TOPLIȚA

Pentru unităţile teritoriale de referinţă se prevăd reglementări specifice, care completează şi se suprapun peste reglementările privind zonele funcţionale. Fiecare unitate teritorială de referinţă cuprinde una sau mai multe zone funcţionale – astfel unele dintre U.T.R.-uri prezintă o complexitate mai mare, altele pot fi monofuncţionale. Prescripţiile specifice fiecărei zone funcţionale se regăsesc în capitolul respectiv (precedent), care se completează cu prevederile la nivelul fiecărei U.T.R. Reglementările de ansamblu incluse, conform legislaţiei, în fiecare U.T.R. – indici de utilizare a terenurilor (POT şi CUT), permisiuni şi restricţii, regim maxim de înălţime, aliniamente, caracter arhitectural – au un caracter general, reglementările privind zonele funcţionale fiind prioritare în acest sens, posibil mai restrictive.

(1) Unităţile teritoriale de referinţă sunt prezentate separat, fiecare pe o planşă, alăturată descrierii de mai jos (planşele format A4 înserate în volumul RLU/partea scrisă au caracter informativ, fără scară; planşele la scara 1:5000 sunt prezentate separat, având dimensiuni mai mari). În afara zonificării funcţionale, pe planşe apar următoarele reglementări/zone de protecţie sau interdicţie:

a) limita zonei de protecţie a siturilor arheologice reperate (conform Repertoriului Arheologic Naţional). Având la bază cele cuprinse în Ordonanţa nr. 43/2000 privind protecţia patrimoniului arheologic, cu modificările şi completările ulterioare: nu se vor elibera autorizaţii de construire decât după descărcarea de sarcină arheologică a terenului, pe baza avizului favorabil emis de organele teritoriale ale Ministerului Culturii şi Patrimoniului Naţional. Dacă se descoperă cu ocazia lucrărilor de descărcare arheologică vestigii care necesită păstrare şi conservare in situ, autorizaţia de construire nu se eliberează sub nici o formă. Orice descoperire arheologică ulterioară evidenţiată în R.A.N. se va proteja în aceleaşi condiţii.

b) limita zonei de protecţie faţă de obiective cu valoare de patrimoniu (monumente istorice şi de arhitectură, conform clasificării din Lista Monumentelor din 2004, cu completările ulterioare). Având la bază prevederile din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicat în anul 2006, cu completările şi modificările ulterioare, în zona de protecţie autorizaţiile de construire se vor elibera numai pe baza avizului favorabil emis de Ministerul Culturii şi Patrimoniului Naţional sau organele teritoriale ale.acestuia (după caz). Transformările din zona de protecţie a monumentelor trebuie să vizeze punerea în valoare a acestora. Obiectivele clasate ca monumente nu pot fi demolate şi orice intervenţie asupra acestora se va autoriza numai în condiţiile avizului sus menţionat.

c) limita zonei protejate cu valoare peisagistică

d) limita zonei protejate pe baza normelor sanitare sau de mediu – zone protejate faţă de construcţii şi culoare

e) interdicţie temporară de construire, până la elaborarea unui P.U.Z. sau P.U.D.

f) interdicţie definitivă de construire

U.T.R. 1 - ZONĂ CENTRALĂ

DELIMITARE:

(1) Situată în partea centrală a localităţii, delimitată de: str.Gării de la incinta CEPL până la str. N. Bălcescu (U.T.R. 14. Şi 11.), linia de cale ferată până la obor, cursul râului Mureş, linia fostei căi ferate înguste până la incintele unităţilor productive de pe str. Borsecului (U.T.R. 10., 9. Şi 7.), limitele loturilor de pe str. Libertăţii, Cerbului şi Bicazului inclusiv (U.T.R. 4. Şi 3.), limita ansamblului de blocuri Cornişa către uzina de apă, str. Nouă (U.T.R. 2.), str. Primăverii.

DESCRIERE:

(1) Zona centrală cu funcţiuni complexe, cuprinzând mai multe subzone funcţionale, predominant dotări şi instituţii de interes public, zone de locuinţe colective, locuinţe individuale, zone verzi amenajate şi amenajări sportive şi de agrement, unităţi productive dispersate; construit cu densitate mare, starea construcţiilor variabilă (în general bună - mediocră); terenuri disponibile puţine; regim de înălţime variabil între P şi P+4; echipare edilitară bună cu posibilitate de extindere în terenurile neconstruite.

(2) Fiind zona cea mai reprezentativă a municipiului, trebuie acordată atenţia cuvenită şi în privinţa autorizării lucrărilor de construcţii.

(3) Cu toate că nu s-a prevăzut în mod expres prin prezentul P.U.G. elaborarea altor Planuri urbanistice zonale sau de detaliu - pentru a nu bloca activitatea de construire - este recomandată întocmirea acestor documentaţii referitoare la toată zona centrală.

REGLEMENTĂRI:

(1) Indicatorii urbanistici maximi generali admiși pentru U.T.R. 1.: potmaxim 60%, cutmaxim 1,8 – prevalează indicii referitori la zonele funcţionale incluse.

(2) În cadrul municipiului Toplița au fost propuse prin prezentul studiu trei zone construite protejate propuse, cu caracter provizoriu aferente imobilelor propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice:

a) Biserica Reformată, str. Libertății

b) Biserica romano-catolică, str. Avram Iancu

c) Cimitirul sovietic, intersecția str. Eroilor și Victor Babeș.

(3) Astfel că până în momentul clasării imobilelor enunțate anterior, pentru fiecare dintre cele 3 imobile a fost delimitată o zonă construită protejată cu caracter provizoriu până la clasare, moment în care zona construită protejată va devein zona de protecție a monumentului înscris în LMI.

(4) Permisiuni şi restricţii: conform zonificării funcţionale; în zona centrală nu se admit activităţi productive noi, activităţi de transport şi servicii legate de acesta, activităţi de producţie agricolă, depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100 mp (inclusiv în spaţii deschise) sau de materiale refolosibile, construcţii şi amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire în afara celor existente, construcţii aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecţie ce depăşesc limitele construcţiei sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent, orice activitate ce produce poluare sau presupune prezenţa materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantităţi însemnate.

(5) În zonele de protecție ale monumentelor istorice clasate și în zonele construite protejate provizorii, orice intervenție se autorizează numai pe baza avizului Ministerului Culturii sau al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia și al celorlalte avize legale. Extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente sunt interzise. Prin excepție, modificarea volumului existent și realizarea de construcții noi sunt permise numai în baza unui Studiu de inserție în context istoric.

(6) Pentru clădirile noi sau inserții în zona de protecție a monumentelor istorice, se impune folosirea materialelor sustenabile și similare celor folosite pentru restaurarea monumenteleor istorice care nu intră în conflict cu vecinătățile.

(7) În zonele de locuințe colective cu parter comercial și în zonele de locuințe colective din perioada socialistă, lucrările de reabilitare se realizează cu respectarea specificului locului, fără soluții invazive sau în contrast cu fondul construit existent. Extinderile neconforme ale blocurilor sunt interzise. Fațadele principale se tratează unitar din punct de vedere cromatic, al tâmplăriilor, al închiderii balcoanelor și al parterului comercial, inclusiv prin uniformizarea vitrinelor și a semnalisticii. Regimul de înălțime maxim admis este P+4E+M. Se menține trama operațională existentă; construirea în interiorul incintelor este interzisă. Incintele interioare se amenajează ca spații verzi pentru rezidenți. Reabilitarea și termoizolarea fațadelor se realizează de către autoritatea publică locală. Garajele și anexele din vecinătatea blocurilor se desființează, iar parcarea se asigură prin amenajări la sol sau în construcții subterane/supraterane.

(8) În zonele din arealul urban cu locuințe individuale și servicii de mici dimensiuni, parcelarul se menține nemodificat; operațiunile de dezmembrare și/sau alipire sunt interzise. Se respectă modul de conformare al parcelelor cu raportul actual al laturilor. Regimul de înălțime maxim admis este P+1E+M. Funcțiunile admise sunt locuirea în unități individuale și servicii compatibile.

(9) În zonele din arealul urban cu locuințe individuale inserate punctual sau amplasate la periferii, sunt permise alipiri și dezmembrări cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 600 mp și raportul laturilor să fie cuprins între 1:1 și 1:3. Clădirile se amplasează izolat, cu retrageri conforme Regulamentului General de Urbanism. Alinierea construcțiilor va fi unitară. Regimul de înălțime maxim admis este P+1E+M. Funcțiunile admise sunt locuirea și dotările aferente.

(10) În zonele de locuire individuală cu caracter rural dezvoltate liniar, sunt permise alipiri și dezmembrări cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 400 mp. Curțile agricole se mențin. Alinierea construcțiilor noi se stabilește prin raportare la alinierea generală existentă. Construcțiile cu deschidere la drumuri comunale sau județene se retrag față de aliniament conform legislației rutiere. Se interzic construcțiile cu amprentă la sol peste 120 mp și cu regim de înălțime mai mare de P+M sau P+1E+pod. Funcțiunea admisă este locuirea.

(11) În zonele terenurilor sportive, construcțiile aferente stadionului vor avea volume simple, armonizate cu caracterul zonei și cu vecinătățile, și se vor realiza cu acoperiș tip terasă.

(12) În zonele de agrement istorice, se menține forma parcelei, fondul construit existent și funcțiunea de agrement. Orice intervenție nouă se realizează fără a degrada obiectivul existent și fără a intra în contrast cu acesta.

(13) În zonele industriale de producție, depozitare și în zonele pentru dotări edilitare, suprafața minimă a parcelelor este de 1.000 mp, iar frontul minim la stradă este de 20,00 m; parcelele mai mici se vor alipi. Construcțiile se amplasează izolat pe parcelă. Arhitectura clădirilor va fi adecvată caracterului zonei și contextului existent. Volumele vor fi simple și armonizate cu vecinătățile. Construcțiile se vor realiza cu acoperiș tip terasă.

(14) În zonele cu dotări de învățământ, se menține destinația inițială și organizarea funcțională a amplasamentelor. Sunt permise construcții noi și extinderi, cu condiția ca POT să nu depășească 25%. Unitățile de învățământ vor avea minimum două accese la drumuri publice. Amplasamentele se

organizează în zone de clădiri, curți de recreație, terenuri sportive și spații verzi.

(15) În zonele comerciale și de servicii recente, se asigură spații verzi decorative în procent de minimum 15% din teren, fără afectarea fluxurilor de aprovizionare și a numărului de locuri de parcare.

(16) În zonele imobilelor agricole din intravilan și ale terenurilor libere de construcții, sunt permise alipiri și dezmembrări. Suprafața minimă a parcelelor este de 500 mp, iar suprafața maximă este de 1.000 mp. Construcțiile se amplasează cu respectarea alinierii generale și a tipologiei frontului discontinuu. Regimul de înălțime maxim admis este P+2E+M. Funcțiunile admise sunt: locuirea, dotările, serviciile și activitățile turistice.

(17) Aliniamente: în general se respectă aliniamentele existente, fiind permise retrageri de minim 5 m, cu condiţia să nu afecteze aspectul stradal (calcane vizibile) şi să nu depăşească 20% din frontul stradal; pentru construcţii şi funcţiuni majore (peste 1000 mp Acd sau de importanţă mare) se vor stabili condiţii de amplasare prin P.U.D.- S.A.

(18) Caracterul arhitectural va sublinia caracterul reprezentativ al zonei centrale, construcţiile noi se vor integra în caracterul zonei şi se vor armoniza cu construcţiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcţia existentă.

(19) Se instituie interdicţie temporară de construire până la întocmirea şi aprobarea unei documentaţii de urbanism (P.U.Z. sau P.U.D.) în subzona de extindere spre Dealul Văii – legătură către U.T.R. 3. (ITC).

(20) Se instituie zone de protecţie ale monumentelor de arhitectură: biserica Sfinţii Arhangheli Mihail şi Gavril - pentru autorizare se va solicita avizul organelor competente.

(21) În zona de protecţie a monumentului, delimitată conform planşelor şi în sistem Stereo 70 (în format digital), prescripţiile specifice zonelor funcţionale se completează cu următoarele:

(22) Nu se admit funcţiuni care generează poluare de orice fel, vizuală sau sonoră, ori generează circulaţie intensă a vehiculelor.

(23) Sunt interzise activități de creștere a animalelor.

(24) Nu se admit construcţii sau instalaţii, panouri publicitare care perturbă percepţia şi vizibilitatea monumentului din spaţiile publice.

(25) Înălţimea construcţiilor noi nu va depăşi înălţimea la streaşină şi la coamă a monumentului.

(26) Înfăţişarea clădirilor noi va urmări punerea în valoare a monumentului, fără a concura cu acesta.

(27) La avizarea documentaţiilor se vor prezenta finisajele prevăzute în proiect, inclusiv materiale, culori, detalii constructive.

(28) Se instituie zona de protecţie a cimitirului de pe strada Dealului.

(29) Se va respecta de asemenea zona de protecţie a staţiei meteorologice, conform RGU, solicitând avizul organelor competente.

(30) În zona de realizare a arterei de legătură (drum de ocolire) propuse Ştefan cel Mare - N. Bălcescu, respectiv în zona de trecere peste calea ferată şi a podului peste râul Mureş de pe strada N. Bălcescu se vor elabora studii de specialitate pentru amenajarea căilor de circulaţie rutieră, respectiv pentru pista de biciclete propusă.

(31) Pe baza Schemei Directoare de Amenajare şi Management a bazinului Hidrografic Mureş se va delimita zona corpurilor de apă subterană mezotermală şi se va institui zonă de protecţie.

(32) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situaţiile care prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcţiunilor în parte.

(33) Condiții de echipare edilitară: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice; se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele învecinate.

(34) Spații libere și spații plantate: se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 10% din suprafața parcelei.

(35) Pentru terenurile situate în zona de protecție a râului Mureș se aplică prevederile de la Partea II, cap. 3, art.16, de la alin.10 până la alin.13 – „Protecția cursurilor de apă" din prezentul regulament. Orice intervenție, construire, amenajare sau schimbare a modului de utilizare a terenurilor situate în aceste zone va respecta condițiile privind protecția apelor, conservarea vegetației de mal, menținerea continuității coridorului ecologic și asigurarea accesului pentru exploatarea și întreținerea cursului de apă.

(36) Pentru terenurile situate în perimetrul Coridorului Verde de protecție al râului Mureș se aplică prevederile de la Partea II, cap. 3, art.16, de la alin.14 până la alin.17 – „Protecția cursurilor de apă" din prezentul regulament. În interiorul coridorului verde, se interzic intervențiile care conduc la fragmentarea spațiilor verzi, reducerea semnificativă a suprafețelor plantate, impermeabilizarea excesivă a terenului și alterarea caracterului natural al malurilor râului Mureș.

U.T.R. 2 - ZONĂ DE LOCUIRE TANGENTĂ CU ZONA CENTRALĂ

DELIMITARE:

(1) Situată în partea centrală a localităţii, delimitată de: prelungirea str. Bicazului (u.t.r. 3.), limita u.t.r. 1., râul mureş, limitele unităţilor productive de pe str. Ştefan cel mare exclusiv (u.t.r. 14), râul mureş până la zona neconstruită dintre mureş şi versantul adiacent străzii ştefan cel mare (u.t.r. 15. Şi 16.), limita intravilanului către dealul văii.

DESCRIERE:

(1) Zonă cu funcţiunea dominantă de locuire (locuinţe individuale şi colective), cuprinzând dotări aferente şi alte funcţiuni în mod dispersat (uzina de apă); construită mai dens de-alungul străzii Ştefan cel Mare, cu terenuri libere construibile şi neconstruibile către margini; cuprinde incinta mănăstirii Sf. Ilie, ansamblul de blocuri Aluniş, cu regim de înălţime mai mare (P + 4); starea construcţiilor variabilă; condiţii de echipare edilitară relativ bune.

REGLEMENTĂRI:

(1) Indicatorii urbanistici maximi generali admiși pentru U.T.R. 2.: potmaxim 50%, cutmaxim 1,5.

(2) Permisiuni şi restricţii: conform zonificării funcţionale; nu se admit activităţi productive noi, activităţi de producţie agricolă, depozitare de materiale refolosibile, construcţii şi amenajări pentru gospodărie comunală, orice activitate ce produce poluare sau presupune prezenţa materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantităţi însemnate.

(3) În zonele de protecție ale monumentelor istorice clasate și în zonele construite protejate provizorii, orice intervenție se autorizează numai pe baza avizului Ministerului Culturii sau al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia și al celorlalte avize prevăzute de lege. Extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente sunt interzise. Prin excepție, modificarea volumului existent și realizarea de construcții noi sunt permise numai în baza unui Studiu de inserție în context istoric.

(4) În zonele de locuințe colective din perioada socialistă, lucrările de reabilitare se realizează cu respectarea specificului locului, fără soluții invazive sau în contrast cu fondul construit. Extinderile neconforme ale blocurilor sunt interzise. Fațadele principale se tratează unitar din punct de vedere cromatic, al tâmplăriilor și al închiderii balcoanelor. Regimul de înălțime maxim admis este P+4E+M. Reabilitarea și termoizolarea fațadelor se realizează de către autoritatea publică locală. Garajele și anexele din vecinătatea blocurilor se desființează, iar parcarea se asigură prin amenajări la sol sau în construcții subterane/supraterane.

(5) În zonele din arealul urban cu locuințe individuale și servicii de mici dimensiuni, parcelarul se menține nemodificat; operațiunile de dezmembrare și/sau alipire sunt interzise. Se respectă modul de conformare al parcelelor cu raportul actual al laturilor. Regimul de înălțime maxim admis este P+1E+M. Funcțiunea admisă este locuirea în unități individuale și servicii compatibile.

(6) În zonele din arealul urban cu locuințe individuale cu parcelar proiectat și fond construit recent, parcelarul se menține în forma actuală; sunt permise alipiri și dezmembrări cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 400 mp.

(7) În zonele de locuire individuală cu caracter rural dezvoltate liniar, sunt permise alipiri și dezmembrări cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 400 mp. Curțile agricole se mențin. Alinierea construcțiilor noi se stabilește prin raportare la alinierea generală existentă. Construcțiile cu deschidere la drumuri comunale sau județene se retrag față de aliniament conform legislației rutiere. Se interzic construcțiile cu amprentă la sol peste 120 mp și cu regim de înălțime mai mare de P+M sau P+1E+pod.

Funcțiunea admisă este locuirea.

(8) În zonele din arealul rural cu locuințe individuale inserate punctual sau amplasate la periferii, parcelarul se menține în forma actuală. Funcțiunea admisă este locuirea.

(9) În zonele cimitirelor, volumele construite vor fi simple și armonizate cu caracterul zonei. Construirea în interiorul perimetrului cimitirului se face cu respectarea prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

(10) În zonele industriale de producție, depozitare și în zonele pentru dotări edilitare, suprafața minimă a parcelelor este de 1.000 mp, iar frontul minim la stradă este de 20,00 m; parcelele mai mici se vor alipi. Construcțiile se amplasează izolat pe parcelă. Arhitectura clădirilor va fi adecvată caracterului zonei și contextului existent. Volumele vor fi simple și armonizate cu vecinătățile. Construcțiile se vor realiza cu acoperiș tip terasă.

(11) În zonele imobilelor agricole din intravilan și ale terenurilor libere de construcții, sunt permise alipiri și dezmembrări. Suprafața minimă a parcelelor este de 500 mp, iar suprafața maximă este de 1.000 mp. Construcțiile se amplasează cu respectarea alinierii generale și a tipologiei frontului discontinuu. Regimul de înălțime maxim admis este P+2E+M. Funcțiunile admise sunt: locuirea, dotările, serviciile și activitățile turistice.

(12) Aliniamente: în general se respectă aliniamentele existente, fiind permise retrageri de minim 5 m, cu condiţia să nu afecteze aspectul stradal (calcane vizibile) şi să nu depăşească 20% din frontul stradal; pentru construcţii şi funcţiuni majore (peste 1000 mp Acd sau de importanţă mare) se vor stabili condiţii de amplasare prin P.U.D.- S.A.

(13) Caracterul arhitectural de-alungul căii principale de circulaţie va sublinia caracterul reprezentativ al zonei, construcţiile noi se vor integra în caracterul zonei şi se vor armoniza cu construcţiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcţia existentă.

(14) Se instituie zona de protecţie a monumentului istoric şi de arhitectură Mănăstirea Sf. Ilie, cuprinzând şi frontul opus al străzii Ştefan cel Mare - se va solicita avizul organelor competente.

(15) În zona de protecţie a monumentului, delimitată conform planşelor şi în sistem Stereo 70 (în format digital), prescripţiile specifice zonelor funcţionale se completează cu următoarele:

(16) Nu se admit funcţiuni care generează poluare de orice fel, vizuală sau sonoră, ori generează circulaţie intensă a vehiculelor.

(17) Nu se admit construcţii sau instalaţii, panouri publicitare care perturbă percepţia şi vizibilitatea monumentului din spaţiile publice.

(18) Nu se vor autoriza platforme carosabile (de parcare sau de manevre) cu suprafeţe peste 500 mp sau lăţimi peste 16 m; pentru parcaje se recomandă suprafeţe cu dale gazonate sau similar.

(19) Înălţimea construcţiilor noi nu va depăşi parter şi un etaj – respectiv 7,50 m la streaşină.

(20) Înfăţişarea clădirilor noi va urmări punerea în valoare a monumentului, fără a concura cu acesta la avizarea documentaţiilor se vor prezenta finisajele prevăzute în proiect, inclusiv materiale, culori, detalii constructive.

(21) Se instituie zona de protecţie sanitară a uzinei de apă, conform normelor în vigoare - se va solicita avizul organelor competente.

(22) În fâşia adiacentă LEA de 110 kv nu se vor autoriza construcţii în limitele stabilite de organele competente.

(23) Pentru realizarea arterei de legătură (drum de ocolire) propuse - loturile situate către râul Mureş între străzile Paltinului şi Iazului – şi pentru pista de biciclişti propusă se vor elabora studii de specialitate.

(24) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situaţiile care prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcţiunilor în parte.

(25) Condiții de echipare edilitară: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice; se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele învecinate.

(26) Spații libere și spații plantate: se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

(27) În cazul parcelelor tradiționale identificate pe plan în parrtea desenată (A-03.1 Reglementări urbanistice, B-01 Elemente de istorie urbană) vor fi respectate si prevederile de la Capitolul 3-Condiții generale privitoare la construcții, Articolul 8. Parcelarea.

(28) Pentru terenurile situate în zona de protecție a râului Mureș se aplică prevederile de la Partea II, cap. 3, art.16, de la alin.10 până la alin.13 – „Protecția cursurilor de apă" din prezentul regulament. Orice intervenție, construire, amenajare sau schimbare a modului de utilizare a terenurilor situate în aceste zone va respecta condițiile privind protecția apelor, conservarea vegetației de mal, menținerea continuității coridorului ecologic și asigurarea accesului pentru exploatarea și întreținerea cursului de apă.

(29) Pentru terenurile situate în perimetrul Coridorului Verde de protecție al râului Mureș se aplică prevederile de la Partea II, cap. 3, art.16, de la alin.14 până la alin.17 – „Protecția cursurilor de apă" din prezentul regulament. În interiorul coridorului verde, se interzic intervențiile care conduc la fragmentarea spațiilor verzi, reducerea semnificativă a suprafețelor plantate, impermeabilizarea excesivă a terenului și alterarea caracterului natural al malurilor răului Mureș.

U.T.R. 3 – ZONA DE LOCUIRE DE-A LUNGUL LOCALITĂȚII VALE

DELIMITARE:

(1) Localitatea componentă Vale (parte din aceasta) situată spre nord de zona centrală, se învecinează cu U.T.R. 1., limita intravilanului, până la zona de capăt (porţiunea delimitată în planşă - U.T.R. 6.), limita intravilanului, respectiv limitele parcelelor construite către zona de extindere Dealul Văii (U.T.R. 3.); U.T.R. 5. (incinta fostei CAP) este situată în interiorul U.T.R. 4.

DESCRIERE:

(1) Zonă de locuit cu caracter rural, cu câteva dotări aferente, de-alungul pârâului Topliţa, construit cu densitate medie, mai redusă către ieşirea din localitate, cu parcele libere construibile; starea construcţiilor variabilă, echipare tehnico-edilitară.

REGLEMENTĂRI:

(1) Indicatorii urbanistici maximi generali admiși pentru U.T.R. 3.: POTmaxim 35%, CUTmaxim 1,05.

(2) Excepție la articolul (1) fac funcțiunile cu destinație turistică după cum urmează:

În cadrul unităților teritoriale de referință (UTR) unde sunt permise funcțiuni și servicii cu destinație turistică (hoteluri, pensiuni turistice, agropensiuni), se aplică următoarele condiții minime de parcelă:

a) Casa de vacanță – suprafața minimă a terenului: 500 mp;

b) Pensiuni – suprafața minimă a terenului: 800 mp;

c) Agropensiuni – suprafața minimă a terenului: 1.000 mp;

(3) Indicatorii urbanistici se stabilesc diferențiat, după cum urmează:

a) Case de vacanță – POT maxim: 35%; CUT maxim: 1,05;

b) pensiuni – POT maxim: 35%; CUT maxim: 1,05;

c) agropensiuni – POT maxim: 30%; CUT maxim: 0,9;

(4) În zonele de locuire individuală cu caracter rural dezvoltate liniar, sunt permise intervenții asupra parcelarului prin alipiri și dezmembrări, cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 400 mp; se interzice formarea de parcele sub această limită. Curțile agricole se mențin. Alinierea construcțiilor noi se stabilește prin raportare la alinierea generală existentă. Construcțiile cu deschidere la drumuri comunale sau județene se retrag față de aliniament conform legislației rutiere. Se interzic construcțiile cu amprentă la sol peste 120 mp și cu regim de înălțime mai mare de P+M sau P+1E+pod. Funcțiunea admisă este locuirea.

(5) În zonele din arealul rural cu locuințe individuale inserate punctual sau amplasate la periferii, parcelarul se menține în forma actuală. Funcțiunea admisă este locuirea.

(6) În zonele industriale de producție, depozitare și în zonele pentru dotări edilitare, suprafața minimă a parcelelor este de 1.000 mp, iar frontul minim la stradă este de 20,00 m; parcelele mai mici se vor alipi. Construcțiile se amplasează izolat pe parcelă. Arhitectura clădirilor va fi adecvată caracterului zonei și contextului existent. Volumele vor fi simple și armonizate cu vecinătățile. Construcțiile se vor realiza cu acoperiș tip terasă.

(7) În zonele imobilelor agricole din intravilan și ale terenurilor libere de construcții, sunt permise alipiri și dezmembrări. Suprafața minimă a parcelelor este de 500 mp, iar suprafața maximă este de 1.000 mp.

Construcțiile se amplasează cu respectarea alinierii generale și a tipologiei frontului discontinuu. Regimul de înălțime maxim admis este P+2E+M. Funcțiunile admise sunt: locuirea, dotările, serviciile și activitățile turistice.

(8) Se interzice autorizarea construcțiilor cu funcțiune turistică pe parcele cu suprafețe mai mici decât cele prevăzute la alin. (1), indiferent de situația juridică sau cadastrală.

(9) Suprafețele minime prevăzute la alin. (1) trebuie să fie exclusive, continue și să nu fie fragmentate prin drumuri de acces, servituți de trecere sau alte dezmembrări.

(10) În cazul în care prin documentațiile de urbanism anterioare au fost aprobate loturi cu suprafețe inferioare, acestea nu pot constitui bază pentru autorizarea construcțiilor cu destinație turistică.

(11) Permisiuni şi restricţii: conform zonificării funcţionale; nu se admit activităţi de producţie agricolă, orice activitate ce produce poluare sau presupune prezenţa materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantităţi însemnate.

(12) Aliniamente: în general se respectă aliniamentele existente, fiind permise retrageri de minim 5 m, cu condiţia să nu afecteze aspectul stradal (calcane vizibile) şi să nu depăşească 20% din frontul stradal; pentru construcţii şi funcţiuni majore (peste 1000 mp Acd sau de importanţă mare) se vor stabili condiţii de amplasare prin P.U.D.- S.A.

(13) Caracterul arhitectural va sublinia caracterul reprezentativ de-alungul arterei principale de circulaţie, construcţiile noi se vor integra în caracterul zonei şi se vor armoniza cu construcţiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcţia existentă.

(14) Se instituie zona de protecţie a cimitirului.

(15) Se instituie zona de protecţie a staţiei meteo - pentru autorizare se va solicita avizul organelor competente.

(16) Pentru noile artere de ocolire propuse se vor elabora documentaţii de specialitate aprobate, între timp păstrându-seliber traseul propus al acestora.

(17) Zona de unităţi de producţie de pe strada Borsecului va fi tratată ca front construit la stradă ca o zonă de dotări de interes public, preluând reglementările acesteia.

(18) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situaţiile care prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcţiunilor în parte.

(19) Spații libere și spații plantate: pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi vor ocupa minimum 20% din suprafaţa totală. Restul terenului va fi spaţiu amenajat: construcţii şi curţi (suprafeţe de acces pietonal, auto, suprafeţe verzi amenajate – CC).

(20) Condiții de echipare edilitară: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice; se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele învecinate.

(21) Împrejmuiri: parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.

(22) În cazul parcelelor tradiționale identificate pe plan în parrtea desenată (A-03.1 Reglementări urbanistice) vor fi respectate si prevederile de la Capitolul 3-Condiții generale privitoare la construcții, Articolul 8. Parcelarea.

(23) În zonele caracterizate prin prezența unui parcelar tradițional cu specific rural alungit, operațiunile de parcelare, dezmembrare, reparcelare sau construire vor respecta structura morfologică tradițională și caracterul specific al țesutului.

(24) Se vor aplica prevederile specifice aferente parcelarului tradițional cu specific rural alungit, inclusiv cele referitoare la banda de construibilitate, modul de amplasare a construcțiilor și condițiile de dezmembrare.

(25) Autorizarea intervențiilor este condiționată de:

a) menținerea raportului tradițional dintre frontul și adâncimea parcelei;

b) respectarea benzii de construibilitate;

c) asigurarea accesului direct la drum;

d) evitarea fragmentării excesive a terenurilor.

U.T.R. 4 – ZONA ACTIVITĂȚILOR DE PRODUCȚIE DE-A LUNGUL LOCALITĂȚII VALE

DELIMITARE:

(1) Situată în localitatea Vale, lângă str. 1 Decembrie 1918, incinta fostei C.A.P., înconjurată de U.T.R. 3.

DESCRIERE:

(1) Zonă aferentă activităţilor de producţie de tip industrial, desfăşurate în construcţiile reamenajate ale fostei C.A.P.; starea acestora este variabilă, în general mediocră; fără posibilităţi de extindere, cu impact negativ asupra zonelor de locuit învecinate; condiţii de echipare edilitară satisfăcătoare.

REGLEMENTĂRI:

(1) Indicii urbanistici maximi pentru U.T.R. 4.: POTmaxim 50%, CUTmaxim 1,5

(2) În zonele de locuire individuală cu caracter rural dezvoltate liniar, sunt permise alipiri și dezmembrări cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 400 mp; Curțile agricole se mențin. Alinierea construcțiilor noi se stabilește prin raportare la alinierea generală existentă. Construcțiile cu deschidere la drumuri comunale sau județene se retrag față de aliniament conform legislației rutiere. Se interzic construcțiile cu amprentă la sol peste 120 mp și cu regim de înălțime mai mare de P+M sau P+1E+pod. Funcțiunea admisă este locuirea.

(3) În zonele industriale de producție, depozitare și în zonele pentru dotări edilitare, suprafața minimă a parcelelor este de 1.000 mp, iar frontul minim la stradă este de 20,00 m; parcelele mai mici se vor alipi. Construcțiile se amplasează izolat pe parcelă. Arhitectura clădirilor va fi adecvată caracterului zonei și contextului existent. Volumele vor fi simple și armonizate cu vecinătățile. Construcțiile se vor realiza cu acoperiș tip terasă.

(4) Permisiuni şi restricţii: conform zonificării funcţionale.

(5) Aliniere: către spaţiile publice se respectă regimul de aliniere existent.

(6) În fâşia adiacentă LEA de 110 kV nu se vor autoriza construcţii în limitele stabilite de organele competente.

(7) Între zona de producţie şi zona de locuit adiacentă se vor realiza fîşii de portecţie plantate pentru reducerea impactului negativ.

(8) Fronturile către strada principală vor fi tratate ca a zonelor de dotări de interes public.

(9) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situaţiile care prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcţiunilor în parte.

(10) Condiții de echipare edilitară: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice; se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele învecinate.

(11) Spații libere și spații plantate: se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

(12) Împrejmuiri: se vor respecta prevederile capitolului Condiții generale privitoare la construcții al prezentului regulament.

U.T.R. 5 – ZONA TURISTICĂ DE LA CAPĂTUL LOCALITĂȚII VALE

DELIMITARE:

(1) Situată în extremitatea de nord a localităţii (aparţinând localităţii componente Vale), este delimitată de U.T.R. 4. şi limita intravilanului.

DESCRIERE:

(1) Parţial zonă de locuinţe cu caracter rural, cuprinzând terenuri libere neconstruite, terenuri cu potenţial turistic, până la captarea de apă inclusiv; cuprinde şi Monumentul Eroilor – monument istoric neclasificat; densitate redusă a construcţiilor, starea acestora în general mediocră; cadru natural valoros, cu atractivitate mare pentru activităţi turistice; fără reţele edilitare.

REGLEMENTĂRI:

(1) Indicatorii urbanistici maximi generali admiși pentru U.T.R. 5.: POTmaxim 35%, CUTmaxim 1,05

(2) Excepție la articolul (1) fac funcțiunile cu destinație turistică după cum urmează:

(3) În cadrul unităților teritoriale de referință (UTR) unde sunt permise funcțiuni și servicii cu destinație turistică (hoteluri, pensiuni turistice, agropensiuni), se aplică următoarele condiții minime de parcelă:

a) Casa de vacanță – suprafața minimă a terenului: 800 mp;

b) Pensiuni – suprafața minimă a terenului: 1.000 mp;

c) Agropensiuni – suprafața minimă a terenului: 1.500 mp;

(4) Se interzice autorizarea construcțiilor cu funcțiune turistică pe parcele cu suprafețe mai mici decât cele prevăzute la alin. (1), indiferent de situația juridică sau cadastrală.

(5) Indicatorii urbanistici se stabilesc diferențiat, după cum urmează:

a) Case de vacanță – POT maxim: 35%; CUT maxim: 1,05;

b) pensiuni – POT maxim: 35%; CUT maxim: 1,05;

c) agropensiuni – POT maxim: 30%; CUT maxim: 0,9;

(6) Suprafețele minime prevăzute la alin. (1) trebuie să fie exclusive, continue și să nu fie fragmentate prin drumuri de acces, servituți de trecere sau alte dezmembrări.

(7) În zonele de locuire individuală cu caracter rural dezvoltate liniar, sunt permise intervenții asupra parcelarului prin alipiri și dezmembrări, cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 400 mp. Curțile agricole se mențin.

(8) Alinierea construcțiilor noi se stabilește prin raportare la alinierea generală existentă. Construcțiile cu deschidere la drumuri comunale sau județene se retrag față de aliniament conform legislației rutiere.

(9) Se interzic construcțiile cu amprentă la sol peste 120 mp și cu regim de înălțime mai mare de P+M sau P+1E+pod. Funcțiunea admisă este locuirea.

(10) În cazul în care prin documentațiile de urbanism anterioare au fost aprobate loturi cu suprafețe inferioare, acestea nu pot constitui bază pentru autorizarea construcțiilor cu destinație turistică.

(11) Permisiuni şi restricţii: conform zonificării funcţionale; nu se admit activităţi productive noi, activităţi de transport şi servicii legate de acesta, activităţi de producţie agricolă, depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100 mp (inclusiv în spaţii deschise) sau de materiale refolosibile, construcţii şi amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire, orice activitate ce produce poluare sau presupune prezenţa materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantităţi însemnate.

(12) Aliniamente: în general se respectă aliniamentele existente, fiind permise retrageri de minim 5 m, cu condiţia să nu afecteze aspectul stradal (calcane vizibile).

(13) Caracterul arhitectural va fi reprezentativ, dar nu monumental, de-alungul arterei principale, construcţiile noi se vor integra în caracterul zonei şi se vor armoniza cu construcţiile învecinate.

(14) Se instituie interdicţie temporară de construire în zona situată între staţia de captare şi strada 1 Decembrie 1918, până la elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (ITC).

(15) Se instituie zona de protecţie sanitară a staţiei de captare, conform normelor în vigoare - se va solicita avizul organelor competente.

(16) Se instituie zona de protecţie a Monumentului Eroilor, monument istoric neclasificat - se va solicita avizul organelor competente.

(17) În zona de protecţie a monumentului, delimitată conform planşelor şi în sistem Stereo 70 (în format digital), prescripţiile specifice zonelor funcţionale se completează cu următoarele:

a) nu se admit funcţiuni care generează poluare de orice fel, vizuală sau sonoră, ori generează circulaţie intensă a vehiculelor

b) nu se admit construcţii sau instalaţii, panouri publicitare care perturbă percepţia şi vizibilitatea monumentului din spaţiile publice

c) nu se vor autoriza platforme carosabile (de parcare sau de manevre) cu suprafeţe peste 1000 mp sau lăţimi peste 16 m; pentru parcaje se recomandă suprafeţe cu dale gazonate sau similar

(18) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situaţiile care prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcţiunilor în parte.

(19) Înălţimea construcţiilor noi nu va depăşi parter şi mansardă – respectiv 5,50 m la streaşină.

(20) Înfăţişarea clădirilor noi va urmări punerea în valoare a monumentului, fără a concura cu acesta.

(21) Se recomandă utilizarea materialelor şi sistemelor constructive tradiţionale la avizarea documentaţiilor se vor prezenta finisajele prevăzute în proiect, inclusiv materiale, culori, detalii constructive.

(22) Fiind o zonă cu un cadru natural de excepţie, se impune valorificarea judicioasă a acesteia, cu eliminarea activităţilor poluante.

(23) Spații libere și spații plantate: pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi vor ocupa minimum 35% din suprafaţa totală. Restul terenului va fi spaţiu amenajat: construcţii şi curţi (suprafeţe de acces pietonal, auto, suprafeţe verzi amenajate – CC).

(26) În cazul parcelelor tradiționale identificate pe plan în parrtea desenată (A-03.1 Reglementări urbanistice) vor fi respectate si prevederile de la Capitolul 3-Condiții generale privitoare la construcții, Articolul 8. Parcelarea.

(27) În zonele caracterizate prin prezența unui parcelar tradițional cu specific rural linear, operațiunile de parcelare, dezmembrare, reparcelare sau construire vor respecta structura morfologică tradițională și caracterul specific al țesutului.

(28) Se vor aplica prevederile specifice aferente parcelarului tradițional cu specific rural alungit, inclusiv cele referitoare la banda de construibilitate, modul de amplasare a construcțiilor și condițiile de dezmembrare.

(29) Autorizarea intervențiilor este condiționată de:

e) menținerea raportului tradițional dintre frontul și adâncimea parcelei;

f) respectarea benzii de construibilitate;

g) asigurarea accesului direct la drum;

h) evitarea fragmentării excesive a terenurilor.

U.T.R. 6 – TRUPURILE DIN CONTINUAREA LOCALITĂȚII VALE

DELIMITARE:

(1) U.T.R. 6 include 5 trupuri de teren situate la nord de UTR 1 – zona centrală, în continuarea UTR 3, într-o zonă cu potențial turistic și de recreere. Trupurile sunt dispersate, dar coerente funcțional. Accesul principal se realizează din rețeaua rutieră existentă.

DESCRIERE:

(1) Zonă cu funcțiune mixtă, cuprinzând activități turistice, recreative și dotări pentru culte, amplasată într-un cadru natural valoros. Parte dintre trupuri sunt situate în proximitatea zonelor de protecție ecologică, necesitând măsuri suplimentare de integrare și protejare a mediului.

REGLEMENTĂRI:

(1) Încadrare funcțională:

- 4 trupuri – VT: Zonă pentru activități turistice și de recreere – se permite amenajarea de pensiuni, cabane, centre de agrement, facilități de servire și alte construcții aferente turismului.
- 1 trup – C: Zonă dotări pentru culte – se permite realizarea de construcții cu funcțiune religioasă, culturală sau socială cu caracter confesional.

(2) Interdicție temporară de construire: Se instituie interdicție temporară de construire pentru toate trupurile incluse în U.T.R. 06, valabilă până la elaborarea și aprobarea unui PUZ sau PUD, care va detalia regimul urbanistic aplicabil.

(3) Prin documentația PUZ sau PUD elaborată conform legii, se permite doar modificarea și extinderea construcțiilor existente cu condiția încadrării în indicatorii urbanistici detaliați mai jos și se interzice amplasarea de construcții noi. Terenurile aferente Mănăstirii Doamnei fac excepție de la această prevedere, se permit construcții noi cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiunii de dotări pentru culte.

(4) Indicatori urbanistici maximi:

a) POT maxim = 25%

b) CUT maxim = 0,75

(5) Prin excepție de la indicatorii urbanistici POT, CUT și PSP prevăzuți pentru UTR 6, terenul pe care este amplasată *Mănăstirea Doamnei* se supune reglementărilor urbanistice aferente zonei funcționale C – Dotări pentru culte, aplicându-se în mod corespunzător indicatorii și condițiile specifice zonei funcționale.

(6) Excepție la articolul (1) fac funcțiunile cu destinație turistică după cum urmează:

(7) În cadrul unităților teritoriale de referință (UTR) unde sunt permise funcțiuni și servicii cu destinație turistică (pensiuni turistice), se aplică următoarele condiții minime de parcelă:

a) Casa de vacanță – suprafața minimă a terenului: 800 mp;

b) Pensiuni – suprafața minimă a terenului: 1.000 mp;

(8) Se interzice autorizarea construcțiilor cu funcțiune turistică pe parcele cu suprafețe mai mici decât cele prevăzute la alin. (7), indiferent de situația juridică sau cadastrală.

(9) Indicatorii urbanistici se stabilesc diferențiat, după cum urmează:

a) Case de vacanță – POT maxim: 35%; CUT maxim: 1,05;

b) Pensiuni – POT maxim: 35%; CUT maxim: 1,05;

(10) Suprafețele minime prevăzute la alin. (1) trebuie să fie exclusive, continue și să nu fie fragmentate prin drumuri de acces, servituți de trecere sau alte dezmembrări.

(11) În cazul în care prin documentațiile de urbanism anterioare au fost aprobate loturi cu suprafețe inferioare, acestea nu pot constitui bază pentru autorizarea construcțiilor cu destinație turistică.

(12) Regim maxim de înălțime permis este de P+2 (maxim 12 m la streașină, în medie față de cota terenului amenajat).

(13) Retragerile față de limitele de proprietate și drumurile publice se vor stabili prin documentațiile PUZ/PUD și în conformitate cu normele de siguranță și integrare în peisaj.

(14) Construcțiile propuse vor reflecta caracterul specific al zonei, utilizând materiale și volumetrii compatibile cu peisajul natural și cu funcțiunile turistice sau confesionale incluse. Se recomandă acoperișuri în două ape, finisaje naturale și integrare pe loturi cu vegetație existentă.

(15) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situaţiile care prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcţiunilor în parte.

(16) Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente sau extinse. Se interzice descărcarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele vecine. Rețelele de cabluri vor fi realizate subteran.

(17) Se vor respecta prevederile capitolului privind condițiile generale pentru împrejmuiri; se recomandă garduri semitransparente din lemn sau plasă, cu înălțime redusă și impact vizual minim.

(18) Orice investiție va fi însoțită de studii și măsuri de evitare sau reducere a impactului asupra mediului, cu respectarea condițiilor privind siturile Natura 2000 din proximitate, dacă este cazul.

(19) Activitățile de construire vor fi planificate astfel încât să evite perioadele sensibile pentru fauna locală (ex. perioada de împerechere a speciilor protejate, dacă este aplicabil).

(20) Spații libere și spții plantate: se vor asigura spații verzi și plantate pe o suprafață reprezentând cel puțin 45% din suprafața parcelei; pentru fiecare 150mp teren deținut se va planta obligatoriu un copac, pom sau arbore.

U.T.R. 7 – ZONA DE LOCUIRE DIN MOGLĂNEȘTI

DELIMITARE:

(1) Situată la est de zona centrală, se delimitează de aceasta prin traseul fostei căi ferate înguste, cuprinde mare parte a localităţii Moglăneşti, delimitat la sud de cursul Mureşului (U.T.R. 9.) respectiv limita intravilanului; unităţile industriale Moglăneşti (U.T.R. 8.), constituie un U.T.R. separat.

DESCRIERE:

(1) Zonă de locuit cu caracter preponderent rural, cu densitate medie; starea construcţiilor în general mediocră-bună, cu regim de înălţime predominant parter; rezerve de terenuri libere construibile; există şi zone problematice (nord, în vecinătatea cimitirului); cuprinde şi Mănăstirea Doamnei; condiţii bune de echipare tehnico-edilitară.

REGLEMENTĂRI:

(1) Indicatorii urbanistici maximi generali admiși pentru U.T.R. 7.: **POTmaxim 35%, CUTmaxim 1,05**

(2) În cadrul unităților teritoriale de referință (UTR) unde sunt permise funcțiuni și servicii cu destinație turistică (hoteluri, pensiuni turistice, agropensiuni), se aplică următoarele condiții minime de parcelă:

a) Casa de vacanță – suprafața minimă a terenului: 500 mp;

b) Pensiuni – suprafața minimă a terenului: 800 mp;

c) Agropensiuni – suprafața minimă a terenului: 1.000 mp;

(3) Indicatorii urbanistici se stabilesc diferențiat, după cum urmează:

a) Case de vacanță – POT maxim: 35%; CUT maxim: 1,05;

b) pensiuni – POT maxim: 35%; CUT maxim: 1,05;

c) agropensiuni – POT maxim: 30%; CUT maxim: 0,9;

(4) În zonele de protecție ale monumentelor istorice clasate și în zonele construite protejate provizorii, orice intervenție se autorizează numai pe baza avizului Ministerului Culturii sau al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia și al celorlalte avize prevăzute de lege. Extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente sunt interzise. Prin excepție, modificarea volumului existent și realizarea de construcții noi sunt permise numai în baza unui Studiu de inserție în context istoric.

(5) În zonele de locuire individuală cu caracter rural dezvoltate liniar, sunt permise intervenții asupra parcelarului prin alipiri și dezmembrări, cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 400 mp; Curțile agricole se mențin. Alinierea construcțiilor noi se stabilește prin raportare la alinierea generală existentă. Construcțiile cu deschidere la drumuri comunale sau județene se retrag față de aliniament conform legislației rutiere. Se interzic construcțiile cu amprentă la sol peste 120 mp și cu regim de înălțime mai mare de P+M sau P+1E+pod. Funcțiunea admisă este locuirea.

(6) În zonele de locuire individuală cu caracter rural dezvoltate răsfirat, suprafețele gospodăriilor se mențin. Sunt permise construcții noi și extinderi ale celor existente, cu condiția să nu afecteze imaginea de ansamblu a zonei și percepția asupra peisajului natural. Se interzic construcțiile cu amprentă la sol peste 120 mp și cu regim de înălțime mai mare de P+M sau P+1E+pod. Funcțiunea admisă este locuirea.

(7) În zonele cu locuințe de tip mahala și adăposturi improvizate (așezări informale), autoritatea publică locală are obligația implementării măsurilor prevăzute de Legea nr. 350/2001 pentru integrarea acestora în

politicile publice privind locuirea, accesul la infrastructură, sănătatea publică și siguranța persoanelor. Orice intervenție nouă este permisă numai în baza unui proiect avizat și aprobat de autoritatea publică locală.

(8) În vederea limitării extinderii necontrolate a așezărilor informale din zona Moglănești și asigurării unui cadru coerent de dezvoltare urbană, se instituie următoarele reglementări suplimentare:

a) se interzice ocuparea terenurilor prin realizarea de construcții improvizate sau fără respectarea documentațiilor de urbanism aprobate și a prevederilor prezentului regulament;

b) extinderea zonelor cu caracter informal este interzisă; orice intervenție asupra acestora se va realiza exclusiv în scopul reglementării, restructurării și integrării în țesutul urban existent;

c) autorizarea construcțiilor noi este condiționată de existența sau realizarea concomitentă a infrastructurii tehnico-edilitare minime (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, acces rutier), conform normelor legale în vigoare;

d) pe terenurile neocupate sau rezultate din reorganizări funciare în vecinătatea zonelor informale se interzice parcelarea și construirea în absența unui plan urbanistic zonal (PUZ) aprobat, care să reglementeze în mod unitar ocuparea terenului și echiparea edilitară;

e) autoritatea publică locală va prioritiza intervențiile de dotare edilitară și servicii publice în zonele vulnerabile, în vederea creșterii calității locuirii și reducerii riscurilor sanitare și de securitate;

(9) Reglementări specifice pentru zonele cu așezări informale existente:

a) În vederea reglementării, restructurării și integrării așezărilor informale în țesutul urban, intervențiile se vor realiza etapizat, pe baza unor documentații de urbanism de tip P.U.Z., elaborate pentru unități teritoriale coerente, care vor cuprinde cel puțin întreaga insulă urbană afectată și fronturile opuse;

b) Până la reglementarea urbanistică detaliată, sunt permise exclusiv lucrări de:

- consolidare structurală,
- asigurare a condițiilor minime de igienă și sănătate,
- racordare provizorie sau definitivă la utilități,
- fără extinderea suprafețelor construite;

c) Autorizarea intervențiilor este condițată de:

- expertizarea tehnică a construcțiilor existente;
- asigurarea accesului la infrastructura tehnico-edilitară minimă (apă potabilă, energie electrică, evacuarea apelor uzate, acces rutier);

d) Se interzice realizarea de noi construcții în regim informal sau extinderea celor existente în afara unui cadru reglementat prin documentații de urbanism aprobate;

e) Se vor institui măsuri obligatorii pentru:

- colectarea organizată a deșeurilor;
- asigurarea accesului la surse de apă potabilă;
- implementarea de dotări igienico-sanitare minime;
- reducerea riscurilor sanitare și de securitate;

f) Autoritatea publică locală va putea amplasa temporar:

- containere de asistență socială;
- echipamente igienico-sanitare;
- în vederea îmbunătățirii condițiilor de locuire;

g) Terenurile ocupate de așezări informale vor face obiectul unor programe de:

- cadastru și reglementare juridică;
- reorganizare funciară;
- integrare în sistemul urban prin echipare edilitară și infrastructură;

h) Se interzice eliminarea sau relocarea locuirii fără asigurarea unor alternative locative conforme, în condițiile legii;

i) Orice intervenție va urmări diminuarea efectelor de pseudo-urbanizare și integrarea progresivă în structura funcțională a zonei de locuire.

(10) În zonele cimitirelor, volumele construite vor fi simple și armonizate cu caracterul zonei. Construirea în interiorul perimetrului cimitirului se face cu respectarea prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

(11) În zonele industriale de producție, depozitare și în zonele pentru dotări edilitare, suprafața minimă a parcelelor este de 1.000 mp, iar frontul minim la stradă este de 20,00 m; parcelele mai mici se vor alipi. Construcțiile se amplasează izolat pe parcelă. Arhitectura clădirilor va fi adecvată caracterului zonei și contextului existent. Volumele vor fi simple și armonizate cu vecinătățile. Construcțiile se vor realiza cu acoperiș tip terasă.

(12) În zonele imobilelor agricole din intravilan și ale terenurilor libere de construcții, sunt permise alipiri și dezmembrări. Suprafața minimă a parcelelor este de 500 mp, iar suprafața maximă este de 1.000 mp. Construcțiile se amplasează cu respectarea alinierii generale și a tipologiei frontului discontinuu. Regimul de înălțime maxim admis este P+2E+M. Funcțiunile admise sunt: locuirea, dotările, serviciile și activitățile turistice.

(13) Excepție la articolul (1) fac funcțiunile cu destinație turistică după cum urmează:

(14) Se interzice autorizarea construcțiilor cu funcțiune turistică pe parcele cu suprafețe mai mici decât cele prevăzute la alin. (1), indiferent de situația juridică sau cadastrală.

(15) Suprafețele minime prevăzute la alin. (1) trebuie să fie exclusive, continue și să nu fie fragmentate prin drumuri de acces, servituți de trecere sau alte dezmembrări.

(16) În cazul în care prin documentațiile de urbanism anterioare au fost aprobate loturi cu suprafețe inferioare, acestea nu pot constitui bază pentru autorizarea construcțiilor cu destinație turistică.

(17) Permisiuni şi restricţii: conform zonificării funcţionale; nu se admit activităţi de producţie agricolă, orice activitate ce produce poluare sau presupune prezenţa materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantităţi însemnate.

(18) Regim maxim de înălţime permis: P+2, adică 9 m la streaşină în medie faţă de suprafaţa terenului.

(19) Aliniamente: în general se respectă aliniamentele existente, fiind permise retrageri de minim 5 m, cu condiţia să nu afecteze aspectul stradal (calcane vizibile) şi să nu depăşească 20% din frontul stradal; pentru construcţii şi funcţiuni majore (peste 1000 mp Acd sau de importanţă mare) se vor stabili condiţii de amplasare prin P.U.D.- S.A.

(20) Caracterul arhitectural va sublinia caracterul reprezentativ de-alungul arterei principale de circulaţie, construcţiile noi se vor integra în caracterul zonei şi se vor armoniza cu construcţiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcţia existentă.

(21) Se instituie interdicţie temporară de construire până la elaborarea uni P.U.Z. pentru zona adiacentă mănăstirii, incluzând şi fâşia de protecţie a LEA şi traseul prevăzut pentru drumul de ocolire, pentru care se va elabora documentaţie de specialitate (ITC).

(22) Se instituie zona de protecţie a monumentului istoric şi de arhitectură Biserica de lemn a fostei mănăstiri Pârâul Doamnei cod HR-II-m-A-12990 - se va solicita avizul organelor competente.

(23) În zona de protecţie a monumentului, delimitată conform planşelor şi în sistem Stereo 70 (în format digital), prescripţiile specifice zonelor funcţionale se completează cu următoarele:

a) nu se admit funcţiuni care generează poluare de orice fel, vizuală sau sonoră, ori generează circulaţie intensă a vehiculelor

b) nu se admit construcţii sau instalaţii, panouri publicitare care perturbă percepţia şi vizibilitatea monumentului din spaţiile publice

c) nu se vor autoriza platforme carosabile (de parcare sau de manevre) cu suprafeţe peste 500 mp sau lăţimi peste 16 m; pentru parcaje se recomandă suprafeţe cu dale gazonate sau similar

(24) Înălţimea construcţiilor noi nu va depăşi parter şi mansardă – respectiv 5,50 m la streaşină.

(25) Înfăţişarea clădirilor noi va urmări punerea în valoare a monumentului, fără a concura cu acesta.

(26) Se recomandă utilizarea materialelor şi sistemelor constructive tradiţionale la avizarea documentaţiilor se vor prezenta finisajele prevăzute în proiect, inclusiv materiale, culori, detalii constructive.

(27) Se instituie zona de protecţie a sitului arheologic Moglăneşti – pârâul Baicăului – cod RAN 83687.01. – se va solicita avizul organelor competente.

(28) Se instituie zona de protecţie a cimitirului.

(29) În zona Mureşului (albia majoră) – zonă inundabilă – nu se vor elibera autorizaţii de construire decât cu constatarea (de către organele competente) eliminării riscului de inundare.

(30) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situaţiile care prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcţiunilor în parte.

(31) Condiții de echipare edilitară: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice; se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele învecinate.

(32) Spații libere și spții plantate: se vor asigura spații verzi și plantate pe o suprafață reprezentând cel puțin 35% din suprafața parcelei; pentru fiecare 150mp teren deținut se va planta obligatoriu un copac, pom sau arbore.

(33) Împrejmuiri: se vor respecta prevederile capitolului Condiții generale cu privire la construcții.

(34) Pentru terenurile situate în zona de protecție a râului Mureș se aplică prevederile de la Partea II, cap. 3, art.16, de la alin.10 până la alin.13 – „Protecția cursurilor de apă” din prezentul regulament. Orice

intervenție, construire, amenajare sau schimbare a modului de utilizare a terenurilor situate în aceste zone va respecta condițiile privind protecția apelor, conservarea vegetației de mal, menținerea continuității coridorului ecologic și asigurarea accesului pentru exploatarea și întreținerea cursului de apă.

(35) Pentru terenurile situate în perimetrul Coridorului Verde de protecție al râului Mureș se aplică prevederile de la Partea II, cap. 3, art.16, de la alin.14 până la alin.17 – „Protecția cursurilor de apă" din prezentul regulament. În interiorul coridorului verde, se interzic intervențiile care conduc la fragmentarea spațiilor verzi, reducerea semnificativă a suprafețelor plantate, impermeabilizarea excesivă a terenului și alterarea caracterului natural al malurilor răului Mureș.

U.T.R. 8 – ZONA ACTIVITĂȚILOR DE PRODUCȚIE DIN MOGLĂNEȘTI

DELIMITARE:

(1) Situată în localitatea componentă Moglăneşti, cuprinde incintele unităţilor productive, limitată de U.T.R. 7. şi limita intravilanului.

