



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. 10/2025**

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru construire casă de locuit, beneficiar Péter Attila, potrivit proiectului nr. 1736/2021 elaborat de S.C. ARHITECTURA SRL, Miercurea Ciuc

Consiliul Local al Orașului Vlăhița, întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 60/27/S/2025 al Primarului Orașului Vlăhița,
- Raportul de specialitate nr. 60/28/S/2025 al Compartimentului urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului și administrarea domeniului public și privat.
- Avizul nr. 60/62/S/2025 al Comisiei de specialitate pentru activități economice, buget-finanțe al Consiliului Local al Orașului Vlăhița,
- Avizul nr. 60/63/S/2025 al Comisiei de specialitate pentru urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului al Consiliului Local al Orașului Vlăhița;
- Proces verbal de afișare nr. 8488/30.12.2024 al Proiectului de Hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru construire casă de locuit, beneficiar Péter Attila, potrivit proiectului nr. 1736/2021 elaborat de S.C. ARHITECTURA SRL, Miercurea Ciuc;
- Cerere aprobării P.U.Z. nr. 1736/2021 elaborat de S.C. ARHITECTURA SRL, înregistrată la registratura Primarului Orașului Vlăhița sub nr. 8476 din data de 30.12.2024;
- Avizul de Oportunitate nr. 8/27.03.2023 al Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului de pe lângă Consiliul Județean Harghita și Avizul Arhitectului Șef al Județului Harghita nr. 42 din 29.11.2024.

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. 4830/26.07.2024

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,

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;

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;



**Hotărâște:**

**Art. 1. – (1)** Se aprobă Planului Urbanistic Zonal și Regulament de urbanism aferent pentru construire casă de locuit, beneficiar Péter Attila, potrivit proiectului nr. 1736/2021 elaborat de S.C. ARHITECTURA SRL, Miercurea Ciuc, cu suprafață totală de 5649 mp, aflată în proprietate privată.

(2) 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.

(3) Perioada de valabilitate a documentației Plan Urbanistic Zonal este de 10 ani.

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

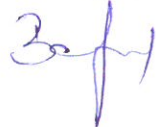
**Art. 3. –** Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin grija Secretarului General, respectiv se comunică beneficiarului prevăzut la art. 1., Primarului Orașului Vlăhița, Consiliului Județean Harghita, Oficiului de cadastru și Publicitate Imobiliară Harghita și Instituției Prefectului Județului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

Vlăhița, la 30 ianuarie 2025

Președintele de ședință  
Consilier local,  
HAÁZ Sándor



Contrasemnează pentru legalitate  
Secretar general delegat al Orașului Vlăhița,  
BATÓ Mária Magdolna





**REGULAMENT DE URBANISM**  
**afere**  
**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONL**  
**PENTRU**  
**CASĂ 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 studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „pentru casă de locuit” parcela cu C.F. nr. 55349, 55350, tarla 170 – parcela 6442 situată 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 Regulament 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;
- 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 „*Elaborare Planul Urbanistic Zonal pentru casă de locuit*” 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, constituită din parcela cu C.F. nr. **55349, 55350, tarla 170 – parcela 6442**. Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa *A-03 – Reglementări urbanistice*. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul zonei 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 prevăzute 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.

Zona studiată se află în intravilanul Orașul Vlăhița cu categoria de folosință fâneață.

#### **Resursele de apă**

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de lucrările de gospodărie și de captare a apelor.

În zona studiată nu există risc de inundații, sau zone de protecție.

#### **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.

Pe terenul studiat sau adiacent acestuia 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 zonă 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, LEA 110 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 studiat în suprafață de 5649,00 mp s-au delimitat următoarea zonă funcțională: **zonă de locuit cu regim mic de înălțime maxi. P+E(M) și funcțiuni complementare.**

Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe cu regim de înălțime max. P+E / P+M și anexe cu regim de înălțime max. P.

