PLAN URBANISTIC ZONAL
ZF10 - ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII
SZF – SERVICII TURISTICE

Introducere teren în intravilan, reglementat pentru zonă turistică

BENEFICIAR: **CONSTLEMN NAGY S.R.L.**

PROIECTAT: S.C. ARHITECTURA S.R.L.
PROIECT NR. 2038/2025

F.6.1
Pag. 1
ROMÂNIA
Judeţul Harghita
Consiliul Județean Harghita
Nr. 149373/26.01.2024

CERTIFICAT DE URBANISM
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI BIZONYLAT
Nr. 10 din 26.01.2024

În scopul:

Introducere teren în intravilan reglementat pentru zona turistică

Ca urmare a cererii adresate de Nagy Erzsébet Zsuzsanna cu sediul/domiciliul în judeţul Harghita municipiul/oraşul/comuna Ciumani, satul Ciumani cod poştal 537050, strada Principală, nr. 1, bl., sc. , et., ap._, telefon/fax **0752485828** e-mail bigtours07@gmail.com reprezentant al SC CONSTLEM NAGY SRL CUI 46129195 cu nr. înregistrare : 145994/19.12.2023 la Consiliul Județean Harghita.

Pentru imobilul - teren şi/sau construcţii - situat în judeţul HARGHITA, municipiul/oraşul/comuna Gheorgheni satul _cod poştal_, strada _, nr.FN bl., sc._, et._, ap._,
s-au identificat prin
Plan de încadrare în zonă
Plan situație scara 1:2000
Extras CF 62199; CF 62200; CF62201; CF 62328; CF 62414
În temeiul reglementărilor documentaţiei de urbanism nr. 312/2013, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Gheorgheni nr. 137/2018 şi în conformitate cu Avizul favorabil nr.22116/ 2023 al Primarului Gheorgheni, intrat sub nr. 147352/05.01.2023 la Consiliului Județean Harghita, precum și Cererea nr.129985/12.07.2023 a Primarului Municipiului Gheorgheni.
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC: Conform Planului Urbanistic General Mun. Gheorgheni, imobilele se află în extravilanul localității, în proprietate privată persoanelor menționate în cărțile funciare.
2. REGIMUL ECONOMIC: Folosinţa actuală: pășune
Nu sunt prevăzute reglementări fiscale speciale pentru zona în cauză.
3.REGIMUL TEHNIC: Terenul nu este folosit din punct de vedere urbanistic.
Utilități neexistente.
Certificatul de urbanism s-a solicitat ptr. suprafaţa de **9011 mp.**
4.REGIMUL DE MODIFICARE: Întrucât zona nu este reglementată din punct de vedere urbanistic în Plan Urbanistic General (PUG) este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru modificarea zonei funcționale pentru care se va obține un aviz de oportunitate în conformitate cu Legea nr. 350/2001 Conform Legii nr.350/2001 Art. 32., alin 1 lit.c) să condiţioneze autorizarea investiţiei de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat şi finanţat prin grija persoanelor fizice şi/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-şef şi aprobat. **Conform art. 23 din Legea nr. 50/1991** – republicată (2) Ulterior aprobării Planului General de Urbanism - PUG - pot fi introduse în intravilanul localităţilor şi unele terenuri din extravilan, numai în condiţii temeinic fundamentate pe bază de planuri urbanistice zonale - **PUZ** -, aprobate potrivit legii. (3) Terenurile destinate construirii, evidenţiate în intravilan, se scot din circuitul agricol, definitiv, prin autorizaţia de construire. În cazul în care proprietarul terenului doreşte să scoată din circuitul agricol doar o parte din terenul deţinut, pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizaţia de construire va fi însoţită de documentaţia tehnică cadastrală. **Conform Legii nr.350/2001 Art. 32., alin 2**: În lipsa existenţei structurilor de specialitate menţionate, avizul de oportunitate va fi emis de structurile responsabile cu urbanismul din cadrul consiliilor judeţene şi aprobat de preşedintele consiliului judeţean. (3) Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente: a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiţiei/operaţiunii propuse, indicatorii propuşi, modul de integrare a acesteia în zonă,

prezentarea consecinţelor economice şi sociale la nivelul unităţii teritoriale de referinţă, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale; b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situaţie cu prezentarea funcţiunilor, a vecinătăţilor, modul de asigurare a accesurilor şi utilităţilor. În conformitate cu prevederile art.5 alin. 2,3.) din **ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ Nr. 34 din 23 aprilie 2013** privind organizarea, administrarea şi exploatarea pajiştilor permanente şi pentru modificarea şi completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, (2) Se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiştilor din extravilanul localităţilor. (3) Prin excepţie de la prevederile alin. (2), scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiştilor se poate face cu avizul Ministerului Agriculturii şi Dezvoltării Rurale.

Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii (D.T.A.C.) se va putea întocmi numai după aprobarea documentaţiei de urbanism - PUZ şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acesteia

Prezentul certificat de urbanism **poate fi utilizat** în scopul declarat:
Introducere teren în intravilan reglementat pentru zona turistică
Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

5. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:
AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI HARGHITA
Str.Márton Áron Nr.43, Miercurea Ciuc Jud. Harghita

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.
În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.
În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.
În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei,acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

F.6

6.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/ DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificat de urbanism (copie)

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată) c) documentaţia tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale)

c) Hotărârea **consiliului local** pentru **aprobarea planului urbanistic zonal**

□ D.T.A.C □ DTAD □ DTOE **x PUZ**

- elaborat conf. Anexa I din Legea nr. 50/1991 republicată cu modificările şi completările ulterioare, verificat conf. legii de verificatori atestaţi

d) avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism*:*

d).1. Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura:

X alimentare cu apă - Aviz administrator reţea **X canalizare - Aviz administrator reţea**

X alimentare cu energie electrică - Aviz administrator reţea □ alimentare cu energie termică

□ gaze naturale □ telefonizare

X salubritate □ transport urban

d).2. Avize şi acorduri privind:

□ prevenirea şi stingerea incendiilor - Aviz ISU □ apărarea civilă □ sănătatea populaţiei - Aviz DSP

- *Alte acorduri/ avize:*

d).3. *Avizele/acordurile specifice ale administraţiei publice centrale şi/ sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:*

- Avizul Ministerul Agriculturii si Dezvoltării Rurale prin Direcţia Judeţeană

- Aviz A.N.I.F

- Aviz O.S.P.A

- Avizul Oportunitate

- Avizul Arhitect Şef

-Aviz Drumuri Judeţene- Eliberat de Direcţia Generală Tehnică-Consiliul Judeţean Harghita

- Aviz Ministerul Economiei, Antreprenoriatului şi Turismului

- Acordul expres al proprietarilor în formă autentică

d*).4. Studii de specialitate (1 ex. în original)*

- studiu topografic

- studiu geotehnic – verificat Af.

e) dovada înregistrării proiectului la R.U.R.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PREŞEDINTE
BORBOLY CSABA

CSABA BORBOLY Digitally signed by CSABA BORBOLY Date: 2024.01.26 10:58:24 +02'00'

SECRETARUL GENERAL AL JUDEŢULUI
BALOGH KRISZTINA

Krisztina Balogh Digitally signed by Krisztina Balogh Date: 2024.01.25 14:55:20 +02'00'

L.S.

ARHITECT ŞEF
FÜLÖP OTILIA

Otilia Fulop Digitálisan aláírta: Otilia Fulop Dátum: 2024.01.09 15:53:41 +02'00'

Achitat taxa de: 98,00 lei, conform Chitanţei nr. 2 din 22-12-2023
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de _
F.6

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

se prelungeşte valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PREŞEDINTE
BORBOLY CSABA

SECRETARUL GENERAL AL JUDEŢULUI
BALOGH KRISZTINA

L.S.

ARHITECT ŞEF
FÜLÖP OTILIA

Data prelungirii valabilităţii: _____
Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanţei nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data _____ de direct/prin poştă.

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară HARGHITA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Gheorgheni

Nr. cerere	5883
Ziua	28
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare
100187960022

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62199 Gheorgheni

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Harghita, UAT Gheorgheni

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	62199	500	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
19215 / 17/10/2023		
Act Notarial nr. Contract de vânzare aut.nr.3450, din 16/10/2023 emis de Pop MIORITA-NICOLETA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumpărare, ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **IFTODE CLAUDIU-CĂTĂLIN**, necăsătorit	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

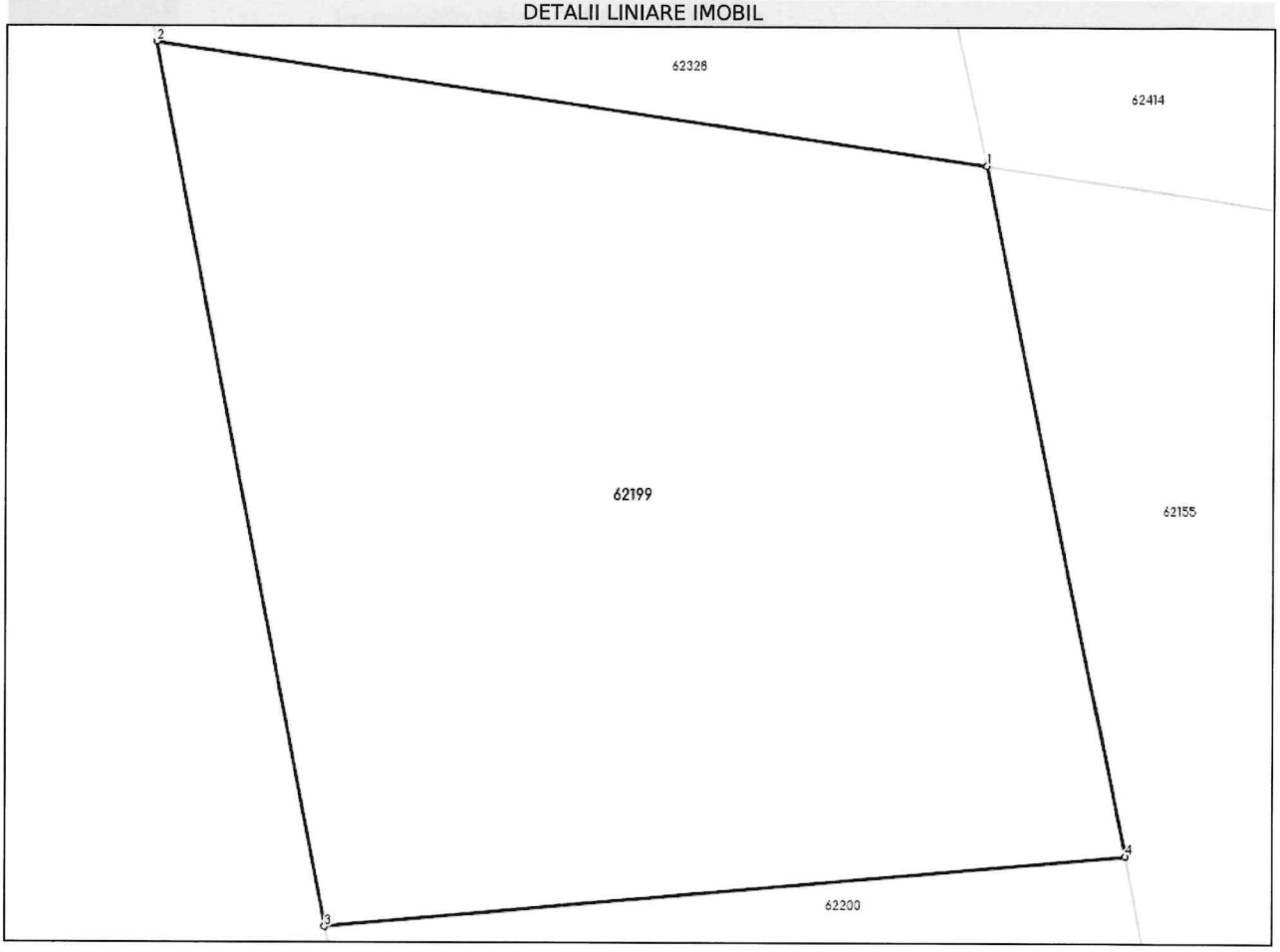
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
62199	500	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	pasune	NU	500	20	953/6	-	IMOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (**) (m)
1	2	23.51
2	3	25.207
3	4	22.488
4	1	19.71