DESCRIERE:

(1) Zonă aferentă activităţilor de producţie industrială şi activităţi conexe; cuprinde puţine rezerve de teren pentru extindere.

REGLEMENTĂRI:

(1) Indicatorii urbanistici maximi generali admiși pentru U.T.R. 8.: **POTmaxim 50%, CUTmaxim 1,5**

(2) În zonele de locuire individuală cu caracter rural dezvoltate liniar, sunt permise intervenții asupra parcelarului prin alipiri și dezmembrări, cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 400 mp; Curțile agricole se mențin. Alinierea construcțiilor noi se stabilește prin raportare la alinierea generală existentă. Construcțiile cu deschidere la drumuri comunale sau județene se retrag față de aliniament conform legislației rutiere. Se interzic construcțiile cu amprentă la sol peste 120 mp și cu regim de înălțime mai mare de P+M sau P+1E+pod. Funcțiunea admisă este locuirea.

(3) În zonele industriale de producție, depozitare și în zonele pentru dotări edilitare, suprafața minimă a parcelelor este de 1.000 mp, iar frontul minim la stradă este de 20,00 m; parcelele mai mici se vor alipi. Construcțiile se amplasează izolat pe parcelă. Arhitectura clădirilor va fi adecvată caracterului zonei și contextului existent. Volumele vor fi simple și armonizate cu vecinătățile. Construcțiile se vor realiza cu acoperiș tip terasă.

(4) În zonele imobilelor agricole din intravilan și ale terenurilor libere de construcții, sunt permise alipiri și dezmembrări. Suprafața minimă a parcelelor este de 500 mp, iar suprafața maximă este de 1.000 mp. Construcțiile se amplasează cu respectarea alinierii generale și a tipologiei frontului discontinuu. Regimul de înălțime maxim admis este P+2E+M. Funcțiunile admise sunt: locuirea, dotările, serviciile și activitățile turistice.

(5) Permisiuni şi restricţii: conform zonificării funcţionale

(6) Regim maxim de înălţime recomandat: P+2, adică 9 m la streaşină/cornişă

(7) Aliniamente: către spaţiile publice se respectă aliniamentele existente

(8) Se instituie zona de protecţie a cimitirului

(9) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situaţiile care prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcţiunilor în parte.

(10) Condiții de echipare edilitară: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice; se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele învecinate; se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV, etc.)

(11) Spații libere și spații plantate: se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei

(12) Împrejmuiri: se vor respecta prevederile capitolului Condiții generale privitoare la construcții al prezentului regulament

U.T.R. 9 – ZONA DE LOCUIRE LUNCANI

DELIMITARE:

(1) Situată la sud-est de zona centrală, se delimitează de aceasta (U.T.R. 1.) şi de U.T.R. 7. prin cursul râului Mureş calea ferată îngustă, limitată apoi de, limita intravilanului, limitele loturilor de pe strada Zăpodea şi str. Cascadei (U.T.R. 10.), limita intravilanului.

DESCRIERE:

(1) Zonă cu locuinţe individuale, traversată de calea ferată, cuprinde terenuri largi neconstruite, inundabile, în lunca Mureşului, fără reţea stradală constituită; densitate redusă, dar şi zona văii Zăpodea, de asemenea cu pericol de inundare prin viituri; construcţii în stare rea- mediocră, echipate slab; terenuri disponibile, dar cu condiţii geo- hidrotehnice nefavorabile.

REGLEMENTĂRI:

(1) Indicatorii urbanistici maximi generali admiși pentru U.T.R. 9.: **POTmaxim 35%, CUTmaxim 1,05**

(2) În cadrul unităților teritoriale de referință (UTR) unde sunt permise funcțiuni și servicii cu destinație turistică (hoteluri, pensiuni turistice, agropensiuni), se aplică următoarele condiții minime de parcelă:

a) Casa de vacanță – suprafața minimă a terenului: 500 mp;

b) Pensiuni – suprafața minimă a terenului: 800 mp;

c) Agropensiuni – suprafața minimă a terenului: 1.000 mp;

(3) Indicatorii urbanistici se stabilesc diferențiat, după cum urmează:

a) Case de vacanță – POT maxim: 35%; CUT maxim: 1,05;

b) pensiuni – POT maxim: 35%; CUT maxim: 1,05;

c) agropensiuni – POT maxim: 30%; CUT maxim: 0,9;

(4) În zonele de protecție ale monumentelor istorice clasate și în zonele construite protejate provizorii, orice intervenție se autorizează numai pe baza avizului Ministerului Culturii sau al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia și al celorlalte avize prevăzute de lege. Extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente sunt interzise. Prin excepție, modificarea volumului existent și realizarea de construcții noi sunt permise numai în baza unui Studiu de inserție în context istoric.

(5) În zonele din arealul urban cu locuințe individuale inserate punctual sau amplasate la periferii, sunt permise alipiri și dezmembrări cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 600 mp și raportul laturilor între 1/1 și 1/3. Clădirile se amplasează izolat, cu respectarea retragerilor față de limitele laterale, posterioare și frontale, conform RGU. Alinierea clădirilor va fi unitară. Regimul de înălțime maxim admis este P+1E+M. Funcțiunile admise sunt locuirea și dotările aferente acesteia; pentru dotări, suprafața parcelelor se va dimensiona în funcție de necesități.

(6) În zonele de locuire individuală cu caracter rural dezvoltate liniar, sunt permise alipiri și dezmembrări cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 400 mp; Curțile agricole se mențin. Alinierea construcțiilor noi se stabilește prin raportare la alinierea generală existentă. Construcțiile cu deschidere la drumuri comunale sau județene se retrag față de aliniament conform legislației rutiere. Se interzic construcțiile cu amprentă la sol peste 120 mp și cu regim de înălțime mai mare de P+M sau P+1E+pod.

Funcțiunea admisă este locuirea.

(7) În zonele de locuire individuală cu caracter rural dezvoltate răsfirat, suprafețele gospodăriilor se mențin. Sunt permise construcții noi și extinderi ale celor existente, cu condiția să nu afecteze imaginea de ansamblu a zonei și percepția asupra peisajului natural. Se interzic construcțiile cu amprentă la sol peste 120 mp și cu regim de înălțime mai mare de P+M sau P+1E+pod. Funcțiunea admisă este locuirea.

(8) În zonele industriale de producție, depozitare și în zonele pentru dotări edilitare, suprafața minimă a parcelelor este de 1.000 mp, iar frontul minim la stradă este de 20,00 m; parcelele mai mici se vor alipi. Construcțiile se amplasează izolat pe parcelă. Arhitectura clădirilor va fi adecvată caracterului zonei și contextului existent. Volumele vor fi simple și armonizate cu vecinătățile. Construcțiile se vor realiza cu acoperiș tip terasă.

(9) În zonele adiacente infrastructurii feroviare publice se instituie zone de siguranță și zone de protecție conform legislației în vigoare. Construirea în zona de protecție este permisă numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR" S.A. – Sucursala Regională de Căi Ferate Harghita. Traseele din zona de protecție se vor menține cu vegetație joasă și fără impermeabilizare.

(10) În zonele imobilelor agricole din intravilan și ale terenurilor libere de construcții, sunt permise alipiri și dezmembrări. Suprafața minimă a parcelelor este de 500 mp, iar suprafața maximă este de 1.000 mp. Construcțiile se amplasează cu respectarea alinierii generale și a tipologiei frontului discontinuu. Regimul de înălțime maxim admis este P+2E+M. Funcțiunile admise sunt: locuirea, dotările, serviciile și activitățile turistice.

(11) Suprafețele minime prevăzute la alin. (1) trebuie să fie exclusive, continue și să nu fie fragmentate prin drumuri de acces, servituți de trecere sau alte dezmembrări.

(12) În cazul în care prin documentațiile de urbanism anterioare au fost aprobate loturi cu suprafețe inferioare, acestea nu pot constitui bază pentru autorizarea construcțiilor cu destinație turistică.

(13) Permisiuni şi restricţii: conform zonificării funcţionale; nu se admit activităţi productive noi, activităţi de transport şi servicii legate de acesta, activităţi de producţie agricolă, depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100 mp (inclusiv în spaţii deschise) sau de materiale refolosibile, construcţii şi amenajări pentru gospodărie comunală, construcţii aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecţie ce depăşesc limitele construcţiei sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent, orice activitate ce produce poluare sau presupune prezenţa materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantităţi însemnate.

(14) Reglementări specifice pentru zonele cu așezări informale existente

a) În vederea reglementării, restructurării și integrării așezărilor informale în țesutul urban, intervențiile se vor realiza etapizat, pe baza unor documentații de urbanism de tip P.U.Z., elaborate pentru unități teritoriale coerente, care vor cuprinde cel puțin întreaga insulă urbană afectată și fronturile opuse;

b) Până la reglementarea urbanistică detaliată, sunt permise exclusiv lucrări de:

- consolidare structurală,
- asigurare a condițiilor minime de igienă și sănătate,
- racordare provizorie sau definitivă la utilități,
- fără extinderea suprafețelor construite;

c) Autorizarea intervențiilor este condiționată de:

- expertizarea tehnică a construcțiilor existente;
- asigurarea accesului la infrastructura tehnico-edilitară minimă (apă potabilă, energie electrică,

evacuarea apelor uzate, acces rutier);

d) Se interzice realizarea de noi construcții în regim informal sau extinderea celor existente în afara unui cadru reglementat prin documentații de urbanism aprobate;

e) Se vor institui măsuri obligatorii pentru:

- colectarea organizată a deșeurilor;
- asigurarea accesului la surse de apă potabilă;
- implementarea de dotări igienico-sanitare minime;
- reducerea riscurilor sanitare și de securitate;

f) Autoritatea publică locală va putea amplasa temporar:

- containere de asistență socială;
- echipamente igienico-sanitare;
- în vederea îmbunătățirii condițiilor de locuire;

g) Terenurile ocupate de așezări informale vor face obiectul unor programe de:

- cadastru și reglementare juridică;
- reorganizare funciară;
- integrare în sistemul urban prin echipare edilitară și infrastructură;

h) Se interzice eliminarea sau relocarea locuirii fără asigurarea unor alternative locative conforme, în condițiile legii;

i) Orice intervenție va urmări diminuarea efectelor de pseudo-urbanizare și integrarea progresivă în structura funcțională a zonei de locuire.

(15) Regim maxim de înălţime permis: P+2, adică 9 m la streaşină în medie faţă de suprafaţa terenului.

(16) Aliniamente: în general se respectă aliniamentele existente, fiind permise retrageri de minim 4 m, cu condiţia să nu afecteze aspectul stradal (calcane vizibile).

(17) Caracterul arhitectural: construcţiile noi se vor integra în caracterul zonei şi se vor armoniza cu construcţiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcţia existentă.

(18) În zona podului nou peste Mureş se va întocmi un plan urbanistic pentru stabilirea traseelor de circulaţie, corelat cu circulaţia în zonă.

(19) În zona de inundabilitate lunca Mureşului nu se vor elibera autorizaţii de construire până la finalizarea lucrărilor de apărare (dig) repsectiv luarea măsurilor de protecţie împotriva inundaţiilor, constatate de forurile competente.

(20) În zonele identificate ca fiind inundabile, construirea este interzisă, conform prevederilor Legii apelor nr. 107/1996 (art. 86–87). Se pot admite doar:

a) lucrări de gospodărire a apelor și lucrări de protecție împotriva inundațiilor;

b) construcții și amenajări temporare sau demontabile, cu avizul Administrației Naționale „Apele Române”;

c) construcții definitive numai dacă zona este protejată prin lucrări hidrotehnice recepționate și dacă sunt respectate cotele și măsurile tehnice stabilite prin studii hidrologice și avizul „Apelor Române”.

(21) Se recomandă întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru stabilirea tramei stradale şi a parcelării în zona luncii Mureşului.

(22) Spații libere și spții plantate: se vor asigura spații verzi și plantate pe o suprafață reprezentând cel puțin 35% din suprafața parcelei; pentru fiecare 150mp teren deținut se va planta obligatoriu un copac, pom sau arbore.

(23) Pentru terenurile situate în zona de protecție a râului Mureș se aplică prevederile de la Partea II, cap. 3, art.16, de la alin.10 până la alin.13 – „Protecția cursurilor de apă" din prezentul regulament. Orice intervenție, construire, amenajare sau schimbare a modului de utilizare a terenurilor situate în aceste zone va respecta condițiile privind protecția apelor, conservarea vegetației de mal, menținerea continuității coridorului ecologic și asigurarea accesului pentru exploatarea și întreținerea cursului de apă.

(24) Pentru terenurile situate în perimetrul Coridorului Verde de protecție al râului Mureș se aplică prevederile de la Partea II, cap. 3, art.16, de la alin.14 până la alin.17 – „Protecția cursurilor de apă" din prezentul regulament. În interiorul coridorului verde, se interzic intervențiile care conduc la fragmentarea spațiilor verzi, reducerea semnificativă a suprafețelor plantate, impermeabilizarea excesivă a terenului și alterarea caracterului natural al malurilor răului Mureș.

U.T.R. 10 - ZONĂ TURISTICĂ BANFFY

DELIMITARE:

(1) Situată spre sud de zona centrală (U.T.R. 1), delimitată de str. Bradului, limita loturilor de pe str. O.C. Tăslăuanu (capăt – U.T.R. 11.), limita loturilor de pe str. Zăpodea, respectiv Cascadei, str. Cascadei, calea ferată (U.T.R. 9.).

DESCRIERE:

(1) Zonă destinată activităţilor de turism şi agrement - zona Staţiunii Bradul cuprinzând case de vacanţă şi alte funcțiuni turistice, rezerve de teren pentru construcţii şi amenajări pentru turism; condiţii naturale favorabile, potenţial valoros (sursă de apă mezotermală). Cuprinde rezervaţia geologică Cascada de apă termală.

REGLEMENTĂRI:

(1) Indicatorii urbanistici maximi generali admiși pentru U.T.R. 10.: POTmaxim 40%, CUTmaxim 1,2.

(2) În cadrul unităților teritoriale de referință (UTR) unde sunt permise funcțiuni și servicii cu destinație turistică (hoteluri, pensiuni turistice, agropensiuni), se aplică următoarele condiții minime de parcelă:

a) Casa de vacanță – suprafața minimă a terenului: 800 mp;

b) Pensiuni – suprafața minimă a terenului: 1.000 mp;

c) Agropensiuni – suprafața minimă a terenului: 1.500 mp;

d) Hoteluri – suprafața minimă a terenului: 2.000 mp.

(3) Indicatorii urbanistici se stabilesc diferențiat, după cum urmează:

a) Case de vacanță – POT maxim: 35%; CUT maxim: 1,05;

b) pensiuni – POT maxim: 35%; CUT maxim: 1,05;

c) agropensiuni – POT maxim: 30%; CUT maxim: 0,9;

d) hoteluri – POT maxim: 40%; CUT maxim: 1,2.

(4) În zonele de locuire individuală cu caracter rural dezvoltate liniar, sunt permise intervenții asupra parcelarului prin alipiri și dezmembrări, cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 400 mp; Curțile agricole se mențin. Alinierea construcțiilor noi se stabilește prin raportare la alinierea generală existentă. Construcțiile cu deschidere la drumuri comunale sau județene se retrag față de aliniament conform legislației rutiere. Se interzic construcțiile cu amprentă la sol peste 120 mp și cu regim de înălțime mai mare de P+M sau P+1E+pod. Funcțiunea admisă este locuirea.

(5) În zonele de locuire individuală cu caracter rural cu parcelar proiectat și fond construit recent, parcelarul se menține în forma actuală; sunt permise alipiri și dezmembrări cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 400 mp. Funcțiunea admisă este locuirea.

(6) În zonele cu străzi de pământ și inserții de locuințe recente, autoritatea publică locală are obligația extinderii rețelelor edilitare și a asfaltării drumurilor. În cazul dezmembrărilor, suprafața minimă a parcelelor este de 400 mp.

(7) În stațiunea turistică Banffy – Măgheruș, pentru activități turistice, se instituie obligativitatea menținerii unui grad ridicat de conservare a zonei; amenajarea, întreținerea și exploatarea pârtiilor și traseelor de schi se vor realiza cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

(8) În stațiunea turistică Banffy – Măgheruș, pentru pensiuni și complexe turistice de cazare, suprafețele complexelor se mențin, iar organizarea funcțională se va realiza astfel încât să se păstreze specificul inițial. Sunt permise construcții noi și extinderi ale celor existente, cu condiția să nu afecteze imaginea de ansamblu a zonei și percepția asupra peisajului natural. Funcțiunea admisă este turismul.

(9) În zonele adiacente infrastructurii feroviare publice se instituie zone de siguranță și zone de protecție conform legislației în vigoare. Construirea în zona de protecție este permisă numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR" S.A. – Sucursala Regională de Căi Ferate Harghita. Traseele din zona de protecție se vor menține cu vegetație joasă și fără impermeabilizare.

(10) În zonele imobilelor agricole din intravilan și ale terenurilor libere de construcții, sunt permise alipiri și dezmembrări. Suprafața minimă a parcelelor este de 500 mp, iar suprafața maximă este de 1.000 mp. Construcțiile se amplasează cu respectarea alinierii generale și a tipologiei frontului discontinuu. Regimul de înălțime maxim admis este P+2E+M. Funcțiunile admise sunt: locuirea, dotările, serviciile și activitățile turistice.

(11) Excepție la articolul (1) fac terenurile aflate în zona funcțională GC – gospodărie comunală, având destinația de cimitire, se supun reglementărilor urbanistice specifice acestei funcțiuni.

(12) Excepție la articolul (1) fac funcțiunile cu destinație turistică după cum urmează:

a) Suprafețele minime prevăzute la alin. (1) trebuie să fie exclusive, continue și să nu fie fragmentate prin drumuri de acces, servituți de trecere sau alte dezmembrări.

b) În cazul în care prin documentațiile de urbanism anterioare au fost aprobate loturi cu suprafețe inferioare, acestea nu pot constitui bază pentru autorizarea construcțiilor cu destinație turistică.

(13) Permisiuni şi restricţii: conform zonificării funcţionale; în zona de agrement nu se admit activităţi productive, activităţi de transport şi servicii legate de acesta, activităţi de producţie agricolă, depozitare en-gros (inclusiv în spaţii deschise) sau de materiale refolosibile, construcţii şi amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire, construcţii aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecţie ce depăşesc limitele construcţiei sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent, orice activitate ce produce poluare sau presupune prezenţa materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantităţi însemnate.

(14) Regim maxim de înălţime permis: P+3, adică 15 m la streaşină în medie faţă de suprafaţa terenului.

(15) Aliniamente: în general se respectă aliniamentele existente, cu condiţia să nu afecteze aspectul stradal (calcane vizibile); pentru construcţii şi funcţiuni majore (peste 1000 mp ACD) se vor stabili condiţii de amplasare prin P.U.D.- S.A.

(16) Caracterul arhitectural va sublinia caracterul zonei, reprezentativ pentru funcţiunile incluse, construcţiile noi se vor integra în caracterul acesteia şi se vor armoniza cu construcţiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcţia existentă.

(17) Se instituie zona protejată peisagistic a Cascadei de apă termală - se va solicita avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local, acord de mediu; de asemenea se va solicita avizul organelor competente pentru protejarea resurselor de apă mezotermală pe baza Schemei Directoare de Amenajare şi Management a bazinului Hidrografic Mureş se va delimita zona corpurilor de apă subterană mezotermală şi se va institui zonă de protecţie.

(18) Se recomandă întocmirea unui P.U.Z. pentru întreaga zonă a staţiunii, în vederea valorificării optime a potenţialului turistic.

(19) Zona inundabilă din lunca Mureşului se va păstra ca zonă verde cu vegetaţie naturală.

(20) În zonele identificate ca fiind inundabile, construirea este interzisă, conform prevederilor Legii apelor nr.

107/1996 (art. 86–87). Se pot admite doar:

d) lucrări de gospodărire a apelor și lucrări de protecție împotriva inundațiilor;

e) construcții și amenajări temporare sau demontabile, cu avizul Administrației Naționale „Apele Române";

f) construcții definitive numai dacă zona este protejată prin lucrări hidrotehnice recepționate și dacă sunt respectate cotele și măsurile tehnice stabilite prin studii hidrologice și avizul „Apelor Române".

(21) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situaţiile care prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcţiunilor în parte.

(22) Spații libere și spații plantate: pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi vor ocupa minimum 30% din suprafaţa totală. Restul terenului va fi spaţiu amenajat: construcţii şi curţi (suprafeţe de acces pietonal, auto, suprafeţe verzi amenajate – CC).

(23) Condiții de echipare edilitară: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice; se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele învecinate.

(24) Împrejmuiri: parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.

(25) În cazul parcelelor tradiționale identificate pe plan în parrtea desenată (A-03.1 Reglementări urbanistice) vor fi respectate si prevederile de la Capitolul 3-Condiții generale privitoare la construcții, Articolul 8. Parcelarea.

(26) În zonele caracterizate prin prezența unui parcelar tradițional cu specific rural tentacular, operațiunile de parcelare, dezmembrare, reparcelare sau construire vor respecta structura morfologică tradițională și caracterul specific al țesutului.

(27) Se vor aplica prevederile specifice aferente parcelarului tradițional cu specific rural alungit, inclusiv cele referitoare la banda de construibilitate, modul de amplasare a construcțiilor și condițiile de dezmembrare.

(28) Autorizarea intervențiilor este condiționată de:

a) menținerea raportului tradițional dintre frontul și adâncimea parcelei;

b) respectarea benzii de construibilitate;

c) asigurarea accesului direct la drum;

d) evitarea fragmentării excesive a terenurilor.

(29) Pentru terenurile situate în zona de protecție a râului Mureș se aplică prevederile de la Partea II, cap. 3, art.16, de la alin.10 până la alin.13 – „Protecția cursurilor de apă" din prezentul regulament. Orice intervenție, construire, amenajare sau schimbare a modului de utilizare a terenurilor situate în aceste zone va respecta condițiile privind protecția apelor, conservarea vegetației de mal, menținerea continuității coridorului ecologic și asigurarea accesului pentru exploatarea și întreținerea cursului de apă.

(30) Pentru terenurile situate în perimetrul Coridorului Verde de protecție al râului Mureș se aplică prevederile de la Partea II, cap. 3, art.16, de la alin.14 până la alin.17 – „Protecția cursurilor de apă" din prezentul regulament. În interiorul coridorului verde, se interzic intervențiile care conduc la fragmentarea spațiilor verzi, reducerea semnificativă a suprafețelor plantate, impermeabilizarea excesivă a terenului și alterarea caracterului natural al malurilor râului Mureș.

U.T.R. 11 – ZONA PÂRTIEI DE SKI

DELIMITARE:

(1) U.T.R. 11 este situat în sud-estul centrului orașului (UTR 1), în prelungirea UTR 10 și UTR 13, și include teritoriile destinate infrastructurii de agrement pentru sporturi de iarnă, în principal pârtii de schi și dotările aferente acestora.

DESCRIERE:

(2) Zonă destinată sporturilor de iarnă, cu funcțiuni principale de tip agrement sezonier (pârtii de schi, instalații de transport pe cablu, servicii conexe). Zona beneficiază de un cadru natural atractiv și de o topografie favorabilă sporturilor montane. Teritoriul se află parțial în apropierea unor arii naturale protejate, ceea ce implică o dezvoltare responsabilă și atent controlată.

REGLEMENTĂRI:

(1) Încadrare funcțională: VT – Zonă pentru activități turistice și de recreere (cu profil sporturi de iarnă).

(2) Sunt admise:

a) amenajarea de pârtii de schi, teleschiuri, telescaune, telegondole și instalații de zăpadă artificială;

b) clădiri pentru servicii suport (închirieri echipamente, salvamont, cabane, centre de prim ajutor, apres-ski);

c) parcaje, drumuri de acces și infrastructură edilitară necesară funcționării zonei.

(3) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situaţiile care prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcţiunilor în parte.

(4) Indicatori urbanistici maximi:

a) POT maxim = 10%

b) CUT maxim = 0,3

c) (se aplică doar pentru suprafețele construibile – baze, servicii, instalații – excluzând pârtiile propriu-zise)

(5) În stațiunea turistică Banffy – Măgheruș se instituie obligativitatea menținerii unui grad ridicat de conservare a zonei. Amenajarea, omologarea, întreținerea și exploatarea pârtiilor și traseelor de schi se vor realiza cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

(6) În cazul în care prin documentațiile de urbanism anterioare au fost aprobate loturi cu suprafețe inferioare, acestea nu pot constitui bază pentru autorizarea construcțiilor cu destinație turistică.

(7) Construcțiile vor avea un caracter montan/alpin, folosind materiale naturale (lemn, piatră), acoperișuri în pantă, și se vor integra armonios în peisajul natural. Se interzic construcțiile cu aspect industrial sau neadecvat zonei montane.

(8) Se va asigura capacitatea de parcare corespunzătoare vârfului de utilizare sezonieră, conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. Se încurajează soluții de transport alternativ (autobuze de transfer, parcări de

tip park&ride).

(9) Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare existente/extinse. Se interzice descărcarea apelor meteorice pe pârtii sau în albiile naturale, fără preluare și filtrare. Rețelele de cabluri vor fi subterane sau integrate discret în peisaj.

(10) Orice intervenție va respecta prevederile privind protejarea speciilor și habitatelor. Instalațiile de zăpadă artificială vor utiliza tehnologii nepoluante și resurse optimizate de apă. Se va evita tăierea arborilor în masă și se va menține vegetația nativă.

(11) Lucrările vor fi desfășurate în afara sezonului de utilizare și a perioadelor critice pentru fauna locală, în baza unui program etapizat care să minimizeze impactul asupra mediului.

(12) Spații libere și spații plantate: se va asigura menținerea unui procent minim de 70% din suprafața UTR-ului ca spațiu verde natural sau plantat, din care minimum 50% vegetație forestieră sau pajiști naturale. În interiorul parcelelor construibile, procentul minim de spații verzi amenajate este de 30%.

U.T.R. 12 – ZONA DE LOCUIRE ȘI CASE DE VACANȚĂ MĂGHERUȘ

DELIMITARE:

(1) Localitatea componentă Măgheruş, situată spre sud de zona centrală, delimitată de strada Cascadei (U.T.R. 1. şi 10.), limitele loturilor de pe strada Murelor către Zencani (U.T.R. 13.) limita intravilanului, limitele loturilor construite (zona pârtiei de schi, pârâul Criminiş; U.T.R. 12.).

DESCRIERE:

(1) Zonă de locuinţe individuale cu caracter rural, înşiruite pe valea pârâului Măgheruş, construite relativ dens, cu terenuri libere mai mult către extremitatea sudică; starea construcţiilor în general mediocră.

REGLEMENTĂRI:

(1) Indicatorii urbanistici maximi generali admiși pentru U.T.R. 12.: POTmaxim 35%, CUTmaxim 1,05

(2) Excepție la articolul (1) fac funcțiunile cu destinație turistică după cum urmează:

(3) În cadrul unităților teritoriale de referință (UTR) unde sunt permise funcțiuni și servicii cu destinație turistică (hoteluri, pensiuni turistice, agropensiuni), se aplică următoarele condiții minime de parcelă:

a) Casa de vacanță – suprafața minimă a terenului: 500 mp;

b) Pensiuni – suprafața minimă a terenului: 800 mp;

c) Agropensiuni – suprafața minimă a terenului: 1.000 mp;

(4) Se interzice autorizarea construcțiilor cu funcțiune turistică pe parcele cu suprafețe mai mici decât cele prevăzute la alin. (1), indiferent de situația juridică sau cadastrală.

(5) Indicatorii urbanistici se stabilesc diferențiat, după cum urmează:

a) Case de vacanță – POT maxim: 35%; CUT maxim: 1,05;

b) Pensiuni – POT maxim: 35%; CUT maxim: 1,05;

c) Agropensiuni – POT maxim: 30%; CUT maxim: 0,9;

(6) Suprafețele minime prevăzute la alin. (1) trebuie să fie exclusive, continue și să nu fie fragmentate prin drumuri de acces, servituți de trecere sau alte dezmembrări.

(7) În zonele din arealul urban cu locuințe individuale și servicii de mici dimensiuni, parcelarul existent se menține nemodificat; operațiunile de dezmembrare și/sau alipire sunt interzise. Se va respecta modul de conformare al parcelelor cu raportul actual al laturilor. Regimul de înălțime maxim admis este P+1E+M. Funcțiunea admisă este locuirea în unități individuale și servicii de mici dimensiuni compatibile cu zona.

(8) În zonele de locuire individuală cu caracter rural dezvoltate liniar, sunt permise alipiri și dezmembrări cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 400 mp; Curțile agricole se mențin. Alinierea construcțiilor noi se stabilește prin raportare la alinierea generală existentă. Construcțiile cu deschidere la drumuri comunale sau județene se retrag față de aliniament conform legislației rutiere. Se interzic construcțiile cu amprentă la sol peste 120 mp și cu regim de înălțime mai mare de P+M sau P+1E+pod. Funcțiunea admisă este locuirea.

(9) În zonele de locuire individuală cu caracter rural dezvoltate răsfirat, suprafețele gospodăriilor se mențin. Sunt permise construcții noi și extinderi ale celor existente, cu condiția să nu afecteze imaginea de ansamblu a zonei și percepția asupra peisajului natural. Se interzic construcțiile cu amprentă la sol peste

120 mp și cu regim de înălțime mai mare de P+M sau P+1E+pod. Funcțiunea admisă este locuirea.

(10) În zonele de locuire individuală cu caracter rural cu parcelar proiectat și fond construit recent, parcelarul se menține în forma actuală; sunt permise alipiri și dezmembrări cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 400 mp. Funcțiunea admisă este locuirea.

(11) În zonele industriale de producție, depozitare și în zonele pentru dotări edilitare, suprafața minimă a parcelelor este de 1.000 mp, iar frontul minim la stradă este de 20,00 m; parcelele mai mici se vor alipi. Construcțiile se amplasează izolat pe parcelă. Arhitectura clădirilor va fi adecvată caracterului zonei și contextului existent. Volumele vor fi simple și armonizate cu vecinătățile. Construcțiile se vor realiza cu acoperiș tip terasă.

(12) În zonele imobilelor agricole din intravilan și ale terenurilor libere de construcții, sunt permise alipiri și dezmembrări. Suprafața minimă a parcelelor este de 500 mp, iar suprafața maximă este de 1.000 mp. Construcțiile se amplasează cu respectarea alinierii generale și a tipologiei frontului discontinuu. Regimul de înălțime maxim admis este P+2E+M. Funcțiunile admise sunt: locuirea, dotările, serviciile și activitățile turistice.

(13) În cazul în care prin documentațiile de urbanism anterioare au fost aprobate loturi cu suprafețe inferioare, acestea nu pot constitui bază pentru autorizarea construcțiilor cu destinație turistică.

(14) Permisiuni şi restricţii: conform zonificării funcţionale; nu se admit activităţi de producţie agricolă, orice activitate ce produce poluare sau presupune prezenţa materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantităţi însemnate.

(15) Regim maxim de înălţime permis: P+2, adică 9 m la streaşină în medie faţă de suprafaţa terenului.

(16) Aliniamente: în general se respectă aliniamentele existente, fiind permise retrageri de minim 5 m, cu condiţia să nu afecteze aspectul stradal (calcane vizibile) şi să nu depăşească 20% din frontul stradal.

(17) Caracterul arhitectural: construcţiile noi se vor integra în caracterul zonei şi se vor armoniza cu construcţiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcţia existentă.

(18) Se instituie zona de protecţie a cimitirului.

(19) În zona intersecţiei cu calea ferată se propune îmbunătăţirea condiţiilor de circulaţie, printr-o documentaţie de specialitate.

(20) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situaţiile care prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcţiunilor în parte.

(21) Spații libere și spații plantate: pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi vor ocupa minimum 35% din suprafaţa totală. Restul terenului va fi spaţiu amenajat: construcţii şi curţi (suprafeţe de acces pietonal, auto, suprafeţe verzi amenajate – CC).

(22) Condiții de echipare edilitară: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice; se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele învecinate.

(23) Împrejmuiri: parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.

(24) În cazul parcelelor tradiționale identificate pe plan în parrtea desenată (A-03.1 Reglementări urbanistice) vor fi respectate si prevederile de la Capitolul 3-Condiții generale privitoare la construcții, Articolul 8. Parcelarea.

(25) În zonele caracterizate prin prezența unui parcelar tradițional cu specific rural liner, operațiunile de parcelare, dezmembrare, reparcelare sau construire vor respecta structura morfologică tradițională și caracterul specific al țesutului.

(26) Se vor aplica prevederile specifice aferente parcelarului tradițional cu specific rural alungit, inclusiv cele referitoare la banda de construibilitate, modul de amplasare a construcțiilor și condițiile de dezmembrare.

(27) Autorizarea intervențiilor este condiționată de:

a) menținerea raportului tradițional dintre frontul și adâncimea parcelei;

b) respectarea benzii de construibilitate;

c) asigurarea accesului direct la drum;

d) evitarea fragmentării excesive a terenurilor.

U.T.R. 13 - ZONA TURISTICĂ ȘI CASE DE VACANȚĂ MĂGHERUȘ

DELIMITARE:

(1) Situată pe valea pârâului Măgheruş, cuprinde partea de sud a acestei localităţi - zona caselor de vacanţă şi a pârtiei de schi, delimitată de intravilanul localităţii şi de U.T.R. 11.

DESCRIERE:

(1) Zonă cu case de vacanţă şi locuinţe; rezerve largi de teren pentru construcţii, zonă cu potenţial natural valoros, în curs de dezvoltare turistică; cuprinde şi actuala platformă de depozitare a deşeurilor, factor de poluare a solului, apei freatice şi aerului.

REGLEMENTĂRI:

(1) Indicatorii urbanistici maximi generali admiși pentru U.T.R. 13.: POTmaxim 35%, CUTmaxim 1,05.

(2) Excepție la articolul (1) fac funcțiunile cu destinație turistică după cum urmează.

(3) În cadrul unităților teritoriale de referință (UTR) unde sunt permise funcțiuni și servicii cu destinație turistică (hoteluri, pensiuni turistice, agropensiuni), se aplică următoarele condiții minime de parcelă:

a) Casa de vacanță – suprafața minimă a terenului: 500 mp;

b) Pensiuni – suprafața minimă a terenului: 800 mp;

c) Agropensiuni – suprafața minimă a terenului: 1.000 mp;

(4) Se interzice autorizarea construcțiilor cu funcțiune turistică pe parcele cu suprafețe mai mici decât cele prevăzute la alin. (1), indiferent de situația juridică sau cadastrală.

(5) Indicatorii urbanistici se stabilesc diferențiat, după cum urmează:

a) Case de vacanță – POT maxim: 35%; CUT maxim: 1,05;

b) pensiuni – POT maxim: 35%; CUT maxim: 1,05;

c) agropensiuni – POT maxim: 30%; CUT maxim: 0,9;

(6) Suprafețele minime prevăzute la alin. (1) trebuie să fie exclusive, continue și să nu fie fragmentate prin drumuri de acces, servituți de trecere sau alte dezmembrări.

(7) În cazul în care prin documentațiile de urbanism anterioare au fost aprobate loturi cu suprafețe inferioare, acestea nu pot constitui bază pentru autorizarea construcțiilor cu destinație turistică.

(8) În zonele de locuire individuală cu caracter rural dezvoltate liniar, sunt permise alipiri și dezmembrări cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 400 mp; Curțile agricole se mențin. Alinierea construcțiilor noi se stabilește prin raportare la alinierea generală existentă. Construcțiile cu deschidere la drumuri comunale sau județene se retrag față de aliniament conform legislației rutiere. Se interzic construcțiile cu amprentă la sol peste 120 mp și cu regim de înălțime mai mare de P+M sau P+1E+pod. Funcțiunea admisă este locuirea.

(9) În stațiunea turistică Banffy – Măgheruș, se instituie obligativitatea menținerii unui grad ridicat de conservare a zonei. Amenajarea, întreținerea și exploatarea pârtiilor și traseelor de schi se vor realiza cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

(10) În zonele imobilelor agricole din intravilan și ale terenurilor libere de construcții, sunt permise alipiri și dezmembrări. Suprafața minimă a parcelelor este de 500 mp, iar suprafața maximă este de 1.000 mp.

Construcțiile se amplasează cu respectarea alinierii generale și a tipologiei frontului discontinuu. Regimul de înălțime maxim admis este P+2E+M. Funcțiunile admise sunt: locuirea, dotările, serviciile și activitățile turistice.

(11) Permisiuni şi restricţii: conform zonificării funcţionale; în zona de agrement nu se admit activităţi productive, activităţi de transport şi servicii legate de acesta, activităţi de producţie agricolă, depozitare en-gros (inclusiv în spaţii deschise) sau de materiale refolosibile, construcţii şi amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire, construcţii aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecţie ce depăşesc limitele construcţiei sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent, orice activitate ce produce poluare sau presupune prezenţa materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantităţi însemnate.

(12) Aliniamente: în general se respectă aliniamentele existente; pentru construcţii şi funcţiuni majore (peste 1000 mp Acd) se vor stabili condiţii de amplasare prin P.U.D.- S.A.

(13) Caracterul arhitectural va sublinia caracterul zonei, reprezentativ pentru funcţiunile incluse, construcţiile noi se vor integra în caracterul acesteia şi se vor armoniza cu construcţiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcţia existentă.

(14) Se instituie interdicţie definitivă de construire în zona actualei platforme de gunoi - aceasta va reintra în circuitul de folosinţă numai după lucrările de reecologizare având ca scop eliminarea integrală a poluării de toate categoriile, confirmată de analize de laborator.

(15) În jurul platformei de gunoi nu se vor acorda autorizaţii de construire până la scăderea nivelului de poluare la limitele admise, după desfiinţarea platformei.

(16) Urmărirea postînchidere a platformei existente pe o perioadă de minim 30 de ani, în condiţiile solicitate de protecţia mediului şi a sănătăţii populaţiei, concomitent cu înscrierea în registrul de cadastru a suprafeţei care a fost ocupată de depozitul de deşeuri cu marcarea vizibilă pe documentele cadastrale.

(17) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situaţiile care prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcţiunilor în parte.

(18) Condiții de echipare edilitară: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice; se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele învecinate.

(19) Spații libere și spații plantate: se vor asigura spații verzi și plantate pe o suprafață reprezentând cel puțin 35% din suprafața parcelei; pentru fiecare 150mp teren deținut se va planta obligatoriu un copac/pom/arbore. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condiţiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiaşi parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparţinut arborele tăiat.

U.T.R. 14 – ZONA INDUSTRIALĂ ȘI A CĂILOR FERATE

DELIMITARE:

(1) Localitatea componentă Zencani, situată spre sud de zona centrală, se delimitează prin calea ferată, limita incintei CEPL (U.T.R. 14.), cursul râului Mureş (U.T.R. 2.), pârâul Ciubote (U.T.R. 17.), limitele parcelelor cu locuinţe, respectiv staţia de transformare, calea ferată (U.T.R. 15.), limita intravilanului, limitele loturilor de pe strada Murelor (U.T.R. 11.).

DESCRIERE:

(1) Zonă de locuinţe individuale cu caracter rural, cuprinzând câteva dotări aferente, constituindu-se într-o localitate separată de oraş prin calea ferată care parţial o traversează; densitate relativ redusă (mai mare pe străzile principale), starea construcţiilor în general mediocră; echipare edilitară slabă.

REGLEMENTĂRI:

(1) Indicatorii urbanistici maximi generali admiși pentru U.T.R. 14.: POTmaxim 60%, CUTmaxim 1,8

(2) În zonele de locuire individuală cu caracter rural dezvoltate liniar, sunt permise alipiri și dezmembrări cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 400 mp; Curțile agricole se mențin. Alinierea construcțiilor noi se stabilește prin raportare la alinierea generală existentă. Construcțiile cu deschidere la drumuri comunale sau județene se retrag față de aliniament conform legislației rutiere. Se interzic construcțiile cu amprentă la sol peste 120 mp și cu regim de înălțime mai mare de P+M sau P+1E+pod. Funcțiunea admisă este locuirea.

(3) În zonele de locuire individuală cu caracter rural dezvoltate răsfirat, suprafețele gospodăriilor se mențin. Sunt permise construcții noi și extinderi ale celor existente, cu condiția să nu afecteze imaginea de ansamblu a zonei și percepția asupra peisajului natural. Se interzic construcțiile cu amprentă la sol peste 120 mp și cu regim de înălțime mai mare de P+M sau P+1E+pod. Funcțiunea admisă este locuirea.

(4) În zonele industriale de producție, depozitare și în zonele pentru dotări edilitare, suprafața minimă a parcelelor este de 1.000 mp, iar frontul minim la stradă este de 20,00 m; parcelele mai mici se vor alipi. Construcțiile se amplasează izolat pe parcelă. Arhitectura clădirilor va fi adecvată caracterului zonei și contextului existent. Volumele vor fi simple și armonizate cu vecinătățile. Construcțiile se vor realiza cu acoperiș tip terasă.

(5) În zonele adiacente infrastructurii feroviare publice se instituie zone de siguranță și zone de protecție conform legislației în vigoare. Construirea în zona de protecție este permisă numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A. – Sucursala Regională de Căi Ferate Harghita. Traseele din zona de protecție se vor menține cu vegetație joasă.

(6) În zonele imobilelor agricole din intravilan și ale terenurilor libere de construcții, sunt permise alipiri și dezmembrări. Suprafața minimă a parcelelor este de 500 mp, iar suprafața maximă este de 1.000 mp. Construcțiile se amplasează cu respectarea alinierii generale și a tipologiei frontului discontinuu. Regimul de înălțime maxim admis este P+2E+M. Funcțiunile admise sunt: locuirea, dotările, serviciile și activitățile turistice.

(7) Permisiuni şi restricţii: conform zonificării funcţionale; nu se admit activităţi de producţie agricolă, orice activitate ce produce poluare sau presupune prezenţa materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantităţi însemnate.

(8) Aliniamente: în general se respectă aliniamentele existente, fiind permise retrageri de minim 5 m, cu condiţia să nu afecteze aspectul stradal (calcane vizibile) şi să nu depăşească 20% din frontul stradal;

pentru construcţii şi funcţiuni majore (peste 1000 mp Acd sau de importanţă mare) se vor stabili condiţii de amplasare prin P.U.D.- S.A.

(9) Caracterul arhitectural va sublinia caracterul zonei, construcţiile noi se vor integra în caracterul zonei şi se vor armoniza cu construcţiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcţia existentă.

(10) Se instituie zona de protecţie a cimitirului.

(11) În zonele trecerilor peste şi sub calea ferată se vor întocmi documentaţii de specialitate pentru fluentizarea circulaţiei.

(12) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situaţiile care prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcţiunilor în parte.

(31) Condiții de echipare edilitară: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice; se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele învecinate; Spații libere și spații plantate: se vor asigura spații verzi și plantate pe o suprafață reprezentând cel puțin 10% din suprafața parcelei; pentru fiecare 150mp teren deținut se va planta obligatoriu un copac, pom sau arbore.

(13) Împrejmuiri: parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.

U.T.R. 15 – ZONA DE LOCUIRE ZENCANI

DELIMITARE:

(1) Situată în partea centrală a loclităţii, este delimitată de str. Gării (U.T.R. 1.), cursul Mureşului şi str. Ştefan cel Mare (U.T.R. 2.), cuprinde incintele unităţilor productive până la ansamblul de blocuri Aluniş, limita incintei CEPL, respectiv str. Speranţei (U.T.R. 14.) şi str, N. Bălcescu.

DESCRIERE:

(1) Zona industrială actuală majoră a localităţii, cuprinzând cele mai mari unităţi productive precum şi gara CFR cu amenajările aferente; eficienţa utilizării terenurilor şi a construcţiilor existente poate fi îmbunătăţită, fiind prezente şi unele influenţe negative asupra zonelor adiacente (şi ca aspect urbanistic).

REGLEMENTĂRI:

(1) Indicatorii urbanistici maximi generali admiși pentru U.T.R. 15.: POTmaxim 35%, CUTmaxim 1,05

(2) Excepție la articolul (1) fac funcțiunile cu destinație turistică după cum urmează

(3) În cadrul unităților teritoriale de referință (UTR) unde sunt permise funcțiuni și servicii cu destinație turistică (hoteluri, pensiuni turistice, agropensiuni), se aplică următoarele condiții minime de parcelă:

a) Casa de vacanță – suprafața minimă a terenului: 500 mp;

b) Pensiuni – suprafața minimă a terenului: 800 mp;

c) Agropensiuni – suprafața minimă a terenului: 1.000 mp;

(4) Se interzice autorizarea construcțiilor cu funcțiune turistică pe parcele cu suprafețe mai mici decât cele prevăzute la alin. (1), indiferent de situația juridică sau cadastrală.

(5) Indicatorii urbanistici se stabilesc diferențiat, după cum urmează:

a) Case de vacanță – POT maxim: 35%; CUT maxim: 1,05;

b) pensiuni – POT maxim: 35%; CUT maxim: 1,05;

c) agropensiuni – POT maxim: 30%; CUT maxim: 0,9;

(6) Suprafețele minime prevăzute la alin. (1) trebuie să fie exclusive, continue și să nu fie fragmentate prin drumuri de acces, servituți de trecere sau alte dezmembrări.

(7) În cazul în care prin documentațiile de urbanism anterioare au fost aprobate loturi cu suprafețe inferioare, acestea nu pot constitui bază pentru autorizarea construcțiilor cu destinație turistică.

(8) Permisiuni şi restricţii: conform zonificării funcţionale.

(9) În zonele de locuire individuală cu caracter rural dezvoltate liniar, sunt permise alipiri și dezmembrări cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 400 mp; Curțile agricole se mențin. Alinierea construcțiilor noi se stabilește prin raportare la alinierea generală existentă. Construcțiile cu deschidere la drumuri comunale sau județene se retrag față de aliniament conform legislației rutiere. Se interzic construcțiile cu amprentă la sol peste 120 mp și cu regim de înălțime mai mare de P+M sau P+1E+pod. Funcțiunea admisă este locuirea.

(10) În zonele de locuire individuală cu caracter rural dezvoltate răsfirat, suprafețele gospodăriilor se mențin. Sunt permise construcții noi și extinderi ale celor existente, cu condiția să nu afecteze imaginea de ansamblu a zonei și percepția asupra peisajului natural. Se interzic construcțiile cu amprentă la sol peste

120 mp și cu regim de înălțime mai mare de P+M sau P+1E+pod. Funcțiunea admisă este locuirea.

(11) În zonele industriale de producție, depozitare și în zonele pentru dotări edilitare, suprafața minimă a parcelelor este de 1.000 mp, iar frontul minim la stradă este de 20,00 m; parcelele mai mici se vor alipi. Construcțiile se amplasează izolat pe parcelă. Arhitectura clădirilor va fi adecvată caracterului zonei și contextului existent. Volumele vor fi simple și armonizate cu vecinătățile. Construcțiile se vor realiza cu acoperiș tip terasă.

(12) În zonele adiacente infrastructurii feroviare publice se instituie zone de siguranță și zone de protecție conform legislației în vigoare. Construirea în zona de protecție este permisă numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR" S.A. – Sucursala Regională de Căi Ferate Harghita. Traseele din zona de protecție se vor menține cu vegetație joasă, fără impermeabilizare.

(13) În zonele imobilelor agricole din intravilan și ale terenurilor libere de construcții, sunt permise alipiri și dezmembrări. Suprafața minimă a parcelelor este de 500 mp, iar suprafața maximă este de 1.000 mp. Construcțiile se amplasează cu respectarea alinierii generale și a tipologiei frontului discontinuu. Regimul de înălțime maxim admis este P+2E+M. Funcțiunile admise sunt: locuirea, dotările, serviciile și activitățile turistice.

(14) Aliniamente: către spaţiile publice se respectă aliniamentele existente, respectiv un aliniament impus de realizarea arterei de ocolire, printr-o documentaţie de urbanism specifică.

(15) Se va studia realizarea arterei de ocolire propuse prin incinta fostei CEPL până la podul peste Mureş, pentru îmbunătăţirea circulaţiei către zonele adiacente şi realizarea unei variante de ocolire a zonei centrale pentru traficul greu.

(16) Spații libere și spații plantate: se va asigura un procent minim de 20% spații verzi, circulații și platforme tehnologice ne fiind incluse.

În zonele limitrofe cartierelor de locuințe și a arterei de ocolire propuse, se vor amenaja perdele de protecție vegetală (aliniamente de arbori și zone tampon verzi), având minimum 10 m lățime.

În cazul reconversiei unor unități productive, procentul minim de spații verzi se va majora la 35%, prin introducerea de spații plantate accesibile publicului sau de tip parc urban.

U.T.R. 16 – ZONA LUNCA MUREȘULUI

DELIMITARE:

(1) Situată spre vest de zona centrală, delimitată de calea ferată, parcelele cu locuinţe aparţinând U.T.R. 13. (Zencani), cursul Mureşului (U.T.R. 2. şi 16.) respectiv limita intravilanului.

DESCRIERE:

(1) Zonă preponderent neconstruită în lunca Mureşului (Tinov), cuprinzând incintele staţiei de epurare, staţia de transformare, staţia Reizer; destinată extinderii zonei activităţilor productive.

REGLEMENTĂRI:

(1) Indicatorii urbanistici maximi generali admiși pentru U.T.R. 16 sunt: **POTmaxim 30%, CUTmaxim 0,09.**

(2) În zonele industriale de producție, depozitare și în zonele pentru dotări edilitare, suprafața minimă a parcelelor este de 1.000 mp, iar frontul minim la stradă este de 20,00 m; parcelele mai mici se vor alipi. Construcțiile se amplasează izolat pe parcelă. Arhitectura clădirilor va fi adecvată caracterului zonei și contextului existent. Volumele vor fi simple și armonizate cu vecinătățile. Construcțiile se vor realiza cu acoperiș tip terasă.

(3) În zonele imobilelor agricole din intravilan și ale terenurilor libere de construcții, sunt permise alipiri și dezmembrări. Suprafața minimă a parcelelor este de 500 mp, iar suprafața maximă este de 1.000 mp. Construcțiile se amplasează cu respectarea alinierii generale și a tipologiei frontului discontinuu. Regimul de înălțime maxim admis este P+2E+M. Funcțiunile admise sunt: locuirea, dotările, serviciile și activitățile turistice.

(4) În cazul în care prin documentațiile de urbanism anterioare au fost aprobate loturi cu suprafețe inferioare, acestea nu pot constitui bază pentru autorizarea construcțiilor cu destinație turistică.

(5) Permisiuni şi restricţii: conform zonificării funcţionale.

(6) Aliniamente: către spaţiile publice se respectă un aliniament retras la minim 5 m faţă de arterele de circulaţie principale.

(7) Caracterul arhitectural va avea în vedere vizibilitatea amplasamentului din şoseaua principală.

(8) Se instituie interdicţie temporară de construire, în afara incintelor construite, până la întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (ITC) – acesta poate fi şi parţial, dacă se solicită terenuri pentru activităţi industriale.

(9) În zona inundabilă se vor elibera autorizaţii de construire numai după eliminarea riscului, constatată de organele competente. În zonele identificate ca fiind inundabile, construirea este constrânsă, conform prevederilor Legii apelor nr. 107/1996 (art. 86–87). Se pot admite doar:

a) lucrări de gospodărire a apelor și lucrări de protecție împotriva inundațiilor;

b) construcții și amenajări temporare sau demontabile, cu avizul Administrației Naționale „Apele Române”;

c) construcții definitive numai dacă zona este protejată prin lucrări hidrotehnice recepționate și dacă sunt respectate cotele și măsurile tehnice stabilite prin studii hidrologice și avizul „Apelor Române”.

(10) Se instituie zona de protecţie sanitară faţă de staţia de epurare.

(11) Staţia de transformare şi LEA de înaltă tensiune vor fi protejate prin fişiile respective.

(12) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situaţiile care

prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcţiunilor în parte.

(13) Condiții de echipare edilitară: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice; se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele învecinate; se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie, CATV, etc.).

(14) Spații libere și spații plantate: se vor asigura perdele vegetale perimetrale în mod prioritar pe limitele orientate spre zone rezidențiale; se vor asigura spații verzi și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 30% din suprafața parcelei.

(15) Împrejmuiri: conform cerințelor tehnice; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

(16) Pentru terenurile situate în zona de protecție a râului Mureș se aplică prevederile de la Partea II, cap. 3, art.16, de la alin.10 până la alin.13 – „Protecția cursurilor de apă" din prezentul regulament. Orice intervenție, construire, amenajare sau schimbare a modului de utilizare a terenurilor situate în aceste zone va respecta condițiile privind protecția apelor, conservarea vegetației de mal, menținerea continuității coridorului ecologic și asigurarea accesului pentru exploatarea și întreținerea cursului de apă.

(17) Pentru terenurile situate în perimetrul Coridorului Verde de protecție al râului Mureș se aplică prevederile de la Partea II, cap. 3, art.16, de la alin.14 până la alin.17 – „Protecția cursurilor de apă" din prezentul regulament. În interiorul coridorului verde, se interzic intervențiile care conduc la fragmentarea spațiilor verzi, reducerea semnificativă a suprafețelor plantate, impermeabilizarea excesivă a terenului și alterarea caracterului natural al malurilor răului Mureș.

U.T.R. 17 – ZONA DE LOCUIRE VĂGANI

DELIMITARE:

(1) Situată în partea vestică a localităţii, este delimitată de cursul râului Mureş (U.T.R. 16.), U.T.R. 2., limitele parcelelor situate la drumul principal (strada Stejarului), inclusiv şcoala şi biserica din Călimănel (U.T.R. 18.), limita intravilanului.

DESCRIERE:

(1) Zonă de locuit ce cuprinde parcelele situate de-a lungul drumului principal (DN 15) de la pârâul Călimănel până la ieşirea din localitate (parţial localităţile componente Călimănel şi Vâgani); gospodării cu caracter rural, cuprinzând şi unele dotări de interes public şi turistic, dar şi terenuri neconstruite (cu condiţii nefavorabile de amplasare a construcţiilor); starea construcţiilor variabilă, regim de înălţime predominant parter; condiţii dificile de echipare edilitară.

REGLEMENTĂRI:

(1) Indicatorii urbanistici maximi generali admiși pentru U.T.R. 17.: POTmaxim 35%, CUTmaxim 1,5 – prevalează indicii referitori la zonele funcţionale incluse.

(2) Excepție la articolul (1) fac funcțiunile cu destinație turistică după cum urmează.

(3) În cadrul unităților teritoriale de referință (UTR) unde sunt permise funcțiuni și servicii cu destinație turistică (hoteluri, pensiuni turistice, agropensiuni), se aplică următoarele condiții minime de parcelă:

a) Casa de vacanță – suprafața minimă a terenului: 500 mp;

b) Pensiuni – suprafața minimă a terenului: 800 mp;

c) Agropensiuni – suprafața minimă a terenului: 1.000 mp;

(4) Se interzice autorizarea construcțiilor cu funcțiune turistică pe parcele cu suprafețe mai mici decât cele prevăzute la alin. (1), indiferent de situația juridică sau cadastrală.

(5) Indicatorii urbanistici se stabilesc diferențiat, după cum urmează:

a) Case de vacanță – POT maxim: 35%; CUT maxim: 1,05;

b) pensiuni – POT maxim: 35%; CUT maxim: 1,05;

c) agropensiuni – POT maxim: 30%; CUT maxim: 0,9;

(6) Suprafețele minime prevăzute la alin. (1) trebuie să fie exclusive, continue și să nu fie fragmentate prin drumuri de acces, servituți de trecere sau alte dezmembrări.

(7) În cazul în care prin documentațiile de urbanism anterioare au fost aprobate loturi cu suprafețe inferioare, acestea nu pot constitui bază pentru autorizarea construcțiilor cu destinație turistică.

(8) Permisiuni şi restricţii: conform zonificării funcţionale; nu se admit activităţi de producţie agricolă, orice activitate ce produce poluare sau presupune prezenţa materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantităţi însemnate.

(9) În zonele de locuire individuală cu caracter rural dezvoltate liniar, sunt permise alipiri și dezmembrări cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 400 mp; se interzice formarea de parcele sub această limită. Curțile agricole se mențin. Alinierea construcțiilor noi se stabilește prin raportare la alinierea generală existentă. Construcțiile cu deschidere la drumuri comunale sau județene se retrag față de

aliniament conform legislației rutiere. Se interzic construcțiile cu amprentă la sol peste 120 mp și cu regim de înălțime mai mare de P+M sau P+1E+pod. Funcțiunea admisă este locuirea.

(10) În zonele de locuire individuală cu caracter rural dezvoltate răsfirat, suprafețele gospodăriilor se mențin. Sunt permise construcții noi și extinderi fără afectarea imaginii de ansamblu și a peisajului. Se interzic construcțiile cu amprentă la sol peste 120 mp și cu regim de înălțime mai mare de P+M sau P+1E+pod. Funcțiunea admisă este locuirea.

(11) În zonele din arealul rural cu locuințe individuale inserate punctual sau amplasate la periferii, parcelarul se menține în forma actuală. Funcțiunea admisă este locuirea.