#### **3.2 Utilizări admise**

- locuințe individuale cu maxim 2 niveluri P+E sau P+M în regim discontinuu (izolat);
- căsuțe de vacanță;
- anexe pentru depozitare combustibil solid;
- pavilion de grădină;
- spațiu acoperit pentru autoturisme;
- garaje;
- anexe;
- grădină privată;
- alei pietonale;
- platformă carosabilă.

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

- sunt permise construirea anexelor cu condiția că acestea să nu fie alipite clădirilor, să fie construite din lemn cu învelitoare din țigle ceramice;
- anexele pentru depozitarea lemnului pot fi deschise cu condiția că lemnele să fie stivuite ordonat.

#### **3.4 Utilizări interzise**

- orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 3.2 și 3.3;
- sunt interzise depozitarea și/sau colectarea inclusiv pe platforme a materialelor refolosibile sau a deșeurilor urbane, precum și depozitarea de orice natură pe terenurile vizibile din zonele accesibile publicului;
- este interzisă agresiunea vizuală cauzată de obturarea sau distorsionarea câmpului de vizibilitate și de percepere a ansamblurilor de arhitectură sau a imaginii arhitectural – volumetrică a clădirilor, prin amplasarea pe fațadele clădirilor sau pe elementele de susținere aferente a următoarelor echipamente vizibile din zonele accesibile public: aparate de aer condiționat, antene TV satelit, telefonie mobilă, contoare, cablaje (CATV, telefonie fixă,



etc.), posturi trafa – aeriene, coșuri de fum sau de ventilație, bennere, panouri de reclamă, etc.;

- sunt interzise orice fel de construcții, amenajări sau activități care prin amplasament, funcțiune, volumetrie, și aspect arhitectural (conformare, amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc.) depreciază valoarea peisajului (art. 8 la H.G.R. 525/1996. Regulamentul General de Urbanism);
- 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 construire, 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. 119/2014.
- Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h.
- 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. 119/2014 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 5,0 m față de 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 față de limita de proprietate spre nord și sud. 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 construibilitate, conform planșei A-03 – *Reglementări urbanistice*: retras cu 10 m față de limita de proprietate. Anexele gospodărești (platformă acoperită, filegorie, depozit pentru combustibil solid etc.) se vor amplasa în partea vestică a zonei de construibilitate.

#### **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, 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 dintr-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;
- Accesul carosabil nu trebuie să fie obstrucționat prin mobilier urban și trebuie păstrat liber 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.

### **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 potabilă, canalizare menajeră 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:
  - beneficiarul se obligă să extindă rețeaua existentă.
- 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 proprietar, autoritatea publică locală.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari.
- Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, etc. se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează.

#### **Alimentare cu apă potabilă**

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale.

#### Canalizare menajeră

Apa uzată menajeră, provenite de la clădirile propuse, va fi racordată la rețeaua existentă prin extinderea acesteia.

#### 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

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

#### **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 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 constructibil 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 de minim 12 m.

### **Înălțimea construcțiilor**

- Regimul de înălțime general impus construcțiilor pentru zonă rezidențială este stabilit de max. P+M / P+E, pentru anexe max. P.
- Înălțimea maximă a construcțiilor pentru zona rezidențială este stabilită pentru case de locuit la max. 8 m, pentru anexe la max. 5 m.

### **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 împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu energie electrică, 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 pașișe 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;
- 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 proiectat);
- Materialele pentru învelitoare vor fi din țigle ceramice, rosu caramiziu sau maro;
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor de mansardă;
- Este interzisă folosirea materialelor pentru construcții provizorii (azbociment, tablă zincată, materiale plastice, ș.a);

#### 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> = 0.60**

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

##### 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;
- Se va amenaja min. 2 locuri de parcare în interiorul parcelei;
- 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.
- Spațiul acoperit pentru autoturisme va fi realizat din lemn cu șarpantă și învelitoare din țigle ceramice.