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
28/03/2025, 15:08

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară HARGHITA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Gheorgheni

Nr. cerere	1513
Ziua	30
Luna	01
Anul	2024

Cod verificare
100163588318

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62200 Gheorgheni

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	62200	500	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
19220 / 17/10/2023		
Act Notarial nr. Contract de vânzare aut.nr.3450, din 16/10/2023 emis de Pop MIORITA-NICOLETA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumpărare, ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) IFTODE CLAUDIU-CĂTĂLIN, necăsătorit	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

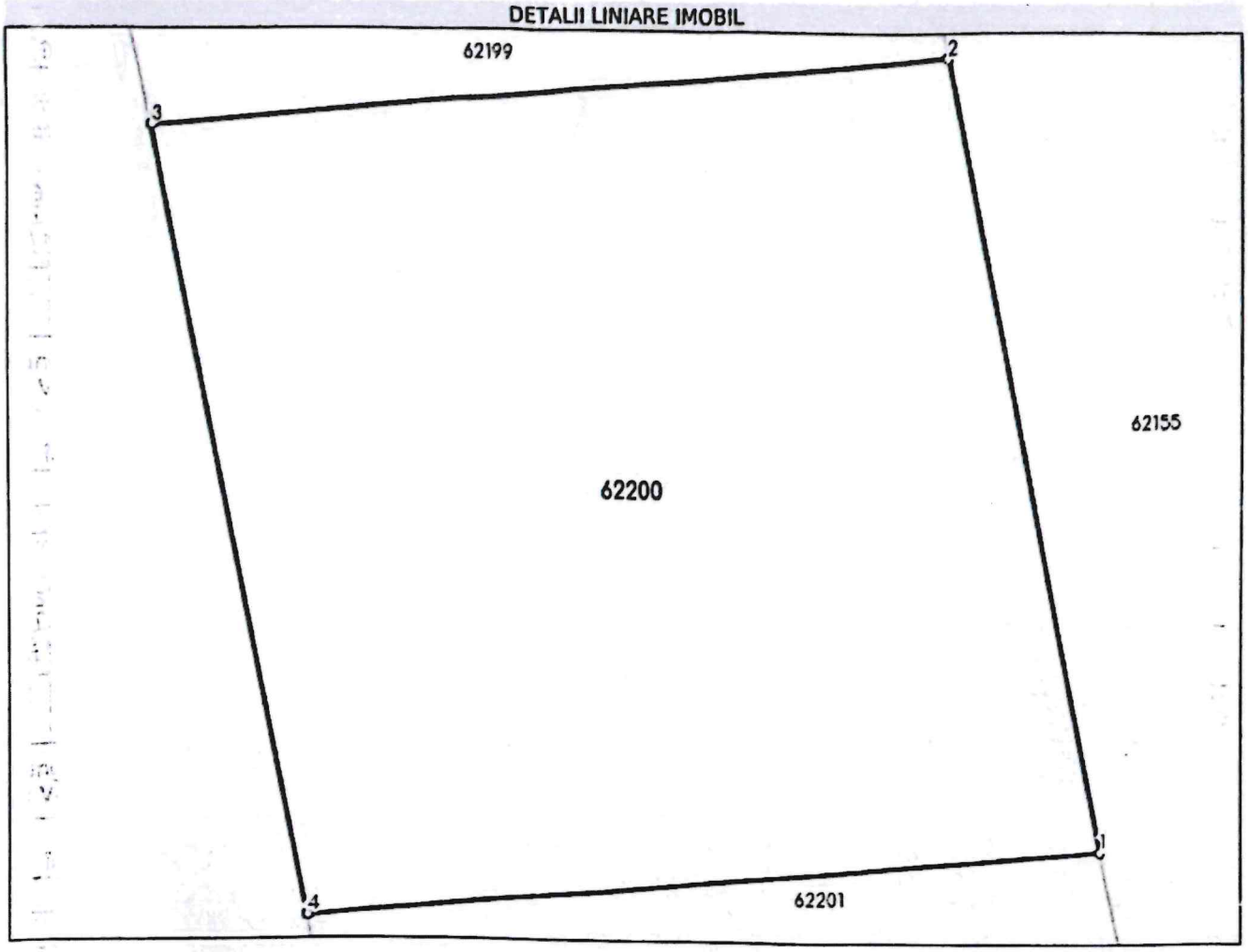
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
62200	500	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	pasune	NU	500	20	953/6	-	IMOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	22.268
2	3	22.488
3	4	22.246
4	1	22.692