(12) În zonele imobilelor agricole din intravilan și ale terenurilor libere de construcții, sunt permise alipiri și dezmembrări. Suprafața minimă a parcelelor este de 500 mp, iar cea maximă de 1.000 mp. Construcțiile se amplasează cu respectarea alinierii generale și a tipologiei frontului discontinuu. Regimul de înălțime maxim admis este P+2E+M. Funcțiunile admise sunt: locuirea, dotările, serviciile și activitățile turistice.

(13) Aliniamente: în general se respectă aliniamentele existente, fiind permise retrageri de minim 5 m, cu condiţia să nu afecteze aspectul stradal (calcane vizibile) şi să nu depăşească 20% din frontul stradal; pentru construcţii şi funcţiuni majore (peste 1000 mp Acd sau de importanţă mare) se vor stabili condiţii de amplasare prin P.U.D.- S.A.

(14) Caracterul arhitectural va sublinia caracterul reprezentativ de-alungul arterei principale de circulaţie, construcţiile noi se vor integra în caracterul zonei şi se vor armoniza cu construcţiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcţia existentă.

(15) Se instituie zona de protecţie sanitară faţă de staţia de epurare.

(16) Se instituie zona de protecţie sanitară a cimitirului.

(17) Pentru traseul noii artere de ocolire, zona de penetraţie, respectiv pentru rectificarea traseului drumului naţional în zona străzilor Tarniţei şi Fânaţelor se vor elabora documentaţii de specialitate.

(18) În zona inundabilă din lunca Mureşului se vor elibera autorizaţii de construire numai după eliminarea riscului, constatată de organele competente:

a) În zonele identificate ca fiind inundabile, construirea este constrânsă se următoarele prevederi ale Legii apelor nr. 107/1996 (art. 86–87):

b) lucrări de gospodărire a apelor și lucrări de protecție împotriva inundațiilor;

c) construcții și amenajări temporare sau demontabile, cu avizul Administrației Naționale „Apele Române”;

d) construcții definitive numai dacă zona este protejată prin lucrări hidrotehnice recepționate și dacă sunt respectate cotele și măsurile tehnice stabilite prin studii hidrologice și avizul „Apelor Române”.

(19) Amplasarea obiectivelor/realizarea activităţilor va fi permisă numai cu măsuri de evitare sau de reducere a impactului asupra integrităţii sitului şi a speciilor, habitatelor protejate pentru care a fost desemnat situl NATURA 2000 Călimani-Gurghiu, în zona de suprapunere.

(20) Programul de lucru pentru lucrările de construcţii în această zonă va fi optimizat astfel ca aceste lucrări să se desfăşoare în afara perioadei de împerechere a speciilor protejate.

(21) Condiții de echipare edilitară:

(22) Împrejmuiri: conform normelor specifice existente, se recomandă împrejmuiri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 1 metri, dublate de gard viu.

(23) Spații libere și spații plantate: se vor asigura spații verzi și plantate pe o suprafață reprezentând cel puțin 20% din suprafața parcelei; pentru fiecare 150 mp teren deținut se va planta obligatoriu minimum un arbore din specii locale (pom fructifer sau arbore specific zonei).

(24) În cazul parcelelor tradiționale identificate pe plan în parrtea desenată (A-03.1 Reglementări urbanistice) vor fi respectate si prevederile de la Capitolul 3-Condiții generale privitoare la construcții, Articolul 8. Parcelarea.

(25) În zonele caracterizate prin prezența unui parcelar tradițional cu specific rural linear, operațiunile de parcelare, dezmembrare, reparcelare sau construire vor respecta structura morfologică tradițională și caracterul specific al țesutului.

(26) Se vor aplica prevederile specifice aferente parcelarului tradițional cu specific rural alungit, inclusiv cele referitoare la banda de construibilitate, modul de amplasare a construcțiilor și condițiile de dezmembrare.

(27) Autorizarea intervențiilor este condiționată de:

a) menținerea raportului tradițional dintre frontul și adâncimea parcelei;

b) respectarea benzii de construibilitate;

c) asigurarea accesului direct la drum;

d) evitarea fragmentării excesive a terenurilor.

(28) Pentru terenurile situate în zona de protecție a râului Mureș se aplică prevederile de la Partea II, cap. 3, art.16, de la alin.10 până la alin.13 – „Protecția cursurilor de apă” din prezentul regulament. Orice intervenție, construire, amenajare sau schimbare a modului de utilizare a terenurilor situate în aceste zone va respecta condițiile privind protecția apelor, conservarea vegetației de mal, menținerea continuității coridorului ecologic și asigurarea accesului pentru exploatarea și întreținerea cursului de apă.

(29) Pentru terenurile situate în perimetrul Coridorului Verde de protecție al râului Mureș se aplică prevederile de la Partea II, cap. 3, art.16, de la alin.14 până la alin.17 – „Protecția cursurilor de apă” din prezentul regulament. În interiorul coridorului verde, se interzic intervențiile care conduc la fragmentarea spațiilor verzi, reducerea semnificativă a suprafețelor plantate, impermeabilizarea excesivă a terenului și alterarea caracterului natural al malurilor râului Mureș.

U.T.R. 18 – ZONA DE LOCUIRE CĂLIMĂNEL

DELIMITARE:

(1) Localitatea componentă Călimănel, situată în partea de nord-vest a oraşului, delimitată de limitele parcelelor situate către drumul naţional (U.T.R. 17.), limita intravilanului.

DESCRIERE:

(1) Zonă de locuit cu caracter rural, densitate redusă; starea construcţilor în general mediocră, regim de înălţime parter; fără echipare edilitară.

REGLEMENTĂRI:

(1) Indicatorii urbanistici maximi generali admiși pentru U.T.R. 18.: POTmaxim 35%, CUTmaxim 1,05.

(2) Excepție la articolul (1) fac funcțiunile cu destinație turistică după cum urmează:

(3) În cadrul unităților teritoriale de referință (UTR) unde sunt permise funcțiuni și servicii cu destinație

turistică (hoteluri, pensiuni turistice, agropensiuni), se aplică următoarele condiții minime de parcelă:

a) Casa de vacanță – suprafața minimă a terenului: 800 mp;

b) Pensiuni – suprafața minimă a terenului: 1.000 mp;

c) Agropensiuni – suprafața minimă a terenului: 1.500 mp;

(4) Se interzice autorizarea construcțiilor cu funcțiune turistică pe parcele cu suprafețe mai mici decât cele prevăzute la alin. (1), indiferent de situația juridică sau cadastrală.

(5) Indicatorii urbanistici se stabilesc diferențiat, după cum urmează:

a) Case de vacanță – POT maxim: 35%; CUT maxim: 1,05;

b) pensiuni – POT maxim: 35%; CUT maxim: 1,05;

c) agropensiuni – POT maxim: 30%; CUT maxim: 0,9;

(6) Suprafețele minime prevăzute la alin. (1) trebuie să fie exclusive, continue și să nu fie fragmentate prin drumuri de acces, servituți de trecere sau alte dezmembrări.

(7) În cazul în care prin documentațiile de urbanism anterioare au fost aprobate loturi cu suprafețe inferioare, acestea nu pot constitui bază pentru autorizarea construcțiilor cu destinație turistică.

(8) Permisiuni şi restricţii: conform zonificării funcţionale; nu se admit activităţi productive noi, activităţi de transport şi servicii legate de acesta, activităţi de producţie agricolă, depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100 mp (inclusiv în spaţii deschise) sau de materiale refolosibile, construcţii şi amenajări pentru gospodărie comunală, construcţii aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecţie ce depăşesc limitele construcţiei sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent, orice activitate ce produce poluare sau presupune prezenţa materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantităţi însemnate.

(9) În zonele de locuire individuală cu caracter rural dezvoltate liniar, sunt permise alipiri și dezmembrări cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 400 mp; Curțile agricole se mențin. Alinierea construcțiilor noi se stabilește prin raportare la alinierea generală existentă. Construcțiile cu deschidere la drumuri comunale sau județene se retrag față de aliniament conform legislației rutiere. Se interzic construcțiile cu amprentă la sol peste 120 mp și cu regim de înălțime mai mare de P+M sau P+1E+pod. Funcțiunea admisă este locuirea.

(10) În zonele de locuire individuală cu caracter rural dezvoltate răsfirat, suprafețele gospodăriilor se mențin. Sunt permise construcții noi și extinderi fără afectarea imaginii de ansamblu și a peisajului. Se interzic construcțiile cu amprentă la sol peste 120 mp și cu regim de înălțime mai mare de P+M sau P+1E+pod. Funcțiunea admisă este locuirea.

(11) În zonele de locuire individuală cu caracter rural cu densitate mică, se menține densitatea redusă a fondului construit. Funcțiunile admise sunt: locuirea, funcțiunile complementare locuirii, facilități de cazare și alimentație publică și comerț aferente acestora.

(12) În zonele de agrement recent constituite, se menține o densitate redusă a fondului construit. Noile construcții se realizează cu respectarea RGU și a indicatorilor stabiliți prin RLU.

(13) În zonele imobilelor agricole din intravilan și ale terenurilor libere de construcții, sunt permise alipiri și dezmembrări; suprafața minimă a parcelelor este de 500 mp, iar cea maximă de 1.000 mp. Construcțiile se amplasează cu respectarea alinierii generale și a tipologiei frontului discontinuu. Regimul de înălțime maxim admis este P+2E+M. Funcțiunile admise sunt: locuirea, dotările, serviciile și activitățile turistice.

(14) Aliniamente: în general se respectă aliniamentele existente, fiind permise retrageri de minim 4 m, cu condiţia să nu afecteze aspectul stradal (calcane vizibile).

(15) Caracterul arhitectural: construcţiile noi se vor integra în caracterul zonei şi se vor armoniza cu construcţiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcţia existentă.

(16) Împrejmuiri: parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.

(17) Pentru artera de ocolire se va întocmi documentaţie de specialitate, păstrându-se liber traseul propus.

(18) Spații libere și spații plantate: pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi vor ocupa minimum 35% din suprafaţa totală. Restul terenului va fi spaţiu amenajat: construcţii şi curţi (suprafeţe de acces pietonal, auto, suprafeţe verzi amenajate – CC).

U.T.R. 19 – ZONA DE LOCUIRE VĂGANI DE PESTE LUNCA MUREȘULUI

DELIMITARE:

(1) Trup Văgani, cuprinde teritoriul localităţii aparţinătoare Vâgani situată la sud de calea ferată (care o limitează).

DESCRIERE:

(1) Zonă de locuit cu caracter rural, construit cu densitate redusă; construcţii în stare rea; zonă fără acces carosabil potrivit şi fără reţele edilitare.

REGLEMENTĂRI:

(1) Indicatorii urbanistici maximi generali admiși pentru U.T.R. 19.: **POTmaxim 25%, CUTmaxim 0,75**

(2) Excepție la articolul (1) fac funcțiunile cu destinație turistică după cum urmează

(3) În cadrul unităților teritoriale de referință (UTR) unde sunt permise funcțiuni și servicii cu destinație turistică (hoteluri, pensiuni turistice, agropensiuni), se aplică următoarele condiții minime de parcelă:

a) Casa de vacanță – suprafața minimă a terenului: 800 mp;

b) Pensiuni – suprafața minimă a terenului: 1.000 mp;

c) Agropensiuni – suprafața minimă a terenului: 1.500 mp;

(4) Se interzice autorizarea construcțiilor cu funcțiune turistică pe parcele cu suprafețe mai mici decât cele prevăzute la alin. (1), indiferent de situația juridică sau cadastrală.

(5) Indicatorii urbanistici se stabilesc diferențiat, după cum urmează:

a) Case de vacanță – POT maxim: 35%; CUT maxim: 1,05;

b) pensiuni – POT maxim: 35%; CUT maxim: 1,05;

c) agropensiuni – POT maxim: 30%; CUT maxim: 0,9;

(6) Suprafețele minime prevăzute la alin. (1) trebuie să fie exclusive, continue și să nu fie fragmentate prin drumuri de acces, servituți de trecere sau alte dezmembrări.

(7) În zonele de locuire individuală cu caracter rural, dezvoltate liniar de-a lungul unui drum sau curs de apă, cu fond construit datând de la mijlocul secolului XX, se instituie următoarele reglementări obligatorii.

(8) Sunt permise intervenții asupra parcelarului prin operațiuni de alipire și dezmembrare, cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 400 mp.

(9) Pentru terenurile rezultate în urma dezmembrării, indicatorii urbanistici se raportează la suprafața terenului inițial, conform planului parcelar istoric.

(10) Curțile agricole se vor menține și se vor amenaja pentru păstrarea specificului local.

(11) Alinierea construcțiilor noi se va stabili prin raportare la alinierea generală existentă a fondului construit și se va menține unitară în cazul inserțiilor noi.

(12) Construcțiile amplasate pe parcele cu deschidere la drumuri comunale sau județene se vor retrage față de aliniament, cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea construcțiilor față de axul drumurilor comunale și județene.

(13) Se interzice amplasarea construcțiilor cu gabarit mare. Nu se admit construcții cu amprentă la sol mai mare de 120 mp și nici construcții cu regim de înălțime mai mare de P+M sau P+1E+pod.

(14) În cazul în care prin documentațiile de urbanism anterioare au fost aprobate loturi cu suprafețe inferioare, acestea nu pot constitui bază pentru autorizarea construcțiilor cu destinație turistică.

(15) Permisiuni şi restricţii: conform zonificării funcţionale; nu se admit activităţi productive noi, activităţi de transport şi servicii legate de acesta, activităţi de producţie agricolă, depozitare en-gros sau de dimensiuni mai mari de 100 mp (inclusiv în spaţii deschise) sau de materiale refolosibile, construcţii şi amenajări pentru gospodărie comunală, construcţii aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecţie ce depăşesc limitele construcţiei sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent, orice activitate ce produce poluare sau presupune prezenţa materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantităţi însemnate.

(16) Staționarea autovehiculelor: necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 prezente la regulament; în situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

(17) Aliniamente: în general se respectă aliniamentele existente, fiind permise retrageri de minim 4 m, cu condiţia să nu afecteze aspectul stradal (calcane vizibile).

(18) Caracterul arhitectural: construcţiile noi se vor integra în caracterul zonei şi se vor armoniza cu construcţiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcţia existentă.

(19) Spații libere și spații plantate: pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi vor ocupa minimum 45% din suprafaţa totală. Restul terenului va fi spaţiu amenajat: construcţii şi curţi (suprafeţe de acces pietonal, auto, suprafeţe verzi amenajate – CC).

(20) Împrejmuiri: parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.

(21) În cazul parcelelor tradiționale identificate pe plan în parrtea desenată (A-03.1 Reglementări urbanistice) vor fi respectate si prevederile de la Capitolul 3-Condiții generale privitoare la construcții, Articolul 8. Parcelarea.

(22) În zonele caracterizate prin prezența unui parcelar tradițional cu specific rural răsfirat, operațiunile de parcelare, dezmembrare, reparcelare sau construire vor respecta structura morfologică tradițională și caracterul specific al țesutului.

(23) Se vor aplica prevederile specifice aferente parcelarului tradițional cu specific rural alungit, inclusiv cele referitoare la banda de construibilitate, modul de amplasare a construcțiilor și condițiile de dezmembrare.

(24) Autorizarea intervențiilor este condiționată de:

a) menținerea raportului tradițional dintre frontul și adâncimea parcelei;

b) respectarea benzii de construibilitate;

c) asigurarea accesului direct la drum;

d) evitarea fragmentării excesive a terenurilor.

U.T.R. 20 – TRUP PLATFORMA DE SORTARE

DELIMITARE:

(1) Trup localizat în partea nord-estică între Moglăneşti şi Vale, se asigură o distanţă minimă de 500 m faţă de zonele de locuit, amplasamentul amenajându-se printr-o documentaţie de specialitate.

DESCRIERE:

(1) Sistem integrat de monitorizare deseuri Harghita - centru de colectare cu aport voluntar.

REGLEMENTĂRI:

(1) Indicatori urbanistici maximi pentru U.T.R. 20: POTmaxim 60%, CUTmaxim 1,8 – prevalează indicii referitori la zonele funcţionale incluse**.**

(2) Zona de protecţie sanitară nu va interfera cu zone construite.

(3) Se admite amplasarea de panouri fotovoltaice pe teren, sub forma unor structuri la sol, cu condiția respectării retragerilor minime de 5,00 m față de limitele de proprietate și de 10,00 m față de drumurile publice.

(4) Spații libere și spații plantate: se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 35% din suprafața parcelei.

U.T.R. 21 – ZONA DE LOCUIRE SECU

DELIMITARE:

(1) Trup localitatea Secu, situată pe DJ 174 A.

DESCRIERE:

(1) Localitate aparţinătoare cu caracter rural montan; construcţii de locuinţe individuale, cu câteva dotări aferente şi o bază SETTPL, case de vacanţă; densitatea construcţiilor redusă, starea lor în general mediocră, fără echipare edilitară.

REGLEMENTĂRI:

(1) Indicatorii urbanistici maximi generali admiși pentru U.T.R. 21.: **POTmaxim 35%, CUTmaxim 1,05** – prevalează indicii referitori la zonele funcţionale incluse.

(2) Permisiuni şi restricţii: conform zonificării funcţionale; nu se admit activităţi ce produc poluare sau presupun prezenţa materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantităţi însemnate.

(3) Regim maxim de înălţime permis: P+2, adică 9 m la streaşină în medie faţă de suprafaţa terenului.

(4) Aliniamente: în general se respectă aliniamentele existente, fiind permise retrageri de minim 4 m, cu condiţia să nu afecteze aspectul stradal (calcane vizibile).

(5) Caracterul arhitectural: construcţiile noi se vor integra în caracterul zonei şi se vor armoniza cu construcţiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcţia existentă.

(6) Se instituie zona de protecţie a monumentului de arhitectură capela romano- catolică.

(7) În zona de protecţie a monumentului, delimitată conform planşelor şi în sistem Stereo 70 (în format digital), prescripţiile specifice zonelor funcţionale se completează cu următoarele:

a) nu se admit funcţiuni care generează poluare de orice fel, vizuală sau sonoră, ori generează circulaţie intensă a vehiculelor.

b) nu se admit construcţii sau instalaţii, panouri publicitare care perturbă percepţia şi vizibilitatea monumentului din spaţiile publice.

c) nu se vor autoriza platforme carosabile (de parcare sau de manevre) cu suprafeţe peste 500 mp sau lăţimi peste 16 m; pentru parcaje se recomandă suprafeţe cu dale gazonate sau similar.

(8) Înălţimea construcţiilor noi nu va depăşi parter şi mansardă – respectiv 5,50 m la streaşină.

(9) Înfăţişarea clădirilor noi va urmări punerea în valoare a monumentului, fără a concura cu acesta.

(10) Se recomandă utilizarea materialelor şi sistemelor constructive tradiţionale la avizarea documentaţiilor se vor prezenta finisajele prevăzute în proiect, inclusiv materiale, culori, detalii constructive.

(11) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situaţiile care prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcţiunilor în parte.

(12) Condiții de echipare edilitară: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice; se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele învecinate.

(13) Spații libere și spții plantate: se vor asigura spații verzi și plantate pe o suprafață reprezentând cel puțin 20% din suprafața parcelei; pentru fiecare 150mp teren deținut se va planta obligatoriu un copac, pom

sau arbore.

(14) Împrejmuiri: se vor respecta prevederile capitolului Condiții generale cu privire la construcții.

(15) Se instituie zona de protecţie sanitară a cimitirelor.

(16) Traseul fostei căi ferate înguste se va proteja pentru o eventuală folosinţă în interes turistic (traseu biciclete).

U.T.R. 22 - TRUP ZONĂ DE PRODUCȚIE AGRICOLĂ SECU

DELIMITARE:

(1) Trup incinta fermei de ovine IAS, până la traseul fostei căi ferate înguste.

DESCRIERE:

(1) Zonă de producţie agricolă, cu construcţii specifice.

REGLEMENTĂRI:

(1) Indicatorii urbanistici maximi generali admiși pentru U.T.R. 22.: POTmaxim 30%, CUTmaxim 0,9

(2) Excepție la articolul (1) fac funcțiunile cu destinație turistică după cum urmează:

(3) În cadrul unităților teritoriale de referință (UTR) unde sunt permise funcțiuni și servicii cu destinație turistică (hoteluri, pensiuni turistice, agropensiuni), se aplică următoarele condiții minime de parcelă:

a) Casa de vacanță – suprafața minimă a terenului: 800 mp;

b) Pensiuni – suprafața minimă a terenului: 1.000 mp;

c) Agropensiuni – suprafața minimă a terenului: 1.500 mp;

(4) Se interzice autorizarea construcțiilor cu funcțiune turistică pe parcele cu suprafețe mai mici decât cele prevăzute la alin. (1), indiferent de situația juridică sau cadastrală.

(5) Indicatorii urbanistici se stabilesc diferențiat, după cum urmează:

a) Case de vacanță – POT maxim: 35%; CUT maxim: 1,05;

b) pensiuni – POT maxim: 35%; CUT maxim: 1,05;

c) agropensiuni – POT maxim: 30%; CUT maxim: 0,9;

(6) Suprafețele minime prevăzute la alin. (1) trebuie să fie exclusive, continue și să nu fie fragmentate prin drumuri de acces, servituți de trecere sau alte dezmembrări.

(7) În cazul în care prin documentațiile de urbanism anterioare au fost aprobate loturi cu suprafețe inferioare, acestea nu pot constitui bază pentru autorizarea construcțiilor cu destinație turistică.

(8) Permisiuni şi restricţii: conform zonificării funcţionale.

(9) Regim maxim de înălţime recomandat: P adică 4 m la streaşină/cornişă.

(10) Caracteristicile parcelelor: conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

(11) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situaţiile care prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcţiunilor în parte.

(12) Condiții de echipare edilitară: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice; se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele învecinate.

(13) Împrejmuiri: parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.

(14) Spații libere și spații plantate: se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 40% din suprafața parcelei.

U.T.R. 23 - TRUP ZONA TURISTICĂ DINSPRE BORSEC

DELIMITARE:

(1) Trup cabana Bizonului/Ilieş, cuprinde câteva construcţii de interes turistic şi terenul aferent în zona drumului naţional DN15.

DESCRIERE:

(1) Zonă turistică într-un cadru natural valoros. Teritorial face parte din Aria Specială de Conservare Topliţa-Scaunul Rotund Borsec (cod ROSCI 0252) – parte a reţelei ecologice europene Natura 2000.

REGLEMENTĂRI:

(1) În zonele de intravilan care se suprapun cu Arii Naturale Protejate (UTR 23 – trup cabana Bizonului/Ilieș), autorizarea construcțiilor se va face doar în baza avizului din partea autorităților competente în domeniul protecției mediului (ANMAP Harghita) și se vor supune procedurii de reglementare de mediu și evaluare adecvată conform prevederilor legislației în domeniu.

(2) Indicatorii urbanistici maximi generali admiși pentru U.T.R. 23.: POTmaxim 10%, CUTmaxim 0.26.

(3) În cadrul unităților teritoriale de referință (UTR) unde sunt permise funcțiuni și servicii cu destinație turistică (hoteluri, pensiuni turistice, agropensiuni), se aplică următoarele condiții minime de parcelă:

a) Casa de vacanță – suprafața minimă a terenului: 1.000 mp;

b) Pensiuni – suprafața minimă a terenului: 1.500 mp;

c) Agropensiuni – suprafața minimă a terenului: 2.000 mp;

(4) Se interzice autorizarea construcțiilor cu funcțiune turistică pe parcele cu suprafețe mai mici decât cele prevăzute la alin. (3), indiferent de situația juridică sau cadastrală.

(5) Suprafețele minime prevăzute la alin. (3) trebuie să fie exclusive, continue și să nu fie fragmentate prin drumuri de acces, servituți de trecere sau alte dezmembrări.

(6) În cazul în care prin documentațiile de urbanism anterioare au fost aprobate loturi cu suprafețe inferioare, acestea nu pot constitui bază pentru autorizarea construcțiilor cu destinație turistică.

(7) Permisiuni şi restricţii: conform zonificării funcţionale; în zona de agrement nu se admit activităţi productive, activităţi de transport şi servicii legate de acesta, activităţi de producţie agricolă, depozitare en-gros (inclusiv în spaţii deschise) sau de materiale refolosibile, construcţii şi amenajări pentru gospodărie comunală, cimitire, construcţii aferente lucrărilor tehnico-edilitare care presupun zone de protecţie ce depăşesc limitele construcţiei sau cu aspect ce nu se înscrie în cadrul existent, orice activitate ce produce poluare sau presupune prezenţa materialelor toxice, infectate, inflamabile în cantităţi însemnate.

(8) Regim maxim de înălţime permis: P+1+M, adică 7 m la streaşină în medie faţă de suprafaţa terenului.

(9) Aliniamente: conform prevederilor privind retragerea faţă de DN, respectiv stabilite prin P.U.D.- S.A.

(10) Caracterul arhitectural va sublinia caracterul zonei, reprezentativ pentru funcţiunea inclusă, construcţiile noi se vor integra în caracterul acesteia.

(11) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situaţiile care prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcţiunilor în parte.

(12) Condiții de echipare edilitară: toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice; se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele învecinate.

(13) Împrejmuiri: se vor respecta prevederile capitolului Condiții generale cu privire la construcții.

(14) Amplasarea obiectivelor/realizarea activităţilor va fi permisă numai cu măsuri de evitare sau de reducere a impactului asupra integrităţii sitului şi a speciilor, habitatelor protejate pentru care a fost desemnat situl NATURA 2000 - ROSCI 0252 Topliţa - Scaunul Rotund – Borsec).

(15) Programul de lucru pentru lucrările de construcţii în această zonă va fi optimizat astfel ca aceste lucrări să se desfăşoare în afara perioadei de împerechere a speciilor protejate.

(16) Spații libere și spații plantate: se vor asigura spații verzi și plantate pe o suprafață reprezentând cel puțin 60% din suprafața parcelei; pentru fiecare 100 mp teren deținut se va planta obligatoriu minimum un arbore de aliniament sau de protecție. Spațiile verzi vor fi amenajate preponderent ca perdele de protecție și zone tampon față de circulații și parcelele învecinate.

U.T.R. 24 – TRUP CARIERA DE PIATRĂ

DELIMITARE:

(1) U.T.R. 24 cuprinde un singur trup de teren, situat în nord-nord-estul intravilanului municipiului Toplița, într-o zonă cu utilizare preponderent economică. Acesta include o carieră de piatră în funcțiune și terenuri adiacente aferente activităților de producție și depozitare.

DESCRIERE:

(1) Zonă destinată unităților de producție industrială și activităților de extracție, în special exploatării de resurse minerale (piatră), cu funcțiuni de depozitare, sortare și transport. U.T.R. 24 este încadrat funcțional în categoria PI – Zonă a unităților de producție industrială și de depozitare, conform prevederilor PUG.

REGLEMENTĂRI:

(1) După încetarea activității de exploatare a carierei de piatră, odată cu actualizarea Planului Urbanistic General viitor, pe această zonă se va institui interdicție de construire și se va trece în extravilan pentru aplicarea măsurilor de refacere a mediului.

(2) Încadrare funcțională: PI – Zonă a unităților de producție industrială și de depozitare.

(3) Sunt admise:

a) activități de exploatare și prelucrare primară a resurselor minerale (carieră de piatră);

b) construcții și amenajări pentru depozitare, sortare, prelucrare mecanică;

c) construcții tehnico-edilitare aferente funcționării (ateliere, birouri administrative, stații de concasare, etc.);

d) drumuri tehnologice, zone de întoarcere și platforme de încărcare.

(4) Indici urbanistici maximi:

a) POT maxim = 10%

b) CUT maxim = 0,3

(5) Clădiri P+2, cu înălțime maximă de 12 m, cu excepția instalațiilor tehnologice (benzi transportoare, silozuri, turnuri de sortare), care vor fi admise conform necesităților funcționale și avizelor de mediu.

(6) Se va păstra o zonă de protecție de minimum 20 m față de limitele intravilanului rezidențial și 10 m față de drumurile publice. Pentru zonele tehnologice, retragerile vor fi stabilite prin PUZ/PUD, în funcție de specificul activității.

(7) Construcțiile vor avea un caracter strict funcțional. Se recomandă utilizarea materialelor durabile, ușor de întreținut. Aspectul vizual al ansamblului va fi controlat prin amenajări peisagistice de ecranare (plantări, diguri, garduri opace).

(8) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situaţiile care prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin

însumarea parcajelor necesare funcţiunilor în parte.

(9) Unitățile vor fi racordate la rețelele edilitare corespunzătoare sau vor funcționa în regim propriu autorizat (alimentare cu apă, energie, canalizare). Se interzice evacuarea de ape uzate netratate în mediul natural.

(10) Activitățile de exploatare vor fi desfășurate conform legislației privind protecția mediului, cu avize și autorizații de mediu obligatorii. Se vor prevedea măsuri de limitare a prafului, zgomotului și vibrațiilor, precum și de refacere ecologică a zonelor afectate.

PARTEA A V-A. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI TOPLIȚA

ARTICOLUL 32. REGLEMENTĂRI PENTRU EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI TOPLIȚA

(1) Pe baza studiilor de fundamentare și în conformitate cu O.U.G. 57/2007, având în vedere și O.U.G. 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, cu modificările ulterioare, Planul Urbanistic General (PUG) instituie următoarele zone naturale protejate, desemnate pe planșa de reglementări urbanistice și incluse în unități teritoriale de referință specifice:

a) Parcul Național Călimani
   - Suprafață: 24.041 ha
   - Include Rezervația Lacul Iezer și zone vulcanice cu biodiversitate ridicată.

b) Rezervația Lacul Iezer
   - Suprafață: 322 ha
   - Lac glaciar și ecosisteme montane protejate.

c) Cascada cu apă termală Toplița
   - Suprafață: 0,05 ha
   - Zonă geotermală protejată, unică în România.

d) Stâncile Coloape (Munții Gurghiu)
   - Suprafață: 5 ha
   - Formațiuni stâncoase de interes geologic și biologic.

e) Situri Natura 2000 (ex. ROSCI0348 Călimani-Gurghiu, ROSCI0252 Toplița-Scaunul Rotund Borsec
   - Suprafață: 123.149 ha (cuprinde și zone din afara Topliței)
   - Include habitate și specii de interes comunitar.

(2) Până la instituirea regimului de arie naturală protejată pentru zonele enumerate la alineatul (1) și delimitate pe planșa de reglementări urbanistice, se va institui o interdicție temporară de construire.

(3) Teritoriul intravilan existent la momentul elaborării PUG si teritoriul intravilan propus prin prezentul PUG nu se suprapune cu ariile naturale protejate, ci doar cu obiectivul natural Cascada de apă termală Toplița. Prin PUZ, ulterior aprobării prezentului PUG, se va evita extinderea suprafeței intravilanului în ariile naturale protejate. Aprobarea oricărei documentație PUZ sau PUG care are ca efect extinderea intravilanului pe suprafața ariilor naturale protejate, se va realiza doar după consultarea cu experții de la DJMAP Harghita, iar Procentul de Ocupare al Terenului (POT) nu va depăși valoarea de 10%.

(4) Prin excepție de la prevederile alineatului (2), se pot autoriza construcții în zonele specificate, cu respectarea reglementărilor aplicabile unităților teritoriale de referință prevăzute în prezentul regulament.

(5) Conform studiilor de fundamentare PUG și Legii 107/1996, se vor institui fâșii verzi de protecție în jurul cursurilor de apă, cu lățimi de 5-20 metri de la axul apei pe ambele părți, având rolul de a proteja vegetația malurilor, lucrările de protecție a malurilor râurilor și lacurilor, de a asigura accesul la albiile minore, de a crea coridoare ecologice și de a permite circulația pietonală. În aceste zone de protecție se interzice, conform art. 40 din Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, construirea de împrejmuiri sau

lucrări care pot afecta malurile sau digurile de apărare împotriva inundațiilor. Aceste zone sunt reglementate ca zone verzi, corespunzând categoriei Vee.

(6) În ariile naturale protejate și în zonele de protecție aferente acestora, autorizarea construcțiilor și amenajărilor este permisă numai cu respectarea măsurilor prevăzute în planurile de management ale ariilor naturale protejate și cu avizul administratorului ariei naturale protejate și al autorităților competente.

(7) În extravilanul municipiului Toplița există terenuri care se suprapun cu arii naturale protejate de interes național și comunitar, respectiv:

a) RONPA0009 – Parcul Național Călimani;

b) Rezervația naturală Lacul Iezer;

c) ROSPA0133 Munții Călimani, parte a rețelei ecologice Natura 2000.

d) ROSCI0252 Aria Specială de Conservare Topliţa-Scaunul Rotund Borsec

(8) La recomandarea ANMAP, se propune instaurarea unei rezervații de interes local denumită Stâncile Coloape (Munții Gurghiu), cu o suprafață de 5 ha care conține formațiuni ca martori de eroziune selectivă cu interes geologic. Această rezervație este importantă din punct de vedere geologic, dar și pentru conservarea biodiversității.

(9) Pentru aceste terenuri, regimul de utilizare a terenurilor, autorizarea executării construcțiilor, realizarea lucrărilor și a amenajărilor se supun prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2007, cu modificările și completările ulterioare, precum și Planului de management și Regulamentului Parcului Național Călimani, după caz.

(10) În zonele de protecție integrală și în celelalte zone cu restricții stabilite prin planurile de management ale ariilor naturale protejate, construirea este interzisă, cu excepția lucrărilor expres permise de legislația specifică și numai cu avizul administratorului ariei naturale protejate și al autorităților competente.

(11) Sunt interzise activitățile care pot conduce la afectarea habitatelor naturale, a biodiversității, a peisajului natural sau a valorilor culturale protejate, cu excepția celor expres permise prin legislația specifică și cu avizul administratorului ariei naturale protejate și al autorităților competente.

(12) În zonele cuprinse în interiorul ariilor naturale protejate sau în zonele aflate în vecinătatea acestora, se interzice accesul neautorizat cu motociclete, ATV-uri, sănii cu motor, autoturisme sau alte tipuri de autovehicule, în afara drumurilor publice, a drumurilor forestiere pe care accesul nu este restricționat prin semnalizare specifică și a terenurilor special amenajate și semnalizate în acest scop, în conformitate cu prevederile art. 53 alin. (2) lit. m) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

(13) În vederea asigurării respectării regimului de protecție instituit, autoritatea publică locală, în colaborare cu administratorii sau custozii ariilor naturale protejate și cu autoritățile competente, va dispune montarea de panouri de informare și avertizare la limitele ariilor naturale protejate, la punctele de acces și în zonele identificate ca fiind vulnerabile la acces neautorizat.

(14) Amplasarea panourilor de informare și avertizare va fi realizată astfel încât să asigure vizibilitatea și informarea corespunzătoare a utilizatorilor, fără a afecta integritatea habitatelor naturale, peisajul și valorile naturale protejate.

(15) Orice intervenție sau amenajare în interiorul sau în vecinătatea ariilor naturale protejate se va realiza cu respectarea legislației specifice privind protecția mediului și a condițiilor impuse prin avizele și acordurile autorităților competente.

TDA – TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă doar pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege:

a) Construcții care, prin natura lor, pot genera efecte poluante asupra mediului.

b) Construcții care nu se pot amplasa în intravilan.

c) Adăposturi pentru animale și construcții care servesc activităților agricole.

d) Construcții cu destinație militară.

e) Căi ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune.

f) Forarea și echiparea sondelor, lucrări pentru exploatarea țițeiului și gazului.

g) Conducte magistrale pentru transportul gazelor sau petrolului.

h) Lucrări de gospodărire a apelor și amenajarea surselor de apă.

(2) La emiterea autorizațiilor de construire, autoritățile locale vor urmări gruparea suprafețelor afectate construcțiilor pentru a evita prejudicierea activităților agricole.

(3) Pentru construcțiile și amenajările menționate la alin. (1) nu se vor constitui trupuri ale localității.

(4) Se admit case de cosit cu respectarea următoarelor condiții:

a) Clădirile nu vor fi utilizate ca locuințe sau pentru alte activități permanente.

b) Construcțiile vor fi realizate din lemn, fără fundații din beton, fără ferestre și fără coș de fum.

c) Clădirile vor avea un singur nivel și o suprafață construită desfășurată de maximum 10 m².

d) Împrejmuirile pe terenurile agricole din extravilan nu sunt permise, cu excepția celor destinate protecției împotriva animalelor. În aceste cazuri, sunt permise doar:

e) Garduri din piloni de lemn bătuți în pământ, cu plasă de sârmă sau scândură.

(5) Este interzisă utilizarea de beton, piatră sau alte materiale pentru fundații, piloni sau alte elemente ale gardului.

(6) Înălțimea gardului nu poate depăși 1,2 m de la cota terenului natural.

(7) Introducerea în intravilan a terenurilor agricole, altele decât cele prevăzute prin PUG, se va face doar în cazuri justificate, în interes public și pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) aprobate, cu respectarea următoarelor condiții:

a) Asigurarea prealabilă a infrastructurii necesare.

b) Asigurarea accesului la rețele edilitare.

c) Dacă este cazul, realizarea obiectivelor de utilitate publică.

(8) Transferul terenurilor în domeniul public, pentru viabilizarea acestora, se va face conform art. 16, 25 și 27 din R.G.U. aprobat prin H.G. nr. 525/1996, astfel încât să se asigure:

a) Racordarea la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică.

b) Posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

c) Valoarea terenurilor transferate va fi stabilită pe baza documentației de urbanism în faza de emitere a avizului de oportunitate, conform art. 32 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

TDF – TERENURI CU DESTINAȚIE FORESTIERĂ

(1) Reglementările se aplică conform Codului Silvic.

TDH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

(1) Reglementările se aplică conform Legii nr. 107/1996 privind protecția apelor, actualizată.

DR – TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

(1) Reglementările se aplică conform legislației în vigoare.

(2) Realizarea căilor de comunicație reprezintă obiectiv de utilitate publică.

N – TERENURI NEPRODUCTIVE

(1) Se reglementează conform legislației în vigoare și prevederilor prezentului regulament privind zonele și subzonele funcționale.

TDS – TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

(1) Reglementările se aplică conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 privind autorizarea construcțiilor cu caracter militar.

(2) Ministerul Apărării Naționale administrează pe teritoriul municipiului Toplița o suprafață totală de 169,6725 ha teren, dintre care:

d) 0,5610 ha situate în intravilan.

e) 169,1115 ha situate în extravilan.

TP – ZONE DE PROTECȚIE A REȚELEI DE TRANSPORT A ENERGIEI ELECTRICE

(1) Se respectă reglementările și normele în vigoare.

PREVEDERI PENTRU GRĂDINĂRIT ŞI ZONE VERZI

(9) Specii de plante cultivate cu scopuri agricole sau industriale, cu efecte potenţial negative asupra habitatelor, speciilor autohtone şi peisajului.

(10) În ultimii ani a crescut numărul fermierilor şi a investitorilor interesaţi în cultivarea salciei de energie (Salix viminalis energo). Aceasta nu reprezintă un risc de invazie, dar reprezintă o ameninţare pentru habitatele de fâneţe şi păşuni. Unele specii şi varietăţi de iarbă de energie sunt potenţial invazive. Din punctul de vedere al

protecţiei peisajului şi al speciilor şi habitatelor autohtone, recomandăm un control strict al speciilor cultivate pe terenurile agricole ale oraşului.

(11) Speciile invazive reprezintă un risc pentru flora şi fauna autohtonă şi peisaj. Multe dintre aceste specii sunt introduse cu scop decorativ, în grădini, dar în condiţii prielnice devin invazive, îşi cresc arealul într-un ritm accelerat. Speciile de plante invazive reprezintă o problemă foarte mare în zonele de şes cu climat cald şi relativ uscat. În Depresiunea rezilientaului, datorită climatului, aceste specii nu reprezintă în prezent un risc foarte ridicat. Dintre speciile enumerate mai jos, Fallopia japonica este prezentă pe mai multe puncte ale oraşului, în jurul construcţiilor şi drumurilor.

(12) Câteva dintre cele mai importante speciile de plante invazive:

a) Acer negundo – kőrislevelű juhar (America de Nord)
b) Ailanthus altissima – bálványfa (China)
c) Amorpha fruticosa – gyalogakác (America de Nord)
d) Solidago canadensis – kanadai aranyvessző (America de Nord)
e) Impatiens glandulifera – himalájai nebáncsvirág (Asia de Est)
f) Fallopia japonica – japán keserűfű (Asia de Est)
g) Robinia pseudoacacia – fehér akác (America de Nord)
h) Ambrosia artemisiifolia – parlagfű (America de Nord)

(13) Grădinăritul reprezintă cea mai importantă sursă de specii invazive. Recomandăm încurajarea folosirii speciilor autohtone în loc de specii exotice de către Secţia Floricolă a Primăriei Toplița şi de către localnici. Specii decorative arboricole autohtone includ:

Denumire ştiinţifică	Denumire în maghiară	Denumire în română
Berberis vulgaris	Sóskaborbolya	Drăcilă / Agriș sălbatic
Ligustrum vulgare	Fagyal	Lemn câinesc
Euonymus verrucosus	Bibircses kecskerágó	Spânz păduros verucos
Euonymus europaeus	Csíkos kecskerágó	Fusarul / Spânz păduros
Juniperus communis	Közönséges boróka	Ienupăr comun
Spiraea ulmifolia	Szillevelű gyöngyvessző	Cununiță cu frunze de ulm
Prunus spinosa	Kökény	Porumbar
Crataegus monogyna	Egybibés galagonya	Păducel cu o singură sămânță
Sorbus aucuparia	Madárberkenye	Scoruș de munte
Viburnum lantana	Ostorménfa	Călin păros / Călin de pădure
Viburnum opulus	Kányabangita	Călin comun
Sambucus nigra	Fekete bodza	Soc negru
Sambucus racemosa	Fürtös (hegyi) bodza	Soc roșu / Soc de munte

Tilia cordata	Kislevelű hárs	Tei cu frunză mică
Ulmus glabra	Hegyi szil	Ulm de munte
Quercus robur	Kocsányos tölgy	Stejar pedunculat
Fraxinus excelsior	Magas kőris	Frasin înalt

(14) Activităţile de minerit pe teritoriul extravilan al municipiului se vor permite cu respectarea normelor tehnice şi reglementărilor în vigoare. Sunt obligatorii avizele instituţiilor locale, regionale şi centrale, după caz, şi a Consiliului Judeţean Harghita. Se vor respecta prevederile Planului Urbanistic General şi a Regulamentului Local de Urbanism, în special cele referitoare la zonele de protecţie, zone construite şi arii naturale protejate şi cele cu potenţial de risc ridicat.

ARTICOLUL 33 - REGLEMENTĂRI PRIVIND INTRODUCEREA TERENURILOR AGRICOLE ÎN INTRAVILANUL MUN. TOPLIȚA

(1) Introducerea în intravilan a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu respectarea prevederilor legislației în vigoare, inclusiv plata tarifului datorat la Fondul de ameliorare a fondului funciar, conform anexei nr. 1 a Legii nr. 254/2022, cu modificările ulterioare.

(2) Prin excepție de la alin. (1), tariful nu se percepe pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole destinate:

a) obiectivelor de interes public finanțate de la bugetul de stat sau bugetul local, ai căror beneficiari sunt autoritățile și instituțiile administrației publice, în conformitate cu Planul Urbanistic Zonal (PUZ) sau Planul Urbanistic General (PUG);

b) construcțiilor care servesc activităților și serviciilor conexe din domeniul agriculturii și industriei alimentare, precum și anexelor gospodărești ale exploatațiilor agricole, lucrărilor de îmbunătățiri funciare, regularizării cursurilor de apă, surselor de apă potabilă, obiectivelor meteorologice, precum și altor obiective de interes public local, județean sau național;

c) perimetrelor agricole aferente satelor sau cătunelor aflate în curs de reconstrucție.

(3) Procedura de aprobare a introducerii terenurilor agricole în intravilan se va realiza pe baza notei de calcul emise de Direcția pentru Agricultură Harghita, precum și a avizului prealabil privind clasa de calitate, emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

(4) Reintroducerea în circuitul agricol a terenurilor din intravilan se aprobă de autoritățile locale competente, la solicitarea beneficiarului, în conformitate cu legislația aplicabilă.

(5) Beneficiarii care obțin aprobarea pentru reintroducerea terenurilor în circuitul agricol au obligația de a solicita oficiului de cadastru și publicitate imobiliară actualizarea categoriei de folosință în termen de 30 de zile de la emiterea actului de aprobare.

(6) Orice modificări ale reglementărilor privind schimbarea destinației terenurilor agricole vor fi supuse avizării Consiliului Local Toplița și vor fi integrate în documentațiile de urbanism aferente.

PARTEA A VI-A. PREVEDERI CONFORM STUDIU ISTORIC GENERAL

P1.PREVEDERI PENTRU INTERVENȚII ASUPRA CLĂDIRILOR CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MARE – REGULI ARHITECTURALE STRICTE

A. REGULI GENERALE

(1) Se va avea în vedere reabilitarea clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare. Se impune stimularea proprietarilor acestor construcții astfel încât să nu le demoleze, să le păstreze pe amplasament și să le reabiliteze utilizând materiale și tehnici similare celor din momentul realizării.

(2) Se va acorda o atenție sporită decorațiilor prezente pe fațade: cele existente în stare bună se vor menține și se vor reabilita unde este cazul, iar în situațiile în care au fost alterate se vor reconstrui în stilul și tehnicile celor originale.

(3) Se interzice mutarea clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare reprezentative pentru arhitectura tradițională pe un alt amplasament. Excepție vor face clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare reprezentative pentru arhitectura tradițională aflate într-o stare avansată de degradare pentru care se propune restaurarea și relocarea acestora în cadrul Muzeului Satului.

(4) Clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare nu vor suferi modificări majore, se va evita astfel modificarea volumului construit. Prin urmare, nu se admit supraînălțării sau extinderi pe orizontală ale acestor construcții, nu se va modifica raportul plin-gol pentru a nu genera o imagine nereprezentativă locului și un front la stradă lipsit de coerență și unitate.

(5) Pentru construcțiile tradiționale sunt acceptate soluții care urmăresc obținerea confortului contemporan în structurile tradiționale:

a) Obținerea unei suprafețe suplimentare prin amenajarea volumului podului (în mod special pentru spații de depozitare);

b) Obținerea unei suprafețe utile mai mari prin amenajarea spațiului pivniței (dacă aceasta există);

c) Amenajarea grupurilor sanitare în locuință. Se va acorda mare atenție sistemului de izolare, pe cât posibil pe cale naturală;

d) Realizarea de mici extinderi care să cuprindă baia, scara de acces în pod sau anexe, care astfel vor păstra nealterată compartimentarea originală a casei tradiționale;

e) Termoizolarea volumului acoperișului pentru a obține o eficiență termică optimă;

f) Amenajarea de mici extinderi care să contribuie la asigurarea confortului contemporan fără să afecteze proporțiile volumului.

(6) **Intervențiile asupra clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie și mică care se află în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice înscrise în L.M.I. și/sau în interiorul zonei construite protejate provizorii până la clasarea unui imobil, acestea se vor realiza doar cu avizul Direcției de Cultură a județului Harghita.**

(7) În plus, în cazul intervențiilor de extindere pe orizontală/verticală asupra volumelor clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare din interiorul zonelor de protecție ale monumentelor istorice clasate în LMI și/sau în interiorul zonelor construite protejate provizorii până la clasarea unui imobil se va elabora un Studiu de Inserție în context istoric.

(8) Se va avea în vedere păstrarea caracterului arhitectural al clădirilor cu valoare stilistică, arhitecturală sau

istorică și al celor cu valoare ambientală prin menținerea elementelor originale ale fațadelor, materialelor și finisajelor tradiționale. Intervențiile asupra acestor clădiri vor urmări conservarea paramentului existent și restaurarea elementelor constructive și decorative utilizând materiale și tehnici compatibile cu cele originale. În cazul în care paramentul fațadelor prezintă degradări sau intervenții necorespunzătoare realizate în perioade recente, se vor realiza studii de parament care să identifice compoziția și finisajele originale ale clădirii, în vederea restaurării acestora într-o manieră compatibilă cu caracterul arhitectural inițial.

(9) În cazul clădirilor cu valoare stilistică, arhitecturală sau istorică, culorile și compoziția fațadelor trebuie să respecte arhitectura originală a clădirii. Dacă nu se poate determina culoarea originală a construcției, aceasta va fi aleasă în concordanță cu cromatica clădirilor adiacente și cu caracterul arhitectural al zonei. Este obligatorie utilizarea zugrăvelilor pe bază de silicați, datorită permeabilității acestora la vapori, sau a zugrăvelilor pe bază de rășini siliconice, care asigură protecția tencuielilor împotriva intemperiilor.

(10) Lucrările de restaurare sau reabilitare vor avea în vedere eliminarea tuturor elementelor parazite de pe fațade, precum închiderile improvizate ale teraselor sau balcoanelor, țevile de evacuare ale centralelor termice, unitățile exterioare ale aparatelor de aer condiționat, conductele de alimentare cu gaz, cablurile, antenele sau alte instalații tehnice amplasate aparent. Intervențiile trebuie să urmărească refacerea compoziției originale a fațadelor și restabilirea unității arhitecturale a clădirii.

(11) În cazul lucrărilor de reabilitare sau restaurare a clădirilor cu valoare ambientală sau istorică se vor păstra proporțiile și forma golurilor existente, precum și tipologia tâmplăriilor originale. Înlocuirea tâmplăriilor este permisă doar în situațiile în care acestea sunt deteriorate sau nu mai pot fi reparate, iar noile elemente vor respecta forma, materialul și modul de împărțire al celor originale. Se recomandă utilizarea tâmplăriilor din lemn sau a altor materiale care reproduc fidel aspectul și detaliile constructive tradiționale.

(12) În ceea ce privește elementele de închidere ale golurilor, utilizarea obloanelor este permisă doar dacă acestea sunt specifice tipologiei arhitecturale a clădirii și sunt realizate din materiale compatibile cu caracterul acesteia. Se interzice utilizarea rulourilor exterioare vizibile pe fațadele principale ale clădirilor cu valoare arhitecturală sau ambientală, acestea putând fi amplasate doar în interiorul golurilor sau pe fațadele secundare, în măsura în care nu afectează imaginea arhitecturală a clădirii.

(13) Realizarea lucarnelor este permisă numai dacă acestea respectă tipologia acoperișului și caracterul arhitectural al construcției. Lucarnele vor fi dimensionate și amplasate astfel încât să nu modifice în mod semnificativ volumetria acoperișului și să nu afecteze imaginea de ansamblu a clădirii sau a frontului stradal.

(14) Amplasarea aparatelor de aer condiționat, a instalațiilor tehnice și a altor echipamente similare se va realiza astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public și să nu afecteze compoziția arhitecturală a fațadelor. Unitățile exterioare ale aparatelor de climatizare vor fi amplasate pe fațade secundare, în curți interioare sau în alte zone care nu sunt vizibile din circulațiile publice, iar în situațiile în care acest lucru nu este posibil acestea vor fi mascate prin soluții arhitecturale compatibile cu fațada clădirii.

(15) În ceea ce privește echiparea edilitară, este obligatoriu ca toate construcțiile să beneficieze de utilitățile necesare pentru desfășurarea activităților prevăzute, cu respectarea normelor de sănătate și igienă atât pentru utilizatori, cât și pentru vecinătăți. Activitățile desfășurate nu trebuie să genereze poluare de niciun fel, fie ea fonică, vizuală sau de altă natură. Toate noile branșamente pentru electricitate, gaze, internet sau telefonie vor fi realizate îngropat.

(16) Nu se vor amplasa antene TV satelit, antene de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile din circulațiile publice și este interzisă dispunerea aparentă a cablurilor de tip CATV pe fațade. Amplasarea panourilor fotovoltaice sau solare este permisă doar în situațiile în care acestea nu afectează imaginea de ansamblu a construcției și a peisajului înconjurător, fiind integrate discret în planul acoperișului sau amplasate în zone care nu sunt vizibile din spațiul public.

(17) Se pot amenaja locuri speciale pentru compostarea materialelor organice rezultate din gospodărie, cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului. De asemenea, se recomandă realizarea unor soluții de captare și refolosire a apelor pluviale, în vederea utilizării sustenabile a resurselor și reducerii impactului asupra mediului.

B. REGULI CU PRIVIRE LA ELEMENTELE CONSTRUCTIVE

ACOPERIȘUL

(1) Vor fi păstrate proporțiile volumului acoperișului. Nu se vor modifica volumetria și nici materialul învelitorii, cu excepția situațiilor în care acestea au fost alterate de intervențiile ulterioare, caz în care se va reveni în mod obligatoriu la aspectul inițial. În cazul construcțiilor care au acoperiș păstrat în forma inițială, dar este degradat, se vor păstra elementele constructive valoroase și pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins. Elementele deteriorate se pot înlocui cu elemente similare, pentru a nu dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice în privința calității de ansamblu a obiectului și utilizării optime a acestuia. Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului.

(2) Învelitoarea din tablă cutată sau ondulată, azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice, va fi înlocuită cu una specifică zonei și în acord cu forma inițială. Materialul admis pentru învelitoare este țiglă ceramică trasă sau de tip solzi.

(3) Elementele noi de iluminare (luminatoare, ferestre în planul acoperișului), instalații (panouri solare, panouri fotovoltaice, coșuri de fum) nu sunt permise. Dacă însă sunt justificate funcțional și se demonstrează faptul că nu este afectată structura acoperișului clădirii și nici imaginea frontului perceput de la nivelul străzii, se acceptă elemente de iluminare cu condiția ca acestea să ocupe maximum 15% din suprafața pantei respective. Pe cât posibil, se vor orienta spre interiorul lotului, astfel încât să se păstreze o imagine coerentă și acestea să nu constituie un element discrepant, vizibil din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local. Se acceptă și se vor utiliza panouri de captare a energiei solare în planul acoperișului dacă se pot orienta de asemenea spre interiorul lotului.

Figura 1 Materiale permise (rândul I – țiglă ceramică trasă și țiglă ceramică tip solzi) și interzise (rândul al II-lea – țiglă metalică lucioasă, azbociment, tablă cutată) pentru învelitorile acoperișurilor clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică

deosebită mare, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

PEREȚII

(4) În cazul clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, problema cel mai des întâlnită este modalitatea de armonizare cu standardele şi normativele în vigoare privitoare la cerințele de rezistență, stabilitate, protecție la foc (în special pentru clădirile cu funcțiuni publice), hidroizolare şi izolare termică. Ca principiu general, trebuie încercată găsirea unor soluții compatibile cu materialele existente, care să nu influențeze negativ structura şi comportamentul acestora în exploatare (ținând cont de zona seismică în care se încadrează construcția), concomitent cu păstrarea a cât mai mult din fondul construit valoros.

(5) În cazul intervențiilor, dacă expertiza tehnică relevă necesitatea consolidării, arhitectul va propune soluții care să implice folosirea de materiale și tehnici tradiționale (reparații locale la zidărie, inserarea unor elemente structurale noi din lemn sau piatră, îngroșări de pereți etc.) sau tehnici specifice secolului XXI care folosesc materiale regenerabile (lemn lamelar, lemn stratificat, plăci lemnoase multistrat etc.). Se vor păstra și se vor restaura toate detaliile istorice de parament, inclusiv finisajele și ornamentele. Pereții se vor reabilita utilizând materiale și tehnici identice cu cele inițiale, originare, urmărind principiile reabilitării monumentelor istorice, fără termoizolare. Dacă este necesară termoizolarea acestor construcții, materialele termoizolante se vor monta pe interior și vor fi reprezentate de materiale organice.

(6) Pentru clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare reprezentative pentru arhitectura tradițională se se Va utiliza varul natural stins pentru finisajele finale ale pereților și tavanelor (pentru obținerea unei construcții eco-durabile). De asemenea, pentru construcțiile tradiționale realizate cu pereți din paiantă și lut, se vor realiza intervenții cu materiale compatibile, elastice, care favorizează transferul vaporilor. Este interzisă folosirea tencuielilor acoperitoare de ciment, care nu sunt permeabile la vapori. Se permit alcătuiri constructive menite să diminueze sau chiar să împiedice capilaritatea, în condițiile în care nu se va impermeabiliza toată suprafața fundației.

(7) În ceea ce privește papetarul cromatic, pentru aceste din urmă clădiri menționate, sevor vărui pereții exteriori preponderent în alb, dar sunt acceptate și alte culori dacă ele se regăsesc în paletarul original și sunt în concordanță cu culori permise din cadrul acestui capitol.

(8) Pentru finisajele exterioare se interzice aplicarea de vopsitorii în culori stridente și saturate. Pentru finisajele exterioare, se vor folosi culori specifice zonei în care se realizează construcția.

Figura 2 Culori permise și interzise, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

(9) Se interzice utilizarea tencuielilor decorative texturate contemporane, cu texturi cu relief pronunțat și culori saturate și crearea unor contraste puternice pe fațade pentru marcarea elementelor de decor sau a elementelor de construcție (goluri, colțuri). În plus, fațadele nu vor fi placate cu faianță sau gresie, nici cu lambriuri sau alte placaje din diverse materiale.

Figure 3 Culori recomandate (rândul I) / interzise (rândul al II-lea) pentru pereții exteriori ai clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

(10) În cazul clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare reprezentative pentru arhitectura zonei realizate cu pereți din lemn, se vor înlocui piesele uzate cu elemente din lemn identice, de aceeași esență (masiv sau lamelar) astfel încât capacitatea portantă a ansamblului structurii să nu fie afectată. Piesele de lemn vor fi tratate cu substanțe ignifugate și de biocidare cu materiale transparente, care nu afectează structura și culoarea lemnului și care permit tratamentul ulterior al acestuia cu ceară, ulei și soluții naturale.

