



România  
Județul Harghita  
Orașul Vlăhița  
Primarul Orașului Vlăhița

R.O. - 535800 - Orașul Vlăhița - CUI.: 4245224  
Str. Turnătorilor nr. 20., Jud. Harghita  
Tel./Fax: +40-266-246.634, +40-266-246.635, +40-266-246.636  
e-mail: office@primariavlahita.ro  
http://primariavlahita.ro

### **Hotărârea nr. 100/2024**

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru construire casă de locuit cu acces, împrejurimi și racorduri la utilități din strada Ștrandului, beneficiar Herceg Zoltán și Herceg Tünde, potrivit proiectului nr. 1825/2022 elaborat de S.C. ARHITECTURA SRL, Miercurea Ciuc

Consiliul Local al Orașului Vlăhița, întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 125/619/S/2024 al Primarului Orașului Vlăhița,
- Raportul de specialitate nr. 125/620/S/2024 al Compartimentului urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului și administrarea domeniului public și privat.
- Avizul nr. 125/639/S/2024 al Comisiei de specialitate pentru activități economice, buget-finanțe al Consiliului Local al Orașului Vlăhița,
- Avizul nr. 125/640/S/2024 al Comisiei de specialitate pentru urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului al Consiliului Local al Orașului Vlăhița;
- Proces verbal de afișare nr. 4714/23.07.2024 al Proiectului de Hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru construire casă de locuit cu acces, împrejurimi și racorduri la utilități din strada Ștrandului, beneficiar Herceg Zoltán și Herceg Tünde, potrivit proiectului nr. 1825/2022 elaborat de S.C. ARHITECTURA SRL, Miercurea Ciuc;
- Avizul de Oportunitate nr. 1/31.01.2023 al Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului de pe lângă Consiliul Județean Harghita și Avizul Arhitectului Șef al Județului Harghita nr. 17 din 22.05.2024.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, cu cele prevăzute de Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, cu ale Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, respectiv cu cele prevăzute de Ordinul nr. 176/2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000,

Luând în considerare Raportul informării și consultării publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, nr. 4551/12.07.2024.

Ținând cont de prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului 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,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c. și alin. (6) lit. c, art. 139 alin. (1), respectiv art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 7. a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală, republicată;



Hotărăște:

**Art. 1.** – Se aprobă Planului Urbanistic Zonal și Regulament de urbanism aferent pentru construire casă de locuit cu acces, împrejurimi și racorduri la utilități din strada Ștrandului, beneficiar Herceg Zoltán și Herceg Tünde, potrivit proiectului nr. 1825/2022 elaborat de S.C. ARHITECTURA SRL, Miercurea Ciuc, cu suprafață totală de 19072 mp, aflată în proprietate privată.

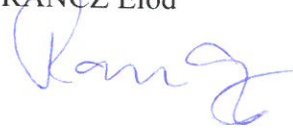
Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, Planșa A-03 Reglementări urbanistice se constituie în Anexa 2, 1 Planșa A-04 Reglementări edilitare se constituie în Anexa 3, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre. Perioada de valabilitate a documentației Plan Urbanistic Zonal este de 15 ani.

**Art. 2.** – Cu aducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Orașului Vlăhița.

**Art. 3.** – Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică, respectiv se comunică beneficiarului prevăzut la art. 1., Primarului Orașului Vlăhița, Consiliului Județean Harghita, Oficiului de cadastru și Publicitate Imobiliară Harghita și Instituției Prefectului Județului Harghita, în condițiile și termenele prevăzute de lege.

Vlăhița, la 29 august 2024

Președintele de ședință  
RANCZ Előd



Contrasemnat pentru legalitate  
Secretar general,  
ÜLKEI Jolán Erika





## REGULAMENT DE URBANISM aferent P.U.Z.

pentru construire casă de locuit cu acces, împrejuriri și racorduri la utilități din  
strada Ștrandului  
**ZONĂ DE LOCUIT**

### 1 DISPOZIȚII GENERALE

#### 1.1 Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei reglementate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului *Plan Urbanistic Zonal pentru construire casă de locuit cu acces, împrejuriri și racorduri la utilități din strada Ștrandului* cu suprafață totală de **8909 mp**, situat în intravilanul Orașului Vlăhița, județul Harghita și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

#### 1.2 Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

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

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 -2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii – NP011-97 – MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI AMENAJARII

TERITORIULUI, Direcția coordonare cercetare științifică și reglementări tehnice pentru construcții;

- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față: Planul Urbanistic General al Orașului Vlăhița.