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

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

coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

30/01/2024, 08:29

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară HARGHITA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Gheorgheni

ANCPI

Nr. cerere	1514
Ziua	30
Luna	01
Anul	2024

Cod verificare
100163588838

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62201 Gheorgheni

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	62201	555	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
19218 / 17/10/2023		
Act Notarial nr. Contract de vânzare aut. sub nr. 3450, din 16/10/2023 emis de Pop MIORITA-NICOLETA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumpărare ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) IFTODE CLAUDIU-CĂTĂLIN, necăsătorit	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

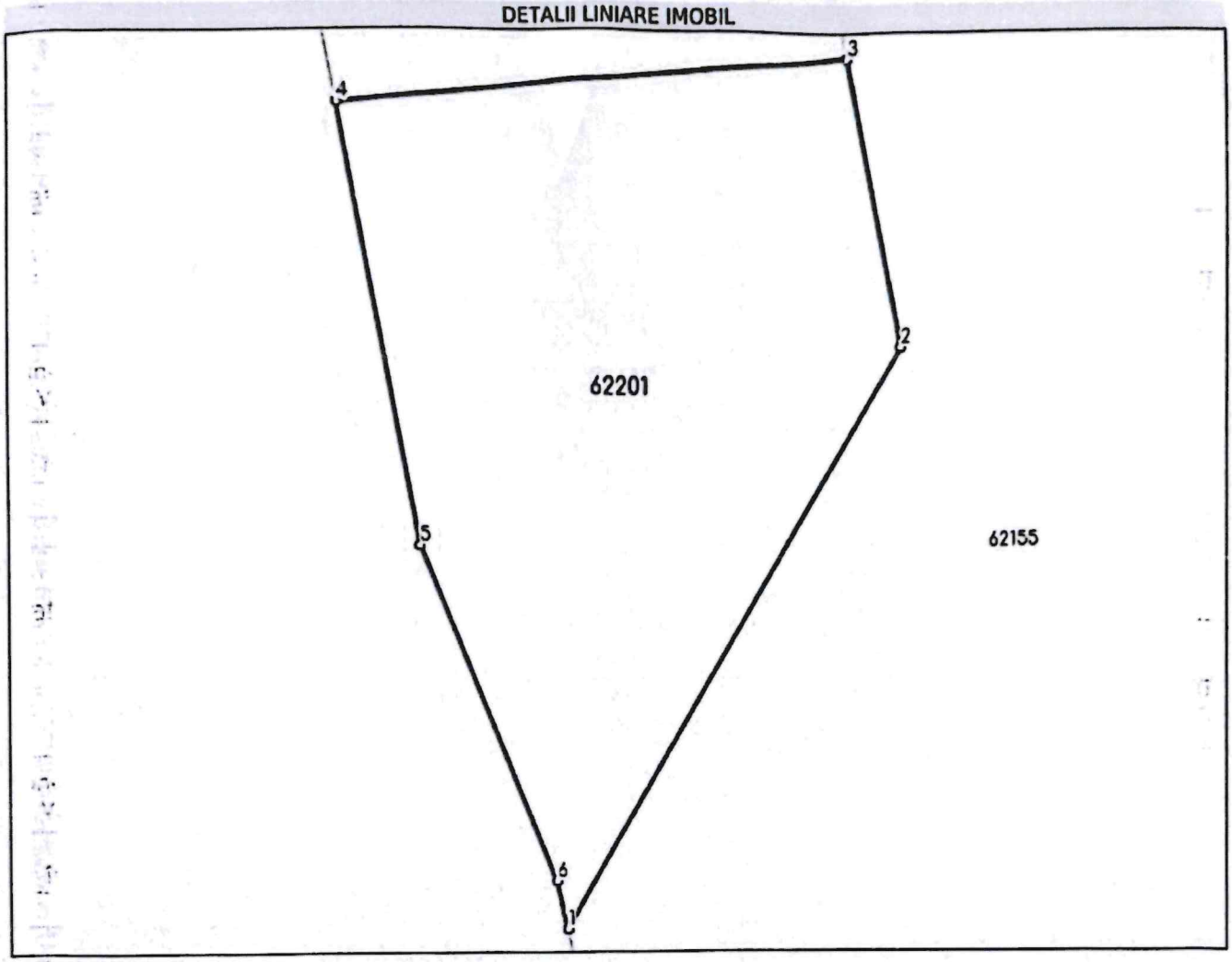
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
62201	555	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	pasune	NU	555	20	953/6	-	IMOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	29.025
2	3	12.359
3	4	22.692
4	5	18.875
5	6	15.608
6	1	2.129

Scanned with CamScanner

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
30/01/2024, 08:29

Scanned with CamScanner

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară HARGHITA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Gheorgheni