SOCLUL ȘI FUNDAȚIILE

(11) Soclurile și fundațiile se vor reabilita și consolida utilizând materiale și tehnici identice cu cele inițiale, originare, urmărind principiile reabilitării monumentelor istorice.

(12) Trebuie acordată o mare atenție hidroizolației orizontale în cazul intervențiilor cu beton care favorizează urcarea prin capilaritate a umezelii. Soclul trebuie să fie și el protejat de umezeală. Se va evita crearea unui contrast între culoarea și textura fațadei și cea a soclului.

TÂMPLĂRIILE ȘI GOLURILE

(13) Ferestrele și ușile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei de in, ceruit sau vopsit cu nuanțe naturale, cu feronerie metalică. De asemenea, se pot păstra elementele de tâmplărie din metal doar dacă acestea fac parte din elementele originale ale construcțiilor. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esență tare. Se vor respecta tehnicile tradiționale şi se vor angrena, pe cât posibil, meșterii din zonă. Elementele valoroase se vor conserva şi se vor recondiționa folosindu-se aceleași materiale şi tehnici constructive (atât elementele cu forme tipice, cât şi cele cu forme atipice) sau se vor înlocui, fără modificarea împărțirii specifice sau a detaliilor.

(14) În cazul intervențiilor asupra clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare specifice stilului tradițional, (stil des întâlnit) care dețin tâmplării de tip tradițional, tâmplăriile ferestrelor se vor păstra în forma originală, tradițională - simplă sau dublă, în funcție de necesarul de izolare termică corelat cu climatul și factorii de mediu din zona în care se inserează construcția. Tâmplăriile care nu mai pot fi recuperate vor fi copiate și înlocuite cu elemente similare conforme cu specificul local. Se va respecta împărțirea specifică a ferestrelor pentru clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare specifice stilului tradițional aceasta fiind preponderent în trei canaturi, dar fiind întâlnite și împărțirile în două sau patru canaturi.

(15) În cadrul teritoriului sunt prezente restrâns clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare specifice unor stiluri diferite față de cel tradițional, precum stilul Eclectic și Neoromânesc, și clădiri cu influențe ale stilului Baroc și Art-Nouveau. În cadrul construcțiilor specifice stilurilor menționate anterior, tâmplăriile ferestrelor se vor păstra în forma originală. Precum este descris mai sus în cadrul acestui capitol, tâmplăria ușilor și a ferestrelor va fi realizată din lemn, iar acolo unde sunt utilizate materiale nepotrivite pentru tâmplărie (precum PVC-ul alb) se vor înlocui cu tâmplărie din lemn realizată în conformitate cu originalul atât în ceea ce privește forma, dimensiunea cât și împărțirea specifică, cu respectarea paletarului cromatic tipic zonei.

(16) Pentru ferestrelor într-un rând sau două, se va reabilita întocmai cu originalul a acestora cu înlocuirea sticlei clare vechi cu sticlă clară nouă. Dacă se dorește îmbunătățirea izolării termice, pentru ferestrele în două rânduri, este acceptată montarea unui geam termoizolant la interior, în spatele foilor ferestrelor istorice păstrate la exterior, vizibile pe fațadă. Cu alte cuvinte, este interzisă înlocuirea tâmplăriilor ferestrelor cu tâmplării noi care nu respectă compartimentarea tradițională.

Figura 4 Tipologii de goluri și ferestre specifice zonei – clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare, sursa: autorii Studiului

(17) În plus, trebuie avută în vedere tratarea lemnului împotriva focului, a insectelor și a fungilor, asemenea acoperișurilor.

(18) Nu se va folosi geam bombat, geam reflectorizant sau geam oglindă. În mod excepțional și justificat, atunci când contextul și funcțiunea o impun, se pot folosi și alte tipuri de prelucrări/acoperiri ale sticlei (de exemplu: folii speciale necesare măsurilor antiefracție sau antivandalism).

(19) De asemenea, ușile din cu tâmplărie din lemn vor fi de asemenea reabilitate după aceleași principii și reguli enumerate anterior, iar cele ce nu pot fi reabilitate se vor copia și vor fi înlocuite cu copiile.

(20) Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, de preferabil menținând culoarea originară, sau cu pigmenți naturali care nu modifică aspectul lemnului. Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, de preferabil menținând culoarea originară, sau cu pigmenți naturali care nu modifică aspectul lemnului.

(21) Elementele metalice sau din PVC sunt interzise si se vor înlocui cu lemn. În mod excepțional, pentru conformarea la reglementările privind rezistența la foc, care nu poate fi obținută cu lemn, sau pentru rezistența la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în situațiile impuse de lege și normativele în vigoare.

Figura 5 Culori permise și interzise, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

ELEMENTE DE FAȚADĂ (COAMĂ, CORNIȘĂ, BRÂU, SOCLU, ANCADRAMENTE, DECORAȚIUNI DE FAȚADĂ)

(22) Soclul: va fi marcat vizual prin finisaje. Se va păstra aspectul specific unui anumit stil arhitectural pentru construcțiile existente cu soclu încadrat stilistic, iar în cazul în care au fost alterate prin intervenții neadecvate, se vor repara / reface, respectând materialele, cromatica și tehnicile constructive specifice unui anumit stil și specifice locului.

(23) Soluțiile propuse prin proiectele de restaurare și conservare care vizează clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare trebuie să respecte caracteristicile, compoziția arhitecturală și elementele constructive, decorative, morfologice sau volumetrice relevante ale clădirii, specifice stilului arhitectural în care au fost realizate, urmărindu-se păstrarea coerenței arhitecturale a clădirii și păstrarea elementelor identitare care îi conferă valoare. Sunt, astfel, interzise operațiunile de modificare sau eliminare ale elementelor arhitecturale, stilistice care conferă valoare clădirilor.

(24) În cadrul clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare intră atât construcțiile tradiționale, cât și construcțiile aparținând stilului Neromânesc și Eclectic, dar și clădiri cu diverse influențe stilistice precum Art-nouveau și Baroc, de aceea este esențială păstrarea elemente de decor originale care evocă un anumit stil arhitectural. Astfel clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare încadrate sau cu influențe ale stilurilor amintite anterior vor păstrate și vor restaura elementele de decor specifice

precum: basoreliefuri cu motive florale, vegetale (Eclectic, Art-Nouveau); elemente geometrice regulate în relief (toate stilurile amintite) și elemente în relief curbe (Baroc și Art-Nouveau); registrul cornișelor puternice, turnul, arcul (semicircular) (Neo-românesc); coloana (Eclectic, Neo-românesc).

(25) În cazul în care prin intervenții anterioare, elementele de decor specifice unui anumit stil arhitectural au fost modificate/eliminate trebuie realizat un proiect care să prevadă revenirea la forma inițială a acestora, exclusiv în situațiile în care există documente (relevee, planuri de arhitectură, fotografii) care să ilustreze în detaliu forma originală acestora.

(26) La reabilitarea clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare se vor utiliza tehnici și materiale de construcție originale sau similare. De asemenea, este permis ca decorațiunile de fațadă realizate din ipsos sau tencuială să aibă o cromatică mai deschisă decât cea de câmp (restul fațadei), sau se va utiliza aceeași culoare (în cazul în care studiul de parament nu indică alte informații).

(27) Streașina, element cu rol de umbrire, dar și de protejare a zidurilor de intemperii, se va păstra conform specificului local (ca formă şi elemente de decorație) sau se va reconforma pentru a-l respecta. Jgheaburile şi burlanele nu vor fi strălucitoare sau realizate din materiale inadecvate, nu se vor evidenția coloristic la nivelul construcției şi vor fi realizate din materiale durabile, adecvate specificului local. Nu se vor folosi elemente din PVC sau polietilenă.

(28) Elementele de decor specifice construcțiilor tradiționale încadrate în categoria clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare sunt reprezentate de lemnul utilizat pentru realizarea târnațului/prispei și a foișorului (stâlpi, balustradă, lemnul din partea superioară a prispei/foișorului). Târnațul/Prispa, reprezintă un element larg răspândit, acesta are rol de protecție împotriva precipitațiilor și asigurarea umbririi pe timp de vară. Târnațul se va realiza cu preponderență din lemn și va respecta prin proporții, formă și volumetrie specificul local. Astfel, reabilitarea elementelor din lemn cu rol de decor se va realiza cu materiale și tehnici identice cu cele originale, urmărind principiile reabilitării monumentelor istorice.

Figura 6 Elemente de decor ale fațadei specifice construcțiilor cu valoare ambientală mare aparținând diverselor stiluri arhitecturale - Neoromânesc, Art-Nouveau, Eclectic (primul rând) și tradiționale (al doilea rând) , sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

AMENAJĂRI EXTERIOARE

(29) La realizarea împrejmuirilor se va evita utilizarea materialelor sau a elementelor decorative nespecifice precum și a porților monumentale care împrumută stiluri din alte regiuni.

(30) În ceea ce privește materialele permise pentru amenajările exterioare, acestea trebuie să fie în concordanță cu cele specifice, locale precum lemnul, piatra și metalul. Pentru asigurarea unității și a coerenței la nivelul frontului stradal, se vor utiliza împrejmuiri care utilizează modelul împrejmuirilor specifice, - Împrejmuiri. Se va evita ca împrejmuirile de la stradă să fie realizată din culori stridente, agresive și se va adopta o paleta cromatică naturală, similară cu culoarea lemnului. Împrejmuirile laterale și posterioare pot fi vegetale.

Figura 7 Culori permise și interzise

(31) Casele tradiționale nu au trotuar de protecție, iarba crește până la marginea casei, se va păstra acest detaliu. În ceea ce privește materialele permise pentru amenajările exterioare, acestea trebuie să fie în concordanță cu cele tradiționale și locale (piatră de râu pusă în dungă, piatră de gresie așezată orizontal sau în dungă, pământ bătut, lemn, pietriș, eventual alei înierbate).

(32) Vegetația exterioară deține un rol important în amenajarea curții, pe de o parte având funcție utilitară (pomi și arbuști fructiferi, plantații de protecție, umbrire), cât și decorativă (flori, arbuști).

P2. PREVEDERI PENTRU INTERVENȚII ASUPRA CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MEDIE ȘI MICĂ – REGULI ARHITECTURALE STRICTE

A. REGULI GENERALE

(1) Se va avea în vedere reabilitarea clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie și mică. Se impune stimularea proprietarilor acestor construcții astfel încât să nu le demoleze, să le păstreze pe amplasament și să le reabiliteze utilizând materiale și tehnici similare celor din momentul realizării.

(2) De asemenea, se interzice mutarea clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie și mică reprezentative pentru arhitectura tradițională pe un alt amplasament. Excepție vor face clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie și mică reprezentative pentru arhitectura tradițională aflate într-o stare avansată de degradare pentru care se propune restaurarea și relocarea acestora în cadrul Muzeului Satului.

(3) În situațiile în care clădirile prezintă decorații pe fațadă se va menține și reabilita în concordanță cu cele originale și în acord cu stilul arhitectural din care construcția face parte (așa cum a fost descris în Prevederi pentru intervenții asupra clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare – Reguli arhitecturale stricte Reguli cu privire la elementele constructive, secțiunea Elemente de fațadă (coamă, cornișă, brâu, soclu, ancadramente, decorațiuni de fațadă)). În cazul în care acestea sunt extrem de degradate, elementele decorative de pe fațadă se pot elimina sau reinterpreta într-un stil actual, cu condiția ca acest proces să nu deprecieze valoarea arhitecturală a clădirii.

(4) Clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie și mică nu vor suferi modificări majore, se va evita astfel modificarea volumului construit. Prin urmare, nu se admit supraînălțării sau extinderi pe orizontală ale acestor construcții, nu se va modifica raportul plin-gol pentru a nu genera o imagine nereprezentativă locului și un front la stradă lipsit de coerență și unitate.

(5) Pentru construcțiile tradiționale sunt acceptate soluții care urmăresc obținerea confortului contemporan în structurile tradiționale:

a) Obținerea unei suprafețe suplimentare prin amenajarea volumului podului (în mod special pentru spații de depozitare);

b) Obținerea unei suprafețe utile mai mari prin amenajarea spațiului pivniței (dacă aceasta există);

c) Amenajarea grupurilor sanitare în locuință. Se va acorda mare atenție sistemului de izolare, pe cât posibil pe cale naturală;

d) Realizarea de mici extinderi care să cuprindă baia, scara de acces în pod sau anexe, care astfel vor păstra nealterată compartimentarea originală a casei tradiționale;

e) Termoizolarea volumului acoperișului pentru a obține o eficiență termică optimă;

f) Amenajarea de mici extinderi care să contribuie la asigurarea confortului contemporan fără să afecteze proporțiile volumului.

(6) Intervențiile asupra clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie și mică care se află în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice înscrise în L.M.I. și/sau în interiorul zonei construite protejate provizorii până la clasarea unui imobil, acestea se vor realiza doar cu avizul Direcției de Cultură a județului Harghita.

(7) În plus, în cazul intervențiilor de extindere pe orizontală/verticală asupra volumelor clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie și/sau mică din interiorul zonelor de protecție ale monumentelor istorice clasate în LMI și/sau în interiorul zonelor construite protejate provizorii până la clasarea unui

imobil se va elabora un Studiu de Inserție în context istoric.

(8) Se va avea în vedere păstrarea caracterului arhitectural al clădirilor cu valoare stilistică, arhitecturală sau istorică și al celor cu valoare ambientală prin menținerea elementelor originale ale fațadelor, materialelor și finisajelor tradiționale. Intervențiile asupra acestor clădiri vor urmări conservarea paramentului existent și restaurarea elementelor constructive și decorative utilizând materiale și tehnici compatibile cu cele originale. În cazul în care paramentul fațadelor prezintă degradări sau intervenții necorespunzătoare realizate în perioade recente, se vor realiza studii de parament care să identifice compoziția și finisajele originale ale clădirii, în vederea restaurării acestora într-o manieră compatibilă cu caracterul arhitectural inițial.

(9) În cazul clădirilor cu valoare stilistică, arhitecturală sau istorică, culorile și compoziția fațadelor trebuie să respecte arhitectura originală a clădirii. Dacă nu se poate determina culoarea originală a construcției, aceasta va fi aleasă în concordanță cu cromatica clădirilor adiacente și cu caracterul arhitectural al zonei. Este obligatorie utilizarea zugrăvelilor pe bază de silicați, datorită permeabilității acestora la vapori, sau a zugrăvelilor pe bază de rășini siliconice, care asigură protecția tencuielilor împotriva intemperiilor.

(10) Lucrările de restaurare sau reabilitare vor avea în vedere eliminarea tuturor elementelor parazite de pe fațade, precum închiderile improvizate ale teraselor sau balcoanelor, țevile de evacuare ale centralelor termice, unitățile exterioare ale aparatelor de aer condiționat, conductele de alimentare cu gaz, cablurile, antenele sau alte instalații tehnice amplasate aparent. Intervențiile trebuie să urmărească refacerea compoziției originale a fațadelor și restabilirea unității arhitecturale a clădirii.

(11) În cazul lucrărilor de reabilitare sau restaurare a clădirilor cu valoare ambientală sau istorică se vor păstra proporțiile și forma golurilor existente, precum și tipologia tâmplăriilor originale. Înlocuirea tâmplăriilor este permisă doar în situațiile în care acestea sunt deteriorate sau nu mai pot fi reparate, iar noile elemente vor respecta forma, materialul și modul de împărțire al celor originale. Se recomandă utilizarea tâmplăriilor din lemn sau a altor materiale care reproduc fidel aspectul și detaliile constructive tradiționale.

(12) În ceea ce privește elementele de închidere ale golurilor, utilizarea obloanelor este permisă doar dacă acestea sunt specifice tipologiei arhitecturale a clădirii și sunt realizate din materiale compatibile cu caracterul acesteia. Se interzice utilizarea rulourilor exterioare vizibile pe fațadele principale ale clădirilor cu valoare arhitecturală sau ambientală, acestea putând fi amplasate doar în interiorul golurilor sau pe fațadele secundare, în măsura în care nu afectează imaginea arhitecturală a clădirii.

(13) Realizarea lucarnelor este permisă numai dacă acestea respectă tipologia acoperișului și caracterul arhitectural al construcției. Lucarnele vor fi dimensionate și amplasate astfel încât să nu modifice în mod semnificativ volumetria acoperișului și să nu afecteze imaginea de ansamblu a clădirii sau a frontului stradal.

(14) Amplasarea aparatelor de aer condiționat, a instalațiilor tehnice și a altor echipamente similare se va realiza astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public și să nu afecteze compoziția arhitecturală a fațadelor. Unitățile exterioare ale aparatelor de climatizare vor fi amplasate pe fațade secundare, în curți interioare sau în alte zone care nu sunt vizibile din circulațiile publice, iar în situațiile în care acest lucru nu este posibil acestea vor fi mascate prin soluții arhitecturale compatibile cu fațada clădirii.

(15) În ceea ce privește echiparea edilitară, este obligatoriu ca toate construcțiile să beneficieze de utilitățile necesare pentru desfășurarea activităților prevăzute, cu respectarea normelor de sănătate și igienă atât pentru utilizatori, cât și pentru vecinătăți. Activitățile desfășurate nu trebuie să genereze poluare de niciun fel, fie ea fonică, vizuală sau de altă natură. Toate noile branșamente pentru electricitate, gaze, internet sau telefonie vor fi realizate îngropat.

(16) Nu se vor amplasa antene TV satelit, antene de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile din circulațiile publice și este interzisă dispunerea aparentă a cablurilor de tip CATV pe fațade. Amplasarea

panourilor fotovoltaice sau solare este permisă doar în situațiile în care acestea nu afectează imaginea de ansamblu a construcției și a peisajului înconjurător, fiind integrate discret în planul acoperișului sau amplasate în zone care nu sunt vizibile din spațiul public.

(17) Se pot amenaja locuri speciale pentru compostarea materialelor organice rezultate din gospodărie, cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului. De asemenea, se recomandă realizarea unor soluții de captare și refolosire a apelor pluviale, în vederea utilizării sustenabile a resurselor și reducerii impactului asupra mediului.

B. REGULI CU PRIVIRE LA ELEMENTELE CONSTRUCTIVE

ACOPERIȘUL

(1) Vor fi păstrate proporțiile volumului acoperișului. Nu i se va modifica volumetria, numărul de ape și nici materialul învelitorii, cu excepția situațiilor în care acestea au fost alterate de modificările ulterioare, caz în care se va reveni la aspectul inițial. În cazul construcțiilor care au acoperiș păstrat în forma inițială, dar este degradat, se vor păstra elementele constructive valoroase și pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins. Elementele deteriorate se pot înlocui cu elemente similare, pentru a nu dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice în privința calității de ansamblu a obiectului și utilizării optime a acestuia. Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului.

(2) Învelitoarea din tablă cutată sau ondulată, azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice, va fi înlocuită cu una specifică zonei și în acord cu forma inițială: țiglă ceramică trasă.

(3) Elementele de iluminare (luminatoare, ferestre în planul acoperișului), instalații (panouri solare, panouri fotovoltaice, coșuri de fum) sunt permise doar dacă sunt justificate funcțional și vor ocupa maximum 15% din suprafața pantei respective. Pe cât posibil, se vor orienta spre interiorul lotului, astfel încât să se păstreze o imagine coerentă și acestea să nu constituie un element discrepant, vizibil din drum sau dindiverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local. Se acceptă și sevor utiliza panouril de captare a energiei solare în planul acoperișului.

PEREȚII

(4) În cazul clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, problema cea mai des întâlnită este modalitatea de armonizare cu standardele şi normativele în vigoare privitoare la cerințele de rezistență, stabilitate, protecție la foc (în special pentru clădirile cu funcțiuni publice), hidroizolare şi izolare termică. Ca principiu general, trebuie încercată găsirea unor soluții compatibile cu materialele existente, care să nu influențeze negativ structura şi comportamentul acestora în exploatare (ținând cont de zona seismică în care se încadrează construcția), concomitent cu păstrarea a cât mai mult din fondul construit valoros.

(5) În cazul intervențiilor, dacă expertiza tehnică relevă necesitatea consolidării, arhitectul va propune soluții care să implice folosirea de materiale și tehnici tradiționale (reparații locale la zidărie, inserarea unor elemente structurale noi din lemn sau piatră, îngroșări de pereți etc.) sau tehnici specifice secolului XXI care folosesc materiale regenerabile (lemn lamelar, lemn stratificat, plăci lemnoase multistrat etc.). Se vor păstra și se vor restaura toate detaliile istorice de parament, inclusiv finisajele și ornamentele. Pereții se vor reabilita utilizând materiale și tehnici identice cu cele inițiale, originare, urmărind principiile reabilitării monumentelor istorice, fără termoizolare. Dacă este necesară termoizolarea acestor construcții, materialele termoizolante se vor monta pe interior și vor fi reprezentate de materiale organice.

(6) Pentru finisajele exterioare se interzice aplicarea de vopsitorii în culori stridente și saturate. Pentru finisajele exterioare, se vor folosi culori specifice zonei sau stilului arhitectural în care se realizează

construcția.

(7) Pentru clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie și mică ce sunt încadrate în categoria construcțiilor tradiționale, pereții exteriori se vor vărui preponderent în alb, dar se admit și culorile ilustrate mai jos, în funcție de specificul inițial al clădirii. Se va utiliza varul natural stins pentru finisajele finale ale pereților și tavanelor (pentru obținerea unei construcții eco-durabile).

(8) De asemenea detalii de fațadă, precum elemente geometrice în relief pot fi vopsite într-o culoare diferită de cea pereților, dar care să se încadreze cromatic în paletaru lpermis și să creeze o imagine armonioasă la nivelul fațadelor.

(9) Se interzice utilizarea tencuielilor decorative texturate contemporane, cu texturi cu relief pronunțat și culori saturate și crearea unor contraste puternice pe fațade pentru marcarea elementelor de decor sau a elementelor de construcție (goluri, colțuri). În plus, fațadele nu vor fi placate cu faianță sau gresie, nici cu lambriuri sau alte placaje din diverse materiale.

(10) În cazul clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie și mică reprezentative pentru arhitectura zonei realizate cu pereți din lemn, se vor înlocui piesele uzate cu elemente din lemn identice, de aceeași esență (masiv sau lamelar) astfel încât capacitatea portantă a ansamblului structurii să nu fie afectată. Piesele de lemn vor fi tratate cu substanțe ignifugate și de biocidare cu materiale transparente, care nu afectează structura și culoarea lemnului și care permit tratamentul ulterior al acestuia cu ceară, ulei și soluții naturale.

(11) În cazul clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie și mică aparținând construcțiilor tradiționale realizate cu pereți din paiantă și lut, se vor realiza intervenții cu materiale compatibile, elastice, care favorizează transferul vaporilor. Este interzisă folosirea tencuielilor acoperitoare de ciment, care nu sunt permeabile la vapori. Se permit alcătuiri constructive menite să diminueze sau chiar să împiedice capilaritatea, în condițiile în care nu se permite impermeabilizarea pe toată suprafața fundației.

Figura 8 Culori permise și interzise, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

SOCLUL ȘI FUNDAȚIILE

(12) Soclurile și fundațiile se vor reabilita și consolida utilizând materiale și tehnici identice cu cele inițiale, originare, urmărind principiile reabilitării monumentelor istorice.

(13) Trebuie acordată o mare atenție hidroizolației orizontale în cazul intervențiilor cu beton care favorizează urcarea prin capilaritate a umezelii. Soclul trebuie să fie și el protejat de umezeală. Se va evita crearea unui contrast între culoarea și textura fațadei și cea a soclului.

TÂMPLĂRIILE ȘI GOLURILE

(14) Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei de in, ceruit sau vopsit cu nuanțe naturale, cu feronerie metalică. De asemenea, se pot păstra elementele de tâmplărie din metal dacă acestea fac parte din elementele originale ale construcțiilor. Elementele valoroase se vor conserva şi se vor recondiționa folosindu-se aceleași materiale şi tehnici constructive (atât elementele cu forme tipice, cât şi cele cu forme atipice) sau se vor înlocui, fără modificarea împărțirii specifice sau a detaliilor.

(15) Tâmplăriile ferestrelor se vor păstra în forma originală, în două foi, geam simplu. Singurele excepții sunt date de construcțiile care păstrează elementele originale, în care componentele de sticlă vor fi păstrate sau recondiționate după forma inițială.

(16) Reabilitarea elementelor de tâmplărie se va realiza în aceeași manieră cu cea originală. Cele care nu mai pot fi recuperate vor fi copiate și înlocuite cu acestea. Se vor reabilta întocmai ferestrele în două rânduri și se va înlocui sticla clară veche cu sticlă clară nouă. Dacă se dorește îmbunătățirea izolării termice, este acceptată montarea unui geam termoizolant montat la interior, în spatele foilor ferestrelor istorice păstrate la exterior, vizibile pe fațadă. Astfel, este interzisă înlocuirea tâmplăriilor ferestrelor cu tâmplării noi alcătuite dintr-o singură foaie și care nu respectă compartimentarea originală.

(17) Nu se va folosi geam bombat, geam reflectorizant sau geam oglindă. În mod excepțional și justificat, atunci când contextul și funcțiunea o impun, se pot folosi și alte tipuri de prelucrări/acoperiri ale sticlei (de exemplu: folii speciale necesare măsurilor antiefracție sau antivandalism).

(18) Uşile vor fi de asemenea reabilitate după aceleași principii și reguli enumerate anterior, iar cele ce nu pot fi reabilitate se vor copia și vor fi înlocuite cu copiile conforme cu caracterul original.

(19) Tâmplăria exterioară, obloanele şi elementele de umbrire, sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, de preferabil menținând culoarea originară, sau cu pigmenți naturali care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. De asemenea, obloanele vor fi obligatoriu din lemn. Se interzice montarea de rulouri din plastic și cutia de rulare aparentă. Se acceptă montarea rulourilor din lemn și cutia de rulare înglobată în perete.

(20) În plus, trebuie avută în vedere tratarea lemnului împotriva focului, a insectelor și a fungilor, asemenea

acoperișurilor.

(21) Elementele metalice sau din PVC sunt interzise si se vor înlocui cu lemn. În mod excepțional, pentru conformarea la reglementările privind rezistența la foc, care nu poate fi obținută cu lemn, sau pentru rezistența la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în situațiile impuse de lege și normativele în vigoare.

ELEMENTE DE FAȚADĂ (COAMĂ, CORNIȘĂ, BRÂU, SOCLU, ANCADRAMENTE, DECORAȚIUNI DE FAȚADĂ)

(22) Soclul: va fi marcat vizual prin finisaje. Se va păstra aspectul specific unui anumit stil arhitectural pentru construcțiile existente cu soclu încadrat stilistic, iar în cazul în care au fost alterate prin intervenții neadecvate, se vor repara / reface, respectând materialele, cromatica și tehnicile constructive specifice unui anumit stil și specifice locului.

(23) Pentru clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie și mică care se încadrează sau au o influență a unui anumit stil arhitectural specific perioadei cuprinse între secolul al XIX-lea și al XX-lea, elementele de decor originale se vor păstra și reabilita conform cu originalul acolo unde este posibil. Pentru construcțiile tradiționale, mult mai numeroase, cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie și mică, cu elementele de decor reduse, se impune obligativitatea de reabilitarea și păstrare a elementelor de decor existente. Reabilitarea elemente de decor pentru toate clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică și medie indiferent de stilul de care aparține se va realiza cu materiale și tehnici identice cu cele originale, urmărind principiile reabilitării monumentelor istorice.

(24) Streașina, element cu rol de umbrire, dar și de protejare a zidurilor de intemperii, se va păstra conform specificului local (ca formă şi elemente de decorație) sau se va reface pentru a-l respecta. Jgheaburile şi burlanele nu vor fi strălucitoare sau realizate din materiale inadecvate, nu se vor evidenția coloristic la nivelul construcției şi vor fi realizate din materiale durabile, adecvate specificului local. Nu se vor folosi elemente din PVC sau polietilenă.

(25) În funcție de soluția şi de gabaritul construcției, se vor păstra şi / sau marca registrele verticale care se încadrează în specificul şi scara locală.

Figura 9 Culori recomandate (rândul I) / interzise (rândul al II-lea) pentru pereții exteriori ai clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică

deosebită medie și mică, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

(26) Elementele de decor specifice construcțiilor tradiționale încadrate în categoria clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie și mică sunt reprezentate de lemnul utilizat pentru realizarea târnațului/prispei și a foișorului (stâlpi, balustradă, lemnul din partea superioară a prispei/foișorului). Târnațul/Prispa, reprezintă un element larg răspândit, acesta are rol de protecție împotriva precipitațiilor și asigurarea umbririi pe timp de vară. Târnațul se va realiza cu preponderență din lemn și va respecta prin proporții, formă și volumetrie specificul local. Astfel, reabilitarea elementelor din lemn cu rol de decor se va realiza cu materiale și tehnici identice cu cele originale, urmărind principiile reabilitării monumentelor istorice.

(27) Se interzice închiderea a prispelor/târnaului, a foișoarelor sau a zonelor de acces deschise.

AMENAJĂRI EXTERIOARE

(28) La realizarea împrejmuirilor se va evita utilizarea materialelor sau a elementelor decorative nespecifice precum și a porților monumentale care împrumută stiluri din alte regiuni.

(29) În ceea ce privește materialele permise pentru amenajările exterioare, acestea trebuie să fie în concordanță cu cele specifice, locale precum lemnul, piatra și metalul. Pentru asigurarea unității și a coerenței la nivelul frontului stradal, se vor utiliza împrejmuiri care utilizează modelul împrejmuirilor specifice - Împrejmuiri acolo unde este cazul. Se va evita ca împrejmuirile de la stradă să fie realizate din culori stridente, agresive și se va adopta o paletă cromatică naturală, similară cu culoarea lemnului. Împrejmuirile laterale și posterioare pot fi vegetale.

(30) Casele tradiționale nu au trotuar de protecție, iarba crește până la marginea casei, se va păstra acest detaliu. În ceea ce privește materialele permise pentru amenajările exterioare, acestea trebuie să fie în concordanță cu cele tradiționale și locale (piatră de râu pusă în dungă, piatră de gresie așezată orizontal sau în dungă, pământ bătut, lemn, pietriș, eventual alei înierbate).

(31) Vegetația exterioară deține un rol important în amenajarea curții, pe de o parte având funcție utilitară (pomi și arbuști fructiferi, plantații de protecție, umbrire), cât și decorativă (flori, arbuști).

P3. PREVEDERI PENTRU INTERVENȚII ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE, ALTELE FAȚĂ DE MONUMENTELE ISTORICE ÎNSCRISE ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE, FAȚĂ DE IMOBILELE PROPUSE SPRE CLASARE ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE ȘI CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MICĂ, MEDIE SAU MARE AFLATE ÎN ZONE DE PROTECȚIE SAU ÎN ZONE CONSTRUITE PROTEJATE PROVIZORII PÂNĂ LA CLASAREA IMOBILELOR– REGULI ARHITECTURALE STRICTE

A. REGULI GENERALE

(1) În ciuda faptului că fondul construit existent asupra căruia se vor face intervenții de reabilitare nu are o valoare deosebită, se va urmări raportarea la valoarea zonei și țesutului în care se integrează. Astfel, orice intervenție va urmări raportarea la monumentele istorice înscrise în LMI, la imobilele propuse spre clasare și la cele clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare, medie și mică și a avea în vedere relația cu vecinătatea directă.

(2) Intervențiile asupra construcțiilor existente, altele față de monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, propunerile de clasare în Lista Monumentelor Istorice și clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică, medie sau mare care se află în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice înscrise în LMI și/sau în interiorul zonei construite protejate se vor realiza doar cu avizul Direcției de Cultură a județului Harghita.

(3) Se va avea în vedere păstrarea caracterului arhitectural al clădirilor cu valoare stilistică, arhitecturală sau istorică și al celor cu valoare ambientală prin menținerea elementelor originale ale fațadelor, materialelor și finisajelor tradiționale. Intervențiile asupra acestor clădiri vor urmări conservarea paramentului existent și restaurarea elementelor constructive și decorative utilizând materiale și tehnici compatibile cu cele originale. În cazul în care paramentul fațadelor prezintă degradări sau intervenții necorespunzătoare realizate în perioade recente, se vor realiza studii de parament care să identifice compoziția și finisajele originale ale clădirii, în vederea restaurării acestora într-o manieră compatibilă cu caracterul arhitectural inițial.

(4) În cazul clădirilor cu valoare stilistică, arhitecturală sau istorică, culorile și compoziția fațadelor trebuie să respecte arhitectura originală a clădirii. Dacă nu se poate determina culoarea originală a construcției, aceasta va fi aleasă în concordanță cu cromatica clădirilor adiacente și cu caracterul arhitectural al zonei. Este obligatorie utilizarea zugrăvelilor pe bază de silicați, datorită permeabilității acestora la vapori, sau a zugrăvelilor pe bază de rășini siliconice, care asigură protecția tencuielilor împotriva intemperiilor.

(5) Lucrările de restaurare sau reabilitare vor avea în vedere eliminarea tuturor elementelor parazite de pe fațade, precum închiderile improvizate ale teraselor sau balcoanelor, țevile de evacuare ale centralelor termice, unitățile exterioare ale aparatelor de aer condiționat, conductele de alimentare cu gaz, cablurile, antenele sau alte instalații tehnice amplasate aparent. Intervențiile trebuie să urmărească refacerea compoziției originale a fațadelor și restabilirea unității arhitecturale a clădirii.

(6) În cazul lucrărilor de reabilitare sau restaurare a clădirilor cu valoare ambientală sau istorică se vor păstra proporțiile și forma golurilor existente, precum și tipologia tâmplăriilor originale. Înlocuirea tâmplăriilor este permisă doar în situațiile în care acestea sunt deteriorate sau nu mai pot fi reparate, iar noile elemente vor respecta forma, materialul și modul de împărțire al celor originale. Se recomandă utilizarea tâmplăriilor din lemn sau a altor materiale care reproduc fidel aspectul și detaliile constructive tradiționale.

(7) În ceea ce privește elementele de închidere ale golurilor, utilizarea obloanelor este permisă doar dacă acestea sunt specifice tipologiei arhitecturale a clădirii și sunt realizate din materiale compatibile cu caracterul acesteia. Se interzice utilizarea rulourilor exterioare vizibile pe fațadele principale ale clădirilor cu valoare arhitecturală sau ambientală, acestea putând fi amplasate doar în interiorul golurilor sau pe

fațadele secundare, în măsura în care nu afectează imaginea arhitecturală a clădirii.

(8) Realizarea lucarnelor este permisă numai dacă acestea respectă tipologia acoperișului și caracterul arhitectural al construcției. Lucarnele vor fi dimensionate și amplasate astfel încât să nu modifice în mod semnificativ volumetria acoperișului și să nu afecteze imaginea de ansamblu a clădirii sau a frontului stradal.

(9) Amplasarea aparatelor de aer condiționat, a instalațiilor tehnice și a altor echipamente similare se va realiza astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public și să nu afecteze compoziția arhitecturală a fațadelor. Unitățile exterioare ale aparatelor de climatizare vor fi amplasate pe fațade secundare, în curți interioare sau în alte zone care nu sunt vizibile din circulațiile publice, iar în situațiile în care acest lucru nu este posibil acestea vor fi mascate prin soluții arhitecturale compatibile cu fațada clădirii.

(10) În ceea ce privește echiparea edilitară, este obligatoriu ca toate construcțiile să beneficieze de utilitățile necesare pentru desfășurarea activităților prevăzute, cu respectarea normelor de sănătate și igienă atât pentru utilizatori, cât și pentru vecinătăți. Activitățile desfășurate nu trebuie să genereze poluare de niciun fel, fie ea fonică, vizuală sau de altă natură. Toate noile branșamente pentru electricitate, gaze, internet sau telefonie vor fi realizate îngropat.

(11) Nu se vor amplasa antene TV satelit, antene de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile din circulațiile publice și este interzisă dispunerea aparentă a cablurilor de tip CATV pe fațade. Amplasarea panourilor fotovoltaice sau solare este permisă doar în situațiile în care acestea nu afectează imaginea de ansamblu a construcției și a peisajului înconjurător, fiind integrate discret în planul acoperișului sau amplasate în zone care nu sunt vizibile din spațiul public.

(12) Se pot amenaja locuri speciale pentru compostarea materialelor organice rezultate din gospodărie, cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului. De asemenea, se recomandă realizarea unor soluții de captare și refolosire a apelor pluviale, în vederea utilizării sustenabile a resurselor și reducerii impactului asupra mediului.

(13) Se va evita extinderea construcțiilor, atât a celor tip, a celor colective, cât și asupra celor post-comuniste, al căror gabarit rezultat ar intra în contrast cu specificul zonei și care astfel ar altera imaginea urbană și unitatea zonei.

(14) În privința cromaticii pereților, a elementelor de tâmplărie sau a acoperișurilor, aceasta nu va intra în contrast cu vecinătățile, utilizându-se culori sau nuanțe specifice zonei.

B. REGULI CU PRIVIRE LA ELEMENTELE CONSTRUCTIVE

(1) Intervențiile asupra construcțiilor după cel de-al Doilea Război Mondial, în special celor individuale tipizate și celor colective specifice perioadei comuniste, se vor face cu atenție, astfel încât să nu fie negată perioada istorică în care a fost construită. Acolo unde anumite elemente ale construcției au fost înlocuite de-a lungul timpului, se va urmări folosirea materialelor originale. Acestea sunt adesea construcții din zidărie și tencuite, o bună parte din locuințele tip având pe fațade decorațiuni regulate în forme geometrice.

Figura 10 Intervenții asupra construcțiilor socialiste de locuit – AȘA DA/AȘA NU, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

(2) Volumele construcțiilor proiectate vor fi simple, vor avea la bază prisma patrulateră regulată, ce va fi acoperită cu un acoperiș în 2 sau 4 ape, sau în terasă dacă aceasta se integrează în specificul locului. Această acoperire este destinată în principal construcțiilor colective, pentru construcțiile tip individuale acoperirea se va realiza în patru ape cu țiglă ceramică trasă. În plus, este interzisă folosirea de elemente agresive (unghiuri ascuțite) sau elemente curbe – atât în plan cât și pentru acoperiș, goluri, fațade. Se pot utiliza forme curbe doar în situații bine argumentate în care relația de vecinătate o impune.

(3) Fațadele vor fi concepute conform specificului local, fără a ieși din scara clădirilor învecinate, ca percepție umană. Se va acorda o atenție sporită fronturilor create de ansamblurile locuințelor socialiste colective.

(4) În ceea ce privește coloristica locuințelor tip, socialiste ți post-comuniste, aceasta se va face respectând paletarul cromatic specific zonei astfel încât se vor evita culorile saturate excesiv și se vor utiliza culori pale.

ACOPERIȘUL

(5) Se va utiliza acoperirea în șarpantă 4 ape, păstrându-se proporțiile specifice ale volumelor acoperișurilor. Nu se va modifica volumetria și nici materialul învelitorii, cu excepția situațiilor în care cea existentă s-a realizat prin schimbarea materialul original, caz în care se va reveni la forma și materialul original. În cazul

deteriorării învelitorii, elementele care nu mai corespund se pot înlocui cu elemente similare, pentru a nu dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice în privința calității de ansamblu a obiectului și utilizării optime a acestuia.

(6) Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului. Învelitoarea din tablă ondulată sau cutată, azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice, va fi înlocuită cu una specifică acestui municipiu: țiglă ceramică trasă.

PEREȚII

(7) Ca principiu general, trebuie încercată găsirea unor soluții compatibile cu materialele existente, care să nu influențeze negativ structura și comportamentul acestora în exploatare (ținând cont de zona seismică în care se încadrează construcția), concomitent cu păstrarea a cât mai mult din fondul construit valoros.

(8) În cazul intervențiilor, dacă expertiza tehnică relevă necesitatea consolidării, arhitectul va propune soluții care să implice folosirea de materiale și tehnici specifice perioadei de realizare sau tehnici specifice secolului XXI care folosesc materiale regenerabile. Se vor păstra, pe cât posibil și se vor restaura toate detaliile istorice de parament, prispa/târnațul și foișorul dacă acestea există.

Figure 11 Culori permise și interzise, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

(9) Pentru finisajele exterioare se interzice aplicarea de vopsitorii în culori stridente și saturate.

(10) Se vor folosi vopseluri pe bază de var, silicaţi etc. Pentru finisajele exterioare, se vor folosi culori specifice zonei în care se realizează construcția.

(11) Se interzice utilizarea tencuielilor decorative texturate contemporane, cu texturi cu relief pronunțat și culori saturate și crearea unor contraste pe fațade pentru marcarea elementelor de decor sau a elementelor de construcție (goluri, colțuri). În plus, fațadele nu vor fi placate cu faianță sau gresie, nici cu lambriuri sau alte placaje din diverse materiale.

(12) În cazul construcțiilor socialiste de locuire colectivă este permisă termoizolarea clădirilor, doar prin intermediul unui proiect unitar, la nivelul întregului imobil.

SOCLUL ȘI FUNDAȚIILE

(13) Problemele tehnice se vor remedia cu ajutorul sistemelor moderne, aspectul exterior va fi corectat ținând cont de importanța clădirii și corelat cu propunerile pentru fiecare zonă. Trebuie acordată o mare atenție hidroizolației orizontale în cazul intervențiilor cu beton care favorizează urcarea prin capilaritate a umezelii. Soclul trebuie să fie și el protejat de umezeală.

(14) Este interzisă placarea socului cu imitații de piatră sau placarea cu piatră naturală dispusă atipic (care nu este specifică zonei) și se acceptă finisarea soclului cu vopsitorii sau tencuieli în culori terne (nuanțe de gri).

TÂMPLĂRIILE ȘI GOLURILE

(15) Ferestrele şi uşile vor fi realizate din lemn tratat cu ulei de in, ceruit sau vopsit cu soluții naturale, cu feronerie metalică. Elementele valoroase se vor conserva şi se vor recondiționa folosindu-se aceleași materiale şi tehnici constructive (atât elementele cu forme tipice, cât şi cele cu forme atipice) sau se vor înlocui, fără modificarea împărțirii specifice sau a detaliilor.

(16) Pentru construcțiile socialiste sunt acceptate abateri în cazul materialului: se acceptă tâmplărie din P.V.C., din aluminiu sau metalice, cu condiția să nu fie albe, ci să respecte cromatica tâmplăriei din lemn.

(17) Pentru a asigura un grad sporit de izolare fonică se pot folosi foi de sticlă de grosimi diferite, care „rup" vibrația sunetului. Geamul folosit va fi transparent. Nu se vor folosi sub nicio formă geamuri bombate, reflectorizante sau oglindă. Compunerea golurilor pe fațade va respecta, pe cât posibil, raportul plin-gol și modul de dispunere a golurilor pe fațade specific fiecărei construcții în parte. Tâmplăria se va monta spre exteriorul peretelui.

(18) Tâmplăriile ferestrelor se vor păstra, acolo unde mai există în formă originală, în două foi și geam simplu. Singurele excepții sunt date de construcțiile care păstrează elementele originale, în care elementele de sticlă vor fi păstrate sau recondiționate după forma inițială.

(19) În cazul în care tâmplăriile originale nu mai pot fi salvate, acestea vor putea fi înlocuite pentru construcțiile tip și cele post-comuniste, tâmplăriile pot fi reabilitate sau înlocuite cu mențiunea că și în acest caz lemnul este obligatoriu și compartimentarea originală trebuie păstrată.

(20) Pentru toate tipurile de tâmplării se interzic formele ne-specifice, care alterează aspectul inițial. După caz, se vor evita formele curbe, triunghiulare, romboidale, trapezoidale sau chiar dreptunghiulare / pătrate dacă acestea au proporții nepotrivite sau dacă nu respectă conformarea originală.

AȘA DA - Reabilitarea tâmplărie folosind lemn și respectând împărțirea inițială

AȘA NU - utilizarea PVC-ului alb pentru tâmplărie și modificarea împărțirii inițiale

Figura 12 Modificare a golurilor, a tâmplăriei ferestrelor și a raportului plin-gol – AȘA DA/AȘA NU, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

(21) În ceea ce privește ușile, acestea vor fi realizate din lemn sau metal (acolo unde acestea fac parte din componentele inițiale), urmărindu-se pe cât posibil păstrarea și recondiționarea elementelor originale. Tâmplăriile automatizate și alte astfel de sisteme moderne de acces vor fi mascate cu panouri de lemn. Și în acest caz se interzic, asemenea situației ferestrelor, formele ne-specifice: curbe, triunghiulare, romboidale, trapezoidale sau chiar dreptunghiulare/ pătrate dacă acestea au proporții nepotrivite.

(22) În cazuri justificate formal sau funcțional, se pot prevedea obloane sau măști din lemn. Obloanele vor fi obligatoriu din lemn vopsit în culori calde sau naturale. Se interzice montarea de rulouri din plastic și cutia de rulare aparentă. Se acceptă montarea rulourilor din lemn și cutia de rulare înglobată în perete.

(23) Tâmplăria exterioară şi elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, de preferabil menținând culoarea originală, sau cu pigmenți naturali care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios.

(24) Trebuie avută în vedere tratarea lemnului împotriva focului, a insectelor și a fungilor, asemenea acoperișurilor.

(25) Pentru feroneria aparentă se vor alege modele simple în cazul în care nu se folosesc feronerii realizate artizanal. Culorile vor fi estompate (gri-metalic, bronz-mat, titan-mat). Se interzic feroneriile albe și cele strălucitoare.

ELEMENTE DE FAȚADĂ (COAMĂ, CORNIȘĂ, BRÂU, SOCLU, ANCADRAMENTE, DECORAȚIUNI DE FAȚADĂ)

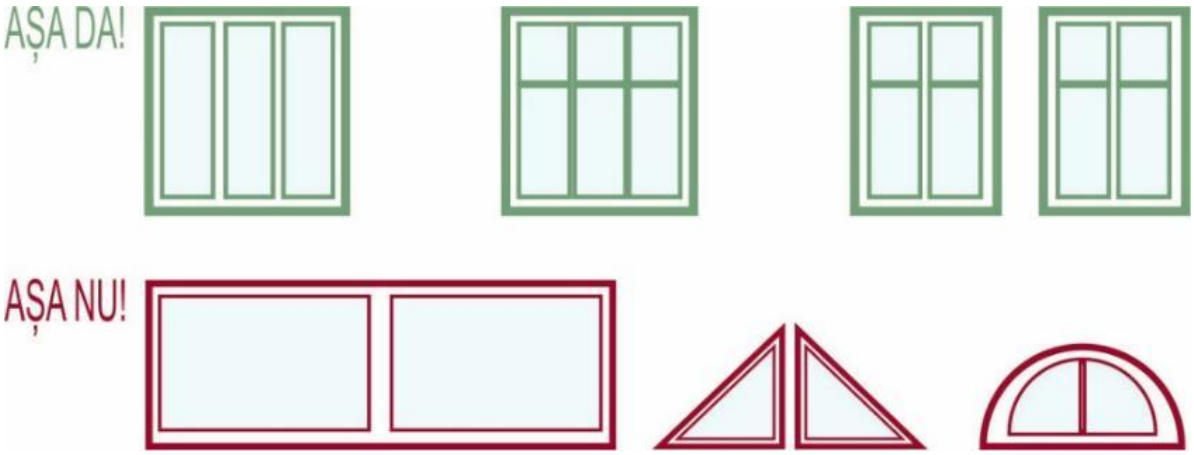


Figura 13 Permisivități privind forma golurilor pentru ferestre, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

(26) Elemente de decor ale fațadei originale, care evocă caracteristicile unui anumit stil arhitectural se vor păstra și recondiționa, conform cu originalul.

(27) Soclul: va fi marcat vizual prin finisaje, materiale și printr-o decalare față de planul peretelui, iar cromatica va respecta specificul local.

(28) Este permisă închiderea balcoanelor, doar prin intermediul unui proiect unitar de închidere, la nivelul întregului imobil.

(29) Nu este permisă amplasarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele clădirilor vizibile din domeniul public.

AMENAJĂRI EXTERIOARE

(30) La realizarea împrejmuirilor se va evita utilizarea materialelor sau a elementelor decorative nespecifice precum și a porților monumentale care împrumută stiluri din alte regiuni.

(31) Împrejmuirile de la stradă vor realiza în mod specific din lemn, așezat pe un soclu care nu va depăși 50 de cm înălțime. Alte materiale specifice pentru împrejmuiri sunt metalul și piatra. Pentru asigurarea unității și a coerenței la nivelul frontului stradal, se vor utiliza împrejmuiri care utilizează modelul specific acestui oraș. În toate cazurile acestea nu vor depăși 2 m înălțime. Se va evita ca împrejmuirile de la stradă să fie realizate din culori stridente, agresive și se va adopta o paleta cromatică naturală, sau neutră.

(32) Aleile și platformele din incinte se vor realiza din suprafețe permeabile. Se acceptă și alei placate cu dale de piatră (de forme regulate sau neregulate) montate pe pat de nisip. Aleile carosabile din incinte vor fi tratate precum drumurile pietruite, fără borduri, interzicându-se suprafețele mari impermeabile de tip beton sau asfalt.

(33) În cazul locuințelor socialiste nu este permisă înlocuirea spațiilor verzi cu platforme betonate sau spații pentru parcare.

P4. PREVEDERI PENTRU INTERVENȚII ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE, ALTELE FAȚĂ DE MONUMENTELE ISTORICE ÎNSCRISE ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE, IMOBILELE PROPUSE SPRE CLASARE ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE ȘI CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MICĂ, MEDIE SAU MARE – REGULI ARHITECTURALE PERMISIVE

A. REGULI GENERALE

(1) Intervențiile asupra construcțiilor existente, altele față de monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, propunerile de clasare în Lista Monumentelor Istorice și clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică, medie sau mare se vor face cu atenție, astfel încât să nu fie negată perioada istorică în care a fost construită. Acolo unde anumite elemente ale construcției au fost înlocuite de-a lungul timpului, se va urmări folosirea materialelor originale.

(2) Intervențiile asupra construcțiilor din perioada post-comunistă se vor face prin corectarea elementelor volumetrice agresive, materialele de construcție străine caracterului local și prin estomparea culorilor stridente.

(3) În privința cromaticii pereților, a elementelor de tâmplărie sau a acoperișurilor, aceasta nu va intra în contrast cu vecinătățile, utilizându-se culori pastelate sau nuanțe specifice zonei.

(4) Se va evita extinderea unor construcții al căror gabarit rezultat intră în contrast cu specificul zonei și care alterează imaginea și unitatea de ansamblu a acesteia.

PREVEDERI PRIVIND LUCRĂRILE DE RESTAURARE/CONSOLIDARE ȘI INTERVENȚII ULTERIOARE:

(5) Se va avea în vedere păstrarea caracterului arhitectural al clădirilor cu valoare stilistică, arhitecturală sau istorică și al celor cu valoare ambientală prin menținerea elementelor originale ale fațadelor, materialelor și finisajelor tradiționale. Intervențiile asupra acestor clădiri vor urmări conservarea paramentului existent și restaurarea elementelor constructive și decorative utilizând materiale și tehnici compatibile cu cele originale. În cazul în care paramentul fațadelor prezintă degradări sau intervenții necorespunzătoare realizate în perioade recente, se vor realiza studii de parament care să identifice compoziția și finisajele originale ale clădirii, în vederea restaurării acestora într-o manieră compatibilă cu caracterul arhitectural inițial.

(6) În cazul clădirilor cu valoare stilistică, arhitecturală sau istorică, culorile și compoziția fațadelor trebuie să respecte arhitectura originală a clădirii. Dacă nu se poate determina culoarea originală a construcției, aceasta va fi aleasă în concordanță cu cromatica clădirilor adiacente și cu caracterul arhitectural al zonei. Este obligatorie utilizarea zugrăvelilor pe bază de silicați, datorită permeabilității acestora la vapori, sau a zugrăvelilor pe bază de rășini siliconice, care asigură protecția tencuielilor împotriva intemperiilor.

(7) Lucrările de restaurare sau reabilitare vor avea în vedere eliminarea tuturor elementelor parazite de pe fațade, precum închiderile improvizate ale teraselor sau balcoanelor, țevile de evacuare ale centralelor termice, unitățile exterioare ale aparatelor de aer condiționat, conductele de alimentare cu gaz, cablurile, antenele sau alte instalații tehnice amplasate aparent. Intervențiile trebuie să urmărească refacerea compoziției originale a fațadelor și restabilirea unității arhitecturale a clădirii.

(8) În cazul lucrărilor de reabilitare sau restaurare a clădirilor cu valoare ambientală sau istorică se vor păstra proporțiile și forma golurilor existente, precum și tipologia tâmplăriilor originale. Înlocuirea tâmplăriilor este permisă doar în situațiile în care acestea sunt deteriorate sau nu mai pot fi reparate, iar noile elemente vor respecta forma, materialul și modul de împărțire al celor originale. Se recomandă utilizarea tâmplăriilor din lemn sau a altor materiale care reproduc fidel aspectul și detaliile constructive tradiționale.

(9) În ceea ce privește elementele de închidere ale golurilor, utilizarea obloanelor este permisă doar dacă acestea sunt specifice tipologiei arhitecturale a clădirii și sunt realizate din materiale compatibile cu caracterul acesteia. Se interzice utilizarea rulourilor exterioare vizibile pe fațadele principale ale clădirilor cu valoare arhitecturală sau ambientală, acestea putând fi amplasate doar în interiorul golurilor sau pe fațadele secundare, în măsura în care nu afectează imaginea arhitecturală a clădirii.

(10) Realizarea lucarnelor este permisă numai dacă acestea respectă tipologia acoperișului și caracterul arhitectural al construcției. Lucarnele vor fi dimensionate și amplasate astfel încât să nu modifice în mod semnificativ volumetria acoperișului și să nu afecteze imaginea de ansamblu a clădirii sau a frontului stradal.

(11) Amplasarea aparatelor de aer condiționat, a instalațiilor tehnice și a altor echipamente similare se va realiza astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public și să nu afecteze compoziția arhitecturală a fațadelor. Unitățile exterioare ale aparatelor de climatizare vor fi amplasate pe fațade secundare, în curți interioare sau în alte zone care nu sunt vizibile din circulațiile publice, iar în situațiile în care acest lucru nu este posibil acestea vor fi mascate prin soluții arhitecturale compatibile cu fațada clădirii.

(12) În ceea ce privește echiparea edilitară, este obligatoriu ca toate construcțiile să beneficieze de utilitățile necesare pentru desfășurarea activităților prevăzute, cu respectarea normelor de sănătate și igienă atât pentru utilizatori, cât și pentru vecinătăți. Activitățile desfășurate nu trebuie să genereze poluare de niciun fel, fie ea fonică, vizuală sau de altă natură. Toate noile branșamente pentru electricitate, gaze, internet sau telefonie vor fi realizate îngropat.

(13) Nu se vor amplasa antene TV satelit, antene de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile din circulațiile publice și este interzisă dispunerea aparentă a cablurilor de tip CATV pe fațade. Amplasarea panourilor fotovoltaice sau solare este permisă doar în situațiile în care acestea nu afectează imaginea de ansamblu a construcției și a peisajului înconjurător, fiind integrate discret în planul acoperișului sau amplasate în zone care nu sunt vizibile din spațiul public.

(14) Se pot amenaja locuri speciale pentru compostarea materialelor organice rezultate din gospodărie, cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului. De asemenea, se recomandă realizarea unor soluții de captare și refolosire a apelor pluviale, în vederea utilizării sustenabile a resurselor și reducerii impactului asupra mediului.

B. REGULI CU PRIVIRE LA ELEMENTELE CONSTRUCTIVE

ACOPERIȘUL

(15) Acoperișul va avea, în mare măsură, aceleași caracteristici prezentate în Prevederi pentru intervenții asupra construcțiilor existente, altele față de monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, față de imobilele propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice și clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică, medie sau mare aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii până la clasarea imobilelor– Reguli arhitecturale stricte. Se admit însă anumite abateri. Aceste abateri se referă la învelitori care pot fi acoperite cu țiglă ceramică sau altfel de învelitori având în vedere condițiile de a fi de o culoare naturală, care să nu afecteze în mod negativ atmosfera și imaginea urbană. Se admit jgheaburi și burlane fără o tratare lucioasă și strălucitoare a tablei.

PEREȚII

(16) Ca principiu general, trebuie încercată găsirea unor soluții compatibile cu materialele existente, care să nu influențeze negativ structura și comportamentul acestora în exploatare (ținând cont de zona seismică în care se încadrează construcția), concomitent cu păstrarea a cât mai mult din fondul construit valoros.

(17) În cazul intervențiilor, dacă expertiza tehnică relevă necesitatea consolidării, arhitectul va propune soluții care să implice folosirea de materiale și tehnici specifice perioadei de realizare sau tehnici specifice secolului XXI care folosesc materiale regenerabile. Se vor păstra, pe cât posibil și se vor restaura toate detaliile istorice de parament, prispa/târnațul și foișorul dacă acestea există.