### 1.3 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la *Planul Urbanistic Zonal pentru construire casă de locuit cu acces, împrejurimi și racorduri la utilități din strada Ștrandului* - se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local Vlăhița, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

### 1.4 Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din teritoriul administrativ al Orașului Vlăhița, județul Harghita. Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa *Reglementări urbanistice*. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

## 2 PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

### 2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

#### Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. 1 se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

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

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Orașul Vlăhița va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele

naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic

În zona studiată nu există zone cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

#### **Zone construite protejate**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Harghita, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Harghita, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței.

În zona studiată nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

## **2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

#### **Siguranța în construcții**

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile 5 luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

#### **Expunerea la riscuri naturale**

Unitățile care adăpostesc funcțiuni rezidențiale se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).

#### **Expunerea la riscuri tehnologice**

Unitățile care adăpostesc funcțiuni rezidențiale se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, LEA 20 kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare etc.).

#### **Asigurarea echipării edilitare**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

### **Asigurarea compatibilității funcțiilor**

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

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap. IV a prezentului Regulament.

## **3 UTILIZĂRI FUNCȚIONALE**

### **3.1 Domeniul de aplicare**

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în intravilanul Orașului Vlăhița. La nivelul terenului reglementat în suprafață de 8909 mp, s-au delimitat următoarele zone funcționale: **Zonă de locuit**

### **3.2 Utilizări admise**

- locuințe individuale cu maxim P+E(M) niveluri în regim discontinuu (izolat);
- anexe P;
- locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- căi de acces carosabile și pietonale, parcaje.

### **3.3 Utilizări admise cu condiții**

- se admit funcțiuni comerciale, de alimentație publică, servicii profesionale și mici activități manufacturare, cu condiția că suprafața acestora să nu depășească 150 mp, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

### **3.4 Utilizări interzise**

- funcțiuni comerciale, de alimentație publică, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, care depășesc suprafață de 150,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;
- creșterea animalelor (porcine, bovine, ovine, caprine) în număr mai mare de 5 capete;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;



- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- curătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit existente, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

## 4 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

### 4.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### **Orientarea față de punctele cardinale**

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 119/2004.
- Se va asigura pentru fiecare parcelă destinată locuirii posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.
- Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2004 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

#### **Amplasarea față de aliniament**

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzii se va face respectând aliniamentul propus în planșa A-03 – *Reglementări urbanistice* (retras cu 5 m față de la aliniament).

#### **Amplasarea față de drumurile publice**

Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice direct sau să beneficieze de servitute de trecere, având o lățime de minim 4 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

#### **Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limitele laterale ale parcelei**

- Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale proprietății conform planșei A-03 – *Reglementări urbanistice*: retras cu 2 m spre limitele laterale.
- Nu sunt admise locuințele înșiruite sau cuplate.

#### **Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limita posterioară a parcelei**

- Construcțiile se vor amplasa în limita zonei de constructibilitate, conform planșei A-03 – *Reglementări urbanistice* (retras cu 5 m față de limita parcelei).
- Anexe gospodărești (terase acoperite, filegorie, magazii unelte grădina etc.) se vor amplasa în limita zonei de constructibilitate, la cel puțin 4 m față de casă de locuit.

#### **Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente**

- Se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă de la stradă;
- Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții, se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 119/2004, art. 2,3,4,5,16 și 17.

#### **Lucrări de utilitate publică**

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

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

### **4.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **Accese carosabile**

Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor;

Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției și de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori;

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

#### **Accese pietonale**

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

Terenul studiat se află adiacent străzii Ștadionului cu acces pietonal existent.