Nr. cerere	1425
Ziua	28
Luna	01
Anul	2024

Cod verificare
100163539197

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62328 Gheorgheni

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	62328	1.000	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
17535 / 21/09/2023		
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut. 1738, din 23/05/2023 emis de Pop MIORITA-NICOLETA; Act Notarial nr. Act de dezmembrare aut.nr.3122, din 20/09/2023 emis de Pop MIORITA-NICOLETA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **NAGY DAVID**, necasatorit	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53133/Gheorgheni, inscrisa prin incheierea nr. 9772 din 24/05/2023;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

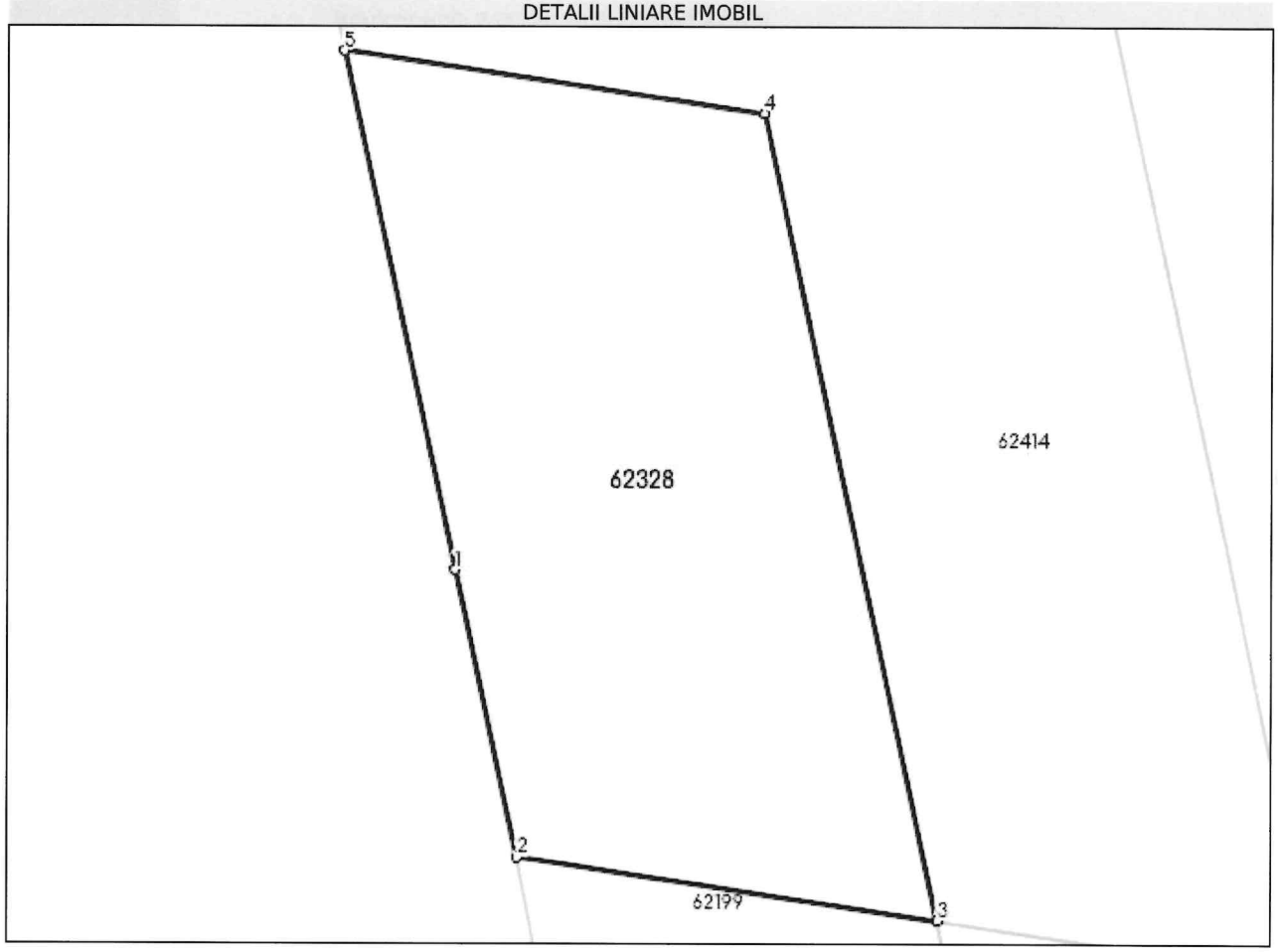
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
62328	1.000	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	pasune	NU	1.000	20	953/5	-	IMOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	16.201
2	3	23.51
3	4	45.472
4	5	23.496
5	1	29.266

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.6132723/28-01-2024 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării, 29-01-2024	Asistent Registrator, RITA KOVACS	Referent,
Data eliberării, __/__/____	_____ *(parafa şi semnătura)*	_____ *(parafa şi semnătura)*

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară HARGHITA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Gheorgheni

