



România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc

Hotărârea nr. 172/2025

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Modificator pentru zonă de locuit cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, str. Magnolia fnr., Municipiul Odorheiu Secuiesc

Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 40/954/S/20.06.2025 inițiat de către Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc și Raportul de specialitate nr. 40/955/S/20.06.2025 al Direcției de Urbanism și Evidența Patrimoniului, Avizul Prealabil de Oportunitate al Primăriei Municipiului Odorheiu Secuiesc, nr. 5/2024, Avizul Arhitectului Șef al Județului Harghita nr. 5/2025, Avizul nr. 40/1054/S/24.06.2025 al Comisiei de specialitate pentru amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului ale Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc,

Ținând cont de avizele cerute prin Certificat de Urbanism nr. 192 din 03.04.2024,

În conformitate cu prevederile art. 32, art. 47, art. 50 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Cu respectarea prevederilor art. 7 alin. (1) și alin. (2) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicat cu modificările și completările ulterioare, anunț nr. 46977 afișat la data de 23.04.2025,

Potrivit reglementărilor din Ordinul 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, precum și Hotărârea Consiliului Local Odorheiu Secuiesc nr. 24/2012 pentru adoptarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, Avizul Arhitectului Șef cu nr.6/2025, precum și Raportul informării și consultării publicului nr. 6/2025,

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. e), respectiv art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Hotărăște:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – Modificator pentru zonă de locuit cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, str. Magnolia fnr., Municipiul Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita, potrivit proiectului nr. 9/2024, elaborat de S.c. Urban Design S.r.l, Odorheiu Secuiesc, prin proiectant arh. Albert Martin, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Obținerea autorizațiilor de construire se face după reglementarea statutului juridic al străzilor noi și a celor existente, subdimensionate, care urmează să fie modernizate, conform profilurilor de drum aprobate. Suprafața de teren necesară pentru formarea și lărgirea străzilor se dezmembrează și se notează în CF, având categoria de folosință „drum”.

Art. 3. – Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii.



Implicarea municipalității în extinderea rețelelor edilitare se face etapizat în funcție de fondurile disponibile.

Art. 4. – Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Art. 5. – Termen de valabilitate: 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 6. – Cu aducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Art. 7. – Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică și se comunică Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc și Instituției Prefectului Județului Harghita, în condițiile și termenele prevăzute de lege.

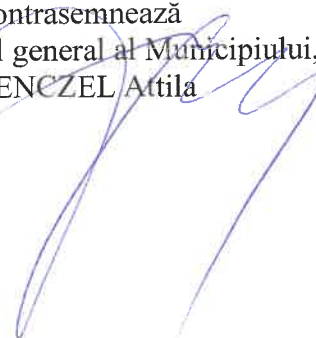
Această hotărâre a fost aprobată de Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, cu respectarea prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. e) art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu 14 voturi pentru, din cei 14 consilieri locali prezenți la ședință, din totalul de 19 consilieri locali în funcție.

Odorheiu Secuiesc, la 26 iunie 2025

Președintele de ședință
Consilier local,
TUBÁK Nimród



Contrasemnează
Secretarul general al Municipiului,
VENCZEL Attila





România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc

Nr.40/454S/20.06.2025

Referat de aprobare

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Modificator pentru zonă de locuit cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, str. Magnólia fnr., Municipiul Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita, potrivit proiectului nr.9/2024, elaborat de S.C. URBAN DESIGN S.R.L, Odorheiu Secuiesc

În conformitate cu prevederile art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în conformitate cu prevederile art. 32 alin. (1) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prin prezenta inițiem Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Modificator pentru zonă de locuit cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, str. Magnólia fnr., Municipiul Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita, potrivit proiectului nr.9/2024, elaborat de S.C. URBAN DESIGN S.R.L, Odorheiu Secuiesc, având ca beneficiar persoana fizică László Zsolt, în continuare proiect de hotărâre, bazându-se pe următoarele

Motive:

În fapt, vă arătăm, că la Registratura Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc s-a înregistrat sub nr. 45635/16.04.2025 afișat la data de 23.04.2025 sub nr. 46977, proiectul nr. 9/2024, elaborat de S.C. URBAN DESIGN S.R.L, Odorheiu Secuiesc, respectiv Planul Urbanistic Zonal – Modificator pentru zonă de locuit cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, str. Magnólia fnr., Municipiul Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita, potrivit proiectului nr.9/2024, elaborat de S.C. URBAN DESIGN S.R.L, Odorheiu Secuiesc, având ca beneficiar persoana fizică László Zsolt. Analizând conținutul acestei documentații, observăm, că amplasamentul studiat se află în intravilanul, localității conform P.U.G. aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 287/2017. Destinația actuală a zonei: Zona de locuințe cu regim mic de înălțime max P+2 și funcțiuni complementare.

Folosința actuală: teren liber de construcții, având categoria de folosință fâneață, respectiv drum conform CF **63276, 63277, 63278, 63279, 63280, 67135, 67136**. Din conținutul Avizului prealabil de oportunitate nr. 5/2024 eliberat de Primăria Municipiului Odorheiu Secuiesc, reiese că eliberarea acestuia s-a făcut pentru CF nr. **63276, 63277, 63278, 63279, 63280, 67135, 67136**.