### **4.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente ale localității și anume: alimentare cu apă și alimentare cu energie electrică;

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel:

- se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa;
- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării

tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent.

#### **Realizarea de rețele edilitare**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către proprietari, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari.

Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, canalizare menajeră, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc. se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror a căror extindere se preconizează.

#### Alimentare cu apă potabilă

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale.

#### Canalizare menajeră

Apele uzate menajere, provenite de la clădirile propuse, vor fi colectate și evacuate în rețeaua orășenească.

#### Alimentarea cu energie electrică

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

#### Telecomunicații

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

#### Rețele termice, alimentare cu gaze

Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcții. Fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.

Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

#### **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, de canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică, dacă legea nu dispune altfel;

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

#### **4.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

##### **Parcelarea**

La parcelarea terenului se va avea în vedere:

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții.
- Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect P.U.Z. Parcelările vor respecta prescripțiile Art.30 din Hotărârea nr. 525/1996, art.30 din R.G.U. și Cap. II 9 din R.L.U.;

- Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
  - Sunt admise comasări de parcele alăturate. Respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism va fi obligatorie și în situația comasărilor de parcele;
  - Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
  - În situația unor reparcelări, frontul stradal al parcelei destinate locuirii sau serviciilor va fi de minim 12,0 m, suprafața parcelei min. 350 mp;
- Terenul studiat va fi parcelat în 12 loturi și teren pentru extinderea zonei căi de comunicații rutieră și amenajărilor aferente.

#### **Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
- Ca regulă generală, înălțimea construcțiilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- Regimul de înălțime general impus construcțiilor pentru zona rezidențială este stabilit de la max. P+E(M) și max. P pentru funcțiuni complementare;
- Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor pentru zona rezidențială este stabilită la max. 10 m; înălțimea la coama acoperișului este determinată de dimensiunea construcției, cu rezolvarea eventualei mansarde pe un singur nivel;

#### **Aspectul exterior al construcțiilor**

##### **a) Dispoziții generale**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare;
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;
- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3,00 m sau în podurile nemansardabile.

##### **b) Fațade**

- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice;
- Sunt interzise imitațiile de materiale;
- Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile;
- Este interzis: paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate decât dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei în condițiile indicate în

preambul;

- Se va autoriza folosirea geamurilor termopan clare;
- Se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde, urmărindu-se aplicarea principiului unității cromatice.

c) Acoperișuri

- La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei;
- Construcțiile de locuințe vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante cuprinse între 30° -50°;
- Coama principală a acoperișului, va fi pe ambele fronturi ale străzii, la toate casele, fie paralelă, fie perpendiculară pe axul drumului (în funcție de tipul de casă selectat);
- Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului;
- Materialele pentru învelitoare vor fi din țiglă ceramică sau din beton;
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux";
- Este interzisă folosirea materiale pentru construcții provizorii (azbociment, tablă zincată, materiale plastice, ș.a);
- Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

#### **Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului**

Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

- **P.O.T.<sub>max</sub> = 30 %**
- **C.U.T.<sub>max</sub> = 0,6**

#### **4.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

##### **Parcaje**

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare.
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Fiecare parcelă din zona rezidențială va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru 2 mașini.
- În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.
- Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (acoperire cu șarpantă).

##### **Spații verzi și plantate**

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Pentru locuințe, terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative, va

reprezenta cel puțin 30% din suprafața totală a terenului liber;

- Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp;

#### Împrejmuiri

- Distrugerea împrejmuirilor din lemn specifice (porțile secuiești) este interzisă; la refacerea celor deteriorate se interzice utilizarea modelelor decorative și a culorilor altele decât cele tradiționale;
- Distrugerea împrejmuirii imobilelor cu grilaje decorative din fier forjat este interzisă; grilajele deteriorate se vor păstra și repara. Nu este permisă vopsirea lor în culori țipătoare;
- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu aparaje nepotrivit.
- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 m și o parte transparentă dublată cu gard viu sau în totalitate opac după caracterul străzii;
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri.