Nr. cerere	1484
Ziua	29
Luna	01
Anul	2024

Cod verificare
100163565854

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62414 Gheorgheni

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	62414	6.456	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
21305 / 21/11/2023		
Act Notarial nr. Act de dezmembrare aut.nr.3122, din 20/09/2023 emis de Pop MIORITA-NICOLETA; Act Notarial nr. Contract de vanzare aut. 1738, din 23/05/2023 emis de Pop MIORITA-NICOLETA; Act Notarial nr. Act de dezmembrare aut. nr. 3930, din 21/11/2023 emis de Pop MIORITA-NICOLETA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **NAGY DAVID**, necasatorit	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62329/Gheorgheni, inscrisa prin incheierea nr. 17535 din 21/09/2023; pozitie transcrisa din CF 53133/Gheorgheni, inscrisa prin incheierea nr. 9772 din 24/05/2023;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
62414	6.456	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	pasune	NU	6.456	20	953/5	-	IMOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	52.29
2	3	23.496
3	4	45.472
4	5	21.37
5	6	146.972
6	7	24.696

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
7	8	9.567
8	9	19.54
9	10	5.947
10	11	7.18
11	12	19.783
12	13	22.983
13	1	60.586

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,

29/01/2024, 12:12

Memoriu tehnic elaborat pentru obținerea avizului de oportunitate, în scopul:

Elaborare *PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)* *pentru* *„Introducere teren în intravilan, reglementat pentru zonă turistică"*

A. Prezentarea investiției propuse

1. **Solicitant/beneficiar**: CONSTLEMN NAGY S.R.L.
2. **Imobil inițiator al documentației de urbanism:**

Documentația de urbanism are ca obiect reglementarea urbanistică a două imobile:

- **CF nr. 62199 Gheorgheni** nr. cadastral 62199 – teren extravilan, categoria de folosință: pășune, suprafață 500 mp, proprietar: Iftode Claudiu-Cătălin;
- **CF nr. 62200 Gheorgheni** nr. cadastral 62200 – teren extravilan, categoria de folosință: pășune, suprafață 500 mp, proprietar: Iftode Claudiu-Cătălin;
- **CF nr. 62201 Gheorgheni** nr. cadastral 62201 – teren extravilan, categoria de folosință: pășune, suprafață 555 mp, proprietar: Iftode Claudiu-Cătălin;
- **CF nr. 62414 Gheorgheni**, nr. cadastral 62414 – teren extravilan, categoria de folosință: pășune, suprafață 6.456 mp, proprietar: Nagy Dávid;
- **CF nr. 62328 Gheorgheni**, nr. cadastral 62328 – teren extravilan, categoria de folosință: pășune, suprafață 1.000 mp, proprietar: Nagy Dávid.

Suprafața totală studiată este de **9.011 mp**, terenurile fiind în proprietate privată și fără sarcini înscrise.

3. **Amplasamentul:**

Terenurile studiate sunt situate în extravilanul municipiului **Gheorgheni**, județul **Harghita**, în zona sud-vestică a localității. Accesul auto se realizează

din **drumul județean DJ125**, care face legătura între Gheorgheni și Ciumani.

Amplasamentul se află într-o zonă cu caracter natural, cu potențial turistic valoros, dar în prezent nevalorificat urbanistic.

Vecinătățile terenurilor sunt următoarele:

- **Nord** – terenuri extravilane cu folosință agricolă;
- **Sud-Vest** – DJ125;
- **Vest** – terenuri extravilane cu folosință agricolă.

Zona nu este construită, fiind caracterizată de un cadru natural deschis, ideal pentru dezvoltarea unei funcțiuni turistice de tip agrement/cazare în regim redus de densitate.

4. Scopul solicitării:

Scopul elaborării Planului Urbanistic Zonal este **introducerea în intravilan a unei suprafețe de 7.399 mp** din totalul de 9.011 mp, în vederea reglementării urbanistice a acesteia ca **zonă cu funcțiune turistică**, destinată construirii unor obiective de cazare, agrement și servicii conexe.

Inițiativa urmărește valorificarea cadrului natural existent și **dezvoltarea unei zone turistice integrate**, care să contribuie la diversificarea economică și la creșterea atractivității municipiului Gheorgheni.

Documentația PUZ are rolul de a stabili:

- limitele noilor zone construibile;
- regimul de construire și indicatorii urbanistici propuși;
- modalitatea de asigurare a accesului și utilităților;
- corelarea cu reglementările din PUG și cu funcțiunile vecine.

Suprafața de **1.612 mp** va rămâne în extravilan și nu face obiectul introducerii în intravilan.

5. Situația existentă a utilităților:

În prezent, terenurile **nu dispun de rețele edilitare** (apă, canalizare, energie electrică etc.). În cadrul PUZ se va analiza **modalitatea optimă de racordare la utilitățile existente în municipiul Gheorgheni**, respectiv se vor propune **soluții tehnice pentru alimentarea cu apă, canalizare și**

energie electrică, în conformitate cu avizele emise de administratorii de rețea.

B. Modul de integrare a investiției propuse în zonă:

Investiția propusă se amplasează într-o zonă aflată în extravilanul municipiului Gheorgheni, **caracterizată printr-un cadru natural cu valoare peisagistică ridicată**, utilizată în prezent ca pășune. Zona este **neconstruită**, fără funcțiuni urbane învecinate imediate, ceea ce oferă un **potențial ridicat pentru dezvoltări turistice de tip extensiv**, cu impact redus asupra mediului.

Prin PUZ se propune o **funcțiune turistică**, compatibilă cu caracterul natural și liniștit al amplasamentului, care să valorifice cadrul existent prin construcții cu regim redus de înălțime și grad de ocupare scăzut.

Conceptul urmărește:

- **menținerea unei relații armonioase cu peisajul** natural;
- **asigurarea accesibilității** de la drumul județean DJ125;
- **dezvoltarea coerentă și etapizată** a zonei, cu respectarea regimului de protecție a terenurilor agricole adiacente;
- **evitarea conflictelor funcționale** cu zonele agricole sau de protecție din jur.