Figura 14 Culori permise și interzise, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

(18) Dacă termoizolarea este necesară și demonstrată printr-un studiu de eficiență la faza SF, aceasta se va putea realiza la interior sau la exterior cu ajutorul materialelor organice.

(19) Pentru finisajele exterioare se interzice aplicarea de vopsitorii în culori stridente și saturate.

(20) Se interzice utilizarea tencuielilor decorative texturate contemporane, cu texturi cu relief pronunțat și culori saturate și crearea unor contraste pe fațade pentru marcarea elementelor de decor sau a elementelor de construcție (goluri, colțuri). În plus, fațadele nu vor fi placate cu faianță sau gresie, nici cu lambriuri sau alte placaje din diverse materiale.

(21) În cazul construcțiilor socialiste de locuire colectivă este permisă termoizolarea clădirilor, doar prin intermediul unui proiect unitar, la nivelul întregului imobil.

SOCLUL ȘI FUNDAȚIILE

(22) Problemele tehnice se vor remedia cu ajutorul sistemelor moderne, aspectul exterior va fi corectat ținând cont de importanța clădirii și corelat cu propunerile pentru fiecare zonă. Termoizolația se va realiza în aceleași condiții ca cele enumerate anterior, în cazul pereților. Soclul trebuie să fie și el protejat de umezeală.

(23) Este interzisă placarea soclului cu imitații de piatră sau placarea cu piatră naturală dispusă atipic (care nu este specifică zonei) și se acceptă finisarea soclului cu vopsitorii sau tencuieli în culori terne (nuanțe de gri).

(24) Tâmplăriile și golurile

(25) Se vor respecta principiile reprezentate la Prevederi pentru intervenții asupra construcțiilor existente, altele față de monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, față de imobilele propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice și clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică, medie sau mare aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate provizorii până la clasarea imobilelor– Reguli arhitecturale stricte. Sunt acceptate abateri în cazul materialului: se acceptă tâmplărie din P.V.C., din aluminiu sau metalice, cu condiția să nu fie albe, ci să respecte cromatica tâmplăriei din lemn, atât pentru locuințele individuale, cât și pentru cele colective.

(26) Însă, este permisă utilizarea geamului termoizolant clar și interzisă folosirea sticlei oglindate, a celei fumurii sau a celei decorative. Pentru construcțiile realizate în perioada post-comunistă unde tâmplăria existentă nu corespunde prevederilor specifice locale, se va înlocui cu tâmplărie conform acestor prevederi.

(27) Pentru toate tipurile de tâmplării se interzic formele ne-specifice, care alterează aspectul inițial. După caz, se vor evita formele curbe, triunghiulare, romboidale, trapezoidale sau chiar dreptunghiulare / pătrate dacă acestea au proporții nepotrivite sau dacă nu respectă conformarea originală. Astfel, compunerea golurilor pe fațade va respecta, pe cât posibil, raportul plin-gol și modul de dispunere a golurilor pe fațade specific fiecărei construcții în parte

(28) Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire, obloanele sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru feroneria aparentă se vor alege modele simple în cazul în care nu se folosesc feronerii realizate artizanal. Culorile vor fi estompate (gri-metalic, bronz-mat, titan-mat). Se interzic feroneriile albe și cele strălucitoare.

(29) Se interzice aplicarea de vopsitorii colorate, a baițurilor în colori diferite de cele ale esențelor specifice lemnului existent în zonă și a lacurilor lucioase.

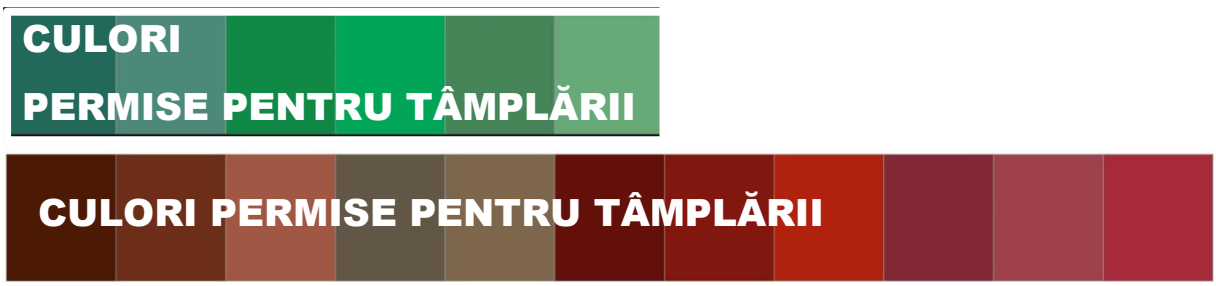


Figura 15 Culori permise și interzise, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

(30) Trebuie avută în vedere tratarea lemnului împotriva focului, a insectelor și a fungilor, asemenea acoperișurilor.

ELEMENTE DE FAȚADĂ (COAMĂ, CORNIȘĂ, BRÂU, SOCLU, ANCADRAMENTE, DECORAȚIUNI DE FAȚADĂ)

(31) Elemente de decor ale fațadei originale, care evocă caracteristicile unui anumit stil arhitectural se vor

păstra și recondiționa, conform cu originalul, acolo unde este posibil.

(32) Este permisă închiderea balcoanelor, doar prin intermediul unui proiect unitar de închidere, la nivelul întregului imobil.

AMENAJĂRI EXTERIOARE

(33) La realizarea împrejmuirilor se va evita utilizarea materialelor sau a elementelor decorative nespecifice precum și a porților monumentale care împrumută stiluri din alte regiuni.

(34) Împrejmuirile de la stradă vor realiza în mod specific din lemn, metal și piatra. Pentru asigurarea unității și a coerenței la nivelul frontului stradal, se vor utiliza împrejmuiri care utilizează modelul specific acestui oraș. Se va evita ca împrejmuirile de la stradă să fie realizate din culori stridente, agresive șise va adopta o paleta cromatică naturală, sau neutră.

(35) În cazul locuințelor socialiste nu este permisă înlocuirea spațiilor verzi cu platforme betonate sau spații pentru parcare.

P5. PREVEDERI PENTRU CONSTRUCȚII NOI AFLATE ÎN ZONE DE PROTECȚIE SAU ÎN ZONE CONSTRUITE PROTEJATE PROVIZORII PÂNĂ LA CLASAREA IMOBILELOR – REGULI ARHITECTURALE STRICTE

A. REGULI GENERALE

(1) La realizarea noilor construcții se va urmări integrarea acestora în raport cu particularitățile date de construcțiile existente valoroase și de cele cu care se află în relație de vecinătate directă. Astfel, nu se va urmări reproducerea acestor construcții sau copierea unor detalii, ci realizarea unor volume care să ilustreze arhitectura contemporană și care să se raporteze la caracteristicile construcțiilor învecinate: mod de acoperire, raportarea la cornișa construcțiilor învecinate, raportarea la cotele de înălțime ale volumelor sau ale diverselor elemente componente ale fațadei, cum ar fi cota soclului, înălțimea ferestrelor, înălțimea de nivel, etc.

(2) Prin urmare, orice inserție în sit va urmări raportarea la monumentele istorice înscrise în LMI, la imobilele propuse spre clasare și la cele cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare, medie și mică și va avea în vedere relația cu vecinătatea directă. Inserția construcțiilor noi în vecinătatea monumentelor istorice înscrise în LMI, în vecinătatea imobilelor propuse spre clasare și/sau a unor clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare, medie sau mică se va studia printr-un Studiu de amplasare și încadrare în imaginea așezării.

(3) De asemenea, inserțiile de construcții noi, care se află în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice înscrise în LMI și/sau în interiorul zonei construite protejate se vor realiza doar cu avizul Direcției de cultura a județului Harghita.

(4) Se va avea în vedere păstrarea caracterului arhitectural al clădirilor cu valoare stilistică, arhitecturală sau istorică și al celor cu valoare ambientală prin menținerea elementelor originale ale fațadelor, materialelor și finisajelor tradiționale. Intervențiile asupra acestor clădiri vor urmări conservarea paramentului existent și restaurarea elementelor constructive și decorative utilizând materiale și tehnici compatibile cu cele originale. În cazul în care paramentul fațadelor prezintă degradări sau intervenții necorespunzătoare realizate în perioade recente, se vor realiza studii de parament care să identifice compoziția și finisajele originale ale clădirii, în vederea restaurării acestora într-o manieră compatibilă cu caracterul arhitectural inițial.

(5) În cazul clădirilor cu valoare stilistică, arhitecturală sau istorică, culorile și compoziția fațadelor trebuie să respecte arhitectura originală a clădirii. Dacă nu se poate determina culoarea originală a construcției, aceasta va fi aleasă în concordanță cu cromatica clădirilor adiacente și cu caracterul arhitectural al zonei. Este obligatorie utilizarea zugrăvelilor pe bază de silicați, datorită permeabilității acestora la vapori, sau a zugrăvelilor pe bază de rășini siliconice, care asigură protecția tencuielilor împotriva intemperiilor.

(6) Lucrările de restaurare sau reabilitare vor avea în vedere eliminarea tuturor elementelor parazite de pe fațade, precum închiderile improvizate ale teraselor sau balcoanelor, țevile de evacuare ale centralelor termice, unitățile exterioare ale aparatelor de aer condiționat, conductele de alimentare cu gaz, cablurile, antenele sau alte instalații tehnice amplasate aparent. Intervențiile trebuie să urmărească refacerea compoziției originale a fațadelor și restabilirea unității arhitecturale a clădirii.

(7) În cazul lucrărilor de reabilitare sau restaurare a clădirilor cu valoare ambientală sau istorică se vor păstra proporțiile și forma golurilor existente, precum și tipologia tâmplăriilor originale. Înlocuirea tâmplăriilor este permisă doar în situațiile în care acestea sunt deteriorate sau nu mai pot fi reparate, iar noile elemente vor respecta forma, materialul și modul de împărțire al celor originale. Se recomandă utilizarea tâmplăriilor din lemn sau a altor materiale care reproduc fidel aspectul și detaliile constructive tradiționale.

(8) În ceea ce privește elementele de închidere ale golurilor, utilizarea obloanelor este permisă doar dacă

acestea sunt specifice tipologiei arhitecturale a clădirii și sunt realizate din materiale compatibile cu caracterul acesteia. Se interzice utilizarea rulourilor exterioare vizibile pe fațadele principale ale clădirilor cu valoare arhitecturală sau ambientală, acestea putând fi amplasate doar în interiorul golurilor sau pe fațadele secundare, în măsura în care nu afectează imaginea arhitecturală a clădirii.

(9) Realizarea lucarnelor este permisă numai dacă acestea respectă tipologia acoperișului și caracterul arhitectural al construcției. Lucarnele vor fi dimensionate și amplasate astfel încât să nu modifice în mod semnificativ volumetria acoperișului și să nu afecteze imaginea de ansamblu a clădirii sau a frontului stradal.

(10) Amplasarea aparatelor de aer condiționat, a instalațiilor tehnice și a altor echipamente similare se va realiza astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public și să nu afecteze compoziția arhitecturală a fațadelor. Unitățile exterioare ale aparatelor de climatizare vor fi amplasate pe fațade secundare, în curți interioare sau în alte zone care nu sunt vizibile din circulațiile publice, iar în situațiile în care acest lucru nu este posibil acestea vor fi mascate prin soluții arhitecturale compatibile cu fațada clădirii.

(11) În ceea ce privește echiparea edilitară, este obligatoriu ca toate construcțiile să beneficieze de utilitățile necesare pentru desfășurarea activităților prevăzute, cu respectarea normelor de sănătate și igienă atât pentru utilizatori, cât și pentru vecinătăți. Activitățile desfășurate nu trebuie să genereze poluare de niciun fel, fie ea fonică, vizuală sau de altă natură. Toate noile branșamente pentru electricitate, gaze, internet sau telefonie vor fi realizate îngropat.

(12) Nu se vor amplasa antene TV satelit, antene de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile din circulațiile publice și este interzisă dispunerea aparentă a cablurilor de tip CATV pe fațade. Amplasarea panourilor fotovoltaice sau solare este permisă doar în situațiile în care acestea nu afectează imaginea de ansamblu a construcției și a peisajului înconjurător, fiind integrate discret în planul acoperișului sau amplasate în zone care nu sunt vizibile din spațiul public.

(13) Se pot amenaja locuri speciale pentru compostarea materialelor organice rezultate din gospodărie, cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului. De asemenea, se recomandă realizarea unor soluții de captare și refolosire a apelor pluviale, în vederea utilizării sustenabile a resurselor și reducerii impactului asupra mediului.

(14) Se va evita extinderea construcțiilor, atât a celor tip, a celor colective, cât și asupra celor post-comuniste, al căror gabarit rezultat ar intra în contrast cu specificul zonei și care astfel ar altera imaginea urbană și unitatea zonei.

(15) În privința cromaticii pereților, a elementelor de tâmplărie sau a acoperișurilor, aceasta nu va intra în contrast cu vecinătățile, utilizându-se culori sau nuanțe specifice zonei.

(16) Se va evita realizarea unor construcții cu pereți cortină, în care ponderea sticlei să depășească mai mult de 40% din proporția fațadelor.

(17) În privința cromaticii pereților, a elementelor de tâmplărie sau a acoperișurilor, aceasta nu va intra în contrast cu vecinătățile, utilizându-se culori pale sau nuanțe specifice zonei. Un element specific pentru construcțiile din municipiului Toplița este utilizarea șarpantei pentru acoperiș în două ape sau în special în patru ape și utilizarea ca material pentru acoperire a țiglei ceramice trase. Astfel, nu se va utiliza tabla ondulată, cutată, placi din țiglă metalică, azbociment sau plăci bituminoase care imită țigla sau șindrila.

(18) Categorii de construcții, în funcție de gabarit și volumetrie:

a) Construcții noi cu gabarit mic (ACD < 120 mp) - adecvate pentru funcțiuni precum: locuințe individuale, cabinete medicale, puncte farmaceutice, centre comunitare, ateliere meșteșugărești, spații pentru servicii etc. Regimul maxim de înălțime pentru aceste construcții va fi D/S/+P+2E, iar înălțimea la streașină față de cota zero va fi de maxim 10,00 m.

b) Construcții noi cu gabarit mediu (ACD = 120 – 250 mp) – adecvate pentru funcțiuni de tipul: locuințe individuale, funcțiuni educaționale (creșe, grădinițe, after-school,), ateliere meșteșugărești, spații comerciale și de servicii, etc. Regimul maxim de înălțime pentru aceste construcții va fi D/S/+P+2E, iar înălțimea la streașină față de cota zero va fi de maxim 10,00 m.

(19) Important de menționat este faptul că regimul maxim de înălțime este variabil în raport cu specificul zonei.

(20) Amplasarea pe lot trebuie să respecte coerența de ansamblu în care se integrează și se va face conform specificului zonei în funcție de accesibilitate, orientare, însorire, curenți de aer, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).

Figura 16 Construcții noi cu volume agabaritice, cu forme atipice sau care imită elemente stilistice ale construcțiilor vechi, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

(21) În cazul locuințelor noi, amplasate într-o zonă cu puternice influențe și vecinătăți tradiționale se va păstra ideea prispei/târnațului cu ritmurile create de acestea pe fațadă, idee adaptată cerințelor funcționale sau estetice contemporane însă trebuie realizată din lemn. Lemnul trebuie, bineînțeles, tratat ignifug, împotriva fungilor și a insectelor și se interzice vopsirea elementelor componente sau aplicarea de baițuri în nuanțe străine de esențele lemnoase specifice zonei și a lacurilor lucioase.

B. REGULI CU PRIVIRE LA ELEMENTELE CONSTRUCTIVE

(1) Volumele construcțiilor proiectate vor fi simple, vor avea la bază prisma patrulateră regulată, ce va fi acoperită cu un acoperiș în 2 sau 4 ape. Este interzisă folosirea de elemente agresive (unghiuri ascuțite) sau elemente curbe – atât în plan cât și pentru acoperiș, goluri, fațade. Fațadele vor fi concepute conform specificului local, fără a ieși din scara clădirilor învecinate, ca percepție umană.

(2) În situațiile în care, din motive funcționale/tehnologice sau din conformarea parcelei nu pot fi respectate proporțiile planului, se vor căuta soluții de fragmentare a dimensiunilor prea mari sau de descompunere a clădirilor monovolum.

ACOPERIȘUL

(3) Se va păstra specificul și caracteristicile zonei, prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în vecinătate. Acoperișul va avea o volumetrie simplă, în două ape sau în patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale.

(4) Șarpanta se va realiza preponderent din lemn utilizând tehnici și îmbinări tradiționale și nu materiale organice rezultate în urma polimerizării, iar învelitoarea va fi realizată preferabil din țiglă ceramică trasă. Se vor efectua lucrări de ignifugare a tuturor elementelor din lemn. Este permisă folosirea ferestrelor în planul acoperișului (ferestre de mansardă) doar dacă acestea nu sunt vizibile din spațiul public.

(5) În cazul sistemelor de captare a energiei solare, acestea nu vor fi amplasate pe acoperișurile clădirilor, ci în curtea din spate sau pe acoperișul anexelor amplasate în partea posterioară a terenului, astfel încât să se păstreze o imagine coerentă și acestea să nu constituie un element discrepant, vizibil din drum sau

din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local.

(6) Nu se vor folosi forme şi detalii provenite din alte zone etnografice, geografice sau climatice. Volumul acoperișului va fi adecvat funcțiunilor pe care le adăpostește. Acestea trebuie să se integreze armonios în imaginea de ansamblu a zonei.

(7) Se vor folosi tehnici și îmbinări specifice dar și contemporane, lemn lamelar, stratificat sau încleiat care permit realizarea unor piese de lemn de mari dimensiuni și geometrii diverse, cu performanțe mari.

(8) Pentru toate elementele din lemn, se vor realiza lucrări de ignifugare și biocidare cu materiale care nu afectează structura și culoarea lemnului și care permit tratamentul ulterior al acestuia cu ceruri, uleiuri și soluții naturale. Învelitoarea va fi protejată cu vopsea mată anticorozivă în culori neutre.

PEREȚII

(9) Se acceptă soluții constructive moderne care să se încadreze în specificul zonei și să nu altereze imaginea urbană. Finisajul exterior trebuie să fie reprezentat de una din următoarele soluții: vopsitorii pentru exterior în culori estompate și nu stridente. Se interzice aplicarea de vopsitorii colorate, a baițurilor în colori diferite de cele ale esențelor specifice lemnului existent în zonă și a lacurilor lucioase.

Figura 17 Culori permise și interzise, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

SOCLUL ȘI FUNDAȚIILE

(10) Se permite utilizarea fundațiilor din beton. Este interzisă însă placarea soclului cu imitații de piatră, faianță care să imite piatra sau placarea cu piatră naturală dispusă atipic, și se acceptă finisarea soclului cu vopsitorii sau tencuieli în culori terne (nuanțe de gri) și chiar și din beton aparent.

(11) Se admit treptele de acces realizate din beton și placate cu piatră sau lemn. Se interzic treptele de acces cu forme curbe, sau treptele monumentale.

TÂMPLĂRIILE ȘI GOLURILE

(12) Tâmplăria ușilor și a ferestrelor trebuie realizată din lemn tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluții naturale. Sunt acceptate abateri în cazul materialului: se acceptă tâmplărie din P.V.C., din aluminiu sau metalice, cu condiția să nu fie albe, ci să respecte cromatica și forma tâmplăriei din lemn. Pentru a asigura un grad sporit de izolare fonică se pot folosi foi de sticlă de grosimi diferite, care „rup" vibrația sunetului. Geamul folosit va fi transparent. Nu se vor folosi sub nicio formă geamuri bombate, reflectorizante sau oglindă. Compunerea golurilor pe fațade va respecta, pe cât posibil, raportul plin-gol al construcțiilor învecinate. Tâmplăria se va monta spre exteriorul peretelui.

(13) Pentru toate tipurile de tâmplării se interzic formele ne-specifice: curbe, triunghiulare, romboidale, trapezoidale sau chiar dreptunghiulare / pătrate dacă acestea au proporții nepotrivite.

(14) În ceea ce privește ușile, acestea vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) cu feronerie în culori neutre. Tâmplăriile automatizate și alte astfel de sisteme moderne de acces vor fi mascate cu panouri de lemn. Și în acest caz se interzic, asemenea situației ferestrelor, formele nespecifice locului: curbe, triunghiulare, romboidale, trapezoidale sau chiar dreptunghiulare/ pătrate dacă acestea au proporții nepotrivite.

(15) În vederea umbririi suprafețelor vitrate se pot folosi streșinile largi, obloane din lemn sau vegetație. În cazuri justificate formal sau funcțional, se pot prevedea obloane sau măști din lemn. Obloanele vor fi obligatoriu din lemn. Se interzice montarea de rulouri din plastic și cutia de rulare aparentă. Se acceptă montarea rulourilor din lemn și cutia de rulare înglobată în perete.

(16) Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru feroneria aparentă se vor alege modele simple în cazul în care nu se folosesc feronerii realizate artizanal. Culorile vor fi estompate (gri-metalic, bronz-mat, titan-mat). Se interzic feroneriile albe și cele strălucitoare.

AMENAJĂRILE EXTERIOARE

(17) Construcțiile anexe se pot reutiliza pentru a adăposti noi funcțiuni, cu păstrarea/integrarea în specificul local şi păstrarea raportului dintre volumetria acestora şi alte volumetrii dominante: acestea nu vor domina prin volumul şi plastica fațadelor corpul principal existent sau elementul principal al ansamblului în care urmează să se insereze.

(18) Se vor evita scările monumentale realizate din materiale nespecifice, placate cu ceramică, cu marmură, cu aspect rustic. Treptele sau rampele vor fi alcătuite din materiale naturale, recomandabil locale: lemn, piatră, cărămidă și nu vor fi marcate de existența unor elemente decorative excesive.

(19) Pentru împrejmuirile de la stradă vor utiliza lemnul, cărămida (tencuită), piatra sau metalul. Se va evita ca împrejmuirile de la stradă să fie realizate din culori stridente, agresive și se va adopta o paleta cromatică naturală, similară cu culoarea lemnului.

(20) Pentru tipurile de împrejmuiri folosite, se va ține cont de următoarele principii: înălțimea maximă la împrejmuire va fi de 2 metri; împrejmuirea în relația cu strada va fi opacă sau semitransparentă; împrejmuirile zonelor din interiorul parcelei vor fi transparente; împrejmuirile față de vecinătăți vor fi cu precădere semitransparente sau opace pentru diminuarea poluării vizuale, acolo unde este cazul; împrejmuirile și porțile de intrare se vor realiza din materiale specifice municipiului (lemn sau metal) și raportându-se la gabaritul împrejmuirilor adiacente și al celor existente în zonă. Elementele noi vor fi realizate plecând de la modele cu valoare istorică aflate în municipiu sau în zonele adiacente. Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tabla simplă și tablă cutată, elemente din beton, policarbonat, materiale plastice.

(21) Porțile și împrejmuirile (înălțimi, forme, materiale) se vor construi ținând cont de specificul local, cu atenție sporită la dimensiuni și la soluțiile tehnice. Porțile de intrare în parcelă se vor realiza din materiale specifice locului, alcătuirea și dimensiunea lor fiind similare cu cele învecinate, dacă acestea păstrează specificul local. Sunt permise decorații discrete, pentru elementele realizate din feronerie sau lemn. Nu se vor folosi porțile metalice lucioase (vezi inoxul) sau cele cu structură metalică, placată cu tablă lucioasă, ondulată, policarbonat sau PVC. Este interzisă folosirea culorilor stridente, a materialelor lucioase, sidefate, a elementelor prefabricate metalice și a materialelor plastice. Se vor respecta principiile enunțate anterior referitor la pavimente, excepție făcând clădirile cu dimensiuni mari destinate activităților productive sau comerciale, în cazul cărora se acceptă realizarea suprafețelor de beton doar dacă acestea sunt necesare din punct de vedere funcțional.

Figura 18 Culori permise și interzise, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

(22) Amenajarea exterioară a terenului se vor realiza din materiale naturale (piatra de râu, piatră de gresie așezată orizontal sau în dungă, lemn, pietriș, eventual alei înierbate).

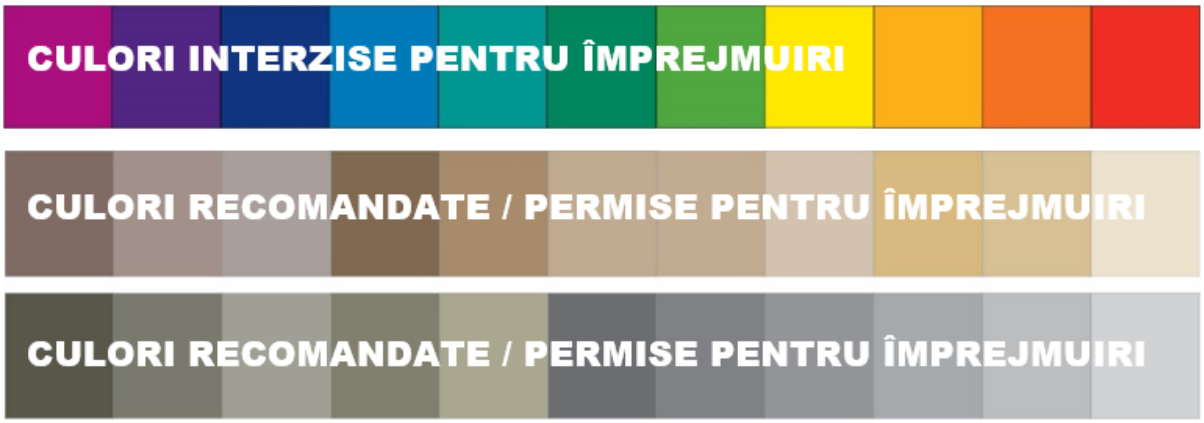


Figura 19 Culori permise și interzise, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

(23) Aleile și platformele din incinte trebuie să fie reprezentate de suprafețe permeabile. Se acceptă și alei placate cu dale de piatră sau prefabricate(de forme regulate sau neregulate) montate pe pat de nisip. Aleile carosabile din incinte vor fi tratate precum drumurile pietruite, fără borduri, interzicându-se suprafețele mari impermeabile de tip beton sau asfalt.

(24) În ceea ce privește vegetația din incinte se vor folosi plante perene autohtone, caracteristice zonei geografice de munte. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se vor trata ca grădini decorative, livezi sau grădini de legume, plantate cu specii endemice.. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistență ridicată (specii invazive), care tind să ia locul speciilor autohtone. Vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor existente cu gabarite care depășesc scara locului.

(25) În ceea ce privește echiparea edilitară, este obligatoriu ca toate construcțiile să beneficieze de utilitățile necesare pentru desfășurarea activităților previzionate, respectând normele de sănătate și de igienă atât

pentru utilizatori cât și pentru proximități. Niciuna dintre activitățile întreprinse în acest sens nu trebuie să perturbe mediul și trebuie să priveze vecinătățile de poluare de orice fel, fie fonică, scurgeri și altele. Toate noile branșamente pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat.

(26) Nu se vor amplasa antenele TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile din circulațiile publice și e interzisă dispunerea vizibilă a cablurilor CATV. Se pot amenaja locuri speciale, cu respectarea normelor sanitare, pentru crearea de compost din materialele organice rezultate din amplasament (resturi alimentare organice, deșeuri de textile organice, crengi, frunze, resturi vegetale, resturi animale, carton etc.). Se pot realiza soluții de captare și refolosire a apelor pluviale. Amplasarea panourilor fotovoltaice/solare se va face astfel încât sa nu afecteze imaginea de ansamblu a construcției și a peisajului înconjurător.

Cuprins figuri din Studiu Istoric General (elaborator S.C. Logic Plan S.R.L.) :

Figura 1 Materiale permise (rândul I – țiglă ceramică trasă și țiglă ceramică tip solzi) și interzise (rândul al II-lea – 189

Figura 2 Culori permise și interzise, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL) 191

Figure 3 Culori recomandate (rândul I) / interzise (rândul al II-lea) pentru pereții exteriori ai clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL) 191

Figura 4 Tipologii de goluri și ferestre specifice zonei – clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL) 192

Figura 5 Culori permise și interzise, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL) 193

Figura 6 Elemente de decor ale fațadei specifice construcțiilor cu valoare ambientală mare aparținând diverselor stiluri arhitecturale - Neoromânesc, Art-Nouveau, Eclectic (primul rând) și tradiționale (al doilea rând) , sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL) 194

Figura 7 Culori permise și interzise 195

Figura 8 Culori permise și interzise, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL) 200

Figura 9 Culori recomandate (rândul I) / interzise (rândul al II-lea) pentru pereții exteriori ai clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie și mică, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL) 201

Figura 10 Intervenții asupra construcțiilor socialiste de locuit – AȘA DA/AȘA NU, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL) 205

Figure 11 Culori permise și interzise, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL) 206

Figura 12 Modificare a golurilor, a tâmplăriei ferestrelor și a raportului plin-gol – AȘA DA/AȘA NU, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL) 208

Figura 13 Permisivități privind forma golurilor pentru ferestre, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL) 209

Figura 14 Culori permise și interzise, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL) 212

Figura 15 Culori permise și interzise, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL) 213

Figura 16 Construcții noi cu volume agabaritice, cu forme atipice sau care imită elemente stilistice ale construcțiilor vechi, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL) 217

Figura 17 Culori permise și interzise, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL) 218
Figura 18 Culori permise și interzise, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL) 220
Figura 19 Culori permise și interzise, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL) 220

PARTEA A VII-A. ANEXE

ANEXA NR. 1 CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE DUPĂ CATEGORII DE FUNCŢIUNI

Listarea utilizărilor admise după categoriile de funcțiuni nu are caracter exhaustiv, ci are caracter enumerativ.

FUNCȚIUNI ADMINISTRATIVE

(1) Sediul Prefecturii Judeţului Harghita;

(2) Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor şi ale altor organe de specialitate ale administraţiei publice centrale;

(3) Sediul Consiluilui Judeţean Harghita;

(4) Sediul Primăriei municipiului Miercurea Ciuc sau filiale ale acesteia (primării de cartier);

(5) Sediu de partid;

(6) Sedii de sindicate, culte, fundaţii, organizaţii neguvernamentale, asociaţii, agenţii, regii autonome, fonduri etc;

(7) Sediu de birouri;

(8) Sediu de firmă sau companie.

FUNCȚIUNI DE AGROTURISM

(1) Fermă de agrement/cu caracter educațional;

(2) Alte funcțiuni aferente funcțiunii de bază:

a) activități educaționale și de agrement;

b) restaurant;

c) pensiune, camping;

d) atelier de prelucrare a produselor agricole;

e) magazin de prezentare.

FUNCȚIUNI FINANCIAR-BANCARE

(1) Sediul Băncii Naţionale a României;

(2) Sediu bancar, filială;

(3) Sedii de societăţi de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori şi mărfuri.

FUNCȚIUNI COMERCIALE (TERȚIARE) CU CARACTER INTRAURBAN

(1) Comerţ alimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 600 mp;

(2) Comerţ nealimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 600 mp;

(3) Mall, Centru comercial de factură urbană;

(4) Magazin general amplasat în zona centrală, zonă rezidenţială sau într-un centru de cartier;

(5) Piaţă agroalimentară, hală agroalimentară;

(6) Alimentaţie publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club;

(7) Servicii cu acces public: finanţe, bănci, consultanţă, proiectare, design, tipărire şi multiplicare, formare profesională, asistenţă tehnică şi reparaţii obiecte de uz casnic, comunicaţii, servicii poştale, curierat, agenţii de turism, agenţii imobiliare, întreţinere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinărie etc.

FUNCȚIUNI COMERCIALE (TERȚIARE) CU CARACTER EXTRAURBAN ȘI SERVICII TEHNICE

(1) Supermagazin (supermarket, hipermarket);

(2) Mall, Centru comercial;

(3) Piaţă de vechituri, obor;

(4) Depozitare, distribuţie şi desfacere produse comerciale;

(5) Comerţ engros;

(6) Showroom auto, moto, alte produse;

(7) Spaţii pentru târguri şi expoziţii;

(8) Autoservice, spălătorie auto;

(9) Staţie de combustibili;

(10) Servicii, alimentaţie publică;

(11) Centru de cercetare şi formare profesională;

(12) Incubator de afaceri;

(13) Sediu de birouri;

(14) Sediu de firmă sau companie;

(15) Hotel * - *****, Hotel apartament * - *****, Motel * - **, Vilă ** - *****, Pensiune, Hostel, Youth Hostel;

(16) Parc de activităţi.

FUNCȚIUNI DE CULT

(1) Lăcaş de cult;

(2) Mănăstire.

FUNCȚIUNI DE CULTURĂ

(1) Centru expoziţional, expoziţie, târg;

(2) Muzeu;

(3) Bibliotecă, mediatecă;

(4) Club, discotecă;

(5) Sală de reuniune;

(6) Cazinou;

(7) Casă de cultură;

(8) Centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferinţe;

(9) Cinematograf, multiplex;

(10) Teatru dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuşi;

(11) Sală polivalentă;

(12) Circ.

FUNCȚIUNI DE ÎNVĂȚĂMÂNT

(1) Învăţământ preşcolar;

(2) Şcoală primară;

(3) Şcoală gimnazială;

(4) Liceu;

(5) Şcoală postliceală;

(6) Şcoală profesională;

(7) Învăţământ superior;

(8) Spaţii de cazare pentru elevi sau studenţi.

FUNCȚIUNI DE SĂNĂTATE

(1) Spital clinic universitar;

(2) Spital general (judeţean, municipal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic);

(3) Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioşi, oncologie, urgenţă, reumatologie, clinici particulare);

(4) Asistenţă de specialitate (boli cronice, handicapaţi, recuperări funcţionale, centre psihiatrice);

(5) Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultaţii/zi];

(6) Dispensar urban (cu 2-4 circumscripţii independente sau cuplate cu staţionar, casă de naşteri, farmacie);

(7) Alte unităţi de sănătate (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, staţii de salvare, farmacii);

(8) Creşă sau creşă specială;

(9) Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;

(10) Azil de bătrâni;

(11) Centru de asistenţă socială.

FUNCȚIUNI SPORTIVE

(1) Ştrand în aer liber;

(2) Stadion;

(3) Terenuri de sport în aer liber;

(4) Spaţii anexe de deservire a dotărilor sportive;

(5) Patinoar artificial;

(6) Poligon pentru tir;

(7) Popicărie;

(8) Teren de golf, teren de minigolf;

(9) Pârtie de schi;

(10) Bază hipică;

(11) Sală de antrenament pentru diferite sporturi sau sală de fitness şi întreţinere corporală;

(12) Bazin acoperit, baie publică;

(13) Sală de competiţii sportive (specializată sau polivalentă);

(14) Servicii de întreţinere corporală;

(15) Administraţie, servicii şi dotări de deservire a funcţiunii de bază;

FUNCȚIUNI DE LOISIR PUBLIC

(1) Loc de joacă acoperit pentru copii;

(2) Dotări destinate activităţilor cultural-educative: muzeu, bibliotecă, centru cultural, mediatecă, filarmonică, teatru, circ, spaţii şi amenajări pentru spectacole în aer liber;

(3) Terenuri şi instalaţii de sport cu acces public nelimitat şi fără clădiri anexe;

(4) Alimentaţie publică având suprafaţa construită desfăşurată mai mică decât 200 mp;

(5) Grupuri sanitare publice.

FUNCȚIUNI DE LOISIR PUBLIC CU CARACTER TEMATIC

(1) Grădină zoologică;

(2) Grădină botanică;

(3) Parc tematic, parc de distracţii;

(4) Loc de joacă acoperit sau în aer liber;

(5) Servicii şi dotări de deservire a funcţiunii de bază.

FUNCȚIUNI DE LOISIR PRIVAT

(1) Parcelări pt. grădini de loisir privat (Schrebegarten);

FUNCȚIUNI DE TURISM CU CARACTER INTRAURBAN

(1) Hotel * - *****;

(2) Hotel apartament * - *****;

(3) Motel * - **;

(4) Vilă ** - *****;

(5) Pensiune turistică categoria urban * - ****;

(6) Hostel, Youth Hostel.

(7) Alimentaţie publică.

FUNCȚIUNI DE TURISM CU CARACTER EXTRAURBAN

(1) Bungalouri * - ***;

(2) Cabană categoria * - ***;

(3) Camping * - ****;

(4) Sat de vacanţă ** - ***;

(5) Pensiune agro-turistică * - ***;

(6) Tabără de vacanţă pentru elevi.

(7) Alimentaţie publică.

FUNCȚIUNI INDUSTRIALE

(1) Hală de producţie, prelucrare sau asamblare;

(2) Sediu administrativ, spaţii şi anexe destinate personalului (exclus locuinţe);

(3) Depozit, centru de distribuţie;

(4) Comercializare materiale de construcţii;

(5) Centru de cercetare şi formare profesională;

(6) Incubator de afaceri;

(7) Parc de activităţi;

(8) Infrastructură şi spaţii destinate IMMuri-lor;

(9) Bază logistică, autobază, garaj şi atelier de întreţinere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri;

(10) Instalaţii de transfer intermodal de mărfuri;

(11) Colectare şi depozitare fier vechi;

(12) Colectare, depozitare, prelucrare şi valorificare deşeuri şi materiale reciclabile;

(13) Autoservice, spălătorie auto;

(14) Sedii ale serviciilor comunitare de utilităţi publice;

(15) Staţie de combustibili cu servicii aferente.

FUNCȚIUNI AFERENTE INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT PUBLIC

(1) Aeroport;

(2) Gară de persoane;

(3) Autogară;

(4) Staţie intermodală;

(5) Staţie a trenului urban;

(6) Parcaje publice multietajate subterane şi/sau supraterane;

(7) Parcaje publice de tip park&ride;

(8) Depou pentru vehiculele tranportului public;

(9) Servicii aferente infrastructurii de transport public: alimentaţie publică, comerţ, informare şi eliberare tichete, spaţii de aşteptare etc.

(10) Servicii de alimentaţie publică;

FUNCȚIUNI DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

(1) Sedii ale serviciilor publice de gospodărire comunală;

(2) Piaţă agro-alimentară, piaţă de vechituri, obor;

(3) Cimitir, capele, clădiri administrative şi anexe ale cimitirului;

(4) Crematoriu uman;

(5) Rampă de deşeuri;

(6) Centru de selectare deşeuri;

(7) Pepinieră;

(8) Depou pentru vehiculele tranportului public;

(9) Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate;

(10) Adăpost pentru animale de casă;

(11) Instalaţii de incinerare pentru deşeuri.

(12) Cimitir şi crematoriu pentru animale de casă.

FUNCȚIUNI AFERENTE ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

(1) Construcţii şi instalaţii aferente echipării tehnico-edilitare;

(2) Sediu administrativ al regiei, spaţii şi anexe destinate personalului, exclus locuinţe.

UNITĂȚI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

(1) Unităţi militare;

(2) Unităţi de protecţie civilă;

(3) Unităţi de poliţie;

(4) Unităţi de pompieri;

(5) Unităţi ale serviciilor de informaţii;

FUNCȚIUNI AGRICOLE

(1) Exploatarea terenurilor în scopul producţiei agricole: cultivarea produselor agricole, livezit, cultivarea viţei de vie, păşuni, fâneţe, solarii, răsadniţe;

(2) Pepiniere pomicole;

(3) Plantaţii de hamei şi duzi;

(4) Cultivarea plantelor cu folosinţă industrială sau farmaceutică;

(5) Amenajări piscicole;

(6) Construcţii zootehnice, cu respectarea distanţelor de protecţie;

(7) Staţie de cercetare agricolă;

(8) Depozitarea produselor agricole;

(9) Lucrări şi amenajări de îmbunătăţiri funciare;

(10) Drumuri de exploatare agricolă;

(11) Anexe destinate personalului, altele decât locuinţe.

LOCUINȚE

(1) Locuinţe individuale (unifamiliale);

(2) Locuinţe colective (multifamiliale);

(3) Garaje şi parcaje aferente locuinţelor.

SERVICII AFERENTE ZONELOR DE LOCUINȚE (SERVICII DE PROXIMITATE)

(1) Comerţ alimentar;

(2) Comerţ nealimentar;

(3) Cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură şi asistenţă juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri şi ateliere de proiectare şi design, birouri individuale de consultanţă, ateliere de artă, studiouri fortografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapiţerie, rame şi tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activităţi manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel şi fără depozitări;

(4) Saloane de întreţinere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;

(5) Servicii de deservire a locuirii: curăţătorie de haine, atelier individual de reparaţii încălţăminte.

ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE ZONELOR DE LOCUINȚE

(1) Filială a administraţiei locale (primărie de cartier);

(2) Spaţiu de întrunire pentru comunitatea locatarilor;

(3) Sediu al asociaţiilor de proprietari sau sediu ONG;

(4) Şcoală primară şi/sau gimnazială;

(5) Creşă, creşă specială, grădiniţă, locuri de joacă acoperite;

(6) Dispensar, centru de medicină de familie;

(7) Bibliotecă, mediatecă, centru cultural;

(8) Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;

(9) Azil de bătrâni, centru de asistenţă pentru vârstnici;

(10) Secţie de poliţie, sediu al poiliţiei comunitare;

(11) Centru de asistenţă socială;

(12) Parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor;

(13) Judecătorie;

(14) Teren de sport, parc de cartier, loc de joacă;

(15) Piaţă agro-alimentară.

ANEXA NR. 2 NECESARUL DE PARCAJE

LOCUINȚE

(1) Locuinţe individuale (unifamiliale): minim două locuri de parcare.

(2) Locuinţe colective (multifamiliale): 1,5 locuri de parcare la apartament, dar nu mai puţin decât un loc la 100 mp din SCD*.

(3) Se vor asigura locuri de parcare subterane sau în garaje, conform tabelui nr. 2 din Normativ nr. 132/1993 pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi urbane.

(4) Pentru ansambluri care includ două sau mai multe clădiri de locuinţe, se va asigura un număr suplimentar de locuri de parcare pentru vizitatori echivalent cu 0,5 x nr. total apartamente.

(5) Pentru clădiri cu mai mult decât 6 apartamente se va sigura un spaţiu închis şi acoperit şi uşor accesibil destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcţie anexă, cu capacitate minimă de 2 biciclete pentru fiecare apartament**.

FUNCȚIUNI ADMINISTRATIVE / FUNCȚIUNI FINANCIAR-BANCARE

(1) Se va asigura pentru salariaţi un loc de parcare la 60 mp din SCD*, plus un spor minim pentru persoane externe, după cum urmează:

(2) un loc de parcare la 120 mp din SCD* pentru clădiri ale administraţiei publice şi sedii fianciar bancare;

(3) un loc de parcare la 300 mp din SCD* pentru restul funcţiunilor.

(4) În cazurile în care clădirile cuprind săli de conferinţe sau alte spaţii destinate reuniunilor, se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

(5) Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

(6) Se vor asigura în zona accesului public principal spaţii destinate depozitării bicicletelor, de preferinţă acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcţiunii şi frecvenţa publicului**.

FUNCȚIUNI COMERCIALE (TERȚIARE) CU CARACTER INTRAURBAN / FUNCȚIUNI COMERCIALE (TERȚIARE) CU CARACTER EXTRAURBAN ȘI SERVICII TEHNICE

(1) Se vor asigura pentru clienţi:

a) un loc de parcare la 200 mp din SCD* pentru unităţi de până la 400 mp;

b) un loc de parcare la 100 mp din SCD* pentru unităţi de 400-600 mp;

c) un loc de parcare la 50 mp din SCD* pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

d) un loc de parcare la 40 mp din SCD* pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

(1) Unităţile de alimentaţie publică vor asigura pentru clienţi câte un loc de parcare la 5 locuri la masă şi pentru personal câte un loc de parcare la 15 locuri la masă.

(2) Se vor asigura locuri de parcare pentru personal şi pentru vehiculele destinate desfăşurării activităţii, separat faţă de locurile de parcare rezervate clienţilor.

(3) Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

(4) Se vor asigura în zona accesului public principal spaţii destinate depozitării bicicletelor, de preferinţă acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcţiunii şi frecvenţa publicului**.

FUNCȚIUNI DE CULT

(1) Biserici: se va asigura câte un loc de parcare la 20-30 de locuri.

(2) Alte funcţiuni de cult: numărul spaţiilor de parcare va fi stabilit în funcţie de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

FUNCȚIUNI DE CULTURĂ

(1) Expoziţii, muzee, târguri: se va asigura un loc de parcare la 50 mp suprafaţă de expunere.

(2) Celelalte funcţiuni: se va asigura un loc de parcare la 10 – 20 de locuri în sală.

(3) Se vor asigura în zona accesului public principal spaţii destinate depozitării bicicletelor, de preferinţă acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcţiunii şi frecvenţa publicului**.

FUNCȚIUNI DE ÎNVĂȚĂMÂNT

(1) Se va asigura un loc de parcare la trei cadre didactice.

(2) Funcţiuni universitare: se va asigura, suplimentar, un loc de parcare la 10 studenţi şi 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

(3) Tabere şcolare: se vor asigura 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

(4) Cămine studenţeşti: se va asigura un loc de parcare la 5 -10 studenţi.

(5) În toate cazurile se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

(6) În toate cazurile se vor asigura în zona accesului public principal spaţii destinate depozitării bicicletelor, de preferinţă acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcţiunii şi frecvenţa publicului**.

FUNCȚIUNI DE SĂNĂTATE

(1) Spitale: se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate şi câte un loc de parcare la 8 paturi.

(2) Celelalte funcţiuni: se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate, cu un spor de 10%.

FUNCȚIUNI SPORTIVE

(1) Complexuri sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiţii sportive (specializate sau polivalente): se va asigura câte un loc de parcare la 5-20 de locuri.

(2) Celelalte funcţiuni: se va asigura câte un loc de parcare la 30 de locuri.

(3) Se vor asigura în zona accesului public principal spaţii destinate depozitării bicicletelor, de preferinţă acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcţiunii şi frecvenţa publicului**.

FUNCȚIUNI DE LOISIR PUBLIC

(1) Dotări destinate activităţilor cultural-educative: vezi funcţiuni de cultură.

FUNCȚIUNI DE LOISIR PUBLIC CU CARACTER TEMATIC

(1) Parcuri tematice, parcuri de distracţii: se va asigura câte un loc de parcare la 50 mp din SCD*

FUNCȚIUNI DE TURISM CU CARACTER INTRAURBAN

(1) Hotel, hotel apartament, vilă, pensiune turistică categoria urban: se va asigura câte un loc de parcare la două camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte un loc de parcare la 7 camere de cazare.

(2) La untăţile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

(3) Hostel, youth hostel: se va sigura câte un loc de parcare la 5 locuri de cazare.

(4) Motel: se va asigura câte un loc de parcare la fiecare cameră de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte un loc de parcare la 7 camere de cazare.

FUNCȚIUNI DE TURISM CU CARACTER EXTRAURBAN

(1) Bungalouri, cabană turistică, camping, sat de vacanţă, pensiune agro-turistică: se va asigura câte un loc de parcare la două camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte un loc de parcare la 7 camere de cazare.

(2) La untăţile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

(3) Camping: se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru rulote şi locuinţe mobile.

FUNCȚIUNI INDUSTRIALE

(1) Activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 10-100 mp: se va sigura câte un loc de parcare la 25 mp din SCD*.

(2) Activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 100-1.000 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 150 mp din SCD*.

(3) Activităţi desfăşurate pe o suprafaţă mai mare de 1.000 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 100 mp din SCD*.

(4) Activităţi de depozitare: se va asigura câte un loc de parcare la 300 mp suprafaţă de depozitare.

(5) Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activităţii, în funcţie de cerinţele tehnice specifice.

(6) Se vor asigura în zona accesului public principal spaţii destinate depozitării bicicletelor, de preferinţă acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcţiunii şi frecvenţa publicului**.

FUNCȚIUNI AFERENTE INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT PUBLIC / FUNCȚIUNI DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ / FUNCȚIUNI AFERENTE ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

(1) Se vor asigura pentru salariaţi câte un loc de parcare la fiecare 150 mp din SCD*.

(2) Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activităţii, în funcţie de cerinţele tehnice specifice.

SERVICII AFERENTE ZONELOR DE LOCUINȚE (SERVICII DE PROXIMITATE) / ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE ZONELOR DE LOCUINȚE

(1) Se va asigura pentru clienţi câte un loc de parcare la 150 mp din SCD*, dar nu mai puţin decât câte un loc de parcare la 100 mp arie utilă.

(2) Se va asigura pentru personal câte un loc de parcare la 75 mp din SCD*, dar nu mai puţin decât câte un loc de parcare la doi salariaţi.

(3) Se vor asigura în zona accesului public principal spaţii destinate depozitării bicicletelor, de preferinţă acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcţiunii şi frecvenţa publicului**.

* - Din calculul SCD se exclude suprafaţa parcajului subteran.

** - Suprafaţa minimă care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafaţa de mişcare, este de 60 x 250 cm.

ANEXA NR. 3 GLOSAR DE TERMENI

(1) Accesul direct – posibilitatea de intrare- ieşire fără afectarea altor funcţiuni sau proprietăţi (G.M – 007 – 2000).

(2) Accesul la drumurile publice – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă(G.M – 007 – 2000) .

(3) Aerodromurile – terenuri afectate, chiar pe timp limitat, decolărilor şi aterizărilor unor aeronave civile, fiind dotate cu construcţiile şi instalaţiile necesare circulaţiei aeriene (infrastructură aeronautică)(G.M – 007 – 2000).

(4) Aeroporturile – aerodromuri cu construcţii şi instalaţii pentru deservirea transportului public de călători şi încărcătură (trafic aerian public)(G.M – 007 – 2000).

(5) Albia minoră – suprafaţa de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obişnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor (G.M – 007 – 2000).

(6) Albia majoră – porţiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă(G.M – 007 – 2000).

(7) Ampriza drumului – suprafaţa de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru ciclişti, acostamente, şanţuri, rigole, taluzuri, şanţuri de gardă, ziduri de sprijin şi alte lucrări de artă (G.M – 007 – 2000).

(8) Arie naturală protejată – zona terestra, acvatica si/sau subterana, cu perimetru legal stabilit si avand un regim special de ocrotire si conservare, in care exista specii de plante si animale salbatice, elemente si formatiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de alta natura, cu valoare ecologica, stiintifica sau culturala deosebita (Legea 350/2001).

(9) Aspectul general al zonelor urbane şi rurale – determinat de conformarea construcţiilor, volumetrie şi compoziţia urbană etc (G.M – 007 – 2000).

(10) Branşamentul de apă – conducta de legătură de la reţeaua publică de distribuţie la consumatori, cuprinzând vana de concesie, apometrul şi construcţiile aferente (cămin, vană de golire etc.)(G.M – 007 – 2000).

(11) Branşamentul de gaze – conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparţinând sistemului de distribuţie până la ieşirea din robinetul de branşament, staţia sau postul de reglare (G.M – 007 – 2000).

(12) Branşamentul electric – partea din instalaţia de distribuţie a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) şi instalaţia interioară (a abonatului) (G.M – 007 – 2000).

(13) Categoria străzii – se stabileşte în funcţie de rolul şi caracteristicile funcţionale sau tehnice, pe baza studiilor de circulaţie. Definirea şi stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (G.M – 007 – 2000).

(14) Cheltuieli de echipare edilitară – cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală şi pentru exploatarea, modernizarea şi dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale (G.M – 007 – 2000).

(15) Construibilitatea – calitatea unui teren de a primi o construcţie, a cărei destinaţie şi caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului şi de caracteristicile sale) şi de drept (vizând servituţile care îl grevează) ale acestuia (G.M – 007 – 2000).

(16) Construcţii cu caracter provizoriu – construcţiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcţiunii adăpostite ori datorită cerinţelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existenţă limitată, precizată şi prin Autorizaţia de construire. De regulă, construcţiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale şi alcătuiri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea iniţiala (confecţii metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) şi sunt de dimensiuni

reduse. Din categoria construcţiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioşcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile şi în spaţiile publice, corpuri şi panouri de afişaj, firme şi reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea construcţiilor provizorii se autorizează în aceleaşi condiţii în care se autorizează construcţiile definitive (Legea 50/1991).

(17) Coridor ecologic – zona naturală sau amenajată care asigură cerinţele de deplasare, reproducere şi refugiu pentru speciile sălbatice terestre şi acvatice (OUG 57/2007).

(18) Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălţimea liberă a acestuia şi prevăzut cu ferestre în pereţii de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcţiei. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălţimea liberă, se consideră subsol şi se include în numărul de niveluri subterane ale construcţiei (P118-99 Normativ de siguranţă la foc a construcţiilor).

(19) Destinaţia terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcţiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism şi amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (G.M – 007 – 2000).

(20) Distanţele minime de protecţie între zonele construite şi o serie de unităţi industriale, zootehnice, unităţi de salubrizare care produc disconfort şi comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condiţiile de protecţie a populaţiei împotriva zgomotului, vibraţiilor, mirosului şi poluării apelor, aerului şi solului (G.M – 007 – 2000).

(21) Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparţin statului sau unităţilor administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes naţional, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparţine statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparţine comunelor, oraşelor, municipiilor sau judeţelor (G.M – 007 – 2000).

(22) Dotări publice – terenuri, clădiri, construcţii, amenajări şi instalaţii, altele decât sistemul de utilităţi publice, aparţinând domeniului public sau privat al unităţilor teritorial-administrative sau al statului şi destinate deservirii populaţiei unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utiliate publică. Dotările publice cuprind:

a) obiective de învăţământ;

b) obiective de sănătate;

c) obiective de cultură;

d) obiective de sport şi recreere;

e) obiective de protecţie şi asistenţă socială;

f) obiective de administraţie publică;

g) obiective pentru autorităţile judecătoreşti.

(23) Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autorităţile administraţiei publice centrale sau locale, şi clasificate tehnic, conform legislaţiei şi terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naţionale, judeţene şi comunale în extravilan şi străzi în intravilan (G.M – 007 – 2000).

(24) Echiparea edilitară – ansamblul format din construcţii, instalaţii şi amenajări, care asigură în teritoriul localităţilor funcţionarea permanentă a tuturor construcţiilor şi amenajărilor, indiferent de poziţia acestora faţă de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecţiei mediului ambiant (G.M – 007 – 2000).

(25) Echiparea edilitară în sistem individual – asigurarea utilităţilor şi serviciilor edilitare prin construcţii şi instalaţii realizate şi exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile. Drum public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerinţelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administraţiei publice (G.M – 007

– 2000).

(26) Edificabil (suprafaţa edificabilă) – suprafaţă componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcţii, în condiţiile Regulamentului Local de Urbanism.

(27) Fondul forestier naţional este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producţie ori administraţie silvică, iazurile, albiile pâraielor şi terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

(28) Sunt considerate păduri terenurile acoperite cu vegetaţie forestieră, cu o suprafaţă mai mare de 0.25 ha. (Legea nr. 46/2008 - Codul silvic).

(29) Funcţiunile urbane – activităţi umane specifice care se desfăşoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial şi definite de indicatori spaţiali şi indicatori de funcţionare (G.M – 007 – 2000).

(30) Garajele –construcţii cu unul sau mai multe niveluri pentru staţionarea, adăpostirea, întreţinerea şi eventual reparaţia autovehiculelor (G.M – 007 – 2000).

(31) Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării şi al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc şi se calculează după cum urmează:

(32) Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată (suprafaţa desfăşurată a tuturor planşeelor) şi suprafaţa parcelei. Nu se iau în calculul suprafeţei construite desfăşurate: suprafaţa subsolurilor cu înălţimea liberă de până la 1,80 m, suprafaţa subsolurilor cu destinaţie strictă pentru gararea autovehiculelor, spaţiile tehnice sau spaţiile destinate protecţiei civile, suprafaţa balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecţie;

(33) Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafaţa construită (amprenta la sol a clădirii) şi suprafaţa parcelei. Suprafaţa construită este suprafaţa construită la nivelul solului, cu excepţia teraselor descoperite ale parterului care depăşesc planul faţadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecţia la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafaţa construită.

(34) Excepţii de calcul ale indicatorilor urbanistici POT şi CUT:

a) dacă o construcţie nouă este edificată pe un teren care conţine o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT şi CUT) se calculează adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale construcţiilor noi;

b) dacă o construcţie este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului iniţial, adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale noii construcţii (Legea 350/2001).

(35) Infrastructura feroviară – ansamblul elementelor necesare circulaţiei şi manevrei materialului rulant, clădirilor staţiilor de cale ferată cu facilităţile aferente, precum şi celelalte clădiri şi facilităţi destinate desfăşurării transportului feroviar (G.M – 007 – 2000).

(36) Interdicţie de construire (non aedificandi) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din raţiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizaţiei de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcţiunea propusă (Legea 350/2001).

(37) Intravilanul localităţii – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) şi cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcţii, organizate şi delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o alta destinaţie, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcţii, în condiţiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic

general (PUG) al localităţii (Legea 50/1991).

(38) Împrejmuirile – construcţiile sau amenajările (plantaţii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietăţile învecinate (G.M – 007 – 2000).

(39) Habitat natural – zona terestră, acvatică sau subterană, în stare naturală sau seminaturală, care se diferenţiază prin caracteristici geografice, abiotice şi biotice (OUG 57/2007);

(40) Limita intravilanului este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate şi cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafeţele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesităţi reale şi pentru care autorităţile publice îşi asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scopprin ordinul prefectului, atât pentru vatra localităţilor cât şi pentru trupurile ce cuprind construcţiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic (G.M – 007 – 2000).