##### 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.
- 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

- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu aparaj nepotrivit;
- Împrejmuirea spre stradă și spre limitele separative al parcelei pot fi din lemn cu înălțimea maximă de 1,80 metri sau transparentă dublată cu gard viu.

##### Gestionarea deșeurilor

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

#### 4.6 Bilanț teritorial

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafață teren conform C.F.	5649.00 mp	100.00 %
Construcții	max. 1694.70 mp	30.00 %
Platformă pietonală/carosabilă/parcări	1129.80 mp	20.00 %
Grădină privată	min. 2824.50 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

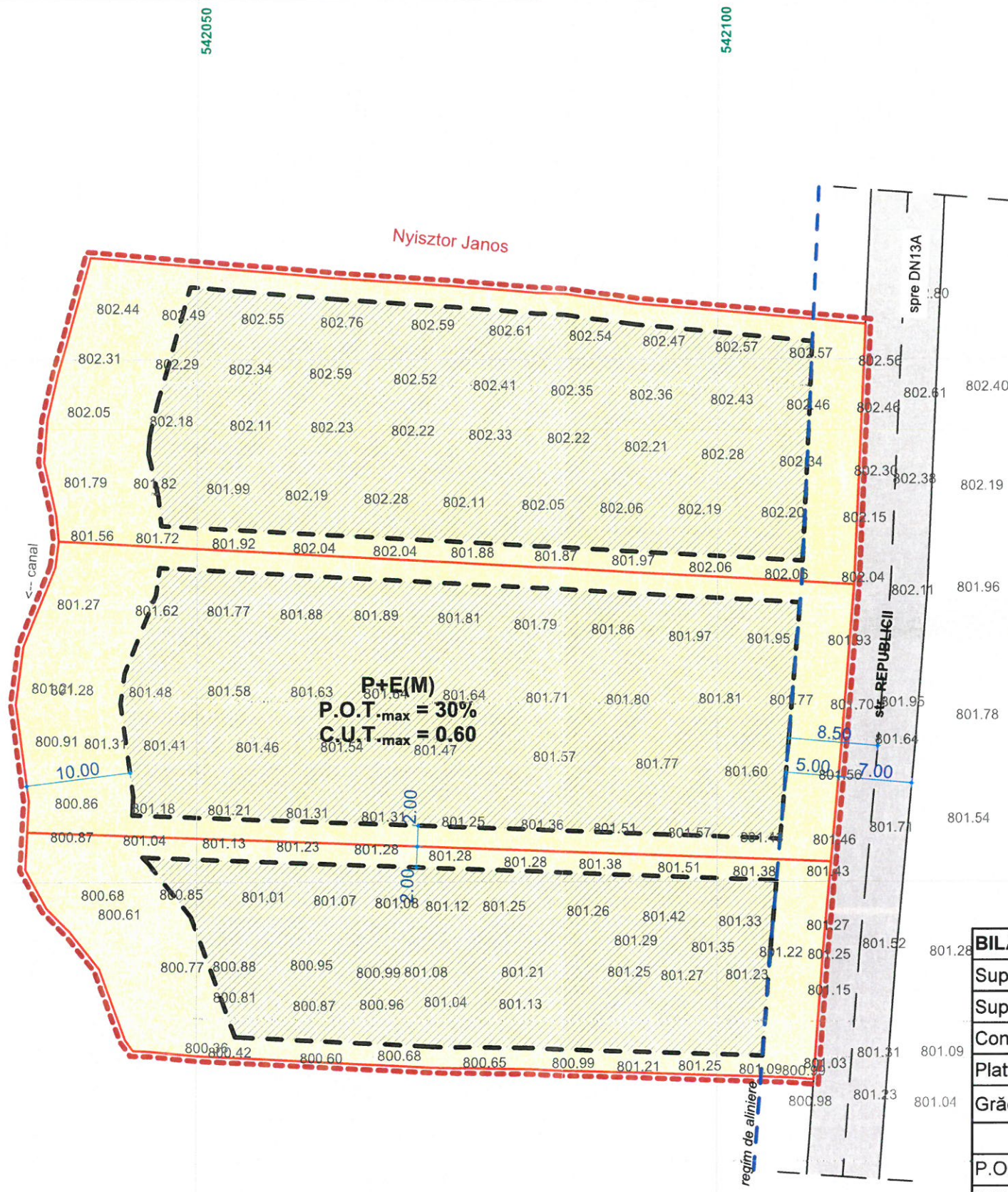
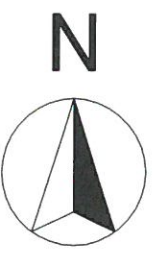
După aprobarea prezentului P.U.Z. cu H.C.L. terenul în suprafața de **5649,00 mp** înscris în **C.F. nr. 55349, 55350, tarla 170 – parcela 6442** zona va fi reglementată din punct de vedere urbanistic și tehnico-edilitar.