În lipsa unei structuri urbane învecinate, integrarea investiției se va realiza **prin modelarea reglementărilor urbanistice** astfel încât:

- să nu se producă discontinuități în teritoriu;
- să se respecte principiile dezvoltării durabile;
- să se asigure protejarea valorilor naturale ale zonei.

Investiția propusă va reprezenta un **pol funcțional nou**, cu rol de catalizator în dezvoltarea turismului local și regional.

C. Oportunitatea investiției

Investiția propusă răspunde unor direcții actuale de dezvoltare durabilă, având ca obiectiv **valorificarea cadrului natural existent prin introducerea unei funcțiuni turistice cu caracter extensiv**, compatibilă cu specificul zonei.

Amplasamentul beneficiază de **accesibilitate bună din drumul județean DJ125**, de **calitatea peisajului natural** și de **distanța relativ mică față de municipiul Gheorgheni**, factori care contribuie la caracterul oportun al inițiativei.

Elementele care susțin oportunitatea investiției sunt:

- **Dezvoltarea unei funcțiuni turistice** integrate într-un peisaj cu valoare naturală, fără a afecta echilibrul teritorial;
- **Susținerea economiei locale**, prin atragerea de investiții private, crearea de locuri de muncă și extinderea activităților din domeniul serviciilor;
- **Alinierea la tendințele actuale din turism**, care favorizează destinațiile liniștite, naturale, cu infrastructură specifică mică și mijlocie;
- **Condițiile favorabile pentru dezvoltare etapizată**, în baza unui cadru urbanistic clar stabilit prin PUZ.

Astfel, investiția propusă poate deveni un **exemplu de intervenție responsabilă într-o zonă cu potențial turistic**, contribuind la creșterea atractivității locale și regionale.

D. Indicatori propuși

ZF10 – Zonă comerț și servicii – SZF – servicii turistice

1. **Procent de ocupare maxim** **P.O.T.$_{max}$ = 20 %**
2. **Coeficient de utilizare maxim** **C.U.T.$_{max}$ = 0.35**
3. **Regim de înălțime maxim:** **P** (parter)

   pentru construcții tip A: **P+M** (parter+mansardă)
4. **Parcare:** se vor asigura în incintă, în cadrul fiecărei parcele, conform funcțiunii și normativelor în vigoare.
5. **Retragere față de strada (drumul privat propus):** minim 5 metri.
6. **Retrageri față de limitele laterale și posterioară ale parcelei:**

- față de limita nordică: minim 2 metri
- față de limita sudică: minim 3 metri

- față de limita posterioară: minim 2 metri

Prin documentația PUZ se propune **parcelarea întregii suprafețe reglementate în 23 de parcele construibile**, deservite de un **drum privat** cu acces din DJ125, care va asigura accesibilitatea interioară.

E. Împrejmuiri

Pentru asigurarea unei bune integrări în peisajul natural, se reglementează un **singur tip de împrejmuire permisă**, cu caracter prietenos, tradițional și discret, potrivit unei zone turistice cu regim redus de ocupare.

Împrejmuirea va fi realizată astfel:

- **Stâlpi (piloane) din lemn,** bătuți direct în pământ, fără soclu de beton;
- **Scânduri din lemn montate orizontal sau vertical**, cu distanțe între ele (nu opace), într-o compoziție simplă și permeabilă vizual;
- Înălțime maximă: **1,20 m**;
- Se recomandă completarea spre exterior cu **gard viu**, din specii locale, care să mascheze și să înfrumusețeze împrejmuirea;
- Lemnul va fi tratat pentru exterior, cu finisaje mate, în culori naturale (nuanțe de lemn, pământ, griuri calde).

Nu se permit împrejmuiri din beton, zidărie, tablă, plasă vizibilă, PVC sau alte materiale industriale.

Împrejmuirea va fi unitară la nivelul întregii zone reglementate și va face obiectul autorizării conform legislației în vigoare.

F. Aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile propuse vor respecta un caracter arhitectural unitar, adaptat cadrului natural și funcțiunii turistice, având un impact vizual redus și o integrare armonioasă în peisaj.

1. Volumetrie și regim de înălțime

Construcțiile vor avea un **caracter pavilionar**, cu volumetrii simple și bine integrate în peisajul natural.

Se admit:

- **Construcții parter (P)**, cu posibilitatea de mansardare;
- **Construcții de tip A (A-frame)**, cu acoperiș în două ape care constituie și pereții laterali, în spirit montan-turistic;
- Se interzic volumetrii masive, cu proporții urbane sau cu aspect industrial;
- Acoperișurile vor avea **pante înclinate de minimum 30°**, adaptate topografiei și climatului local.

2. Materiale și finisaje exterioare

Materialele utilizate pentru finisajele exterioare vor fi alese astfel încât să asigure o integrare armonioasă în peisajul natural și să contribuie la coerența vizuală a ansamblului:

- **Fațade:** lemn tratat (preferabil local), tencuieli decorative în tonuri calde, piatră naturală aparentă;
- **Acoperișuri:** țiglă ceramică mată, tablă fălțuită mată în culori închise, șindrilă din lemn;
- **Cromatică:** paletă redusă – bejuri, griuri calde, tonuri de maro și alb murdar; nu sunt permise culori stridente sau finisaje lucioase;
- Nu se admit materiale reflectorizante, PVC, tablă cutată colorată sau panouri compozite.