(41) Locuinţă individuală – (în sensul prezentului regulament) unitate funcţională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la acelaşi nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependinţele, dotările şi utilităţile necesare, având acces direct şi intrare separată, destinate exclusiv ei, şi care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerinţelor de locuit. De regulă, locuinţa individuală dispune de o parcelă proprie.

(42) Locuinţe colective – (în sensul prezentului regulament) grup de locuinţe, amplasat pe o singură parcelă şi situat în una sau mai multe construcţii, având de regulă acces comun şi und există atât proprietăţi comune cât şi proprietăţi individuale.

(43) Mansardă (prescurtat: M) – spaţiu funcţional amenajat în volumul podului construcţiei. Se include în numărul de niveluri supraterane. (P118-99 Normativ de siguranţă la foc a construcţiilor). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spaţii care respectă următoarele condiţii suplimentare:

a) panta acoperişului va avea un unghi maxim de 60 grade;

b) podul construcţiei nu va depăşi, în proiecţie orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m.

c) parapetul mansardei nu va depăşi 1,5 m, de la cota finită de călcare a nivelului.

(44) La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel puţin 60% din suprafaţa desfăşurată a ultimului nivel plin.

(45) Mobilier urban – elementele funcţionale şi/sau decorative amplasate în spaţiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localităţii. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcţiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundaţii platforme de beton, racorduri la utilităţi urbane, cu excepţia energiei electrice), necesitând emiterea autorizaţiei de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice şi altele asemenea (Legea 50/1991).

(46) Nivel – spaţiu construit suprateran sau subteran al construcţiilor închise sau deschise, delimitat de planşee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spaţiului în care se află (P118-99 Normativ de siguranţă la foc a construcţiilor).

(47) Nivel retras (prescurtat: R)– nivel ale cărui limite exterioare, în proiecţia orizontală, sunt retrase faţă de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate faţadele clădirii care sunt vizibile din spaţiul public, în aşa fel încât planul care uneşte cornişa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafaţa construită desfăşurată a nivelului retras nu va depăşi 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

(48) Obiectiv de utilitate publică – se consideră obiective de utilitate publică: prospecţiunile şi explorările geologice; extracţia şi prelucrarea substanţelor minerale utile; instalaţii pentru producerea energiei electrice; căile de comunicaţie; deschiderea, alinierea şi lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicaţii, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalaţii pentru protecţia mediului; îndiguiri şi regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă şi atenuarea viiturilor; derivaţii de debite pentru alimentări cu apă şi pentru atenuarea viiturilor; staţii hidrometeorologice, seismice şi sisteme de avertizare şi prevenire a fenomenelor naturale periculoase şi de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile şi terenurile construcţiilor de locuinţe sociale şi altor obiective sociale de învăţământ, sănătate, cultură, sport, protecţie şi asistenţă socială, precum şi de administraţie publică şi pentru autorităţile judecătoreşti; salvarea, protejarea şi punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor şi siturilor istorice, precum şi a parcurilor naţionale, rezervaţiilor naturale şi a monumentelor naturii; prevenirea şi înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundaţii, alunecări de terenuri; apărarea ţării, ordinea publică şi siguranţa naţională. (Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000).

(49) Parcajele – spaţii amenajate la sol sau în construcţii pentru staţionarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (G.M – 007 – 2000).

(50) Parcela – suprafaţa de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparţinând domeniului public sau privat, şi care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcţiile sau amenajările executate pe suprafaţa sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M – 007 – 2000).

(51) Parcelare – acţiunea urbană prin care o suprafaţă de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuinţe individuale, de mică înălţime (Legea 350/2001).

(52) Parcuri de activităţi – categorie nouă de zonă de activităţi purtătoare de dezvoltare, legată de tehnologii avansate, conţinând, cercetare – dezvoltare (servicii pentru facilitarea aplicării inovaţiilor, pepiniere de intreprinderi), învăţământ superior şi formare profesională, activităţi productive din domenii de vârf cu servicii conexe, expoziţii, facilităţi pentru angajaţi şi clienţi. Parcurile de activităţi sunt situate pe autostrăzi sau pe arterele principale de circulaţie spre centrul oraşului şi sunt localizate într-un cadru arhitectural-urbanistic şi peisagistic de înaltă calitate, urmărindu-se asigurarea unui aspect atractiv şi reprezentativ pentru prestigiul lor internaţional. Există o anumită profilare tematică a parcurilor de activităţi pe următoarele categorii principale: parcuri ştiinţifice /tehnologice /de cercetare, parcuri de servicii /afaceri, parcuri de cultură /recreere, parc industrial, parc artizanal /manufacturier, parc de distribuţie, comerţ, servicii (UIAUIM, INCD-UP, IG, UD - Definirea Zonelor Urbane Purtătoare de Dezvoltare în Teritoriu ca factor de anticipare şi stimulare a ridicării calităţii vieţii urbane prin restructurarea economică sectorială - Studiu în cadrul programului AMTRANS 2002).

(53) Pastişă - lucrare literară, muzicală sau plastică, de obicei lipsită de originalitate şi de valoare, în care autorul preia servil temele sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitaţie, copie. (DEX, ed. 1998).

(54) Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare şi amenajare a amprizei stradale, în secţiune transversală.

(55) PUZCP - plan urbanistic pentru zone construite protejate. Se elaborează în conformitate cu reglementarea tehnică „Metodologie de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)", aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

(56) Racordul de canalizare – canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului şi primul cămin de primire din canalizarea publică (G.M – 007 – 2000).

(57) Realiniere – operaţiune tehnică şi juridică avînd ca scop lărgirea amprizelor stradale şi care constă în retrasarea aliniamentului şi trecerea în domeniul public a suprafeţelor necesare. Realinierile constituie obiectiv de utilitate publică.

(58) Regim redus de înălţime - (în sensul prezentului regulament) regim de înălţime limitat la două niveluri

supraterane. În unele unităţi teritoriale de referinţă se admit, suplimentar faţă de cele două niveluri, un nivel retras sau o mansardă. Pentru detalii se vor consulta prevederile Regulamentului local de urbanism.

(59) Regim mediu de înălţime - (în sensul prezentului regulament) regim de înălţime limitat la patru niveluri supraterane. În unele unităţi teritoriale de referinţă se admit, suplimentar faţă de cele patru niveluri, un nivel retras sau o mansardă. Pentru detalii se vor consulta prevederile Regulamentului local de urbanism.

(60) Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile şi obligaţiile legate de deţinerea sau exploatarea terenurilor (Legea 350/2001).

(61) Reparcelare – în sensul prezentului regulament reprezintă operaţiunile care au ca rezultat o altă împărţire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinaţii şi/sau forme diferite decât erau acestea la momentul iniţial. Reparcelarea se realizează prin alipirea şi dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărţiri a terenului în loturi construibile şi asigurarea suprafeţelor necesare echipamentelor de folosinţă comună şi/sau obiectivelor de utilitate publică.

(62) Reţeaua publică de alimentare cu apă – ansamblul de lucrări inginereşti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă şi industrială a localităţilor, aparţine domeniului public şi este exploatată de instituţii publice specializate (G.M – 007 – 2000).

(63) Reţeaua publică de alimentare cu energie electrică – ansamblul de lucrări inginereşti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul naţional a localităţilor, aparţine domeniului public şi este exploatată de instituţii publice specializate (G.M – 007 – 2000).

(64) Reţeaua publică de canalizare – ansamblul de lucrări inginereşti, care asigură evacuarea apelor uzate şi meteorice de pe teritoriul localităţii, aparţine domeniului public şi este exploatată de instituţii publice specializate (G.M – 007 – 2000).

(65) Riscurile naturale considerate în prezentul regulament sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică şi geofizică (G.M – 007 – 2000).

(66) Riscurile tehnologice industriale – fenomenele care pot interveni în activităţile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente şi instalaţii industriale care prezintă un potenţial ridicat privind declanşarea de incendii, explozii mari de suprafaţă şi în subteran, radiaţii, surpări de teren, accidente chimice, avarierea gravă a conductelor magistrale şi urbane şi alte dezastre care conduc la pierderea de vieţi omeneşti, mari pagube materiale, precum şi la poluarea aerului, apei sau solului (G.M – 007 – 2000).

(67) Riscurile tehnologice – factori generatori de accidente majore datorate activităţilor umane (G.M – 007 – 2000).

(68) Servitute de utilitate publică – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul şi utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecţie a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentaţiile de urbanism aprobate (având drept consecinţă o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (Legea 350/2001).

(69) Sistem de utilităţi publice – ansamblul bunurilor mobile si imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcţii şi instalaţii tehnologice, echipamente şi dotări funcţionale, specific unui serviciu de utilităţi publice, prin ale cărui exploatare şi funcţionare se asigură furnizarea/prestarea serviciului (Legea51/2006).

(70) Sistem urbanistic deschis – set de caracteristici urbanistice, cuprinzâînd regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configuraţia volumetrică a clădirilor, forma şi deminsiunile spaţiilor libere, organizarea accesurilor etc, care defineşte un ansamblu unitar. Se referă la ansamblurile de locuinţe colective proiectate şi realizate înainte de 1990.

(71) Particularităţile ansamblurilor realizate în sistem deschis (specific perioadei 1960 – 1975) sunt date de procentul moderat de ocupare al terenului şi de dimensiunile relativ mari ale retragerilor faţă de căile de circulaţie

şi ale distanţelor dintre clădiri. În comparaţie cu sistemul închis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai mare de suprafeţe destinate iniţial zonelor verzi şi un sistem de organizare caracterizat prin continuitatea spaţiilor libere la nivel de ansamblu sau cartier.

(72) Sistem urbanistic închis – set de caracteristici urbanistice, cuprinzând regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configuraţia volumetrică a clădirilor, forma şi deminsiunile spaţiilor libere, organizarea accesurilor etc, care defineşte un ansamblu unitar. Se referă la ansamblurile de locuinţe colective proiectate şi realizate înainte de 1990.

(73) Particularităţile morfologice ale ansamblurilor realizate în sistem urbanistic închis (specific perioadei 1975 – 1989) sunt date de procentul ridicat de ocupare a terenului, de distanţele mai mici între clădiri şi de retragerile reduse sau chiar inexistente faţă de căile de comunicaţie. În comparaţie cu sistemul urbanistic deschis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai redus de spaţii verzi şi de un sistem spaţial de organizare caracterizat prin formarea incintelor sau semincintelor si prin bordarea de către clădiri a spaţiului stradal.

(74) Spaţii libere de folosinţă comună – ansamblu de spaţii neocupate de construcţii, plantate şi amenajate, destinate odihnei, recreerii şi socializării, care deserveşte în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Spaţiile libere de folosinţă comună pot include suprafeţe verzi, plantaţii, locuri de joacă, terenuri de sport, oglinzi şi cursuri de apă, alei, scuaruri şi piaţete pietonale, grădini publice, parcuri. Spaţiile libere de folosinţă comună nu pot include grădinile de folosinţă privată aferente apartamentelor, accesurile carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deşeurilor gospodăreşti. Spaţiile libere de folosinţă comună se pot afla în proprietate publică sau privată.

(75) Strategie de dezvoltare – direcţionarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu şi lung, a acţiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (Legea 350/2001).

(76) Străzile – drumuri publice din interiorul localităţilor indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, şosea, alee, fundătură, uliţă) (G.M – 007 – 2000).

(77) Străzile şi artere pietonale – străzi rezervate exclusiv circulaţiei pietonilor şi ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii şi intervenţie pentru parcelele din zonă (G.M – 007 – 2000).

(78) Structura urbană – modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localităţi ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcţional şi fizic (Legea 350/2001).

(79) Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălţimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcţiei (după: P118-99 Normativ de siguranţă la foc a construcţiilor).

(80) Supantă – planşeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi faţă de încăperea în care este dispus.(după: P118-99 Normativ de siguranţă la foc a construcţiilor).

(81) Suprafaţa construită desfăşurată (SCD) – suma suprafeţelor desfăşurate a tuturor planşeelor. Nu se iau în calculul suprafeţei construite desfăşurate: suprafaţa subsolurilor cu înălţimea liberă de până la 1,80 m, suprafaţa subsolurilor cu destinaţie strictă pentru gararea autovehiculelor, spaţiile tehnice sau spaţiile destinate protecţiei civile, suprafaţa balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecţie (Legea 350/2001).

(82) Suprafaţa construită (SC) – suprafaţa construită la nivelul solului, cu excepţia teraselor descoperite ale parterului care depăşesc planul faţadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecţia la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafaţa construită (Legea 350/2001).

(83) Suprafaţa nivelului (SN) – (Aria nivelului) aria secţiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul ei exterior. Suprafaţa nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafaţa nivelului se

cuprind şi ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

a) ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcţiuni;

b) ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografelor, aulelor sau altor săli similare);

c) ariile subpantelor;

d) ariile balcoanelor şi logiilor;

e) ariile porticelor de circulaţie şi gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălţimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;

f) aria încăperilor cu înălţime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsol, încăîerile motoarelor de ascensor, pompe etc. Părţi ieşite şi închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc;

g) aria rampelor exterioare şi a scărilor de acces de la magazii, depozite etc;

h) aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă h>1,8 m;

(84) În aria nivelului nu se cuprind:

a) copertinele cu suprafeţe mai mici de 4 mpşi adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale şi cornişele;

b) învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;

c) golurile mai mari de 4 mp, fiecare în parte, numai la curţi de lumină şi curţi englezeşti;

d) rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp şi nişele cu aria mai mare de 0,4 mp;

e) treptele exterioare şi terasele neacoperite;

(85) La clădirile, cu excepţia locuinţelor, care au porţiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălţimi egale sau diferite, deservite de o aceeaşi scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

(86) Şură - construcţie anexă pe lângă o gospodărie rurală, în care se adăpostesc vitele şi se păstrează diferite vehicule, unelte agricole etc. (Dicţionar explicativ al limbii române, 1998). Pentru anumite zone, prezentul regulament permite construirea şi utilizarea şurilor atât pentru scopul descris mai sus, cât pentru alte activităţi admise prin prezentul regulament.

(87) Teritoriu administrativ – suprafaţă delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: naţional, judeţean şi al unităţilor administrativ-teritoriale (municipiu, oraş, comună) (Legea 350/2001).

(88) Teritoriu intravilan – totalitatea suprafeţelor construite şi amenajate ale localităţilor ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat şi în cadrul cărora se poate autoriza execuţia de construcţii şi amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localităţi suburbane componente)(Legea 350/2001).

(89) Teritoriu extravilan – suprafaţa cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unităţii de bază (municipiu, oraş, comună) şi limita teritoriului intravilan (Legea 350/2001).

(90) Zonă construită protejată (ZCP) - teritoriu delimitat geografic, in cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebita. ZCP sunt insituite pentru salvarea, protejarea si punerea in valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorica, culturala sau memorialistica deosebita (Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii).

(91) Zona funcţională – parte din teritoriul unei localităţi în care, prin documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism, se determină funcţiunea dominantă existentă şi viitoare. Zona funcţională poate rezulta din mai multe părţi cu aceeaşi funcţiune dominantă (zona de locuit, zona activităţilor industriale, zona spaţiilor verzi etc.).

Zonificarea funcţională este acţiunea împărţirii teritoriului în zone funcţionale (Legea 350/2001).

(92) Zona de protecţie – suprafeţe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecţia zonelor învecinate (staţii de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deşeurilor, puţuri seci, cimitire, noxe industriale, circulaţie intensă etc.) (Legea 350/2001).

(93) Zona de protecţie a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limtrofe, situate de o parte şi de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum şi terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcţionării acesteia (G.M – 007 – 2000).

(94) Zona de siguranţă a infrastructurii feroviare cuprinde fâşiile de teren în limită de 20 m fiecare, situate de o parte şi de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalaţiilor de semnalizare şi de siguranţă a circulaţiei şi a celorlalte instalaţii de conducere operativă a circulaţiei trenurilor, precum şi a instalaţiilor şi lucrărilor de protecţie a mediului (G.M – 007 – 2000).

(95) Zona de protecţie a monumentelor istorice – zona delimitată şi instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice şi a cadrului său construit sau natural. (Legea 422 /2001). Zona de protecţie a monumentului istoric se stabileşte, până la elaborarea studiilor de specialitate, "[...] de 100 metri în municipii şi oraşe, de 200 metri în comune şi de 500 metri în afara localităţilor. (2) Distanţele sunt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]" (Legea 5/2000)

(96) Zonă de risc natural – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potenţial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populaţia, activităţile umane, mediul natural si cel construit şi pot produce pagube şi victime umane (Legea 350/2001).

(97) Zonele de protecţie sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafaţă şi subterane, se instituie în funcţie de condiţiile locale, astfel încât să fie redusă la minimum posibilitatea de înrăutăţire a calităţii apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecţie cu regim sever se determină în funcţie de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă a acesteia va fi de 100 m pentru direcţia amonte, 25 m pe direcţia aval de priză şi 25 m lateral de o parte şi de alta a prizei (H.G.R. nr. 101/1997).

(98) Zonele de siguranţă ale terenurilor de aeronautică – zonele de pe terenurile de aeronautică civilă şi din jurul acestora, pentru realizarea securităţii decolărilor şi aterizării aeronavelor şi pentru asigurarea bunei folosiri a amenajărilor, construcţiilor şi instalaţiilor aferente de pe teritoriu. Zonele de siguranţă cuprind:

a) zona benzii de zbor, care include pista de decolare - aterizare şi zonele laterale ale acesteia,

b) prelungirile de oprire şi prelungirile degajate, sau în cazul heliporturilor, aria de decolare - aterizare;

c) zonele culoarelor aeriene de acces;

d) zonele de tranziţie;

e) zonă de limitare orizontală;

f) zona conică;

g) zona conică exterioară (G.M – 007 – 2000).

(99) Zonele de siguranţă – suprafeţe de teren situate de o parte şi de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantaţie rutieră sau alte scopuri legate de întreţinerea şi exploatarea drumului ori pentru protecţia proprietăţilor situate în vecinătatea drumului (G.M – 007 – 2000).

(100) Zonă de urbanizare – zonă de terenuri agricole destinată extinderii oraşului prin viabilizare şi ocupare cu funcţiuni urbane.

(101) Unitate teritorială de referinţă (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unităţii administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanţă cu tradiţiile, valorile sau aspiraţiile comunităţii la un moment dat şi necesară

pentru: agregarea pe suprafeţe mici a indicatorilor de populaţie şi de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafaţa de 1-20 ha şi în mod excepţional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcţie de unele dintre următoarele caracteristici, după caz:

a) relief şi peisaj cu caracteristici similare;

b) evoluţie istorică unitară într-o anumită perioadă;

c) populaţie cu structură omogenă;

d) sistem parcelar şi mod de construire omogene;

e) folosinţe de aceeaşi natură ale terenurilor şi construcţiilor;

f) regim juridic al imobilelor similar; reglementari urbanistice omogene referitoare la destinaţia terenurilor şi la indicii urbanistici (Legea 350/2001).

(102) Utilităţi publice (Sistem de utilităţi publice) – ansamblul bunurilor mobile si imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcţii şi instalaţii tehnologice, echipamente şi dotări funcţionale, specific unui serviciu de utilităţi publice, prin ale cărui exploatare şi funcţionare se asigură furnizarea/prestarea serviciului. Utilităţile publice cuprind:

a) alimentarea cu apă;

b) canalizarea şi epurarea apelor uzate;

c) colectarea, canalizarea şi evacuarea apelor pluviale;

d) producţia, transportul, distribuţia şi furnizarea de energie termică în sistem centralizat;

e) salubrizarea localităţilor;

f) iluminatul public;

g) administrarea domeniului public şi privat al unităţilor administrativ-teritoriale, precum şi altele asemenea;

h) transportul public local;

i) şedinţa publică - şedinţă desfăşurată în cadrul autorităţilor administraţiei publice şi la care are acces orice persoană interesată. (Legea51/2006).

ANEXA NR. 4 MONUMENTE ISTORICE PROPUSE SPRE CLASARE ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE

(1) La nivelul U.A.T. Toplița au fost identificate o serie de construcții care pot fi propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice, deoarece îndeplinesc criteriile de clasare stabilite conform Ordinului 2.260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea Normelor Metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice, cu completările și actualizările ulterioare

1. BISERICA REFORMATĂ (1894-1895)

(1) Amplasament: Str. Ștefan cel Mare, Toplița (vizavi de Str. Libertății nr. 3)

(2) Datare: 1894-1895

(3) Descriere: În perioada în care biserica a fost construită în Toplița era cca. 100 de reformați, o comunitate mult mai mică față de cea ortodoxă sau catolică. În timp, numărul credincioșilor a crescut: 1900 – 122, 1910 – 291, 1930 – 452, 1992 – 917, 2002– 751.

(4) Arhitectul nu este cunoscut. Dintre ctitori sunt de menționat Eltető Albert și Urmanczy Janka.

(5) Terenul a aparținut familiei Banffy, până a intrat în proprietatea parohiei reformate. Inițial, curtea bisericii se întindea până la râul Toplița. În anul 1948, o mare parte din ea a fost trecută în proproietatea statului român, pe aceasta fiind construite case de locuit și Cinematograful Călimani.

(6) Dimensiuni: suprafață 142,8 m, lungime 13 m, lățime 9 m.

Figura 1 - Obiectiv propus spre clasare - Biserica reformată

(7) Pereții sunt din piatră, var și cărămidă. Biserica este construită în stil baroc. Elementul distinctiv din vârful coifului de pe acoperișul turnului este specific bisericilor calvine (reformate). Turnul și nava formează un corp comun. Raportul dintre părțile componente ies în evidență prin echilibru și proporție: lungime, lățime, înălțime.

Brâiele orizontale ale turnului marchează segmentarea, iar ritmul de pe pereții navei este mai accentuat. Aceste ornamente dau impresia de suplețe și armonie și contribuie, împreună cu restul elementelor, la calitățile necesare unui monument istoric.

(8) Biserica joacă rol de reper la nivelul zonei centrale. Compoziția clădirilor din jurul său a fost gândită în așa fel încât aceasta este vizibilă din mai multe puncte ale orașului. Interesante sunt și fotografiile istorice, cu fondul clădit vechi, astăzi dispărut, care la fel o scoteau în evidență prin modul lor de dispunere.

(9) Biserica are clopot începând cu anul 1954, cel inițial fiind distrus în bombardamentul din 1944. Tot atunci a fost distrusă și casa parohială, formată din două clădiri: un corp era era locuința preotului, iar celălalt era Fabrica de Sifon.

(10) Cimitirul bisericii reformate este în Zencani, unde se găsește cel mai vechi mormânt din 1880, dar și 157 soldați austro-ungari căzuți în Primul Război Mondial.

(11) În urma evaluării Bisericii Reformate, în conformitate cu criteriile prevăzute prin Ordinul 2.260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea Normelor Metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice, a rezultat încadrarea în grupa valorică A. Astfel, se propune clasarea ca monument istoric de interes național, în grupa A a Bisericii Reformate.

(12) Mai jos este detaliată evaluarea Bisericii Reformate prin aplicarea criteriilor de evaluare a clădirilor propuse spre clasare:

		Calificativ				
Criterii		Excepțional	Foarte mare	Mare	Medie	Mică
Vechime	imobil ridicat până în anul 1775					
	imobil ridicat între anii 1776-1830					
	imobil ridicat între anii 1831-1870					
	imobil ridicat între anii 1871-1945		X			
	imobil ridicat începând cu anul 1946 şi cu 50 de ani înaintea propunerii de clasare					
	coerenţa planimetrică şi structurală, precum şi concepţia tehnică			X		

Valoare arhitecturală, artistică şi urbanistică	reprezentativitatea pentru o epocă istorică, un autor sau stil					X
	semnificaţia pentru o anumită arie istorico-geografică sau etnografică					X
	plastica arhitecturală a faţadelor şi a interioarelor				X	
	componente artistice valoroase					X
	instalaţii şi componente tehnice valoroase				X	
	calitatea amenajării peisajere					
	valoarea diferitelor părţi componente şi ponderea celor care conferă imobilului un anumit caracter				X	
	elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea				X	
	relaţia cu contextul urban şi natural, apartenenţa la un ansamblu sau sit, păstrat parţial sau total	X				
	reprezentativitatea în cadrul unui program, unor politici urbane sau al unor tipologii			X		
Frecvenţă, raritate şi unicitate	unicitatea imobilului, componentelor sau ansamblului				X	
	dacă reprezintă cap de serie pentru o zonă istorico-geografică, etnografică sau pentru un autor					X
	raritatea sau apartenenţa la o serie restrânsă pentru o zonă istorico-geografică, etnografică sau pentru o perioadă istorică					X
	tipicitatea pentru o zonă istorico-geografică, etnografică, pentru un stil sau pentru o epocă					X
	frecvenţa obiectivelor valoroase într-un ansamblu istoric constituit					X
Valoare memorial-simbolică	imobilele legate de anumite momente şi locuri istorice, culturale, politice sau sociale, precum şi cele reprezentative pentru anumite personalităţi				X	
	construcţiile anterioare dispărute, de importanţă istorică recunoscută, atestate prin orice surse, documentare sau arheologice					X

	prezența în memoria comunității, la nivel european, național sau local					
	dacă imobilul respectiv este legat de anumite tradiții locale				X	
		1	1	2	6	8
	Total	Excepțional	Foarte mare	Mare	Medie	Mică

Figura 2 - Tabel evaluare propunere clasare - Biserica reformată

(13) Categoria propusă a viitorului monument istoric este II – Arhitectură.

2. BISERICA ROMANO-CATOLICĂ „SFINȚII PETRU ȘI PAVEL” (1867-1873)

(1) Amplasament: Strada Avram Iancu nr. 3

(2) Datare: 1867-1873

(3) Descriere: Actuala biserică a fost edificată pe amplasamentul vechii biserici, construită în 1780. Apariția ei a venit ca o necesitate ca urmare a sporului natura înregistrat în perioada de industrializare a lemnului cu populația de secui, credincioși romano-catolici. Construirea ei coincide și cu înființarea statului dualist austro-ungar. Arhitectul a fost Boros Ignác.

(4) Stilul bisericii este baroc târziu (un neobaroc cu tendință spre evidențiere a unui specific maghiar întâlnit la construcțiile civile de interes public).

(5) Dimensiuni: lungime 20 m, înălțime 10 m, înălțime 31 m. Proporțiile date de cele trei dimensiuni respectă principiul folosit în Renaștere al raportului de aur („Divina proportione”). Aceeași proporție este regăsită și în relația turnului cu fațadele principale.

(6) Cornișa turnului, identică cu baza, are pe cele patru laturi o sprânceană la mijloc, detaliu caracteristic stilului baroc, pentru a face corp comun cu nișa semisferică de pe fiecare din cele patru laturi ale turnului. Fațadele sunt ritmate cu coloane, elemente verticale, cu rol decorativ și structural, la fel și în cazul turnului, unde sunt evidențiate două câte două, legate la bază și la mijloc cu câte un element orizontal. Toate elementele structurale și decorative se termină în partea superioară cu un capitel simplu, evidențiat prin volume bine gândite. Cornișa masivă, care face corp comun cu zidurile clădirii, creează senzația că aceste coloane ar fi elemente de sprijin și forță pe care se sprijină acoperișul din tablă. Coiful hexagonal, modulat spre mijloc, e bine proporționat ca înălțime față de turnul propriu-zis, intrând în armonie cu restul ansamblului. Turnul are patru ferestre terminate în semicerc, specific barocului. Fațadele laterale prevăd uși, cea din stânga fiind de acces la anexe.

(7) Biserica are un amplasament potrivit, fiind bine pusă în evidență în raport cu vecinătatea și fiind vizibilă din mai multe puncte ale orașului.

Figura 3 - Obiectiv propus spre clasare - Biserica romano-catolică

(8) În urma evaluării Bisericii Romano-Catolice, în conformitate cu criteriile prevăzute prin Ordinul 2.260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea Normelor Metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice, a rezultat încadrarea în grupa valorică B. Astfel, se propune clasarea ca monument istoric de interes național, în grupa B a Bisericii Romano-Catolice.

(9) Mai jos este detaliată evaluarea Bisericii Romano-Catolice prin aplicarea criteriilor de evaluare a clădirilor propuse spre clasare:

Criterii		Calificativ				
		Excepțional	Foarte mare	Mare	Medie	Mică
Vechime	imobil ridicat până în anul 1775					
	imobil ridicat între anii 1776-1830 imobil ridicat între anii 1831-1870					
	imobil ridicat între anii 1871-1945 imobil ridicat începând cu anul 1946 şi cu 50 de ani înaintea propunerii de clasare			X		
Valoare arhitecturală, artistică şi urbanistică	coerenţa planimetrică şi structurală, precum şi concepţia tehnică				X	
	reprezentativitatea pentru o epocă istorică, un autor sau stil semnificaţia pentru o anumită arie istorico-geografică sau etnografică				X X	
	plastica arhitecturală a faţadelor şi a interioarelor componente artistice valoroase instalaţii şi componente tehnice valoroase				X X X	
	calitatea amenajării peisajere valoarea diferitelor părţi componente şi ponderea celor care conferă imobilului un anumit caracter				X	
	elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea				X	
	relaţia cu contextul urban şi natural, apartenenţa la un ansamblu sau sit, păstrat parţial sau total reprezentativitatea în cadrul unui program, unor politici urbane sau al unor tipologii			X	 X	

Frecvență, raritate și unicitate	unicitatea imobilului, componentelor sau ansamblului				X	
	dacă reprezintă cap de serie pentru o zonă istorico-geografică, etnografică sau pentru un autor				X	
	raritatea sau apartenenţa la o serie restrânsă pentru o zonă istorico-geografică, etnografică sau pentru o perioadă istorică					X
	tipicitatea pentru o zonă istorico-geografică, etnografică, pentru un stil sau pentru o epocă				X	
	frecvenţa obiectivelor valoroase într-un ansamblu istoric constituit					X
Valoare memorial-simbolică	imobilele legate de anumite momente şi locuri istorice, culturale, politice sau sociale, precum şi cele reprezentative pentru anumite personalităţi				X	
	construcţiile anterioare dispărute, de importanţă istorică recunoscută, atestate prin orice surse, documentare sau arheologice					X
	prezenţa în memoria comunităţii, la nivel european, naţional sau local					X
	dacă imobilul respectiv este legat de anumite tradiţii locale					X
Total		**0** Excepțional	**0** Foarte mare	**2** Mare	**13** Medie	**5** Mică

Figura 4 - Tabel evaluare propunere clasare - Biserica romano-catolică

(10) Categoria propusă a viitorului monument istoric este II – Arhitectură.

3. CIMITIRUL SOVIETIC DIN PARCUL EROILOR (CIRCA 1951)

(1) Intervenția armatei sovietice în al doilea Război Mondial nu le-a fost indiferentă toplițenilor. Colaborarea sovieticilor cu toplițenii și susținerea primită pentru alungarea armatei germane a fost marcată de localnici prin amenajarea unui cimitir în care au fost depuse corpurile neînsuflețite ale ostașilor ruși. Amplasamentul inițial al acestuia era pe locul în care se găsesc în prezent busturile lui Mihai Eminescu, Miron Cristea și Nicolae Bălcescu, din zona centrală. După 3 ani, cimitirul a fost relocat pe actualul amplasament, pe un teren care inițial aparținea familiei Urmanczy și care, odată cu clarificarea situației exproprierii în 1948, a trecut în proprietatea primăriei. În cadrul actualului cimitir a fost amenajat și obeliscul pe care se află o placă din marmură pe care este inscripționat: „Glorie veșnică eroilor armatei sovietice căzuți pentru eliberarea Topliței în 1944.”

Figura 5 - Obiectiv propus spre clasare – Cimitirul Sovietic

Figura 6 - Obeliscul amenajat în Cimitirul Sovietic

(2) Pentru valoarea sa memorială, se propune prin prezentul studiu clasarea ca monument de for public Cimitirul Sovietic din Parcul Eroilor, Toplița.

(3) În urma evaluării Cimitirului Sovietic, în conformitate cu criteriile prevăzute prin Ordinul 2.260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea Normelor Metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice, a rezultat încadrarea în grupa valorică B. Astfel, se propune clasarea ca monument istoric de interes național, în grupa B a Cimitirul Sovietic.

(4) Mai jos este detaliată evaluarea Bisericii Romano-Catolice prin aplicarea criteriilor de evaluare a clădirilor propuse spre clasare:

Criterii		Calificativ				
		Excepțional	Foarte mare	Mare	Medie	Mică
Vechime	imobil ridicat până în anul 1775 imobil ridicat între anii 1776-1830 imobil ridicat între anii 1831-1870 imobil ridicat între anii 1871-1945					
	imobil ridicat începând cu anul 1946 şi cu 50 de ani înaintea propunerii de clasare			X		
Valoare arhitecturală, artistică şi urbanistică	coerenţa planimetrică şi structurală, precum şi concepţia tehnică				X	
	reprezentativitatea pentru o epocă istorică, un autor sau stil			X		
	semnificaţia pentru o anumită arie istorico-geografică sau etnografică					X
	plastica arhitecturală a faţadelor şi a interioarelor					X
	componente artistice valoroase					X
	instalaţii şi componente tehnice valoroase					X
	calitatea amenajării peisajere				X	
	valoarea diferitelor părţi componente şi ponderea celor care conferă imobilului un anumit caracter				X	
	elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea					X
	relaţia cu contextul urban şi natural, apartenenţa la un ansamblu sau sit, păstrat parţial sau total			X		
	reprezentativitatea în cadrul unui program, unor politici urbane sau al unor tipologii			X		

Frecvență, raritate și unicitate	unicitatea imobilului, componentelor sau ansamblului			X		
	dacă reprezintă cap de serie pentru o zonă istorico-geografică, etnografică sau pentru un autor				X	
	raritatea sau apartenenţa la o serie restrânsă pentru o zonă istorico-geografică, etnografică sau pentru o perioadă istorică				X	
	tipicitatea pentru o zonă istorico-geografică, etnografică, pentru un stil sau pentru o epocă					X
	frecvenţa obiectivelor valoroase într-un ansamblu istoric constituit					X
Valoare memorial-simbolică	imobilele legate de anumite momente şi locuri istorice, culturale, politice sau sociale, precum şi cele reprezentative pentru anumite personalităţi		X			
	construcţiile anterioare dispărute, de importanţă istorică recunoscută, atestate prin orice surse, documentare sau arheologice					X
	prezenţa în memoria comunităţii, la nivel european, naţional sau local		X			
	dacă imobilul respectiv este legat de anumite tradiţii locale					X
Total		**0** Excepțional	**2** Foarte mare	**5** Mare	**5** Medie	**9** Mică

Figura 7 - Tabel evaluare propunere clasare – Cimitirul Sovietic

(5) Categoria propusă a viitorului monument istoric este IV – Monument memorial / funerar.

ANEXA NR. 5 LISTA ELEMENTELOR VEGETALE PENTRU AMENAJAREA SPAȚIILOR PUBLICE

(1) Se recomandă utilizarea speciilor vegetale prevăzute în lista anexată la prezentul Regulament Local de Urbanism pentru lucrările de amenajare peisagistică, precum și pentru completarea și regenerarea vegetației existente în cadrul teritoriului studiat.

(2) Lista anexată cuprinde specii de vegetație locală, autohtonă sau adaptată condițiilor climatice specifice municipiului, care se vor putea utiliza în mod prioritar la amenajarea spațiilor publice, a spațiilor verzi aferente circulațiilor, precum și a spațiilor dintre construcții.

(3) Selectarea speciilor se va realiza în funcție de caracteristicile amplasamentului (expunere, tip de sol, regim de umiditate), urmărindu-se asigurarea unei bune integrări peisagistice, a rezistenței în timp și a unor costuri reduse de întreținere. Se va avea în vedere menținerea și valorificarea vegetației existente valoroase, precum și completarea acesteia cu specii compatibile.

(4) Exemple de tipuri de vegetație prezentate succint, pretabile amenajărilor și completărilor ulterioare:

Tip	Denumire populară	Denumire științifică	Observații	Prezentare
Arbori	Paltin de munte	Acer pseudoplatanus	adaptat zonei montane; recomandat în parcuri, spații verzi ample și zone semi-naturale	
	Arțar de câmp	Acer platanoides	rezistent urban; recomandat pentru aliniamente stradale și spații dintre clădiri	
	Stejar pedunculat	Quercus robur	bun pentru aliniamente; se plantează în parcuri, scuaruri mari și aliniamente largi	
	Stejar roșu	Quercus rubra	adaptabil; potrivit pentru parcuri și zone verzi extinse	

	Tei pucios	Tilia cordata	recomandat pentru aliniamente; ideal pentru străzi, piețe și zone pietonale	
	Frasin comun	Fraxinus excelsior	rezistent; utilizat în aliniamente, parcuri și spații dintre blocuri	
	Carpen	Carpinus betulus	foarte bun pentru aliniamente; utilizat pentru aliniamente și garduri vegetale	
	Fag	Fagus sylvatica	specific zonei; recomandat în parcuri mari și zone naturale/protejate	
	Plop negru	Populus nigra	pentru zone umede; recomandat în lunci, margini de apă și zone cu sol umed	
	Salcie	Salix spp.	pentru zone cu apă; se plantează pe maluri de râuri, lacuri și zone joase	

	Măr pădureț	Malus sylvestris	autohton; recomandat în parcuri, grădini publice și zone rezidențiale	
	Ginkgo	Ginkgo biloba	rezistent urban; potrivit pentru aliniamente și spații urbane intens circulate	
	Castan porcesc	Aesculus hippocastanum	clasic urban; utilizat în parcuri, scuaruri și aliniamente largi	
	Corcoduș roșu	Prunus cerasifera Pissardii	clasic urban; utilizat în parcuri, scuaruri și aliniamente largi	
	Păr	Pyrus comunis	autohton; recomandat în parcuri, grădini publice și zone rezidențiale	
	Plop chinezesc	Populus Simonii	clasic urban; utilizat în parcuri, scuaruri și aliniamente largi	

	Arbore crocodil	Liquidambar styraciflua	autohton; recomandat în parcuri, grădini publice și zone rezidențiale	
	Nuc caucazian	Pterocarya-fraxinifolia	rezistent; utilizat în aliniamente, parcuri și spații dintre blocuri	
	Sequoia	Metasequoia glyptostroboides	recomandat pentru aliniamente; ideal pentru străzi, piețe și zone pietonale	
	Cenușer, fals oțetar	Ailanthus altissima	recomandat pentru aliniamente; ideal pentru străzi, piețe și zone pietonale	
Arbuști	Dracila	Berberis spp.	foarte rezistent; recomandat pentru garduri vii, delimitări și taluzuri	
	Salbă moale	Euonymus europaeus	autohton; utilizat în grupuri, margini de masive și perdele vegetale	
	Cotoneaster	Cotoneaster spp.	rezistent urban; ideal pentru acoperirea solului, taluzuri și spații dintre construcții	

	Forsythia	Forsythia × intermedia	rustic; utilizat în grupuri decorative și garduri vii	
	Ienupăr	Juniperus communis	foarte rezistent; potrivit pentru spații verzi extinse, taluzuri și zone cu întreținere redusă	
	Tamarix	Tamarix ramosissima	rezistă la condiții dificile; recomandat în zone expuse, soluri sărace sau degradate	
	Corcoduș	Prunus cerasifera	adaptat; utilizat ornamental în aliniamente secundare și grupuri	
Plante perene	Lavandă	Lavandula angustifolia	doar în zone însorite; recomandată pentru borduri, ronduri și spații uscate	
	Echinacea	Echinacea purpurea	foarte rezistentă; utilizată în straturi florale și spații verzi publice	
	Rudbeckia	Rudbeckia fulgida	robustă; recomandată pentru masive florale și zone însorite	
	Hosta	Hosta spp.	pentru umbră; ideală pentru spații verzi dintre clădiri și zone umbrite	

	Iarbă albastră	Festuca glauca	rezistentă; utilizată în borduri, rocării și spații cu întreținere redusă	
	Sedum	Sedum spectabile	foarte rezistent; potrivit pentru acoperirea solului și spații uscate	
	Iris	Iris germanica	rustic; utilizat în ronduri, aliniamente joase și grădini	
	Crin de zi	Hemerocallis spp.	adaptabil; recomandat pentru spații verzi urbane și borduri	
	Heuchera	Heuchera spp.	rezistentă; utilizată decorativ în spații umbrite sau semiumbrite	

PLAN URBANISTIC GENERAL

"Actualizare în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița, județul Harghita"

ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

LIMITE
- Limita intravilanului propus
- Limita administrativă UAT Toplița
- Limita Arii Naturale Protejate încadrare în Natura 2000
- Limita Parcului Național Călimani
- Coridor verde de protecție peisagistică a râului Mureș
- Limita stațiunii turistice Băile Banffy din Toplița, aprobată prin HG nr. 58 din 2017

ELEMENTE TOPOGRAFICE
- Curbe de nivel
- Parcele
- Construcții
- Cursuri de apă
- Cale ferată

CATEGORII DE FOLOSINȚĂ
- Arabil
- Curți și curți construcții
- Căi ferate
- Căi de comunicație rutieră
- Fânețe
- Ape stătătoare
- Ape curgătoare
- Livezi
- Terenuri neproductive și degradate
- Pășuni
- Păduri
- Vii

ELEMENTE DE ISTORIE URBANĂ
Imobile clasate sau propuse spre clasare în L.M.I.
- Monumente înscrise în L.M.I.
- Imobile propuse spre clasare
- Clădire cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare
- Clădire cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie
- Clădire cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică
- Limită sit arheologic
- Gospodării tradiționale

Zone de protecție patrimoniu natural și construit
- Zonă de protecție monumente înscrise în L.M.I.
- Zonă construită protejată provizorie până la clasarea imobilelor
- Limita zonei de protecție a siturilor arheologice

RONPA0727 Jnepenișul cu Pinus cembra - Călimani

RONPA0009 Parcul Național Călimani

ROSCI0019 Călimani - Gurghiu

ROSPA0133 Munții Călimani

RONPA0497 Rezervația Lacul Iezer din Călimani

ROSCI0252 Toplița - Scaunul Rotund Borsec

RONPA0938 Parcul Natural Defileul Mureșului Superior
ROSPA0030 Defileul Mureșului Superior

RONPA0503 Cascada de apa termala

RONPA0650 Molidul de rezonanță din Pădurea Lăpușna

ROSPA0033 Depresiunea și Munții Giurgeului

LISTA SITURILOR ARHEOLOGICE ÎNSCRISE ÎN R.A.N.

Nr. crt.	Cod RAN	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
1	RAN 83641.04	Biserica de lemn a fostei mănăstiri „Pârâul Doamnei" – Moglănești	Municipiul Toplița	Str. Verii 19	1710, modif. sec. XIX
2	RAN 83687.01	Situl arheologic de la Moglănești – Pârâul Baicăului	Municipiul Toplița	-	Epoca bronzului târziu

LISTA MONUMENTELOR ISTORICE CLASATE L.M.I.

Nr. crt.	Nr. crt. LMI	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
1	670	HR-II-m-B-12974	Capela romano-catolică, din lemn	Localitate Secu, Toplița	f.n.	Sec. XX
2	685	HR-II-m-B-12988	Biserica ortodoxă "Sf. Arhangheli"	Municipiul Toplița	Str. Ștefan cel Mare nr. 2	1867,00
3	686	HR-II-m-A-12989	Biserica de lemn a mănăstirii "Sf. Ilie din Stânceni"	Municipiul Toplița	Str. Ștefan cel Mare nr. 68-70	1847, în 1910 strămutată din
4	687	HR-II-m-A-12990	Biserica de lemn a fostei mănăstiri "Pârâul Doamnei" Moglănești	Municipiul Toplița	Str. Verii nr. 19	1710, modif. Sec. XIX
5	/	HR-II-m-B-21141	Castelul Urmanczy	Municipiul Toplița	strada Mihail Kogălniceanu	/

LISTA CLĂDIRILOR / CONSTRUCȚIILOR PROPUSE SPRE CLASARE L.M.I.

Nr. crt.	Nr. crt. LMI	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
6	/	/	Biserica Reformată	Municipiul Toplița	Str. Ștefan cel Mare, Toplița (lângă Str. Libertății nr. 3)	1894-1895
7	/	/	Biserica Romano-Catolică „Sfinții Petru și Pavel"	Municipiul Toplița	Strada Avram Iancu nr. 3	1867-1873
8	/	/	Cimitirul sovietic din Parcul Eroilor	Municipiul Toplița	f.n.	circa 1951

BILANȚ TERITORIAL

Teritoriul administrativ al UAT Toplița	Categorii de folosință ale terenurilor										
	Agricol (ha)					Neagricol (ha)					Total (ha)
	Arabil	Fânețe	Livezi	Pășuni	Vii	Păduri	Ape	Infrastructură rutieră	Curți construcții	Neproductiv	
INTRAVILAN	192.94	290.90	0.00	53.79	0.00	11.48	34.76	122.75	930.10	0.00	1,636.72
EXTRAVILAN	1,822.08	5,230.27	3.00	11,717.32	0.00	11,349.39	32.10	595.32	578.41	806.28	32,132.91
TOTAL	2,015.02	5,521.17	3.00	11,771.11	0.00	11,360.87	66.86	718.06	1,508.51	806.28	33,769.63
PROCENT DIN TOTAL	5.97%	16.35%	0.01%	34.86%	0.00%	33.64%	0.20%	2.13%	4.47%	2.39%	100%

Proiectant general:
S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L.
Nr.ord.reg.com. J01/125/2015 C.U.I. RO34090016,
ALBA IULIA, str. Brandusei, nr. 24, Birou 1, jud. ALBA

Beneficiar:
Primăria Municipiului Toplița

Proiect nr.: 24713 / 26.06.2023

CERTIFICAT
ISO 9001:2015 nr.09/NAT398
ISO 14001:2015 nr.14/NAT398
SR OHSAS 18001:2008 nr.18/NAT398
ISO 27001:2013 nr.27/NAT398

Specificație	Nume	Semnătură
Șef proiect	urb. Adela-Georgeta GHEORGHIȚĂ	
Specialist atestat MC	dr.urb. Laura Elena TUCAN	
Proiectat / Cart. GIS	urb. Mihai IGNĂTESCU	
	urb. Andreea DUMITRESCU	
	urb. Andrei Vlad VĂCARU	
	urb. Adina ȘUȘNESCU	
	urb. Ana-Maria BRAICĂU	
	urb. Daria-Maria SPINCIU	
	dr.urb. Atena GÂRJOABĂ	
	urb. Teodora MATEI	

Titlu proiect: Actualizare în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița, județul Harghita

Faza: PUG DEFINITIVAT

Data: 06/2026

Adresa: UAT Toplița, județul Harghita

Revizia: REV07

Scara: 1:10 000

Titlu planșa: ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

Planșa nr.: A-01

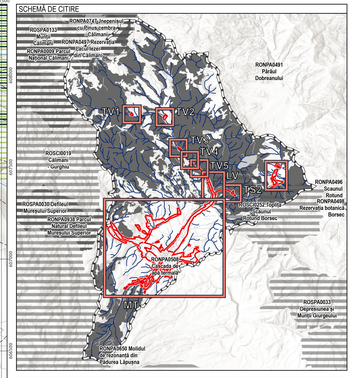
PLAN URBANISTIC GENERAL

"Actualizare în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Topliţa, judeţul Harghita"

SITUAŢIE EXISTENTĂ - Zonificare funcţională

N
W E
S

SCHEMĂ DE CITIRE



LIMITE

- Limita intravilanului existent
- Limita administrativă UAT Topliţa
- Limita documentaţiilor de urbanism aflate în vigoare
- Limita staţiunii turistice Băile Banffy din Topliţa, aprobată prin HG nr. 58 din 2017

ELEMENTE TOPOGRAFICE

- Limite cadastrale
- Clădiri / construcţii active cf. reambulare topografică
- Clădiri / construcţii receptionate cf. reambulare topografică
- Clădiri / construcţii neavizate cf. reambulare topografică
- Curbe de nivel
- Cursuri de apă
- Zone încadrate în Natura 2000
- Păduri
- Carieră de piatră

INFRASTRUCTURA DE CIRCULAŢIE

- Drumuri
- Sens giratoriu
- Poziţia bornelor kilometrice
- Traversări peste cursuri de apă

ELEMENTE DE ISTORIE URBANĂ

- Clădiri / construcţii încadrate în Lista Monumentelor Istorice
- Zone de protecţie ale monumentelor istorice existente

ZONIFICARE EXISTENTĂ

- Ape
- Circulaţii
- Zona cai de comunicaţie feroviara si amenajari aferente
- Zona construcţii aferente lucrarilor tehnico-edilitare
- Zona cu destinatie speciala
- Zona dotari pentru culte
- Zona gospodarie comunala
- Cimitire
- Zona institutii publice si servicii
- Zona pentru activitati turistice, agrement, sport
- Zona pentru activitati turistice, agrement, sport, Zona institutii publice si servicii
- Zona pentru activitati turistice, agrement, sport, Zona pentru locuinte sezoniere (casa de vacanta) - regim de inaltime P-P+1
- Zona pentru activitati turistice, agrement, sport, Zona pentru locuinte sezoniere (casa de vacanta) - regim de inaltime P-P+1, Zona de locuinte individuale - regim de inaltime P-P+2
- Zona pentru locuinte colective - regim de inaltime P+1-P+4
- Zona pentru locuinte individuale - regim de inaltime P-P+2
- Zona pentru locuinte individuale - regim de inaltime P-P+2, Zona pentru locuinte sezoniere (casa de vacanta) - regim de inaltime P-P+1
- Zona pentru locuinte sezoniere (casa de vacanta) - regim de inaltime P-P+1
- Zona pentru locuinte sezoniere (case de vacanta) - regim de inaltime P-P+2, Zona pentru activitati turistice agrement, sport
- Zona unitatilor de productie de tip industrial, de depozitare si/sau agricola
- Zona unitatilor de productie de tip industrial, de depozitare si/sau agricola
- Spatii plantate, vegetatie naturala
- Zone/fasii de protectie plantate
- Terenuri neproductive, alte terenuri

LISTA MONUMENTELOR ISTORICE CLASATE L.M.I.

Nr. crt.	Nr. crt. LMI	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
1	675	HR-II-m-B-12511	Capela romano-catolica, din lemn	Localitate Secu, Topliţa	F.n.	Sec. XX
2	685	HR-II-m-A-12686	Biserica ortodoxă "Sf. Arhanghel"	Municipiul Topliţa	Str. Ştefan cel Mare nr. 2	1847-50
3	686	HR-II-m-A-12686	Biserica de lemn a mănăstirii "Sf. Ilie din Stânceni"	Municipiul Topliţa	Str. Ştefan cel Mare nr. 68-70	1847, la 1910 înfrumuseţită din
4	687	HR-II-m-A-12686	Biserica de lemn a fostei mănăstiri "Pârâul Doamnei"	Municipiul Topliţa Mogâlneşti	Str. Vieri nr. 19	1710, modif. Sec. XIX
5	/	HR-II-m-B-21141	Castelul Urmanczy	Municipiul Topliţa	strada Mihail Kogălniceanu	9

LISTA CLĂDIRILOR CONSTRUCTIILOR PROPUSE PENTRU CLASARE L.M.I.