#### Gestionarea deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi adunate în containere preluate și transportate periodic de către societatea cu care primăria Odorheiu Secuiesc are contract, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a gunoiului aferent Orașul Vlăhița.

#### 4.6 Bilanț teritorial

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafață teren	19072.00 mp	100.00 %
Suprafață în extravilan	10163.00 mp	53.29 %
Suprafață în intravilan	8909.00 mp	46.71 %
Zonă de locuit	8909.00 mp	100.00 %
Drum	2632.00 mp	29.54 %
Parcele cu case de locuit	6277.00 mp	70.46 %
Clădiri	max 1883.10 mp	30.00 %
Platformă carosabilă/pietonală	max 1255.40 mp	20.00 %
Spații verzi în cadrul parcelei	min 3138.50 mp	50.00 %
P.O.T. MAX (SC/S <sub>teren</sub> X100)		30.00 %
C.U.T. MAX (SC/S <sub>teren</sub> )		0.60

## 5 UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referință, o singură unitate funcțională cu destinație predominant de rezidențială cu funcțiuni complementare.  
Prevederile Regulamentului Local de Urbanism au în vedere numai acest caracter al zonei.

Șef proiect:  
arh. Albert Martin

Data:  
09.05.2023

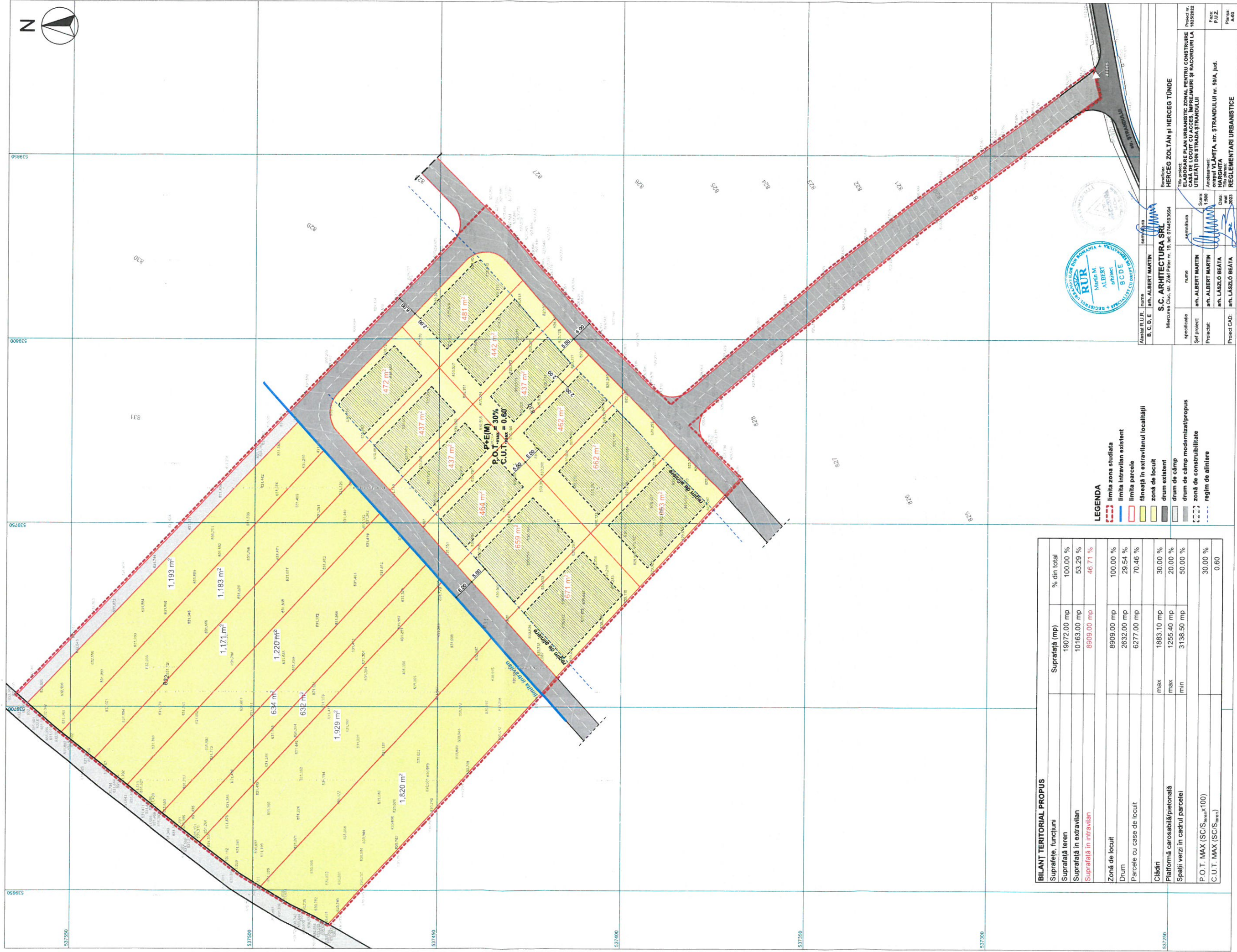


Întocmit:  
arh. László Beáta





Anexa nr. 2 la HCL 100/2024



- LEGENDA**
- limita zona studiata
  - limita intravilan existent
  - limita parcele
  - faneasa in extravilanul localitatii
  - zona de locuit
  - drum existent
  - drum de camp
  - drum de camp modernizat/propus
  - zona de constructibilitate
  - regim de aliniere

**BILANT TERITORIAL PROPUS**

Suprafete, functiuni	Suprafata (mp)	% din total
Suprafata teren	19072.00 mp	100.00 %
Suprafata in extravilan	10163.00 mp	53.29 %
Suprafata in intravilan	8909.00 mp	46.71 %
Zona de locuit	8909.00 mp	100.00 %
Drum	2632.00 mp	29.54 %
Parcele cu casa de locuit	6277.00 mp	70.46 %
Cladiri	max 1883.10 mp	30.00 %
Platforma carosabil/pietonală	max 1255.40 mp	20.00 %
Spatii verzi in cadrul parcelei	min 3138.50 mp	50.00 %
P.O.T. MAX (SC/S <sub>max</sub> ×100)		30.00 %
C.U.T. MAX (SC/S <sub>min</sub> )		0.60