3. Elemente arhitecturale și detalii

Se încurajează o arhitectură de **calitate, coerentă la nivelul ansamblului**, adaptată contextului natural și funcțiunii turistice.

Se admit:

- **Elemente inspirate din arhitectura locală reinterpretată**, precum: pridvoare, pergole, obloane din lemn, streașini ample, terase acoperite;
- **Construcții de tip A (A-frame)**, cu soluții contemporane de detaliere;
- **Arhitectură modernă/contemporană**, cu condiția unei **bune integrări în peisaj**, prin volumetrii simple, materiale naturale sau neutre, paletă cromatică discretă și proporții echilibrate.

Indiferent de limbajul arhitectural ales, se va asigura:

- **unitaritate vizuală** la nivelul ansamblului;
- **coerență în detalii** și respect față de caracterul zonei;
- evitarea exceselor formale sau a soluțiilor arhitecturale agresive, care pot fragmenta imaginea generală a zonei.

4. Relația cu spațiul public și imaginea ansamblului

Construcțiile vor fi amplasate cu **retragere față de drumul privat minim 5 metri**, într-o logică de implantare **aerisită și nealiniată**, urmărind topografia naturală.

- Nu se admit fronturi continue sau garduri opace spre drumul de acces;
- Ansamblul va avea o **imagine coerentă, discretă și naturală**, fără contraste vizuale sau elemente deranjante;
- Se va asigura o relație firească între construcții, alei, vegetație și garduri, în spiritul unei zone turistice de calitate.

G. Utilizări admise

În zona reglementată prin PUZ sunt admise **funcțiuni turistice și complementare**, cu caracter redus de ocupare și integrare în peisajul natural. Acestea vor contribui la dezvoltarea unei zone de agrement coerente, echilibrate și accesibile.

- **Unități de cazare turistică** de tip pensiune, bungalow, cabane individuale, case de vacanță, construcții de tip A (A-frame);
- **Dotări de agrement** în aer liber: foișoare, ciubere, saune, zone de relaxare, platforme de observare, alei pietonale;
- **Servicii conexe turismului**, la scară mică (recepție, zonă comună de luat masa, minimarket pentru deservirea turiștilor, spații de închiriere echipamente).

H. Condiții pentru funcțiunile complementare

- **Locuință de serviciu/administrare**, asociată activității turistice;
- **Spații tehnice** (depozite, anexe gospodărești);
- **Parcaje la sol**, exclusiv în incintă.

I. Utilizări interzise

- Construcții industriale sau de producție;
- Funcțiuni comerciale de mari dimensiuni;
- Locuințe individuale permanente, fără legătură cu funcțiunea turistică;
- Activități care generează disconfort fonic, vizual sau olfactiv;
- Împrejmuiri opace și orice construcții care contravin caracterului natural al zonei.

J. Asigurarea acceselor și utilităților

1. Accese auto și pietonale

Accesul auto principal se va realiza din **drumul județean DJ125**, prin intermediul unui **drum privat propus în cadrul PUZ**, cu profil adecvat traficului auto și pietonal intern. Acest drum va deservi toate cele 23 de parcele reglementate prin documentație.

- Drumul privat va avea **lățimea de 4,5 m** și va funcționa ca **stradă partajată (shared space)**, cu **prioritate pentru circulația pietonală** și cu regim de viteză redusă pentru autovehicule;
- Circulația auto va fi permisă, dar subordonată utilizării pietonale – vor fi încurajate **mobilitatea lentă și accesul non-motorizat**;
- Fiecare parcelă va avea acces direct din drumul privat, iar construcțiile vor fi amplasate **cu o retragere minimă de 5 m față de marginea acestuia**, pentru a asigura vizibilitatea și siguranța circulației.

2. Racorduri la utilități edilitare

Zona nu beneficiază în prezent de rețele edilitare. În cadrul PUZ se vor propune soluții adaptate contextului:

- **Alimentare cu apă:** prin foraje de mică adâncime (puțuri), cu posibilitatea racordării la rețeaua publică, în funcție de fezabilitate;
- **Canalizare menajeră:** prin **sisteme individuale de epurare** (microstații), conform cerințelor legale și avizelor obținute;
- **Energie electrică:** prin extinderea rețelei existente sau soluții autonome locale (ex: panouri fotovoltaice);

- **Alte utilități:** salubritate, comunicații și iluminat exterior vor fi asigurate cu soluții adaptate, detaliate în faza ulterioară de proiectare.

Soluțiile propuse vor urmări **eficiența energetică, sustenabilitatea** și respectul față de caracterul natural al zonei.

K. Consecințe economice și sociale preconizate

Investiția propusă va contribui la **diversificarea activităților economice locale**, prin stimularea turismului și crearea de locuri de muncă. La nivel social, proiectul va genera **valorizarea peisajului natural**, creșterea atractivității zonei și dezvoltarea de servicii turistice cu impact pozitiv asupra comunității locale.

L. Categorii de costuri suportate:

Toate costurile legate de elaborarea PUZ-ului, obținerea avizelor, realizarea infrastructurii și implementarea investiției vor fi suportate integral de investitor, din fonduri private.

Șef proiect,
arh. ALBERT Martin

Întocmit
arh. LÁSZLÓ Beáta

RUR
Martin M. ALBERT
arhitect
BCDE

Miercurea Ciuc,
martie 2025