Nr. crt.	Nr. crt. LMI	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
6	/	/	Biserica Reformată	Municipiul Topliţa	Str. Ştefan cel Mare, Topliţa (Bloc Str. Libertăţii nr. 3)	1894-1895
7	/	/	Biserica Romano-Catolică „Sfânta Fecioară Maria”	Municipiul Topliţa	Strada Avram Iancu nr. 3	1867-1873
8	/	/	Cimitirul ovreiesc din Parcul Eroilor	Municipiul Topliţa	F.n.	cca 1951

LISTA DOCUMENTAŢIILOR DE URBANISM

Nr.	Tip	Status	HCL	Adresa	Denumire documentaţie
					Amenajare hidroenergetică centrala hidroelectrica de mică putere, MICROHIDROCENTRALA TOPLITA
2	PUZ	Aprobat	69/2013	Muntenia Bradut- Dealul Crucii -Pârâu de Mij- locMagheruş	Schimbarea destinaţiei din fâneaţă în zonă turistică şi de agrement, construire bazin înot, terase, foişoare
3	PUZ	Aprobat	88/2013	Calimănel -canerul de amănzi Tarniţa	Construire în amplasamentul "MINIATY – I" a obiectivelor în interesul şi reglementări urbanistice, exploatare minieră pe o suprafaţă de 75.182 mp.
4	PUZ	Aprobat	138/2019	Str. Ştefan cel Mare nr. 65	Construcţii magazin PENNY MARKET, acces auto şi pietonale, trotuare, sistematizare pe verticală, reclame pe faţada şi în parcare, stâlpi publicitar, împrejmuire, branşamente utilităţi şi amenajări exterioare
5	PUD	Aprobat	171/2021	Str. Stejarului nr. 27	Schimbarea destinaţiei din spaţiu în spaţiu comercial
6	PUZ	Aprobat	7/2022	Str. Bradului F.N.	Scopuri turistice
7	PUZ	Aprobat	8/2022	Str. Viilor F.N.	Construire case de vacanţă
8	PUD	Aprobat	31/2022	Str. Avram Iancu F.N.	Construire pensiune turistică
9	PUZ	Aprobat	107/2022	Str. Călmănel F.N.	Înfiinţarea în intravilan şi reglementarea terenului pentru exploatare minieră – cariera de andezit
10	PUD	Aprobat	138/2022	Str. Viilor nr. 15	Construirea unei case de vacanţă şi anexe
11	PUZ	Aprobat	196/2022	Str. Sportivilor nr. 52	Construire mini cartier de locuinţe individuale
12	PUZ	Aprobat	32/2023	Str. Viilor F.N.	Construire case de vacanţă
13	PUZ	Aprobat	33/2023	Str. Bradului F.N.	Construire case de vacanţă
14	PUZ	Aprobat	55/2023	Str. Sportivilor nr. 7	Construire imobil locuinţe colective cu parter comercial
15	PUZ	Aprobat	56/2023	Str. Zimcani, nr. 2	Lotizarea imobilului cu nr. cad. 59408 pentru construire case de locuit, case de vacanţă / activităţi turistice şi de recreere
16	PUZ	Aprobat	143/2023	Str. Bradului F.N.	Construire case de vacanţă
17	PUZ	Aprobat	197/2023	Str. Viilor F.N.	Construire case de vacanţă
18	PUZ	Aprobat	198/2023	Str. 1 Decembrie 1918	Construire staţie de distribuţie carburanţi, spălătorie auto (self service si motel (P+ET)
19	PUZ	Aprobat	199/2023	Str. Avram Iancu F.N.	Construire locuinţe «NZEB PLUS» pentru tineri în municipiul TOPLITA
20	PUZ	Aprobat	35/2024	Str. Mureşul, F.N.	Construire locuinţe «NZEB PLUS» pentru tineri în municipiul TOPLITA
21	PUZ	Aprobat	73/2024	Str. Stejarului nr. 70B	Schimbarea destinaţiei din zonă rezidenţială în zonă cu funcţiuni mixte: industrie, depozitare şi birouri
22	PUZ	Aprobat	160/2024	Str. Viilor F.N.	Construire casă de vacanţă, foişor, branşament la utilităţile din zonă: energie electrică

BILANT TERITORIAL

Nr	Cod	Denumire		Suprafaţa Existent	
1	**L/I / i**	Zona pentru locuinţe individuale – regim de înălţime P-P+2 - de tip urban		1061.10	68.48%
2	**LD / i**	Zona pentru locuinţe individuale – regim de înălţime P-P+2 - de tip rural		0.00	0.00%
3	**Lv / i**	Zona pentru locuinţe sezoniere şi destinaţii turistică	Case de vacanţă	0.00	0.00%
			Pensiuni		
			Agropensiuni		
			Hoteluri		
4	**Lc / i**	Zona pentru locuinţe colective – regim de înălţime P+1-P+4		13.70	0.88%
5	**CP / i**	Zona pentru instituţii şi dotări publice		49.40	3.19%
6	**PS / i**	Zona pentru dotări şi servicii de interes public		0.00	0.00%
7	**C / i**	Zona dotărilor pentru culte		6.60	0.43%
8	**Pi**	Zona unităţilor de producţie de tip industrial şi de depozitare		102.90	6.64%
9	**PA**	Zona unităţilor de producţie agricolă (exclusiv gospodării individuale)		0.00	0.00%
10	**Vp / i**	Spaţii verzi cu plantaţii, parcuri		94.60	6.11%
11	**Vn / i**	Spaţii verzi cu vegetaţie naturală		0.00	0.00%
14	**Vpp / i**	Zone/fâşii de protecţie plantate		0.00	0.00%
12	**VT**	Zona pentru activităţi turistice şi de recreere, inclusiv construcţii aferente		29.40	1.83%
13	**VS / i**	Zona pentru activităţi de agrement şi sport, inclusiv construcţii aferente		4.00	0.26%
15	**TE**	Zona căilor ferate şi a amenajărilor aferente		0.00	0.00%
16	**TC**	Zona construcţiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare		1.40	0.30%
17	**DS**	Zona cu destinaţie specială		4.30	0.28%
18	**Tr**	Zona aferentă transportului rutier		134.00	8.65%
19	**TF**	Zona aferentă transportului feroviar		10.70	0.69%
20	**IA**	Ape		30.00	1.94%
21	**S**	Alte terenuri: arbuşti agricol, neproductiv		1.80	0.12%
		TOTAL INTRAVILAN		**1548.40**	**100.00%**
				ha	%

Proiectant general:
S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L.
Mun.Alba Iulia, Str. Bistriţei nr. 2, Ap. 1
ALBA IULIA, str. Brandului, nr. 24, Birou 1, jud. ALBA
J01/1353/2013 C.U.I. RO34830976

	Specificaţie	Nume	Semnătura
CERTIFICAT ISO 9001:2015 nr.19/647/388 ISO 14001:2015 nr.19/647/388 SR OHSAS 18001:2008 nr.19/647/388 ISO 27001:2013 nr.27/647/388	Şef proiect	urb. Adela-Georgeta GHEORGHIŢĂ	
	Proiectat / Cart. GIS	urb. Mihai IGNĂTESCU	
		dr.urb. Alena GĂRUOABĂ	
		urb. Andreea DUMITRESCU	
		urb. Andrei Vlad VĂCĂRU	
		urb. Adina SUSNESCU	
		urb. Ana-Maria BRAICĂU	
		urb. Daria-Maria SPINCIU	
		urb. Teodora FLOROAICA	
		urb. Teodora MATEI	

Beneficiar:
Primăria Municipiului Topliţa

Titlu proiect:
Actualizare în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Topliţa, judeţul Harghita

Proiect nr.: 24713 / 26.06.2023

Faza: PUG DEFINITIVAT

Data: 06/2026

Adresa: UAT Topliţa, judeţul Harghita

Revizia: REVOF

Scara: 1:10 000

Titlu planşa:
SITUAŢIE EXISTENTĂ - Zonificare funcţională

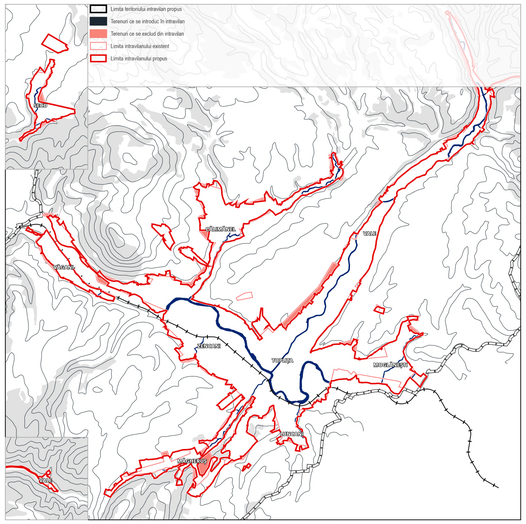
Planşa nr.: A-02.1

PLAN URBANISTIC GENERAL

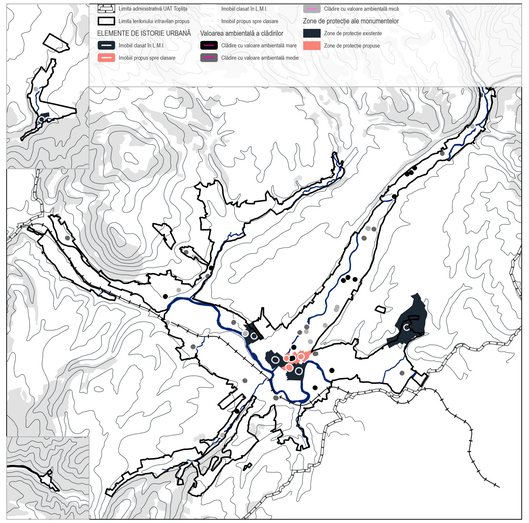
"Actualizare în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Topliţa, judeţul Harghita"

SITUAȚIE EXISTENTĂ - Analize funcționale

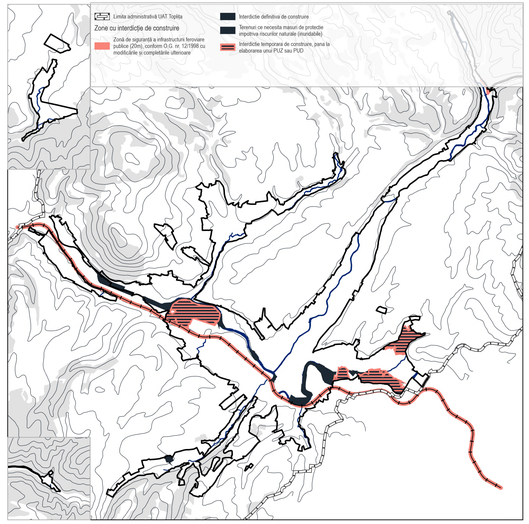
EVOLUȚIA TERITORIULUI INTRAVILAN



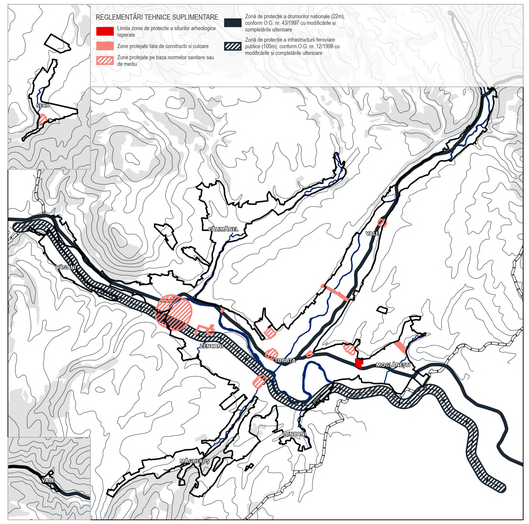
ELEMENTE DE ISTORIE URBANĂ



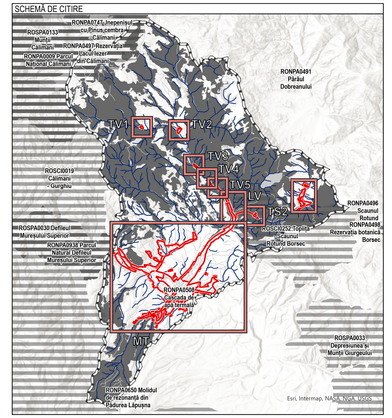
ZONE CU INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE



ZONE CU RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE



SCHEMĂ DE CITIRE



PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

STRUCTURA SISTEMULUI DE CIRCULAȚIE

ELEMENTE DE MOBILITATE URBANĂ

INSTITUȚII ȘI FUNCȚIUNI PRODUCTIVE

TIPURI DIFERITE DE LOCUIRE

INSTITUȚII ȘI FUNCȚIUNI PRODUCTIVE

DOCUMENTAȚII DE URBANISM

CĂI DE COMUNICAȚII

CERTIFICAT ISO 9001:2015 nr.RINAT3308 ISO 14001:2015 nr.14/NAT3308 SR OHSAS 18001:2008 nr.18/NAT3308 ISO 27001:2013 nr.27/NAT3308	**Proiectant general: S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L.** Nr.ord.reg.com. J31/125/2015 C.U.I. RO34696016, ALBA IULIA, str. Brandusei, nr. 24, Bloc 1, jud. ALBA			**Beneficiar:** Primăria Municipiului Topliţa	**Proiect nr.:** 24713 / 26.06.2023
	Specificaţie	**Nume**	**Semnătură**		
	Şef proiect	urb. Adela-Georgeta GHEORGHIȚĂ		**Titlu proiect:** Actualizare în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Topliţa, judeţul Harghita	**Faza:** PUG DEFINITIVAT
	Proiectant / Cart. GIS	urb. Mihai IGNĂTESCU			**Data:** 06/2026
		dr.urb. Atena GĂRJOABĂ			
		urb. Andreea DUMITRESCU			
		urb. Andrei Vlad VĂCARU		**Adresa:** UAT Topliţa, judeţul Harghita	**Revizia:** REV.07
		urb. Adina ŞUŞNESCU			
		urb. Ana-Maria BRAICĂU			**Scara:** 1:10 000
		urb. Daria-Maria SPINCIU			
		urb. Teodora FLOROAICA		**Titlu planşa:** SITUAȚIE EXISTENTĂ - Analize funcționale	**Planşa nr.:** A-02.2
		urb. Teodora MATEI			

PLAN URBANISTIC GENERAL

"Actualizare în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Topliţa, judeţul Harghita"

REGLEMENTĂRI URBANISTICE- Zonificare funcţională

PROFILE STRADALE

CATEGORIA II — II.A. Strada Nicolae Bălcescu

CATEGORIA III — III.A. · III.B.Strada 1 Decembrie 1918 · III.C. · III.D. · III.E. · III.F. · III.G. · III.H. · III.I. · III.J. · III.K. · III.L. · III.M. · III.N. · III.O. · III.P. · III.Q. · III.R. · III.S. · III.T.

CATEGORIA IV — IV.A. · IV.B. · IV.C. · IV.D. · IV.E. · IV.F.

SCHEMĂ DE CITIRE

LV - LOCALITATE VALE

TV1 - TRUP VALE 1

TV2 - TRUP VALE 2

TV3 - TRUP VALE 3

TV4 - TRUP VALE 4

TV5 - TRUP VALE 5

TS2 - TRUP SECU 2

TS1 - LOCALITATE SECU

LIMITE

- Limita intravilanului propus
- Limita administrativă UAT Topliţa
- Limita staţiunii turistice Băile Banffy din Topliţa, aprobată prin HG nr. 58 din 2017
- Limita documentaţiilor de urbanism aflate în vigoare

ELEMENTE TOPOGRAFICE

- Curbe de nivel
- Drumuri
- Limite cadastrale
- Cladiri
- Păduri
- Cursuri de apă

CIRCULAŢII ŞI ACCESIBILITATE

- Sens giratoriu
- Traversări peste cursuri de apă
- Staţii de transport public în comun - autobuz
- Circulaţii propuse
- Linii de transport public în comun - autobuz
- Cale ferată
- Poziţia bornelor kilometrice

REGLEMENTĂRI TEHNICE SUPLIMENTARE

- Zonă de protecţie Gaz
- Zonă de protecţie LEA
- Zonă de protecţie a infrastructurii feroviare publice (100m), conform O.G. nr. 12/1998 cu modificările şi completările ulterioare
- Zonă de protecţie a drumurilor naţionale (22m), conform O.G. nr. 43/1997 cu modificările şi completările ulterioare
- Interdicţie definitivă de construire
- Interdicţie temporară de construire, pana la elaborarea unui PUZ sau PUD
- Zone protejate pe baza normelor sanitare sau de mediu
- Zone protejate fata de constructii si culoare
- Limita zonei protejate cu valoare peisagistica: monument al naturii - Cascada de apă termală Topliţa
- Zonă propusă pentru construire staţiuni turistice "Băile Banffy" de interes naţional, aprobată prin HG nr. 58 din 2017
- Zonă de siguranţă a infrastructurii feroviare publice (20m), conform O.G. nr. 12/1998 cu modificările şi completările ulterioare
- Cariera de piatră
- Zone încadrate în Natura 2000
- Zonă de protecţie terenuri cu destinaţie specială
- Terenuri ce necesita masuri de protectie impotriva riscurilor naturale (inundabile)
- Coridor verde de protecţie peisagistică a râului Mureş

Patrimoniu natural şi construit

- Monumente Inscrise în L.M.I.
- Imobile propuse spre clasare
- Clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare
- Clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie
- Clădiri cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică
- Gospodării tradiţionale
- Limită sit arheologic
- Zona aşezări informale

Zone de protecţie patrimoniu natural şi construit

- Zonă de protecţie monumente înscrise în L.M.I.
- Zonă construită protejată provizorie până la clasarea imobilelor
- Limita zonei de protecţie a siturilor arheologice

Zone cu parcelar tradiţional

- Parcelar tradiţional cu specific rural alungit
- Parcelar tradiţional cu specific rural linear
- Parcelar tradiţional cu specific rural răsfirat
- Parcelar tradiţional cu specific rural dezvoltat tentacular

RETELE EDILITARE

- Reţea de distribuţie electrică LEA
- Reţea de distribuţie gaze naturale

ZONIFICARE FUNCTIONALĂ

- LI1 - Zona pentru locuinţe individuale, regim de înălţime P-P+2, de tip urban
- LI1i - Zona pentru locuinţe individuale, regim de înălţime P-P+2, de tip urban în zona de protecţie a monumentelor
- LI2 - Zona pentru locuinţe individuale, regim de înălţime P-P+2, de tip rural
- LI2i - Zona pentru locuinţe individuale, regim de înălţime P-P+2, de tip rural în zona de protecţie a monumentelor
- Lc - Zona pentru locuinţe colective, regim de înălţime P+1-P+4
- Lci - Zona pentru locuinţe colective, regim de înălţime P+1-P+4 în zona de protecţie amonumentelor
- Lc - Zona pentru locuinţe colective, regim de înălţime P+1-P+4
- Lci - Zona pentru locuinţe colective, regim de înălţime P+1-P+4 în zona de protecţie a monumentelor
- DP - Zona pentru instituţii şi dotări publice
- DPi - Zona pentru instituţii şi dotări publice în zona de protecţie a monumentelor
- PS - Zona pentru dotări şi servicii de interes public
- PSi - Zona pentru dotări şi servicii de interes public în zona de protecţie a monumentelor
- C - Zona dotărilor pentru culte
- Ci - Zona dotărilor pentru culte în zona de protecţie a monumentelor
- PI - Zona unităţilor de producţie de tip industrial si de depozitare
- PA - Zona unităţilor de producţie agricolă (exclusiv gospodării individuale)
- Vp - Spaţii verzi plantate, parcuri
- Vpi - Spaţii verzi plantate, parcuri în zona de protecţie a monumentelor
- Vn - Spaţii verzi cu vegetaţie naturală
- Vni - Spaţii verzi cu vegetaţie naturală în zona de protecţie amonumentelor
- VT - Zona pentru activităţi turistice şi de recreere, inclusiv construcţii aferente
- VS - Zona pentru activităţi de agrement şi sport, inclusiv construcţii aferente
- VSi - Zona pentru activităţi de agrement şi sport, inclusiv construcţii aferente în zona de protecţie a monumentelor
- Vpp - Zone/fâşii de protecţie plantate
- Vppi - Zone/fâşii de protecţie plantate în zona de protecţie a monumentelor
- GC - Gospodărie comunală
- GCi - Gospodărie comunală în zona de protecţie a monumentelor
- TE - Zona construcţiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare
- DS - Zona cu destinaţie specială
- DSi - Zona cu destinaţie specială în zona de protecţie a monumentelor
- TI - Zona aferentă transportului rutier
- TF - Zona aferentă transportului feroviar
- tA - Ape

LISTA MONUMENTELOR ISTORICE CLASATE L.M.I.

Nr. crt.	Nr. cat. LMI	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
1	684	HR-II-m-A-13574	Capela romano-catolică, din lemn	Localităţi Vale, Topliţa	Fn.	Sec. XX
2	685	HR-II-m-B-13566	Biserica ortodoxă "Sf. Arhanghel"	Municipiul Topliţa	Str. Ştefan cel Mare nr. 2	1847, în 1910
3	686	HR-II-m-A-13567	Biserica de lemn a mănăstirii "Sf. Ilie din Stânceni"	Municipiul Topliţa	Str. Ştefan cel Mare nr. 68-70	1764, mutată Sec. XIX
4	687	HR-II-m-A-13568	Biserica de lemn a fostei mănăstiri "Pârâul Doamnei" - Mogâlzeasă	Municipiul Topliţa	Str. Veni nr. 19	1710, modif. Sec. XIX
5	/	HR-II-m-B-21141	Castelul Urmanczy	Municipiul Topliţa	strada Mihail Kogălniceanu	/

LISTA CLĂDIRILOR / CONSTRUCŢIILOR PROPUSE SPRE CLASARE L.M.I.

Nr. crt.	Nr. cat. LMI	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
6	/	/	Biserica Reformată	Municipiul Topliţa	Str. Ştefan cel Mare, Topliţa (drumul Str. Libertăţii nr. 3)	1894-1895
7	/	/	Biserica Romano-Catolică „Sfintii Petru şi Pavel"	Municipiul Topliţa	Strada Avram Iancu nr. 3	1867-1873
8	/	/	Cimitirul izvorâtc din Parcul Evreu	Municipiul Topliţa	Fn.	sincol 1901

LISTA SITURILOR ARHEOLOGICE INSCRISE IN R.N.

Nr. crt.	Cod RAN	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
1	RAN 83941.04	Biserica de lemn a fostei mănăstiri „Pârâul Doamnei" - Mogâlzeasă	Municipiul Topliţa	Str. Veni 19	1710, modif. sec. XIX
2	RAN 83937.01	Situl arheologic de la Mogâlzeasă — Pârâul Bacăului	Municipiul Topliţa		Epoca bronzului Brons

BILANT TERITORIAL

Nr.	Cod	Denumire	Suprafaţă (ha)	P.O.T.	C.U.T.	P.S.P.	Suprafaţa Existent	Suprafaţa Propus		
1	LI1	Zona pentru locuinţe individuale – regim de înălţime P-P+2 - de tip urban	<500 mp	40%	1.2	+30%	1061.10	48.48%	41.68	2.96%
			500-1000 mp	35%	1.05	+35%				
			>1000 mp	30%	0.9	+40%				
2	LI2	Zona pentru locuinţe individuale – regim de înălţime P-P+2 - de tip rural	<500 mp	30%	1.05	+35%	0.00	0.00%	874.85	53.40%
			500-1000 mp	25%	0.9	+45%				
			>1000 mp	20%	0.6	+50%				
3	Lc	Zona pentru locuinţe sezoniere şi destinate turismul	Case de vacanţă	30%	0.9	+40%	0.00	0.00%	164.75	11.29%
			Turism	30%	0.9	+40%				
			Agroturism	30%	0.9	+40%				
			Hoteluri	40%	1.2	+30%				
4	Lc	Zona pentru locuinţe colective – regim de înălţime P+1-P+4	General valabil	30%	1.5	+40%	13.70	0.88%	11.55	0.71%
5	DP	Zona pentru instituţii şi dotări publice	<500 mp	50%	1.5	+20%	49.40	3.19%	19.43	1.19%
			>500 mp	50%	1.5	+20%				
			<500 mp	60%	1.8	±10%				
6	PS	Zona pentru dotări şi servicii de interes public	>500 mp	50%	1.5	+20%	0.00	0.00%	29.67	1.81%
7	C	Zona dotărilor pentru culte	General valabil	40%	1.2	+30%	0.00	0.00%	17.50	1.07%
8	PI	Zona unităţilor de producţie de tip industrial şi de depozitare	General valabil	50%	1.5	+20%	102.90	6.64%	106.67	6.52%
9	PA	Zona unităţilor de producţie agricolă (exclusiv gospodării	General valabil	40%	0.9	+40%	0.00	0.00%	19.80	1.21%
10	Vp	Spaţii verzi plantate, parcuri	General valabil	>80%	94.60	0.11%	4.62	0.28%		
11	Vn	Spaţii verzi cu vegetaţie naturală	General valabil	>95%	0.50	0.00%	69.50	4.49%		
14	Vpp	Zone/fâşii de protecţie plantate	General valabil	>95%	0.50	0.00%	6.65	0.42%		
12	VT	Zona pentru activităţi turistice şi de recreere, inclusiv construcţii	General valabil	30%	0.9	+40%	28.67	1.85%	66.02	4.03%
13	VS	Zona pentru activităţi de agrement şi sport, inclusiv construcţii	General valabil	50%	1.5	+20%	0.00	0.00%	3.55	0.21%
15	GC	Gospodărie comunală	General valabil	50%	1.5	+20%	0.00	0.00%	23.30	1.42%
16	TE	Zona construcţiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare	General valabil	60%	1.8	±10%	0.40	0.03%	2.23	0.14%
17	S	Zona cu destinaţie specială	General valabil				4.30	0.28%	0.43	0.03%
18	Tr	Zona aferentă transportului rutier	General valabil	20%	0.6	±10%	134.00	8.65%	112.56	6.87%
19	Tf	Zona aferentă transportului feroviar	General valabil	50%	1.5	+20%	10.70	0.69%	17.36	1.06%
20	tA	Ape	General valabil	0%	0.15	+80%	30.00	1.94%	48.67	2.97%
21	ti	Alte terenuri - intravilan agricol, neproductiv	General valabil				1.60	0.12%	0.00	0.00%
		TOTAL INTRAVILAN					1548.40	100.00%	1638.72	100.00%
							ha	%	ha	%

Proiectant general: **S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L.**
Brand.reg.com. J07/1253/15 ; C.U.I. RO34939016
ALBA IULIA, str. Brandurii nr. 24, Bloc I, jud. ALBA

CERTIFICAT ISO 9001:2015 nr.09/MAT/388; ISO 14001:2015 nr.14/MAT/388; SR OHSAS 18001:2008 nr.19/MAT/388; ISO 27001:2013 nr.27/MAT/388

Specificaţie | Semnătura
Şef proiect: urb. Adela-Georgeta GHEORGHIŢĂ
Specialist atestat MC: dr.urb. Laura Elena TUCAN
Proiectat / Cart. GIS: urb. Mihai IONĂTESCU; urb. Andreea DUMITRESCU; urb. Andrei Vlad VĂCĂRU; urb. Adina SUSNESCU; urb. Ana-Maria BRAICĂU; urb. Daria-Maria SPINCIU; urb. Teodora FLOROIANCA; urb. Teodora MATEI

Beneficiar: Primăria Municipiului Topliţa

Titlu proiect: Actualizare în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Topliţa, judeţul Harghita

Adresa: UAT Topliţa, judeţul Harghita

Titlu planşa: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Zonificare funcţională

Proiect nr.: 24713 / 26.06.2023

Faza: PUG DEFINITIVAT

Data: 06/2026

Revizia: REV07

Scara: 1:10 000

Planşa nr.: A-03.1

PLAN URBANISTIC GENERAL

"Actualizare in format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplita, judetul Harghita"

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Unităţi teritoriale de referinţă

LIMITE

- Limita administrativă UAT Toplita
- Limita intravilanului propus
- Limita Unităţilor Teritoriale de Referinţă (U.T.R.)
- Limita Zonelor Istorice de Referinţă
- Limita documentaţiilor de urbanism aflate în vigoare

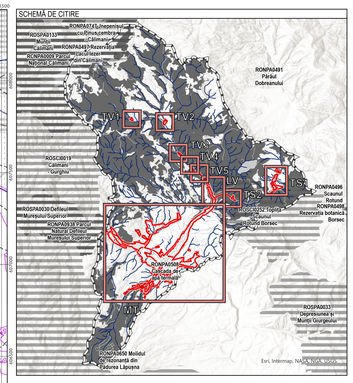
ELEMENTE TOPOGRAFICE

- Păduri
- Zone încadrate în Natura 2000
- Râul Mureş
- Construcţii
- Parcele
- Cursuri de apă
- Curbe de nivel
- Cale ferată
- Drumuri

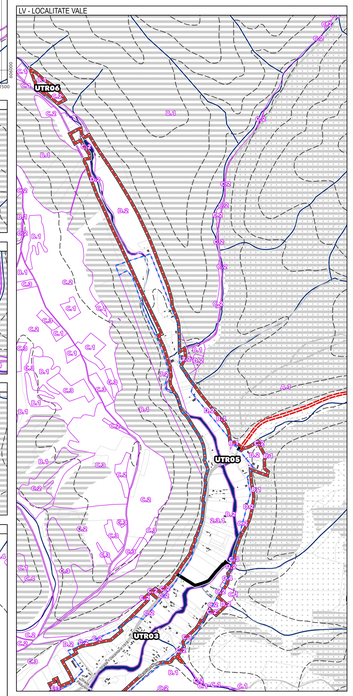
Zone cu parcelar tradiţional

- Parcelar cu specific rural alngit, preponderent locuinţe individuale
- Parcelar cu specific rural linear, preponderent locuinţe individuale
- Parcelar cu specific rural rădăcinat, preponderent locuinţe individuale
- Parcelar cu specific rural dezvoltat tentacular, preponderent locuinţe individuale

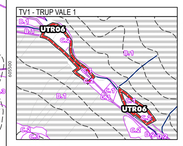
SCHEMĂ DE CITIRE



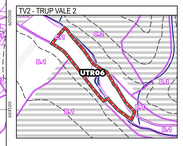
LV - LOCALITATE VALE



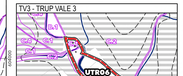
TV1 - TRUP VALE 1



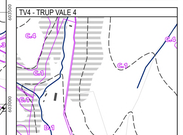
TV2 - TRUP VALE 2



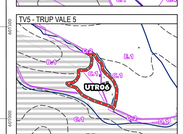
TV3 - TRUP VALE 3



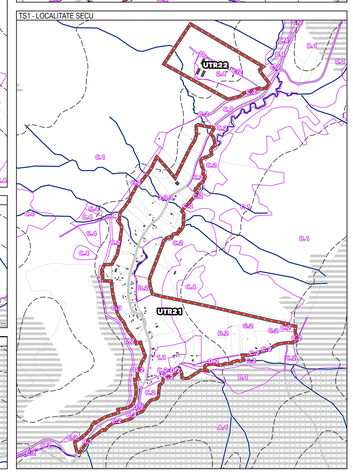
TV4 - TRUP VALE 4



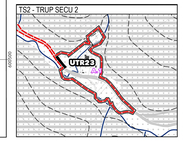
TV5 - TRUP VALE 5



TS1 - LOCALITATE SECU



TS2 - TRUP SECU 2



ZONE ISTORICE DE REFERINŢĂ DIN INTRAVILANUL UAT TOPLITA

ZIR	Denumire
ZIR 1.1	Zonă ce se suprapune cu zona de protecţie a monumentului istoric HR-II-m-B-12974 (Cuptoa Romano-catolică din centrul vechi)
ZIR 1.2	Zonă ce se suprapune cu zona de protecţie a monumentului istoric HR-II-m-B-12988 (Biserica ortodoxă „Sf. Arhanghel”)
ZIR 1.3	Zonă ce se suprapune cu zona de protecţie a monumentului istoric HR-II-m-A-12986 (Biserica de lemn a mănăstirii „Sf. Ilie din Stânceni”)
ZIR 1.4	Zonă ce se suprapune cu zona de protecţie a monumentului istoric HR-II-m-A-12990 (Biserica de lemn a fostei mănăstiri „Pârâul Doamnei” – Mlăjăiniesti)
ZIR 1.5	Zonă ce se suprapune cu zona de protecţie a monumentului istoric HR-II-m-B-21141 (Castelul Urmanczy)
ZIR 1.6	Zonă ce se suprapune cu zona construită protejată provizorie eferentă imobilului propus spre clasare „Biserica reformată”
ZIR 1.7	Zonă ce se suprapune cu zona construită protejată provizorie eferentă imobilului propus spre clasare „Biserica romano-catolică”
ZIR 1.8	Zonă ce se suprapune cu zona construită protejată provizorie eferentă imobilului propus spre clasare „Cimitirul sovietic”
ZIR 2.1	Zone locuinţe colective cu parter comercial, ce bordează artere principale, tipologie bară, front/ curtine, cu regim mediu de înălţime (P+4), din perioada socialistă (anii 60–70)
ZIR 2.1.2	Zone locuinţe colective, tipologie bară, punct sau cvartal înclină, cu regim mediu de înălţime (P+4), din perioada socialistă (anii 60–70)
ZIR 2.2	Zonă din arealul urban, cu locuinţe individuale şi servicii de dimensiuni mici
ZIR 2.2.2	Zonă din arealul urban, cu locuinţe individuale, cu parcelar protejat, planificat, deservite de o tramă stradală ortoronată şi cu fond construit recent
ZIR 2.3	Zonă din arealul urban, cu locuinţe individuale inserate punctual în areale cu alte caracteristici sau amplasate la periferi, în zonele de extindere a localităţii
ZIR 2.3.1	Zonă de locuire individuală cu caracteristici specifice zonelor rurale, dezvoltată de-a lungul unui drum sau aşe, cu fond construit ce datează de la mijlocul sec. XX (anii 30)
ZIR 2.3.3	Zonă de locuire individuală cu caracteristici specifice zonelor rurale, dezvoltată răsfirat, cu fond construit realizat la mijlocul sec. XX (anii 50)
ZIR 2.3.4	Zonă de locuire individuală cu caracteristici specifice zonelor rurale, cu densitate mică, dezvoltată tentacular de-a lungul drumurilor din zona turistică Mlăjăiniesti
ZIR 2.4	Zonă din arealul rural, cu locuinţe individuale inserate punctual în areale cu alte caracteristici sau amplasate la periferi, în zonele de extindere a localităţii
ZIR 2.5	Zone cu stâlci de pământ, cu inserţii de locuinţe recente printre care constituite de la mijlocul sec. XX
ZIR 2.6	Zonă cu locuinţe de tip mahală, cu adăposturi improvizate (aşezări informale)
ZIR 3.1	Zonă terenurilor sportive
ZIR 3.2.2	Zonă de agrement constituită la începutul anilor 1800 (strandul Urmanczy)
ZIR 3.2.2	Zone de agrement recent constituite
ZIR 3.3	Zonă cimitelor
ZIR 3.4.1	Stabiunea turistică Bariffy – Mlăjăiniesu – activităţi turistice
ZIR 3.4.2	Stabiunea turistică Bariffy – Mlăjăiniesu – pensiuni, complexe turistice de cazare
ZIR 4.1	Zonă industrială de producţie cr depozitare, dezvoltată în perioada socialistă şi recentă
ZIR 5.1	Zonă din arealul urban cu dotări de înălţământ din perioada socialistă
ZIR 5.2	Zonă comercială sau de servicii din arealul urban, constituită recent
ZIR 6	Zone imobiliare care aparţin CFR
ZIR 7.1	Zonă imobiliar agricole din intravilan / libere de construcţii
ZIR 7.2	Zonă cu terenuri fixeibere în intravilan

ZONE ISTORICE DE REFERINŢĂ DIN EXTRAVILANUL UAT TOPLITA

ZIR	Denumire
ZIR A 1	Terenuri incluse în Natura 2000
ZIR B 1	Terenuri forestiere aflate dacăă cele incluse în ZIR A 1
ZIR B 2	Cursuri de apă cu valoare peisagistică ce traversează UAT Toplita, aflăt prin extravilan căt şi prin intravilan
ZIR C 1	Terenuri agricole – preponderent păşune
ZIR C 2	Terenuri agricole – preponderent fânaţe
ZIR C 3	Terenuri arabile
ZIR C 4	Mozaic de terenuri agricole (păşune–fâneaţă–păduri–livezi)
ZIR D 1	Terenuri din extravilan pe care se regăsesc construcţii
ZIR D 2	Terenuri aferente în proximitatea limitelor de intravilan, pretabil extinderii intravilanului
ZIR E 1	Terenuri reproductive şi degradate
ZIR F 1	Terenuri pe proprietatea C.F.R.

LISTA MONUMENTELOR ISTORICE CLASATE L M I

Nr. crt.	Nr. crt. LMI	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
1	675	HR-II-m-B-12974	Cuptoa romano-catolică din centru	Localităţile Secu, Toplita	F.n.	Sec. XIX
2	685	HR-II-m-B-12988	Biserica ortodoxă "Sf. Arhanghel"	Municipiul Toplita	Str. Ştefan cel Mare nr. 2	1867 (d)
3	686	HR-II-m-A-12986	Biserica de lemn a mănăstirii "Sf. Ilie din Stânceni"	Municipiul Toplita	Str. Ştefan cel Mare nr. 69-71	1841, în 1910 intramutat din 1710, modif. Sec. XIX
4	687	HR-II-m-A-12990	Biserica de lemn a fostei mănăstiri "Pârâul Doamnei" (Mlăjăiniesti)	Municipiul Toplita	Str. Vetii nr. 19	
5	-	HR-II-m-B-21141	Castelul Urmanczy	Municipiul Toplita	Istvala Mihail Kogălniceanu	Sec. XIX

LISTA CLĂDIRILOR / CONSTRUCŢIILOR PROPUSE SPRE CLASARE L M I

Nr. crt.	Nr. crt. LMI	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
6	-	-	Biserica Reformată	Municipiul Toplita	Str. Ştefan cel Mare, Toplita (Drept Str. Libertăţii nr. 3)	1894-1895
7	-	-	Biserica Romano-Catolică „Sfintu Petru şi Pavel”	Municipiul Toplita	Strada Avram Iancu nr. 3	1867-1873
8	-	-	Cimitirul sovietic din Parcul Eroilor	Municipiul Toplita	F.n.	cca 1951

LISTA DOCUMENTAŢIILOR DE URBANISM

Nr.	Tip	Status	HCL	Denumire documentaţie	Adresa
1	PUZ	Aprobat	175/2010	Amenajare hidroenergetică sanitară hidrotehnică de mică putere, "HIDROENERGOPATHOLE TOPLITA"	Valcelului
2	PUZ	Aprobat	69/2013	Schimbarea destinaţie din fânaţe în zonă turistică şi de agrement, construire bazin fruct, Valea Mâgyhoz	Valcelului
3	PUZ	Aprobat	88/2015	Înfiinţare de activităţi TURISTICE + intocmire documentaţii pt organizarilor urbanistice, construire, exploatare mineral pe o suprafaţă de 70.182 mp.	
4	PUZ	Aprobat	136/2019	Construire hotel, spaţii comerciale, alei pietonale, trotuare, sistematizare pe verticală, racorduri la retele si la carosabil, alee publică, împrejmuire, branşamente utilităţi şi organizare santier	Str. Ştefan cel Mare nr. 65
5	PUD	Aprobat	171/2019	Str. Stejarului nr. 27	Schimbarea destinaţiei din gara în spaţiu comercial
6	PUZ	Aprobat	7/2021	Str. Bradului FN	Groapă turistică
7	PUZ	Aprobat	8/2021	Str. Viilor f N.	Construire case de vacanţă
8	PUD	Aprobat	31/2022	Str. Avram Iancu f.N.	Construire pensiune turistică
9	PUZ	Aprobat	137/2021	Str. Cărămidăriei f N.	Introducere în intravilan şi schimbarea temeiului pentru exploatare minieră – cariera de andezit
10	PUD	Aprobat	139/2022	Str. Viilor nr. 15	Construirea unei case de vacanţă şi anexe
11	PUZ	Aprobat	186/2022	Str. Sportivilor nr. 52	Construire mini carter de locuinţe individuale
12	PUZ	Aprobat	32/2023	Str. Viilor f N.	Construire case de vacanţă
13	PUZ	Aprobat	33/2023	Str. Bradului f N.	Construire case de vacanţă
14	PUZ	Aprobat	56/2023	Str. Sportivilor nr. 7	Construire imobil locuinţe colective cu parter comercial
15	PUZ	Aprobat	56/2023	Str. Zoricani, nr. 2	Lotizarea imobilului cu nr. cad. 56436 pentru construire case de locuit, case de vacanţă / de weekend, anexe gospodăreşti
16	PUZ	Aprobat	143/2023	Str. Bradului f N.	Construire case de vacanţă
17	PUZ	Aprobat	157/2023	Str. Viilor f N.	Construire case de vacanţă
18	PUZ	Aprobat	180/2023	Str. 1 Decembrie 1918	Construire spaţii de distribuţie carburanţi, spălătorie auto (self service) şi motel (P+2E)
19	PUZ	Aprobat	190/2023	Str. Avram Iancu f.N.	Construire locuinţe «NZEB PLUS» pentru tineri în municipiul TOPLITA
20	PUZ	Aprobat	29/2024	Str. Muntelui, F.N.	Construire locuinţe «NZEB PLUS» pentru tineri în municipiul TOPLITA
21	PUZ	Aprobat	73/2024	Str. Stejarului nr. 70B	Schimbarea destinaţiei din zonă rezidenţială în zonă cu funcţiune mixtă: industrie, depozitare şi birouri
22	PUZ	Aprobat	160/2024	Str. Viilor F.N.	Construire casă de vacanţă, foişor, branşament la utilităţi din zonă: energie electrică

BILANŢ TERITORIAL

Nr.	Cod	Destinaţie		Suprafaţă (arondi)	POT	CUT	P.S.D.	Suprafaţa	
								Existent	Propus
1	LM	Zona pentru locuinţe individuale – regim de înălţime P-P+2 - de tip rural		>500 mp	>40%	1.2	≤30%	1061.10	68.48%	41.88	2.56%
				500-1000 mp	35%	1.05	≤35%				
				≥1000 mp	25%	0.75	≤40%				
2	LQ	Zona pentru locuinţe individuale – regim de înălţime P-P+2 - de tip rural		<500 mp	35%	1.05	≤35%	0.00	0.00%	874.85	53.45%
				500-1000 mp	30%	0.9	≤40%				
				≥1000 mp	20%	0.6	≤50%				
3	LC	Zona pentru locuinţe sezoniere şi destinate turistică	Case de vacanţă	<500 mp	35%	1.05	≤35%	0.00	0.00%	164.75	11.29%
				500-1000 mp	30%	1.05	≤35%				
				≥1000 mp	20%	0.6	≤50%				
			Pensiuni	≥1500 mp	30%	0.9	≤40%				
			Agropensiuni	≥1500 mp	30%	0.9	≤40%				
			Hoteluri	≥2000 mp	40%	1.2	≤50%				
4	Lc	Zona pentru locuinţe colective – regim de înălţime P+1-P+4		General valabil	50%	1.5	≤40%	13.70	0.89%	11.55	0.71%
5	DP	Zona pentru instituţii şi dotări publice		<500 mp	50%	1.5	≤70%	49.40	3.19%	19.43	1.19%
				500-1000 mp	50%	1.5	≤70%				
				>1000 mp	50%	1.5	≤70%				
6	PS	Zona pentru dotări şi servicii de interes public		<500 mp	50%	1.5	≤20%	0.00	0.00%	29.67	1.81%
				500-1000 mp	50%	1.5	≤30%				
7	C	Zona dotărilor pentru cultic		General valabil	40%	1.2	≤30%	6.60	0.43%	17.50	1.07%
8	IN	Zona unităţilor de producţie de tip industrial a de depozitare		General valabil	50%	1.5	≤20%	102.50	6.64%	106.07	6.52%
9	PAa	Zona unităţilor de producţie agricolă (exclusiv gospodăria		General valabil	40%	1.2	≤30%	0.00	0.00%	11.81	0.72%
10	Vp	Spaţii verzi plantate, parcuri		General valabil			≤80%	94.60	6.11%	4.62	0.28%
11	Vp	Spaţii verzi cu vegetaţie naturală		General valabil			≤95%	0.00	0.00%	69.50	4.25%
14	Vpg	Grădini de protecţie plantate		General valabil			≤95%	0.00	0.00%	6.85	0.42%
12	VAT	Zona pentru activităţi turistice a de recreere, inclusiv construcţii		General valabil	40%	0.8	≤60%	29.60	1.83%	68.03	4.25%
13	VS	Zona pentru activităţile de agrement şi sport, inclusiv construcţii		General valabil	50%	1.5	≤20%	0.00	0.00%	3.38	0.21%
15	GC	Gospodăriile comunale		General valabil	50%	1.5	≤70%	0.00	0.00%	97.47	5.96%
16	TE	Zona construcţiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare		General valabil	60%	1.8	≤70%	5.40	0.39%	2.23	0.14%
17	TF	Zona cu destinaţie specială		General valabil				0.00	0.00%	4.70	0.29%
18	TF	Zona aferentă transportului rutier		General valabil	30%	0.6	≤70%	134.06	8.68%	112.56	7.03%
19	TC	Zona aferentă transportului feroviar		General valabil	30%	0.6	≤20%	0.00	0.00%	17.36	1.06%
20	N	Apa		General valabil	0%	0.15	≤80%	30.50	1.94%	46.07	2.85%
21	h	Alte terenuri - intravilan agricol, neproductiv		General valabil				0.00	0.00%	0.00	0.00%
								1544.40	100.00%	1630.72	100.00%
								TOTAL INTRAVILAN			
								ha	%	ha	%

Proiectant general:
S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L.
Arad,reg.com. J01/1253/2015 C.U.I. RO34609016.
ALBA IULIA, str. Brandusei, nr. 24, Bloc 1, ap1, ALBA

CERTIFICAT
ISO 9001:2015
nr.18/647/386
ISO 14001:2015
nr.14/647/386
SR OHSAS 18001:2008
nr.18/647/386
ISO 27001:2013
nr.27/647/386

Specificaţie	Nume	Semnătura
Şef proiect	urb. Adela-Georgeta GHEORGHIŢĂ	
Proiectaţi / Cart. GIS	urb. Mihai IONĂTESCU	
	dr.urb. Atena GĂRIJOABĂ	
	urb. Andreea DUMITRESCU	
	urb. Andrei Vlad VĂCARU	
	urb. Adina SUSNESCU	
	urb. Ana-Maria BRAICĂU	
	urb. Daria-Maria SPINCIU	
	urb. Teodora FLOROAICA	
	urb. Teodora MATEI	

Beneficiar: Primăria Municipiului Toplita

Titlu proiect: Actualizare în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplita, judeţul Harghita

Adresa: UAT Toplita, judeţul Harghita

Titlu planşa: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Unităţi teritoriale de referinţă

Proiect nr.: 24713 / 26.06.2023

Faza: PUG DEFINITIVAT

Data: 06/2026

Revizia: REV2

Scara: 1:10 000

Planşa nr.: A-03.2

PLAN URBANISTIC GENERAL

"Actualizare în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Topliţa, judeţul Harghita"

RETELE TEHNICO-EDILITARE - Alimentare cu apă şi canalizare

N
W E
S

LIMITE
- Limita intravilanului propus
- Limita administrativă UAT Topliţa
- Limita Unităţilor Teritoriale de Referinţă (U.T.R.)

ELEMENTE TOPOGRAFICE
- Drumuri
- Cale ferată
- Construcţii
- Parcele
- Cursuri de apă
- Curbe de nivel
- Păduri
- Zone Incadrate în Natura 2000
- Râul Mureş

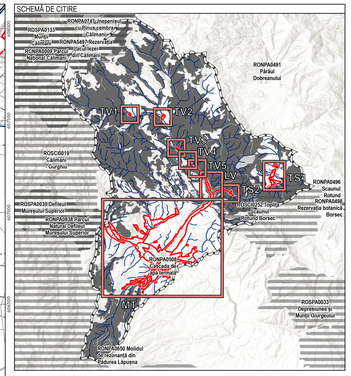
REŢELE EDILITARE
Reţea apă
- Captare
- Aducţiune
- Distribuţie

Reţea canalizare
- Reţea canalizare

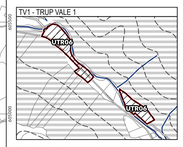
Dotări reţea de alimentare şi tratare a apelor
- Staţie de captare
- Rezervor de înmagazinare
- Staţie de pompare apă potabilă
- Staţie de epurare ape uzate

REGLEMENTĂRI TEHNICE SUPLIMENTARE
- Interdictie definitiva de construire
- Interdictie temporara de construire, pana la elaborarea unui PUZ sau PUD
- Zone protejate pe baza normelor sanitare sau de mediu
- Terenuri ce necesita masuri de protectie impotriva riscurilor naturale (inundabile) la 10 ani
- Terenuri ce necesita masuri de protectie impotriva riscurilor naturale (inundabile) la 100 ani
- Terenuri ce necesita masuri de protectie impotriva riscurilor naturale (inundabile) la 200 ani

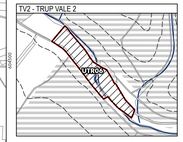
SCHEMĂ DE CITIRE



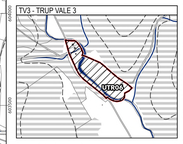
TV1 - TRUP VALE 1



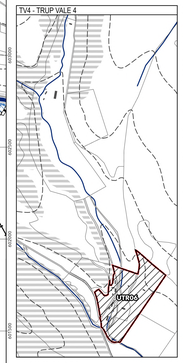
TV2 - TRUP VALE 2



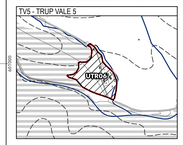
TV3 - TRUP VALE 3



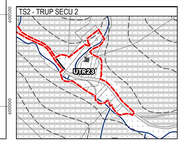
TV4 - TRUP VALE 4



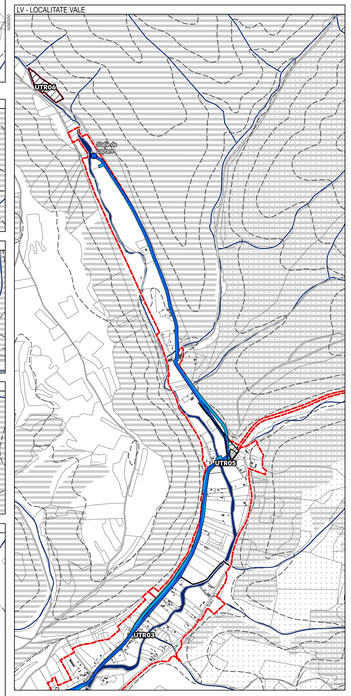
TV5 - TRUP VALE 5



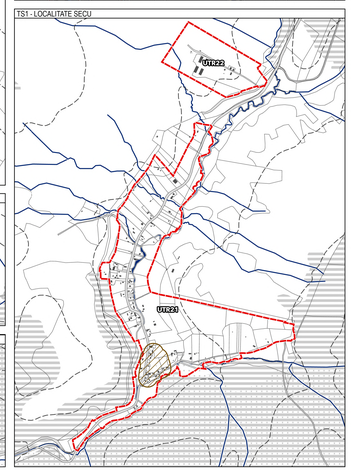
TS2 - TRUP SECU 2



LV - LOCALITATE VALE



TS1 - LOCALITATE SECU



CERTIFICAT ISO 9001:2015 nr.59/NAT/388 ISO 14001:2015 nr.14/NAT/388 SR OHSAS 18001:2008 nr.59/NAT/388 ISO 27001:2013 nr.27/NAT/388	Proiectant general: **S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L.** Brad-Hig.cert. J01/1533/15 C.U.I. RO36393016 ALBA IULIA, str. Brandusei, nr. 24, Bloc I, jud. ALBA			Beneficiar: Primăria Municipiului Topliţa	Proiect nr.: 247/13 / 26.06.2023
	Specificaţie	Nume	Semnătura	Titlu proiect: Actualizare în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Topliţa, judeţul Harghita	Faza: PUG DEFINITIVAT
	Şef proiect	urb. Adela-Georgeta GHEORGHIŢĂ			
	Proiectat / Cart. GIS	urb. Mihai IONĂŢESCU			Data: 06/2026
		dr.urb. Alena GÂRJOABĂ			
		urb. Andreea DUMITRESCU			
		urb. Andrei Vlad VĂCARU		Adresa: UAT Topliţa, judeţul Harghita	Revizia: REV07
		urb. Adina ŞUŞNESCU			
		urb. Ana-Maria BRAICĂU			Scara: 1:10 000
		urb. Daria-Maria SPRINCIU			
		urb. Teodora MATEI		Titlu planşa: RETELE TEHNICO-EDILITARE - Alimentare cu apă şi canalizare	Planşa nr.: A-04.1
	Şef proiect specialitate	ing. Cristian CĂŢĂ			

PLAN URBANISTIC GENERAL

"Actualizare în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplita, județul Harghita"

RETELE TEHNICO-EDILITARE - Electricitate și telecomunicații

N
W E
S

LIMITE

- Limita administrativă UAT Toplița
- Limita intravilanului propus
- Limita Unităților Teritoriale de Referință (U.T.R.)
- Limita documentațiilor de urbanism aflate în vigoare

ELEMENTE TOPOGRAFICE

- Cale ferată
- Curbe de nivel
- Parcele
- Construcții
- Drumuri
- Cursuri de apă
- Pădури
- Zone încadrate în Natura 2000

REȚELE EDILITARE

Rețele de distribuție electrică

- Rețea de energie electrică aeriană
- Rețea de energie electrică subterană
- Zona de protecție rețele electrice

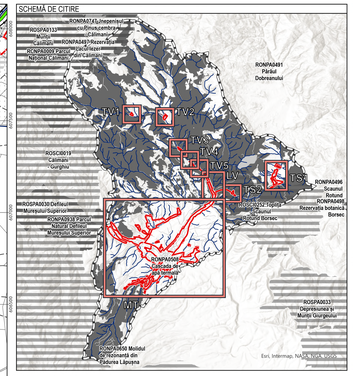
Rețele de telecomunicații

- Rețea de telecomunicație supraterană
- Rețea de telecomunicație subterană

DOTĂRI REȚELE

- Bornă electrică
- Cămin telefon
- Stâlp de electricitate

SCHEMĂ DE CITIRE


TV1
TV2
TV3
TV4
TV5
TS1
TS2
ROSPA0091 Depresiunea şi Munţii Giurgeului
ROSPA0098 Munţii Călimani - Gurghiu
ROSCI0011 Călimani - Gurghiu
ROSCI0013 Munţii Giurgeului
ROSCI0035 Munţii Bistriţei Pângăraţi
ROSPA0035 Munţii Bistriţei - Munţii Rodnei
ROSPA0091 Depresiunea şi Munţii Giurgeului
ROSPA0091 Depresiunea şi Munţii Giurgeului
ROSPA0098 Munţii Călimani - Gurghiu
ROSPA0098 Munţii Călimani - Gurghiu
ROSCI0011 Călimani - Gurghiu
ROSPA0091 Depresiunea şi Munţii Giurgeului
ROSPA0098 Munţii Călimani - Gurghiu
ROSPA0098 Munţii Călimani - Gurghiu
ROSPA0098 Munţii Călimani - Gurghiu

PLAN URBANISTIC GENERAL

"Actualizare în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița, județul Harghita"

RETELE TEHNICO-EDILITARE - Alimentare cu gaze naturale

N
W E
S

LIMITE

- Limita intravilanului propus
- Limita administrativă UAT Toplița
- Limita documentațiilor de urbanism aflate în vigoare
- Limita Unităților Teritoriale de Referință (U.T.R.)

ELEMENTE TOPOGRAFICE

- Drumuri
- Cale ferată
- Parcele
- Construcții
- Curbe de nivel
- Cursuri de apă
- Păduri
- Zone încadrate în Natura 2000

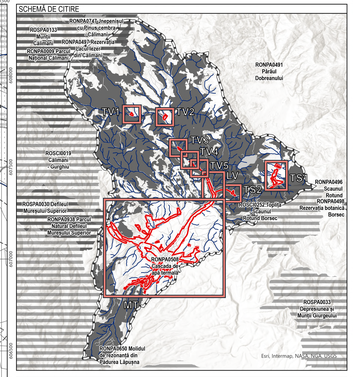
REȚELE DE DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE

- Traseul rețelei de transport gaze naturale
- Traseul rețelei de racord gaze naturale
- Traseul rețelei de distribuție gaze naturale

ZONE PROTECTIE

- Zona de protecție a rețelei majore de transport gaze naturale

SCHEMĂ DE CITIRE


TV1
TV2
TV3
TV4
TV5
TS1
TS2
UTR06
UTR02
UTR01
ROSPA0030 Defileul Mureșului Superior
ROSCI0019 Călimani - Gurghiu
ROSCI0252 Toplița - Scaunul Rotund Borsec
ROSPA0091 Depresiunea și Munții Giurgeului
ROSPA0050 Mlaștina Ciucani de la Izvorul Mureș

PLAN URBANISTIC GENERAL

"Actualizare în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița, județul Harghita"

REȚEAUA MAJORĂ DE CIRCULAȚIE

PROFILE STRADALE

CATEGORIA II — II.A. Strada Nicolae Bălcescu

CATEGORIA III — III.A. | III.B Strada 1 Decembrie 1918 | III.C. | III.D. | III.E. | III.F. | III.G. | III.H. | III.I. | III.J. | III.K. | III.L. | III.M. | III.N. | III.O. | III.P. | III.Q. | III.R. | III.S. | III.T.

CATEGORIA IV — IV.A. | IV.B. | IV.C. | IV.D. | IV.E. | IV.F.