Șef proiect:  
arh. Albert Martin

Data: 28.03.2023



Întocmit  
arh. László Beáta



**LEGENDA**

- limita zona studiată
- limita parcele conform C.F.
- zonă de locuit
- drum de acces existent
- zonă de constructibilitate
- regim de aliniere



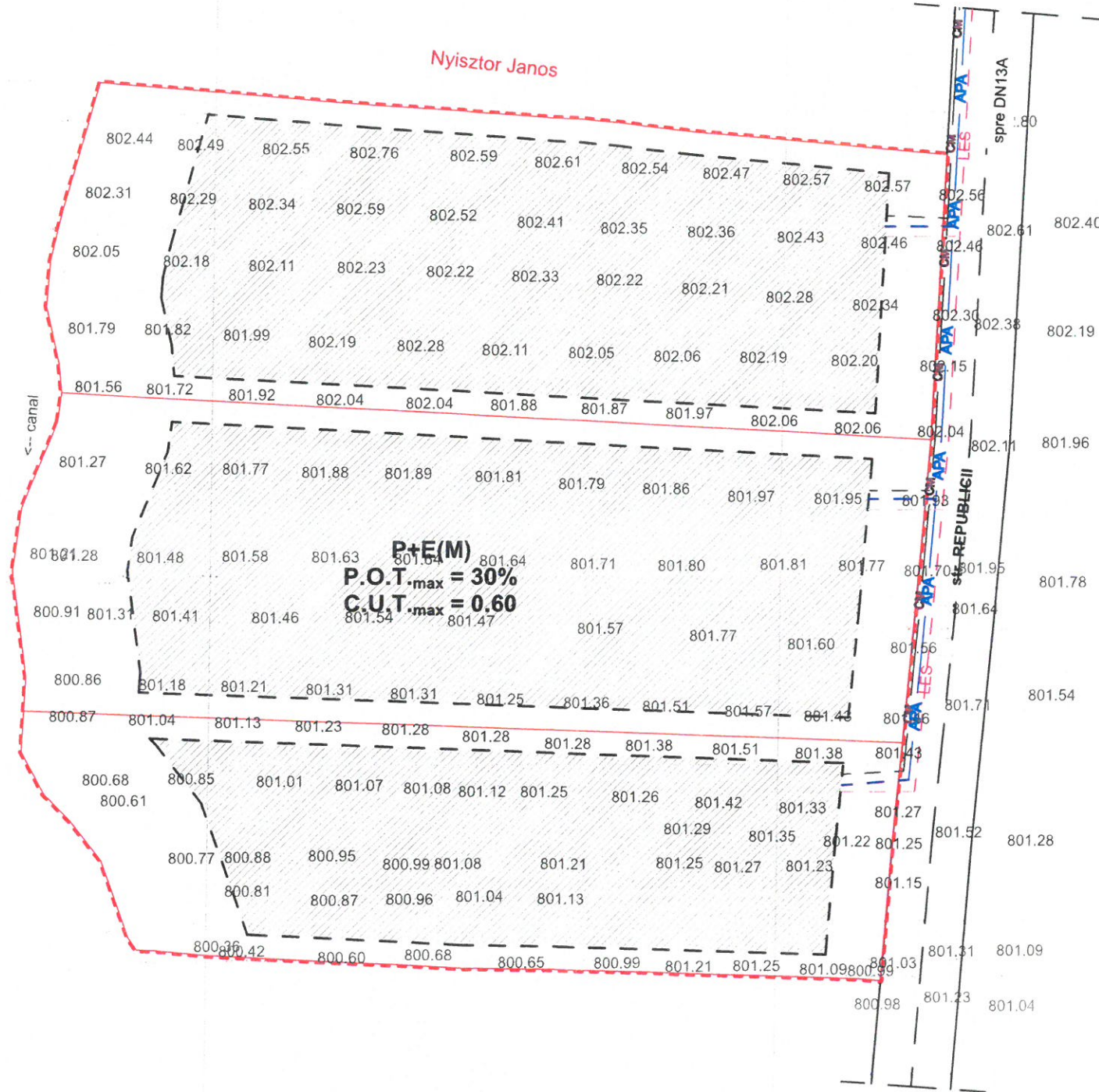
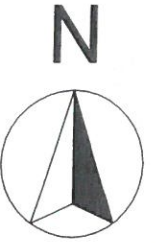
**BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ**