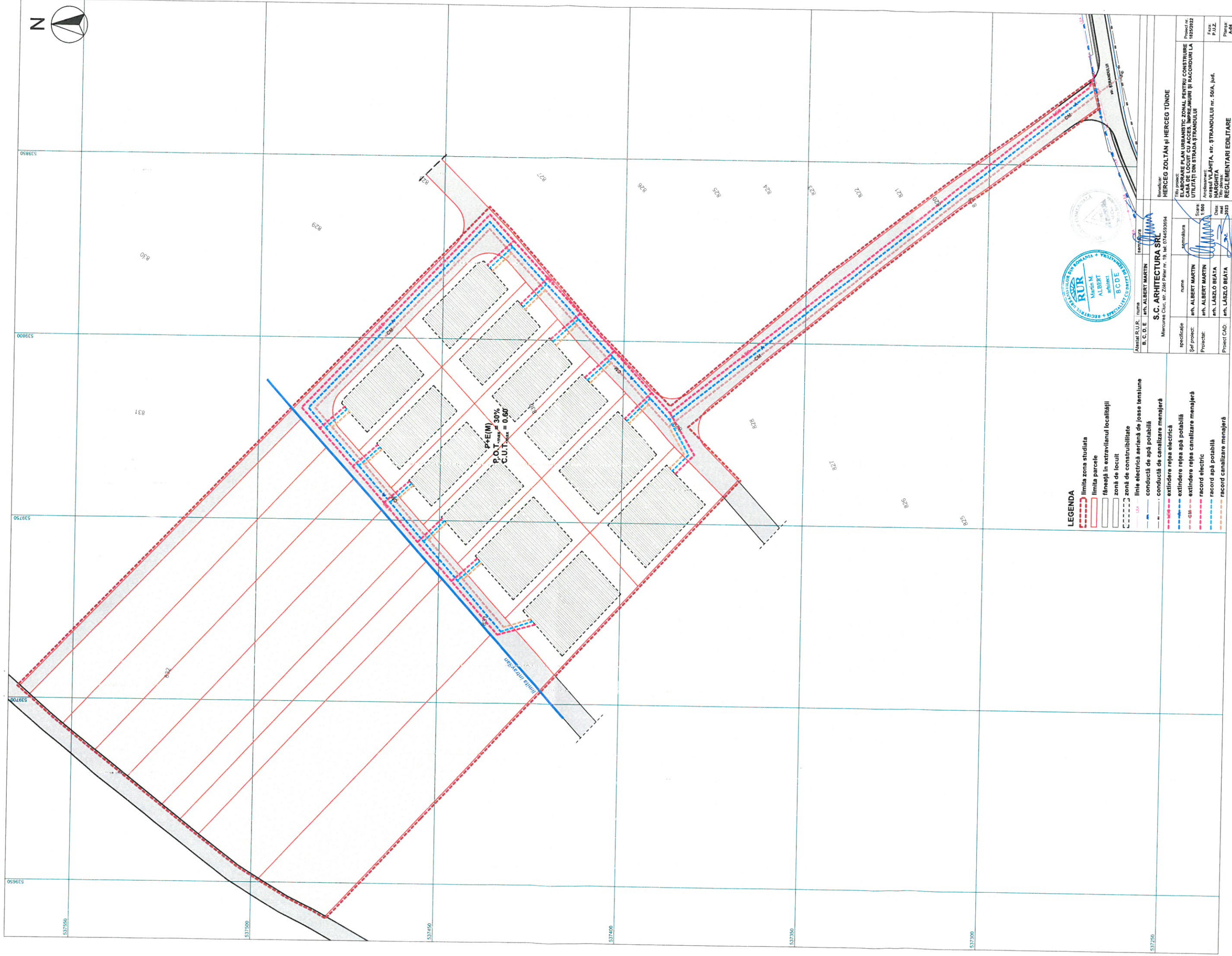
Ansamblu/UL	nume	Arhitectura	Arhitect
B. C. D. E	arh. ALBERT MARTIN	arh. ALBERT MARTIN	arh. LASZLO BEATA
Specificatie	nume	Arhitectura	Arhitect
Seri proiect	arh. ALBERT MARTIN	arh. LASZLO BEATA	arh. LASZLO BEATA
Proiectat	arh. LASZLO BEATA	arh. LASZLO BEATA	arh. LASZLO BEATA
Proiect CAD	arh. LASZLO BEATA	arh. LASZLO BEATA	arh. LASZLO BEATA

S.C. ARHITECTURA SRL  
 Mierurea Cluc, str. Zoltan Pater nr. 19, tel. 0744593694

Proiect nr. 1825922  
 Faza P.U.Z.  
 Planșă A-03



Anexa nr.3 la HCL 100/2024



Asesat P.U.R. nume B. C. D. E. arh. ALBERT MARTIN		semnatura [Signature]	
specificație S.C. ARHITECTURA SRL Miercurea Ciuc, str. Zădărnicei nr. 18, tel. 0746593904		aprobare [Signature]	
Șef proiect: arh. ALBERT MARTIN	nume arh. ALBERT MARTIN	Scale 1:500	Proiect nr. 1825032
Proiectat: arh. ALBERT MARTIN	nume arh. ALBERT MARTIN	Data 2023	Faza P.U.Z.
Proiect CAD: arh. LĂȘZLÓ BEÁTA	nume arh. LĂȘZLÓ BEÁTA	Data 2023	Planșă A04
București: HERCEG ZOLTÁN și HERCEG TONDE			
Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE			
CASA DE LOCUIT CU ACCESIBILITATE PENTRU ÎNĂLȚĂȚI ȘI ÎNĂLȚĂȚI LA			
UTILITĂȚI DIN STRADA ȘTRANDULUI			
Arhitectură: orașul VLĂHÎTA, str. ȘTRANDULUI nr. 50A, Jud. MARGHITA			
Proiect CAD: arh. LĂȘZLÓ BEÁTA			