SCHEMĂ DE CITIRE

LIMITE
- Limita administrativă UAT Toplița
- Limita intravilanului propus
- Limita documentațiilor de urbanism aflate în vigoare

ELEMENTE TOPOGRAFICE
- Parcele
- Construcții
- Cursuri de apă
- Curbe de nivel
- Păduri
- Zone încadrate în Natura 2000

CIRCULAȚII ȘI ACCESIBILITATE
- Categoria a II-a - Străzi de legătură
- Categoria a III-a - Străzi colectoare
- Categoria a IV-a - Străzi de folosință locală
- Străzi colectoare propuse
- Cale ferată
- Intersecții majore
- Sens giratoriu
- Traversări peste cursuri de apă
- Borne kilometrice
- Fundături
- LABEL_PROFILE

UTR01 UTR02 UTR03 UTR04 UTR05 UTR06 UTR07 UTR08 UTR09 UTR10 UTR11 UTR12 UTR13 UTR14 UTR15 UTR16 UTR17 UTR18 UTR19 UTR20 UTR21 UTR22 UTR23 UTR24

TV1 - TRUP VALE 1

TV2 - TRUP VALE 2

TV3 - TRUP VALE 3

TV4 - TRUP VALE 4

TV5 - TRUP VALE 5

LV - LOCALITATE VALE

TS1 - LOCALITATE SECU

TS2 - TRUP SECU 2

Proiectant general: S.C. TOYAL BUSINESS LAND S.R.L. Nr.cont.reg.com. J19/1259/10.2. C.U.I. RO30606910, ALBA IULIA, str. Brandusei, nr. 24, Bloc 1, jur. ALBA				Beneficiar: Primăria Municipiului Toplița	Proiect nr.: 24715.U 26.06.2023
	Specificație	Nume	Semnătură	Titlu proiect: Actualizare în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița, județul Harghita	Faza: PUG DEFINITIVAT
CERTIFICAT ISO 9001:2015 nr.09/NAT/388 ISO 14001:2015 nr.14/NAT/388 SR OHSAS 18001:2008 nr.18/NAT/388 ISO 27001:2013 nr.27/NAT/388	Șef proiect	urb. Adela-Georgeta GHEORGHIȚĂ			Data: 06/2026
	Proiectat / Cart. GIS	urb. Mihai IONĂTESCU			
		dr.urb. Alena GĂRUIOAIĂ			
		urb. Andreea DUMITRESCU		Adresa: UAT Toplița, județul Harghita	Revizia: REV07
		urb. Andrei Vlad VĂCARU			
		urb. Adina SUSNESCU			Scara: 1:10 000
		urb. Ana-Maria BRANCĂU			
		urb. Daria-Maria SPINCIU			
		urb. Teodora MATEI		Titlu planșa: REȚEAUA MAJORĂ DE CIRCULAȚIE	Planșa nr.: A-05
	Șef proiect specialitate	ing. Cristian CĂȚĂ			

PLAN URBANISTIC GENERAL

"Actualizare in format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Topliţa, judeţul Harghita"

Proprietatea asupra terenurilor

N W E S

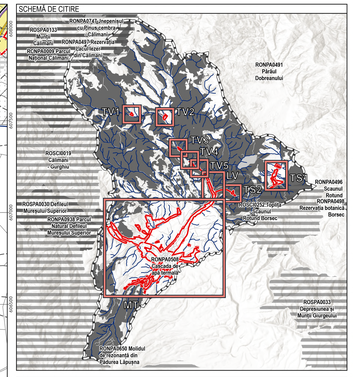
LIMITE
- Limita administrativă UAT Topliţa
- Limita intravilanului propus
- Limita Unităţilor Teritoriale de Referinţă (U.T.R.)
- Limita documentaţiilor de urbanism aflate în vigoare

ELEMENTE TOPOGRAFICE
- Păduri
- Zone încadrate în Natura 2000
- Cursuri de apă
- Curbe de nivel
- Cale ferată

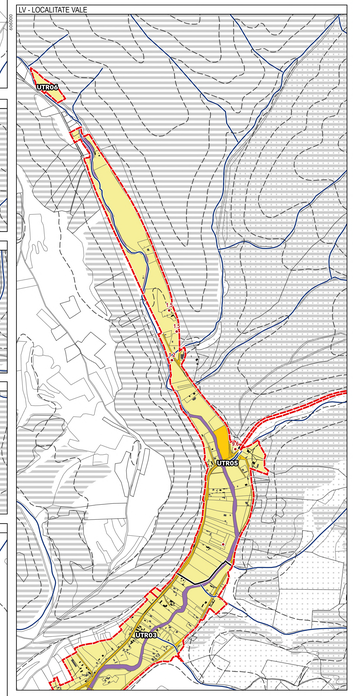
CLADIRI
- Clădiri / construcţii active cf. reambulare topografică
- Clădiri / construcţii receptionate sau neavizate cf. reambulare topografică

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
- Terenuri aflate în domeniul public al statului
- Terenuri aflate în domeniul public al primăriei Topliţa
- Terenuri aflate în proprietatea privată a statului
- Terenuri aflate în proprietatea privată a primăriei Topliţa
- Terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice
- Obiective de utilitate publică

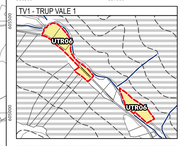
SCHEMĂ DE CITIRE



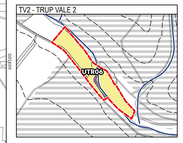
LV - LOCALITATE VALE



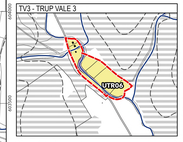
TV1 - TRUP VALE 1



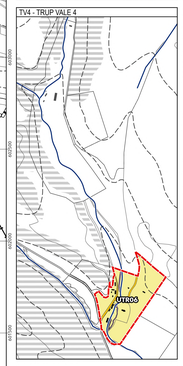
TV2 - TRUP VALE 2



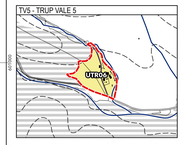
TV3 - TRUP VALE 3



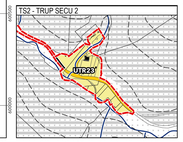
TV4 - TRUP VALE 4



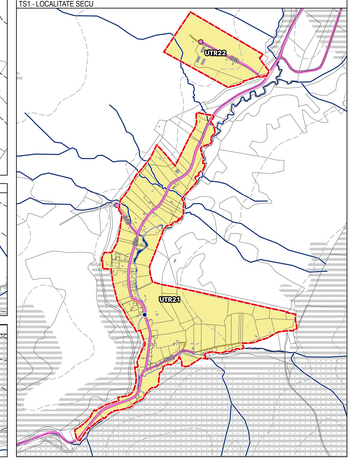
TV5 - TRUP VALE 5



TS2 - TRUP SECU 2



TS1 - LOCALITATE SECU

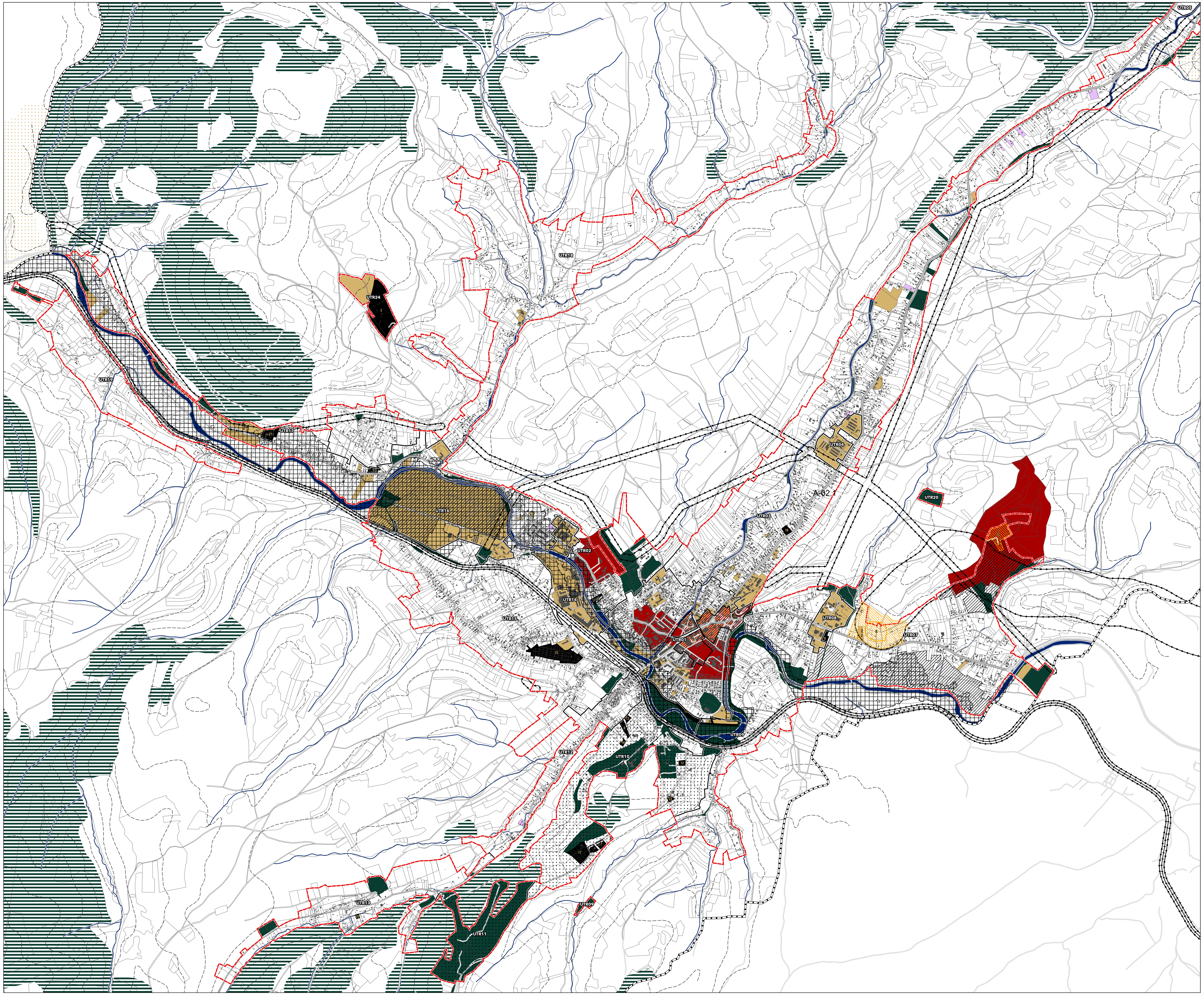


OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

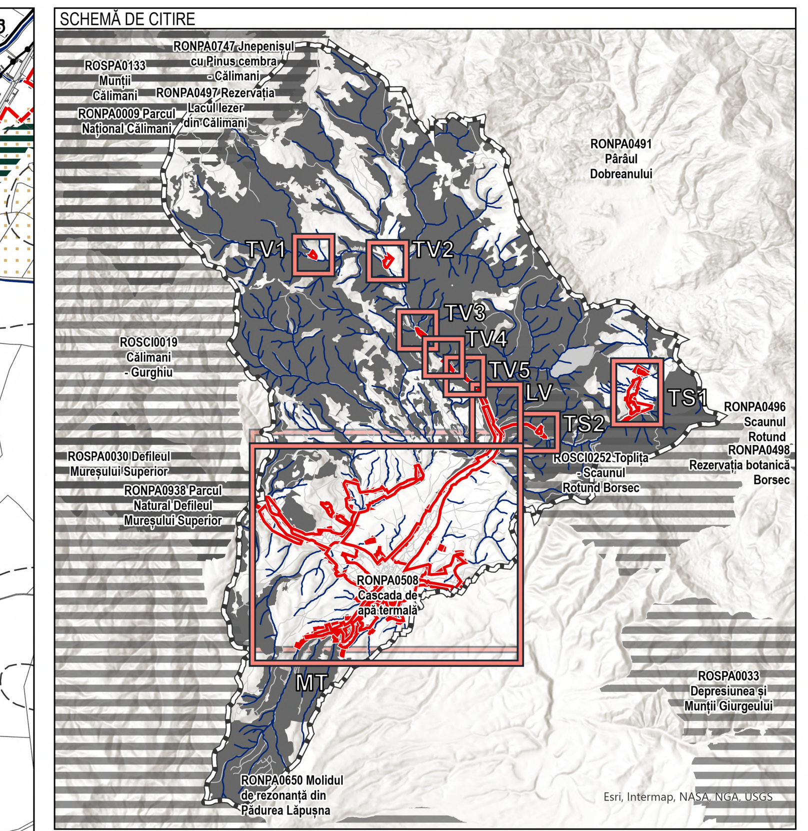
Nr. crt.	Categoria	Localitatea	Adresa
1	Instituţii şi servicii publice	1.1	Administrativ
		1.2	Servicii publice
		1.3	Avizarea şi CNSU
		1.4	Spaţii comerciale şi de servicii
		1.5	Spaţii de cazare
		1.6	Dispensar veterinar/Farmacie veterinară
		1.7	Societăţi comerciale
2	Învăţământ	2.1	Grădiniţă
		2.2	Şcoală generală
		2.3	Şcoală primară
3	Sănătate	3.1	Policlinică/Cabinete medicale
		3.2	Cabinet stomatologic
		3.3	Farmacie
		3.4	Cabinet medical individual
4	Culte	4.1	Biserică ortodoxă
		4.2	Biserică romano-catolică
5	Cultură	5.1	Cămin cultural
6	Servicii sociale	6.1	Cămin de bătrâni
		6.2	Asistenţă socială
7	Gospodărie comunală	7.1	Cimitir
8	Căi de comunicaţii	8.1	Drum naţional
		8.2	Drum judeţean
		8.3	Drumuri comunale şi sătesti
9	Spaţii verzi, sport şi agrement	9.1	Parc
		9.2	Bază sportivă
		9.3	Teren de sport
		9.4	Loc de joacă pentru copii
		9.5	Spaţii verzi amenajate
		9.6	Spaţi publice amenajate
10	Teritorii ocupate de apă	10.1	Corpuri de apă
		10.2	Canale şi amenajări aferente
11	Elemente de cadru natural	11.1	Păduri
12	Reţele tehnico-edilitare	12.1	Echipamente tehnico-edilitare
13	Industrie, depozitare	13.1	Fabrici

LISTA DOCUMENTAŢIILOR DE URBANISM

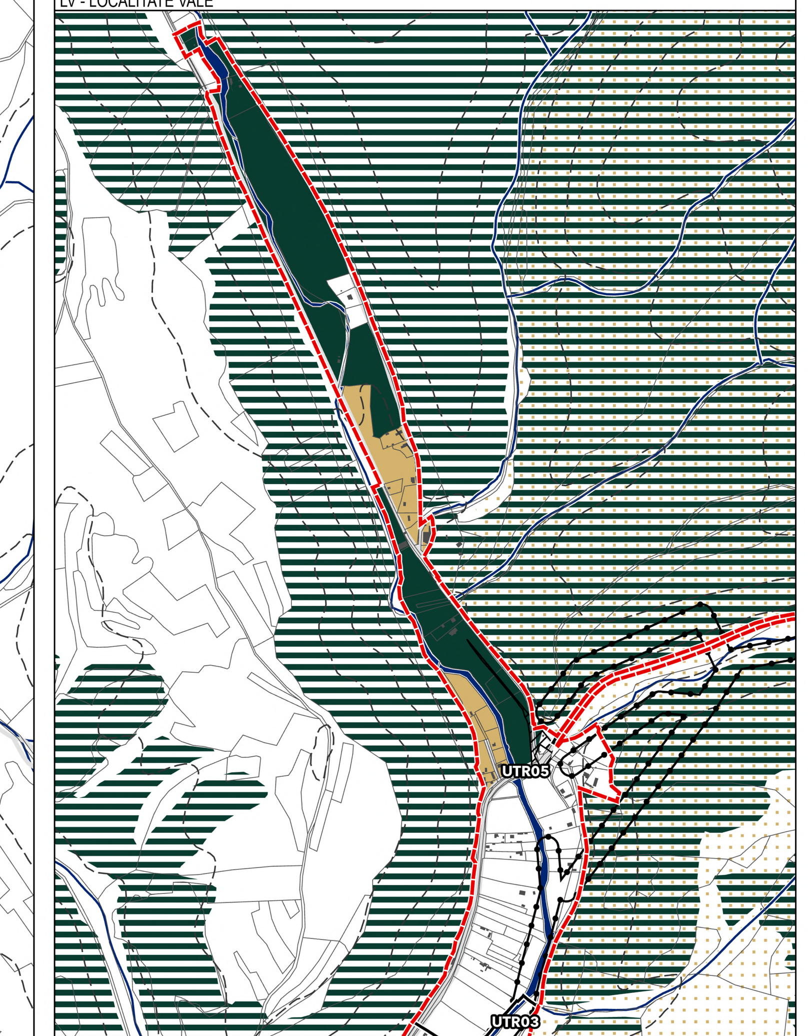
Nr.	Tip	Status	Nr./L	Adresa	Denumire documentaţie
1	PUZ	Aprobat	175/2010	Pârâul Lomaz - Fâneţe Horoteasa	Amenajare hidroenergetică cu/fără hidroelectrice de mică putere, BACĂU-MOD-CENTRALE TOPLIŢA
2	PUZ	Aprobat	69/2013	Dealurile Bradul - Dealul Cruci - Pârâul de Mijloc	Schimbare destinaţie din fâneaţă în zonă turistică şi de agrement, construire hoteluri, reglementare în intravilan
3	PUZ	Aprobat	88/2015	Călimăneşti - Călimăneşti de amănat Tarniţa	Construire hotel, CAMPING + reglementare în intravilan şi reglementări urbanistice, reglementare incintă pe o suprafaţă de 70.182 mp.
4	PUZ	Aprobat	138/2019	Str. Ştefan cel Mare nr. 65	Construcţii magazin PENNY MARKET, anexele acute şi pietonale, trotuare, sistematizare pe verticală, reclame pe faţada şi în perimetru, stâlpi publicitari, împrejmuire, împrejmuire utilităţi şi racordare la utilităţi
5	PUD	Aprobat	171/2019	Str. Stejarului nr. 27	Construire locuinţă unifamilială
6	PUZ	Aprobat	7/2020	Str. Bradului F.N.	Terasă turistică
7	PUZ	Aprobat	8/2022	Str. Viilelor F.N.	Construire case de vacanţă
8	PUD	Aprobat	31/2020	Str. Arcaini Iancu F.N.	Construire pensiune turistică
9	PUZ	Aprobat	137/2022	Str. Călmăneşti F.N.	Introducere în intravilan şi reglementarea terenului pentru exploatare minieră – cariera de andezit
10	PUD	Aprobat	138/2022	Str. Viilelor nr. 15	Construirea unei case de vacanţă şi anexe
11	PUZ	Aprobat	186/2022	Str. Sportivilor nr. 52	Construire mini cartier de locuinţe individuale
12	PUZ	Aprobat	32/2023	Str. Viilelor F.N.	Construire case de vacanţă
13	PUZ	Aprobat	33/2023	Str. Bradului F.N.	Construire case de vacanţă
14	PUZ	Aprobat	55/2023	Str. Sportivilor nr. 7	Construire imobil locuinţe colective cu parter comercial
15	PUZ	Aprobat	56/2023	Str. Zimcani, nr. 2	Lărgirea incintei cu nr. cad. 54406 pentru construire case de locuit, case de vacanţă / activităţi turistice şi de recreere
16	PUZ	Aprobat	143/2023	Str. Bradului F.N.	Construire case de vacanţă
17	PUZ	Aprobat	157/2023	Str. Viilelor F.N.	Construire case de vacanţă
18	PUZ	Aprobat	180/2023	Str. 1 Decembrie 1918	Construire staţie de distribuţie carburanţi, spălătorie auto (self service) şi motel (P+2E)
19	PUZ	Aprobat	190/2023	Str. Arcaini Iancu F.N.	Construire locuinţe ANZEB PLUS cu parter pentru birouri în municipiul TOPLIŢA
20	PUZ	Aprobat	26/2024	Str. Muncii F.N.	Construire locuinţe ANZEB PLUS cu parter pentru birouri în municipiul TOPLIŢA
21	PUZ	Aprobat	73/2024	Str. Stejarului nr. 70B	Construire construcţii cu destinaţia de depozitare şi birouri, construcţii pentru activităţi de producţie, construcţii pentru activităţi de producţie, construcţii pentru activităţi de producţie



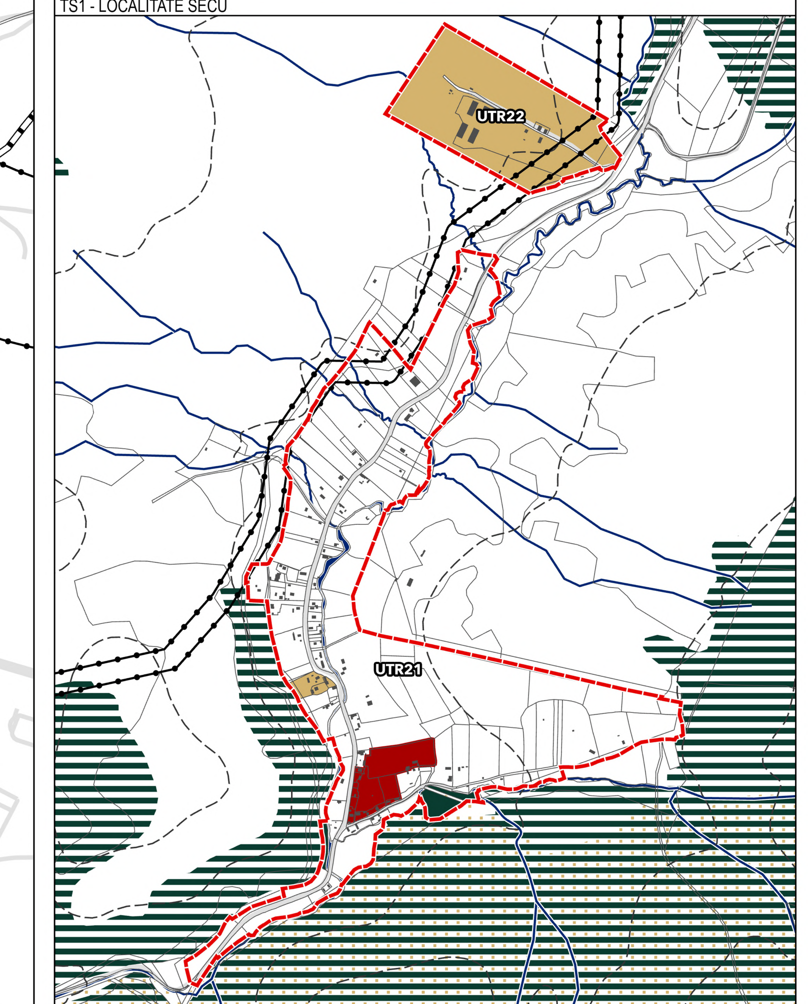
SCHEMĂ DE CITIRE



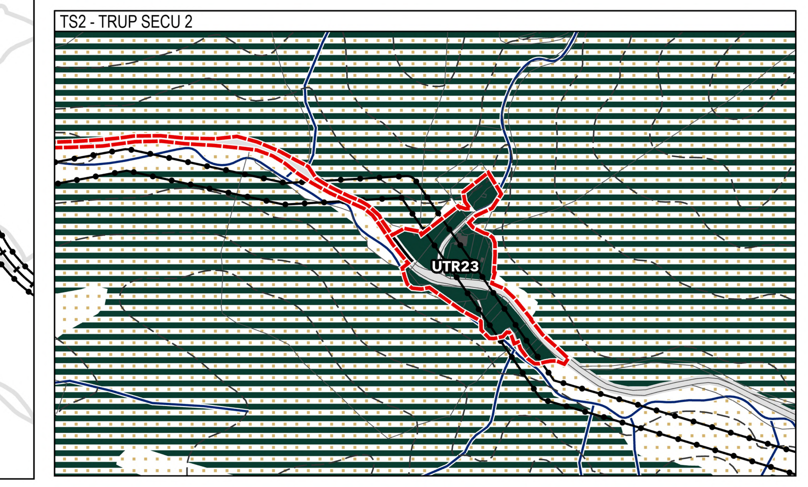
LV - LOCALITATE VALE



TS1 - LOCALITATE SECU



TS2 - TRUP SECU 2



PLAN URBANISTIC GENERAL

"Actualizare în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița, județul Harghita"

N W E S

STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ/OPERAȚIUNI DE URBANISM

LIMITE

- Limita administrativă UAT Toplița
- Limita intravilanului propus
- Limita documentațiilor de urbanism aflate în vigoare
- Limita Unităților Teritoriale de Referință (U.T.R.)

ELEMENTE TOPOGRAFICE

- Cursuri de apă
- Curbe de nivel
- Clădiri și construcții
- Limite cadastrale
- Păduri
- Zone încadrate în Natura 2000

CIRCULAȚII

- Categoria a II-a - Străzi de legătură
- Categoria a III-a - Străzi colectoare
- Categoria a IV-a - Străzi de folosință locală
- Cale ferată

ZONIFICARE FUNCTIONALĂ

- Zone de producție economică
- Spații verzi și de agrement
- Zonă cu potențial de dezvoltare economică

REGLEMENTĂRI TEHNICE SUPLIMENTARE

- Interdicție temporara de construire, pana la elaborarea unui PUZ sau PUD

- Zona protecție LEA; Zona protecție gaz; Zonă de siguranță a infrastructurii feroviare publice (20m), conform O.G. nr. 12/1998 cu modificările și completările ulterioare
- Terenuri ce necesita masuri de protectie impotriva riscurilor naturale (inundabile) la 10 ani

ELEMENTE DE ISTORIE URBANĂ

CLĂDIRI MONUMENT SAU PROPUSE SPRE CLASARE

- Monumente înscrise în L.M.I.
- Imobile propuse spre clasare

CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ

- Clădire cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare
- Clădire cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie
- Clădire cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică
- Gospodării tradiționale

ZONE DE PROTECȚIE

- Zona de protecție a monumentelor istorice clasate în L.M.I
- Zona provizorie de protecție a imobilelor propuse spre clasare în L.M.I.
- Zonă construită protejată provizorie până la clasarea imobilelor
- Limită sit arheologic
- Limita zonei de protecție a siturilor arheologice

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nr. crt.	Categorie	Localitate	Adresa
1	Instituții și servicii publice	1.1	Administrativ
		1.2	Servicii publice
		1.3	Asociații și ONG
		1.3	Spații comerciale și de servicii
		1.4	Spații de cazare
		1.5	Dispensar veterinar/Farmacie veterinară
		1.6	Societăți comerciale
2	Învățământ	2.1	Grădiniță
		2.2	Școală generală
		2.3	Școală primară
3	Sănătate	3.1	Policlinică/Centru medical
		3.2	Cabinet stomatologic
		3.3	Farmacie
		3.4	Cabinet medical individual
4	Culte	4.1	Biserică ortodoxă
		4.2	Biserică alte religii
5	Cultură	5.1	Centru cultural
6	Servicii sociale	6.1	Cămin de bătrâni
		6.2	Asistență socială
7	Gospodărie comunală	7.1	Cimitir
8	Căi de comunicații	8.1	Drum național
		8.2	Drum județean
		8.3	Drumuri comunale și străzi
9	Spații verzi, sport și agrement	9.1	Parc
		9.2	Bază sportivă
		9.3	Teren de sport
		9.4	Loc de joacă pentru copii
		9.5	Spații verzi amenajate
		9.6	Spații publice amenajate
		9.7	Complex sportiv
10	Teritorii acoperite de apă	10.1	Râu
		10.2	Canale și amenajări aferente
11	Elemente de cadru natural	11.1	Păduri
12	Rețele tehnico-edilitare	12.1	Echipamente tehnico-edilitare
13	Industrie, depozitare	13.1	Fabrici

LISTA MONUMENTELOR ISTORICE CLASATE L.M.I.

Nr. crt.	Nr. crt. LMI	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
1	670	HR-II-m-B-12974	Capela romano-catolică, din lemn	Localitate Secu, Toplița	f.n.	Sec. XX
2	685	HR-II-m-B-12988	Biserica ortodoxă "Sf. Arhangheli"	Municipiul Toplița	Str. Ștefan cel Mare nr. 2	1867,00
3	686	HR-II-m-A-12989	Biserica de lemn a mănăstirii "Sf. Ilie din Stânceni"	Municipiul Toplița	Str. Ștefan cel Mare nr. 68-70	1847, în 1910 strămutată din
4	687	HR-II-m-A-12990	Biserica de lemn a fostei mănăstiri "Pârâul Doamnei" - Moglănești	Municipiul Toplița	Str. Verii nr. 19	1710, modif. Sec. XIX
5	/	HR-II-m-B-21141	Castelul Urmanczy	Municipiul Toplița	strada Mihail Kogălniceanu	/

LISTA CLĂDIRILOR / CONSTRUCȚIILOR PROPUSE SPRE CLASARE L.M.I.

Nr. crt.	Nr. crt. LMI	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
6	/	/	Biserica Reformată	Municipiul Toplița	Str. Ștefan cel Mare, Toplița (lângă Str. Libertății nr. 3)	1894-1895
7	/	/	Biserica Romano-Catolică „Sfinții Petru și Pavel"	Municipiul Toplița	Strada Avram Iancu nr. 3	1867-1873
8	/	/	Cimitirul sovietic din Parcul Eroilor	Municipiul Toplița	f.n.	circa 1951

LISTA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

Nr.	Tip	Status	HCL	Adresa	Denumire documentație
1	PUZ	Aprobat	175/2010	Pârâul Lomaș - Pârâul Voivodeasa	Amenajare hidroenergetică centrale hidroelectrice de mică putere, MICROHIDROCENTRALE TOPLIȚA
2	PUZ	Aprobat	69/2013	Stațiunea Bradul- Dealul Crucii -Pârtia de schi Măghruș	Schimbare destinație din fâneață în zonă turistică și de agrement, construire bazin înot, introducere în intravilan
3	PUZ	Aprobat	88/2015	Călimănel -carieră de andezit Tarnița	Carieră de andezit TARNIȚA – introducere în intravilan și reglementări urbanistice, exploatare minieră pe o suprafață de 70.182 mp
4	PUZ	Aprobat	138/2019	Str. Ștefan cel Mare nr. 65	Construirii magazin PENNY MARKET, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare pe verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp publicitar, împrejmuire, branșamente utilități și organizare șantier
5	PUD	Aprobat	171/2019	Str. Stejarului nr. 27	Schimbarea destinației din garaj în spațiu comercial
6	PUZ	Aprobat	7/2022	Str. Bradului F.N.	Scopuri turistice
7	PUZ	Aprobat	8/2022	Str. Vilelor F.N.	Construire case de vacanță
8	PUD	Aprobat	31/2022	Str. Avram Iancu F.N.	Construire pensiune turistică
9	PUZ	Aprobat	137/2022	Str. Călimănel F.N.	Introducere în intravilan și reglementarea terenului pentru exploatare minieră – carieră de andezit
10	PUD	Aprobat	138/2022	Str. Vilelor nr. 15	Construirea unei case de vacanță și anexe
11	PUZ	Aprobat	166/2022	Str. Sportivilor nr. 52	Construire mini cartier de locuințe individuale
12	PUZ	Aprobat	32/2023	Str. Vilelor F.N.	Construire case de vacanță
13	PUZ	Aprobat	33/2023	Str. Bradului F.N.	Construire case de vacanță
14	PUZ	Aprobat	55/2023	Str. Sportivilor nr. 7	Construire imobil locuințe colective cu parter comercial
15	PUZ	Aprobat	56/2023	Str. Zencani, nr. 2	Lotizarea imobilului cu nr. cad. 56406 pentru construire case de locuit, case de vacanță / activități turistice și de recreere
16	PUZ	Aprobat	143/2023	Str. Bradului F.N.	Construire case de vacanță
17	PUZ	Aprobat	157/2023	Str. Vilelor F.N.	Construire case de vacanță
18	PUZ	Aprobat	180/2023	Str. 1 Decembrie 1918	Construire stație de distribuție carburanți, spălătorie auto (self service) și motel (P+2E)
19	PUZ	Aprobat	190/2023	Str. Avram Iancu F.N.	Construire locuințe «NZEB PLUS» pentru tineri în municipiul TOPLIȚA
20	PUZ	Aprobat	26/2024	Str. Murelor, F.N.	Construire locuințe «NZEB PLUS» pentru tineri în municipiul TOPLIȚA
21	PUZ	Aprobat	73/2024	Str. Stejarului nr. 70B	Schimbarea destinației din zonă rezidențială în zonă cu funcțiuni mixte: industrie, depozitare și birouri
22	PUZ	Aprobat	160/2024	Str. Vilelor F.N.	Construire casă de vacanță, foișor, branșament la utilitățile din zonă: energie electrică

Proiectant general:
S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L.
Nr.ord.reg.com. J01/125/2015 C.U.I. RO34090016, ALBA IULIA, str. Brandusei, nr. 24, Birou 1, jud. ALBA

Beneficiar: Primăria Municipiului Toplița

Proiect nr.: 24713 / 26.06.2023

Specificație	Nume	Semnătură
Șef proiect	urb. Adela-Georgeta GHEORGHIȚĂ	
Proiectat / Cart. GIS	urb. Mihai IGNĂTESCU	
	dr.urb. Atena GÂRJOABĂ	
	urb. Andreea DUMITRESCU	
	urb. Andrei Vlad VĂCARU	
	urb. Adina ȘUȘNESCU	
	urb. Ana-Maria BRAICĂU	
	urb. Daria-Maria SPINCIU	
	urb. Teodora MATEI	
Șef proiect specialitate	ing. Cristian CĂIȚĂ	

CERTIFICAT
SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITĂȚII
ISO 9001:2015 nr.09/NAT398
ISO 14001:2015 nr.14/NAT398
SR OHSAS 18001:2008 nr.18/NAT398
ISO 27001:2013 nr.27/NAT398

Titlu proiect: Actualizare în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița, județul Harghita

Faza: PUG DEFINITIVAT

Data: 06/2026

Adresa: UAT Toplița, județul Harghita

Revizia: REV07

Scara: 1:10 000

Titlu planșa: STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ - OPERAȚIUNI

Planșa nr.: A-07

PLAN URBANISTIC GENERAL

"Actualizare in format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplita, județul Harghita"

REGLEMENTĂRI URBANISTICE- elemente de istorie urbană

LIMITE

- Limita intravilanului propus
- Limita administrativă UAT Toplița

ELEMENTE DE ISTORIE URBANĂ

CLĂDIRI MONUMENT SAU PROPUSE SPRE CLASARE

- Monumente Inscrise în L.M.I.
- Imobile propuse spre clasare

CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ

- Clădire cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare
- Clădire cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie
- Clădire cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mică
- Gospodării tradiționale

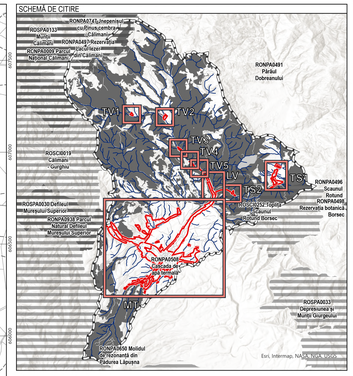
ZONE DE PROTECȚIE

- Zona de protecție a monumentelor istorice clasate în L.M.I
- Zona provizorie de protecție a imobilelor propuse spre clasare în L.M.I.
- Zonă construită protejată provizorie până la clasarea imobilelor
- Limită sit arheologic
- Limita zonei de protecție a siturilor arheologice

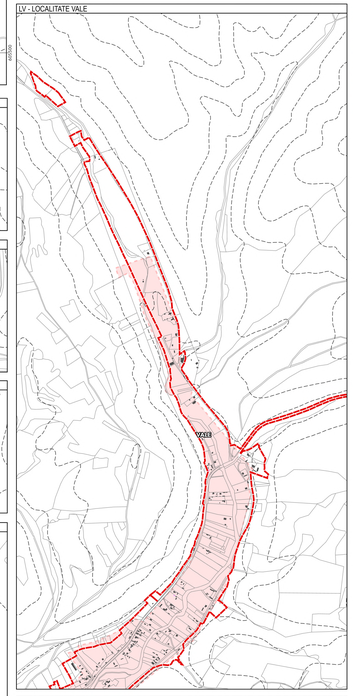
Zone cu parcelar tradițional

- Parcelar cu specific rural alngit, preponderent locuințe individuale
- Parcelar cu specific rural linear, preponderent locuințe individuale
- Parcelar cu specific rural răsfirat, preponderent locuințe individuale
- Parcelar cu specific rural dezvoltat tentacular, preponderent locuințe individuale

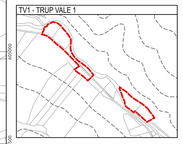
SCHEMĂ DE CITIRE



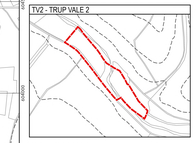
LV - LOCALITATE VALE



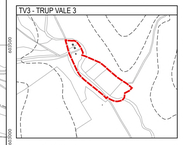
TV1 - TRUP VALE 1



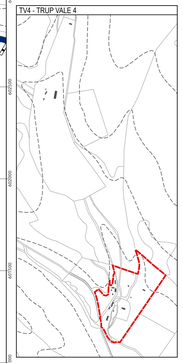
TV2 - TRUP VALE 2



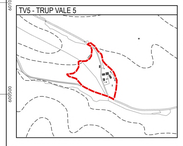
TV3 - TRUP VALE 3



TV4 - TRUP VALE 4

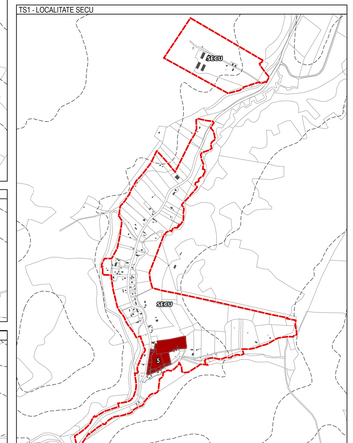


TV5 - TRUP VALE 5



TS2 - TRUP SECU 2

TS1 - LOCALITATE SECU



LISTA SITURILOR ARHEOLOGICE ÎNSCRISE ÎN R.A.N.

Nr. crt.	Cod RAN	Descriere	Localitate	Adresa	Datare
1	RAN 83647.01	Așezarea de terme a fostei mănăstiri "Pârâul Doamnei" – Mogâlnești	Municipiul Toplița	Str. Vetrii 19	sec. XIII-XIV, mod. sec. XIX
2	RAN 83647.01	Situl arheologic de la Mogâlnești – Pârâul Bacăului	Municipiul Toplița		Epoca bronzului târziu

LISTA MONUMENTELOR ISTORICE CLASATE ÎN L.M.I.

Nr. crt.	Nr. crt. LMI	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
1	670	HR-II-m-B-13574	Capela romano-catolică din lemn	Localitatea Secu, Toplița	Fn.	sec. XX
2	685	HR-II-m-B-13566	Biserica ortodoxă "Sf. Arhanghel	Municipiul Toplița	Str. Ștefan cel Mare nr. 2	1847
3	686	HR-II-m-A-13569	Biserica de lemn a mănăstirii "Sf. Ilie din Stânceni"	Municipiul Toplița	Str. Ștefan cel Mare nr. 68-70	1647, în 1910 strămutată din Stânceni
4	687	HR-II-m-A-13567	Biserica de lemn a fostei mănăstiri "Pârâul Doamnei" Mogâlnești	Municipiul Toplița	Str. Vetrii nr. 19	1732, modif. Sec. XIX
5	/	HR-II-m-B-21167	Castelul Lemanicz	strada Mihail Kogălniceanu		

LISTA CLĂDIRILOR / CONSTRUCȚIILOR PROPUSE SPRE CLASARE ÎN L.M.I.

Nr. crt.	Nr. crt. LMI	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresa	Datare
6	/	/	Biserica Reformată	Municipiul Toplița	Str. Ștefan cel Mare, Toplița (Ungă Str. Libertății nr. 3)	inițial 1699
7	/	/	Biserica Romano-Catolică „Sfinții Petru și Pavel"	Municipiul Toplița	Strada Avram Iancu nr. 3	1807-1873
8	/	/	Cimitirul sovietic din Piatra Eroilor	Municipiul Toplița	Fn.	cca 1951

CERTIFICAT ISO 9001:2015 nr.16/NAT/368 ISO 14001:2015 nr.16/NAT/368 SR OHSAS 18001:2008 nr.16/NAT/368 ISO 27001:2013 nr.27/NAT/368	**Proiectant general: S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L.** Mureș-Ing.com, ATU CEDO, C.U.I. RO36892976, ALBA IULIA, str. Brandușei, nr. 24, Birou 1, jud. ALBA			**Beneficiar:** Primăria Municipiului Toplița	**Proiect nr.:** 24713 / 26.06.2023
	Specificație	**Nume**	**Semnătură**	**Titlu proiect:** Actualizare în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Toplița, județul Harghita	**Faza:** PUG DEFINITIVAT
	Șef proiect	urb. Adela-Georgeta GHEORGHIȚĂ			
	Specialist atestat MC	dr. urb. Laura-Elena TUCAN			**Data:** 05/2026
	Proiectat / Cart. GIS	urb. Mihai IONĂTESCU			
		urb. Andreea DUMITRESCU			
		urb. Andrei Vlad VĂCARU			
		urb. Adina SUȘNESCU		**Adresa:** UAT Toplița, județul Harghita	**Revizia:** REVOF
		urb. Ana-Maria BRAICĂU			**Scara:** 1:10 000
		urb. Daria-Maria SPINCIU			
		dr.urb. Atena GĂRJOABĂ		**Titlu planșa:** REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Elemente de istorie urbană	**Planșa nr.:** B-01
		urb. Teodora MATEI			

PLAN URBANISTIC GENERAL

"Actualizare în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Topliţa, judeţul Harghita"

MODIFICĂRI INTRAVILAN

LIMITE ADMINISTRATIVE

- Limita administrativă UAT Topliţa
- Limita intravilan existent cf. Eterra şi a documentaţiilor de urbanism aprobate ulterior PUG vigoare
- Limita intravilanului propus

ELEMENTE TOPOGRAFICE

- Limite cadastrale
- Curbe de nivel
- Clădiri şi construcţii

CATEGORIILE DE FOLOSINŢĂ ALE TERENURILOR INTRODUSE ÎN INTRAVILAN

- Arabil
- Curţi şi curţi construcţii
- Căi ferate
- Căi de comunicaţiile rutieră
- Fânaţe
- Ape stătătoare
- Ape curgătoare
- Livezi
- Terenuri neproductive şi degradate
- Păduri
- Păduri
- Vii
- Terenuri destinate funcţiunilor urbane cuprinse în intravilanul existent
- Terenuri propuse spre excludere din limita intravilanului

SCHEMA DE CITIRE

LV - LOCALITATE VALE

TV1 - TRUP VALE 1

TV2 - TRUP VALE 2

TV3 - TRUP VALE 3

TV4 - TRUP VALE 4

TV5 - TRUP VALE 5

TS1 - LOCALITATE SECU

TS2 - TRUP SECU 2

LOCALITATE	NR. TRUP	NR. TARLA	NR. TOPOGRAFIC	CATEGORIA DE FOLOSINŢĂ	SUPRAFAŢA (mp)	SUPRAFAŢA (ha)
PUG TOPLIŢA - MODIFICARE INTRAVILAN						
TRUP PRINCIPAL TOPLIŢA	T1	1		Arabil	8529.59	0.85
				Curţi şi curţi construcţii	514.79	0.05
				Arabil	1961.10	0.20
		2		Curţi şi curţi construcţii	574.14	0.06
				Căi de comunicaţiile rutieră	162.32	0.02
				Fânaţe	2102.98	0.21
		3		Curţi şi curţi construcţii	624.57	0.06
		4		Fânaţe	1706.26	0.17
		5		Arabil	3994.91	0.40
				Curţi şi curţi construcţii	5902.77	0.59
		6		Arabil	9435.76	0.94
				Curţi şi curţi construcţii	0.96	0.00
				Căi de comunicaţiile rutieră	1992.60	0.19
		7		Fânaţe	19903.79	2.00
				Curţi şi curţi construcţii	6130.31	0.61
				Căi de comunicaţiile rutieră	334.14	0.03
		8		Fânaţe	2121.13	0.21
				Curţi şi curţi construcţii	2121.21	0.21
		9		Fânaţe	3668.73	0.37
				Arabil	1744.85	0.17
		10		Căi de comunicaţiile rutieră	16.39	0.00
				Căi de comunicaţiile rutieră	38.96	0.00
		11		Fânaţe	1360.99	0.13
				Arabil	79.40	0.01
				Căi de comunicaţiile rutieră	250.91	0.03
		12		Fânaţe	24319.33	2.43
				Arabil	647.88	0.06
				Căi de comunicaţiile rutieră	1.00	0.00
		13		Fânaţe	1134.94	0.11
				Arabil	90.96	0.01
		14		Fânaţe	5924.32	0.59
				Arabil	1497.67	0.15
				Curţi şi curţi construcţii	161.25	0.02
				Căi de comunicaţiile rutieră	16.85	0.00
		15		Fânaţe	5214.66	0.52
				Curţi şi curţi construcţii	30.64	0.00
		16		Fânaţe	1825.98	0.18
				Curţi şi curţi construcţii	1092.42	0.11
				Căi de comunicaţiile rutieră	301.50	0.03
		17		Arabil	127.25	0.01
				Curţi şi curţi construcţii	31.57	0.00
				Căi de comunicaţiile rutieră	165.94	0.02
		18		Fânaţe	2491.94	0.25
				Curţi şi curţi construcţii	116.15	0.01
				Căi de comunicaţiile rutieră	1461.33	0.15
		19		Fânaţe	127.23	0.01
				Arabil	3054.82	0.31
				Curţi şi curţi construcţii	1127.53	0.11
				Căi de comunicaţiile rutieră	1127.39	0.11
				Fânaţe	4502.42	0.45
				Ape curgătoare	437.49	0.04
		20		Arabil	1642.28	0.16
				Curţi şi curţi construcţii	131.56	0.01
				Căi de comunicaţiile rutieră	798.01	0.08
		21		Arabil	294.11	0.03
				Curţi şi curţi construcţii	2052.90	0.21
				Căi de comunicaţiile rutieră	1.00	0.00
		22		Arabil	53568.63	5.36
				Curţi şi curţi construcţii	5146.51	0.51
				Căi de comunicaţiile rutieră	4500.90	0.45
		23		Fânaţe	50806.51	5.08
				Arabil	2534.66	0.25
				Curţi şi curţi construcţii	1475.13	0.15
				Căi de comunicaţiile rutieră	168.37	0.02
				Fânaţe	3864.62	0.39
		24		Ape curgătoare	2148.57	0.21
				Curţi şi curţi construcţii	2162.13	0.22
				Fânaţe	258.50	0.03
		25		Curţi şi curţi construcţii	609.06	0.06
				Căi de comunicaţiile rutieră	796.26	0.08
		26		Fânaţe	297.63	0.03
				Curţi şi curţi construcţii	12.26	0.00
		27		Fânaţe	5986.58	0.60
				Curţi şi curţi construcţii	2659.56	0.26
		28		Fânaţe	2571.53	0.25
				Curţi şi curţi construcţii	2421.37	0.24
				Căi de comunicaţiile rutieră	1.00	0.00
				Fânaţe	6043.63	0.60
		29		Curţi şi curţi construcţii	3462.63	0.35
				Căi de comunicaţiile rutieră	362.77	0.04
				Fânaţe	5061.90	0.51
		30		Curţi şi curţi construcţii	4042.96	0.40
				Căi de comunicaţiile rutieră	106.94	0.01
				Fânaţe	8309.13	0.83
		31		Curţi şi curţi construcţii	596.69	0.06
				Căi de comunicaţiile rutieră	1466.00	0.15
				Fânaţe	2764.17	0.28
		32		Curţi şi curţi construcţii	4697.99	0.47
				Căi de comunicaţiile rutieră	1637.98	0.16
				Fânaţe	945.50	0.09
		33		Păşuni	1152.26	0.12
				Căi de comunicaţiile rutieră	136.02	0.01
				Fânaţe	3497.47	0.35
		34		Curţi şi curţi construcţii	1256.22	0.13
				Fânaţe	1031.78	0.10
				Ape curgătoare	3157.76	0.32
		35		Curţi şi curţi construcţii	4783.48	0.48
				Căi de comunicaţiile rutieră	2962.24	0.30
				Fânaţe	1362.27	0.14
		36		Curţi şi curţi construcţii	740.12	0.07
				Căi de comunicaţiile rutieră	2665.99	0.27
				Fânaţe	5330.48	0.53
		37		Curţi şi curţi construcţii	255.50	0.03
				Căi de comunicaţiile rutieră	3304.47	0.33
				Fânaţe	7193.87	0.72
		38		Arabil	1.00	0.00
				Curţi şi curţi construcţii	1767.18	0.18
				Căi de comunicaţiile rutieră	1361.29	0.14
				Fânaţe	2933.53	0.29
		39		Arabil	2343.37	0.23
				Curţi şi curţi construcţii	615.83	0.06
				Căi de comunicaţiile rutieră	6294.99	0.63
		40		Curţi şi curţi construcţii	461.48	0.05
		41		Arabil	223.02	0.02
				Curţi şi curţi construcţii	1.00	0.00
				Căi de comunicaţiile rutieră	62.37	0.01
		42		Fânaţe	98.10	0.01
				Arabil	398.48	0.04
				Fânaţe	57.62	0.01
		43		Arabil	3446.68	0.34
				Curţi şi curţi construcţii	26256.57	2.63
				Căi de comunicaţiile rutieră	2622.60	0.26
				Fânaţe	23966.34	2.39
		44		Arabil	1.00	0.00
				Curţi şi curţi construcţii	6447.53	0.64
				Căi de comunicaţiile rutieră	11369.81	1.13
		45		Fânaţe	2185.11	0.22
				Arabil	0.27	0.00
		46		Curţi şi curţi construcţii	334.45	0.03
				Căi de comunicaţiile rutieră	0.10	0.00
				Fânaţe	1048.44	0.10
		47		Arabil	9989.92	1.00
				Căi de comunicaţiile rutieră	4784.52	0.48
				Fânaţe	36655.31	3.67
				Ape curgătoare	1.00	0.00
		48		Arabil	185426.36	18.54
				Curţi şi curţi construcţii	32020.45	3.20
				Căi de comunicaţiile rutieră	8168.93	0.82
				Fânaţe	36004.43	3.60
				Ape curgătoare	140.44	0.01
		49		Fânaţe	3089.47	0.30
		50		Curţi şi curţi construcţii	8418.48	0.84
		51		Curţi şi curţi construcţii	1431.68	0.14
		52		Curţi şi curţi construcţii	1.00	0.00
				Curţi şi curţi construcţii	3161.78	0.32
		53		Căi de comunicaţiile rutieră	874.69	0.09
				Fânaţe	15226.36	1.52
		54		Fânaţe	3487.66	0.35
		55		Curţi şi curţi construcţii	1299.56	0.13
				Căi de comunicaţiile rutieră	596.33	0.06
				Fânaţe	5321.53	0.53
		56		Curţi şi curţi construcţii	15010.62	1.50
				Căi de comunicaţiile rutieră	321.72	0.03
				Fânaţe	14351.11	1.43
		57		Arabil	1.00	0.00
				Fânaţe	1321.57	0.13
		58		Curţi şi curţi construcţii	4.93	0.00
				Căi de comunicaţiile rutieră	6029.36	0.60
				Fânaţe	18638.85	1.86
				Păşuni	174267.31	17.43
		59		Curţi şi curţi construcţii	21.67	0.00
				Fânaţe	8216.56	0.82
				Păşuni	0.77	0.00
		60		Curţi şi curţi construcţii	1.00	0.00
				Curţi şi curţi construcţii	129.77	0.01
		61		Fânaţe	9698.95	0.97
				Curţi şi curţi construcţii	234.32	0.02
				Căi de comunicaţiile rutieră	1256.78	0.13
				Fânaţe	11903.01	1.19
		62		Curţi şi curţi construcţii	330.43	0.03
				Căi de comunicaţiile rutieră	418.76	0.04
				Fânaţe	790.93	0.08
		63		Curţi şi curţi construcţii	6462.31	0.65
				Căi de comunicaţiile rutieră	5008.58	0.50
				Fânaţe	14729.59	1.47
				Păşuni	16667.29	1.67
		64		Curţi şi curţi construcţii	29361.44	2.93
				Căi de comunicaţiile rutieră	9668.53	0.96
				Fânaţe	67794.55	6.78
				Păşuni	14519.53	1.45
		65		Curţi şi curţi construcţii	2110.94	0.21
				Căi de comunicaţiile rutieră	1035.96	0.10
				Fânaţe	10238.34	1.02
		66		Curţi şi curţi construcţii	1015.94	0.10
				Fânaţe	869.5	0.09
				Fânaţe	55086.04	5.51
		67		Păşuni	4072.32	0.41
				Curţi şi curţi construcţii	27.57	0.00
				Fânaţe	12708.24	1.27
				Păşuni	2751.24	0.28
		68		Fânaţe	28622.08	2.86
				Curţi şi curţi construcţii	301.03	0.03
				Căi de comunicaţiile rutieră	1.00	0.00
				Fânaţe	45742.94	4.57
				Păşuni	3501.55	0.35
		69		Arabil	1099.98	0.10
		70		Arabil	2387.13	0.24
				Căi de comunicaţiile rutieră	2901.43	0.29
		71		Arabil	2482.97	0.25
				Curţi şi curţi construcţii	208.17	0.02
				Căi de comunicaţiile rutieră	156.93	0.02
		72		Arabil	1.00	0.00
				Arabil	14004.12	1.40
				Curţi şi curţi construcţii	71.96	0.01
				Căi de comunicaţiile rutieră	1631.66	0.16
				Fânaţe	6744.03	0.67
		73		Arabil	18454.41	1.84
				Fânaţe	20311.50	2.03
		74		Arabil	2635.20	0.26
				Curţi şi curţi construcţii	47.31	0.00
				Fânaţe	15497.08	1.55
		75		Arabil	11466.01	1.15
T2				Curţi şi curţi construcţii	1.00	0.00
				Căi de comunicaţiile rutieră	0.00	0.00
				Fânaţe	2101.48	0.21
T3		76		Fânaţe	11600.14	1.16
				Căi de comunicaţiile rutieră	1161.73	0.12
T4		77		Fânaţe	4239.28	0.42
				Păşuni	3325.56	0.33

TRUP		NR. TARLA	NR. TOPOGRAFIC	CATEGORIA DE FOLOSINŢĂ	SUPRAFAŢA (mp)	SUPRAFAŢA (ha)
TRUP VALE	TV1	78		Arabil	6060.68	0.61
		78		Fânaţe	5001.07	0.50
	TV2	79		Arabil	3874.56	0.39
				Căi de comunicaţiile rutieră	2158.62	0.22
				Fânaţe	14259.25	1.43
		80		Căi de comunicaţiile rutieră	336.03	0.03
				Fânaţe	7625.11	0.76
				Păşuni	19668.44	1.97
	TV3	81		Curţi şi curţi construcţii	6818.77	0.68
				Căi de comunicaţiile rutieră	2824.18	0.28
				Fânaţe	32696.08	3.27
				Păşuni	1678.29	0.17
	TV4	82		Curţi şi curţi construcţii	26156.90	2.62
				Căi de comunicaţiile rutieră	7261.21	0.73
				Păşuni	57444.26	5.74
	TV5	83		Căi de comunicaţiile rutieră	1440.39	0.14
				Păşuni	36418.89	3.64
TRUP SECU	TS1	84		Curţi şi curţi construcţii	1177.58	0.12
				Căi de comunicaţiile rutieră	1177.58	0.12
				Fânaţe	1045.58	0.10
		85		Curţi şi curţi construcţii	234.96	0.02
				Căi de comunicaţiile rutieră	201.68	0.02
				Fânaţe	4075.63	0.41
		86		Curţi şi curţi construcţii	2420.06	0.24
				Fânaţe	7625.11	0.76
		87		Căi de comunicaţiile rutieră	1851.93	0.19
				Fânaţe	1845.58	0.18
		88		Curţi şi curţi construcţii	4631.07	0.46
				Fânaţe	5926.58	0.59
		89		Căi de comunicaţiile rutieră	1229.74	0.12
				Fânaţe	3897.71	0.39
	TS2	90		Căi de comunicaţiile rutieră	617.01	0.06
				Păşuni	2773.95	0.28
		91		Arabil	1214.18	0.12
				Curţi şi curţi construcţii	6538.90	0.65
				Căi de comunicaţiile rutieră	138.40	0.01
		92		Arabil	97.16	0.01
				Fânaţe	1214.18	0.12
		93		Căi de comunicaţiile rutieră	193.53	0.02
				Fânaţe	539.98	0.05
		94		Curţi şi curţi construcţii	999.58	0.10
				Căi de comunicaţiile rutieră	3322.16	0.33
				Fânaţe	13611.26	1.36
		TOTAL			1911269.12	191.13

BILANŢ TERITORIAL

Nr.	Cod	Denumire	Funcţiuni propuse	POT	CUT	H.M.	Suprafaţa Existent	Suprafaţa Propus	
1	LI1	Zona pentru locuinţe individuale – regim de înălţime P+P+2 - de tip urban	<500 mp	40%	1.2	0.00%	1061.10	69.48%	41.93 2.57%
			500-1000 mp	35%	1.05	0.00%			
			≥1000 mp	30%	0.9	0.00%			
2	LI2	Zona pentru locuinţe individuale – regim de înălţime P+P+2 - de tip rural	<500 mp	50%	1.5	0.00%	0.00	0.00%	874.85 53.53%
			500-1000 mp	50%	1.5	0.00%			
			≥1000 mp	40%	1.2	0.00%			
3	Lc	Zona pentru locuinţe sezoniere şi destinaţie turistică	<500 mp	30%	0.9	0.00%	0.00	0.00%	184.75 11.30%
			500-1000 mp	25%	0.8	0.00%			
			≥1000 mp	20%	0.6	0.00%			
		Case de vacanţă	500-1000 mp	30%	1.2	0.00%			
			≥1000 mp	25%	0.8	0.00%			
		Pensiuni	500-1000 mp	30%	1.2	0.00%			
			≥1000 mp	30%	0.9	0.00%			
		Agroturism	500-1000 mp	30%	1.2	0.00%			
			≥1000 mp	30%	0.9	0.00%			
4	Lc	Zona pentru locuinţe colective – regim de înălţime P+1-P+4	500-1000 mp	50%	1.5	0.00%	13.70	0.84%	11.55 0.71%
			≥1000 mp	50%	1.5	0.00%			
5	DP	Zona pentru instituţii şi dotări publice	<500 mp	50%	1.5	0.00%	49.40	3.19%	19.43 1.19%
			500-1000 mp	50%	1.5	0.00%			
			≥1000 mp	50%	1.5	0.00%			
6	PS	Zona pentru dotări şi servicii de interes public	<500 mp	50%	1.5	0.00%	0.00	0.00%	29.67 1.82%
			500-1000 mp	50%	1.5	0.00%			
			≥1000 mp	50%	1.5	0.00%			
7	C	Zona dotărilor pentru culte	General validat	50%	1.2	0.00%	6.00	0.43%	17.52 1.07%
8	I	Zona pentru unităţi industriale de tip industrial şi de depozitare	General validat	50%	1.5	0.00%	0.00	0.00%	0.00 0.00%
9	Ag	Zona pentru unităţilor de producţie agricolă inclusiv grupurilor	General validat	50%	1.5	0.00%	0.00	0.00%	15.91 0.97%
10	Vp	Spaţii verzi plantate, parcuri	General validat	>80%	0.1	0.00%	54.60	4.11%	6.42 0.39%
11	Vn	Spaţii verzi cu vegetaţie naturală	General validat	>80%	0.1	0.00%	0.00	0.00%	80.00 4.90%
12	Vpp	Zone/fâşii de protecţie plantate	General validat	>80%	0.1	0.00%	0.00	0.00%	6.85 0.42%
13	Vs	Zona pentru activităţi sportive şi de recreere, inclusiv construcţii	General validat	50%	1.5	0.00%	96.40	7.26%	60.00 3.67%
14	VS	Zona pentru activităţi de agrement şi sport, inclusiv construcţii	General validat	50%	1.5	0.00%	0.00	0.00%	1.38 0.21%
15	Vc	Spaţii verzi cimitire	General validat	50%	1.5	0.00%	0.00	0.00%	0.00 0.00%
16	TE	Zona construcţiilor aferente tehnico-edilitare	General validat	50%	1.5	0.00%	0.00	0.00%	0.72 0.10%
17	S	Zona cu destinaţie specială	General validat		0.30	2.29%	0.00	0.00%	0.43 0.03%
18	TI	Zona aferentă transportului rutier	General validat	25%	1	0.0	0.00%	137.00	8.60% 4.72% 137.00 8.37%
19	TF	Zona aferentă transportului feroviar	General validat	50%	1.5	0.00%	13.70	0.00%	17.38 1.06%
20	VL	Ape	General validat	0%	0.5	0.00%	97.00	7.06%	40.07 2.45%
21	E	Alte terenuri - intravilan agricol, neproductiv	General validat				7.80	0.13%	0.00 0.00%
		TOTAL INTRAVILAN					1544.40	100.00%	1634.25 100.00%
							%	%	% %

Proiectant general: S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L. Nr.cad.reg.com. J01/1520/15 , C.U.I. RO34696916, ALBA IULIA, str. Brandzei, nr. 24, Bloc 1, ap. ALBA		Beneficiar: Primăria Municipiului Topliţa		Proiect nr.: 247/2 / 26.06.2023
Specificaţie	Nume	Semnătură	Titlu proiect: Actualizare în format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Topliţa, judeţul Harghita	Faza: PUG DEFINITIVAT
Şef proiect	urb. Adela-Georgeta GHEORGHIŢĂ			
CERTIFICAT ISO 9001:2015 nr.19/AM7388 ISO 14001:2015 nr.14/AM7388 SR OHSAS 18001:2008 nr.19/AM7388 ISO 27001:2013 nr.27/AM7388	urb. Mihai IONĂTESCU			Data: 06/2026
	dr.urb. Alena GĂUDIABĂ			
	urb. Andreea DUMITRESCU			
Proiectat Cart. GIS	urb. Andrei Vlad VĂCARU			Revizia: REV07
	urb. Adina SUSNIESCU		Adresa: UAT Topliţa, judeţul Harghita	
	urb. Ana-Maria BRACĂU			Scara: 1:10 000
	urb. Dana-Maria SPINCU			
	urb. Teodora FLOROACA		Titlu planşa: MODIFICĂRI INTRAVILAN	Planşa nr.: B-02
	urb. Teodora MATEI			