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafață teren conform C.F.	5649.00 mp	100.00 %
Construcții	max. 1694.70 mp	30.00 %
Platformă pietonală/carosabilă/parcări	1129.80 mp	20.00 %
Grădină privată	min. 2824.50 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

Atestat R.U.R. nume	semnătura	
B, C, D, E	arh. ALBERT MARTIN	
<b>S.C. ARHITECTURA SRL</b> Miercurea Ciuc, str. Zöld Péter nr. 19, tel: 0744593694		Beneficiar: <b>PÉTER ATTILA</b>
specificație	nume	semnătura
Șef proiect:	arh. ALBERT MARTIN	
Proiectat:	arh. ALBERT MARTIN arh. LÁSZLÓ BEÁTA	
Proiect CAD:	arh. LÁSZLÓ BEÁTA	
Titlu proiect: <b>ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CASĂ DE LOCUIT</b>		Proiect nr. 1736/2021
Amplasament: <b>orașul VLĂHIȚA, str. REPUBLICII nr. FN, jud. HARGHITA</b>		Faza: P.U.Z.
Titlu planșă: <b>REGLEMENTARI URBANISTICE</b>		Planșă: A-03
Scara: 1:500		
Data: dec. 2022		







**LEGENDA**

- limita zona studiată
- limita parcele conform C.F.
- zonă de constructibilitate
- CM - extindere rețea de canalizare
- APA extindere rețea de apă potabilă
- LES - extindere linia electrică, subterană
- racord canalizare menajeră
- racord apă potabilă
- racord energie electrică



Atestat R.U.R.	nume	semnătura	
B, C, D, E	arh. ALBERT MARTIN		
<b>S.C. ARHITECTURA SRL</b> Miercurea Ciuc, str. Zöld Péter nr. 19, tel: 0744593694		Beneficiar: <b>PÉTER ATTILA</b>	
specificație	nume	semnătura	Titlu proiect: <b>ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CASĂ DE LOCUIT</b>
Șef proiect:	arh. ALBERT MARTIN		Proiect nr. 1736/2021
Proiectat:	arh. ALBERT MARTIN		
	arh. LÁSZLÓ BEÁTA		
Proiect CAD:	arh. LÁSZLÓ BEÁTA		
		Scara: 1:500	Amplasament: orașul VLĂHIȚA, str. REPUBLICII nr. FN, jud. HARGHITA
		Data: dec. 2022	Titlu planșă: <b>REGLEMENTARI EDILITARE</b>
			Faza: P.U.Z.
			Planșa: A-04