Analizând documentația depusă rezultă că suprafața totală studiată este de 12.334 mp.

Conform Certificatului de urbanism se dorește modificarea parcelarului prin PUZ aprobat cu HCL nr.215/2019. Zona de spații verzi propusă conform PUG va rămâne neschimbată.

Conform prevederilor RLU aferent PUG, aprobat cu HCL 287/2017 coroborat cu Legea 350/2001 în zona studiată autorizarea executării lucrărilor de construcții se face doar în baza unui plan urbanistic zonal modificador aprobat.

În urma înaintării studiului de oportunitate de către beneficiar, în conformitate cu art. 32 din Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, autoritatea publică locală prin grija Arhitectului Șef a eliberat Avizul prealabil de oportunitate nr. 5/2024.

Prin Planul Urbanistic Zonal, a cărui aprobare se urmărește prin prezenta inițiativă a noastră, se urmărește: parcelarea terenului, stabilirea condițiilor de construire și de implantare, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea acceselor.

Inițierea elaborării Planului Urbanistic Zonal aparține d-lui László Zsolt ..

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: 12.334 mp, teren intravilan.

Teritoriul este delimitat la:

- la nord: strada Magnólia, peste drum sunt terenuri în proprietate privată în zonă de locuit cu funcțiuni complementare, reglementate prin PUZ.
- la est: terenuri în proprietate privată în zonă de locuit cu funcțiuni complementare, nereglementate prin documentații de tip PUZ.
- la sud - zonă reglementată prin PUZ aprobat în proprietate privată în zonă de locuit cu funcțiuni complementare.
- la vest: terenuri proprietate privată reglementate prin PUZ peste care strada Móricz Zsigmond.

Referitor la aspectele legate de mediu, în proiect se arată, că din punct de vedere al relației cadru natura – cadru construit nu există disfuncționalități. Investiția propusă nu afectează calitatea mediului.

Analizând proiectul depus de beneficiar, se observă, existența Certificatului de urbanism nr. 192/03.04.2024, Avizului prealabil de oportunitate nr. 5/2024, Avizului Arhitectului Șef al Consiliului Județean nr. 5/2025, Avizul Arhitectului Șef al Municipiului Odorheiu Secuiesc cu nr.6/2025 și toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr.192/03.04.2024.

Proiectul, cum am arătat și mai sus, a fost depus la Registratura Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, în două exemplare și adus la cunoștință publică, prin anunțul nr. 41196 afișat la data de 27.03.2025, respectând modalitatea de afișare la sediul instituției noastre, parcurgând și îndeplinind regulile procedurale ale Ordinul 2701/2010 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, precum și Hotărârea Consiliului Local Odorheiu Secuiesc nr. 24/2012 pentru adoptarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, precum și Raportul informării și consultării publicului nr. 6/2025.

În drept, invocăm prevederile art. 47, art. 50 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, prevederile Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, 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.

În concluzie, văzând motivele de fapt și de drept sus prezentate, luând în considerare faptul, că potrivit prevederilor art. 129 alin (2) lit. c), alin (6) lit. (c), art. 139. alin (3) lit. (e), respectiv art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, competența decizională, în prezenta cauză, aparține Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, prin prezenta propunem aprobarea proiectului de hotărâre, în forma inițiată.

Odorheiu Secuiesc, la 20.06.2025.

Inițiator:

Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc,
SZAKÁCS-PAÁL István

Intocmit de:
Arhitect Șef
BIHARI Cristina



România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc
Direcția de Urbanism și Evidența Patrimoniului

Nr.40/955/S/20.06.2025

Raport de specialitate

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –Modificator pentru zonă de locuit cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, str. Magnólia fnr., Municipiul Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita, potrivit proiectului nr. 9/2024, elaborat de S.C.URBAN DESIGN S.R.L, Odorheiu Secuiesc

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, primind spre analiză Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal –Modificator pentru zonă de locuit cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, str. Magnólia fnr., Municipiul Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita, potrivit proiectului nr.9/2023, elaborat de S.C. URBAN DESIGN S.R.L, Odorheiu Secuiesc.

Prin cererea nr. 36308 din 05.03.2024, László Zsolt a solicitat emiterea Certificatului de urbanism în scopul Elaborare PUZ – Modificator pentru zonă de locuit cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, str. Magnólia fnr., Municipiul Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita, potrivit proiectului nr.9/2024, elaborat de S.C. URBAN DESIGN S.R.L, Odorheiu Secuiesc.

.Amplasamentul studiat se află în intravilanul, localității conform P.U.G. aprobat cu Hotărârea nr. 287/2017 a Consiliului Local Odorheiu Secuiesc.

Destinația zonei: Zona de locuințe cu regim mic de înălțime max P+2 și funcțiuni complementare reglementat prin PUZ aprobat cu HCL nr.215/2019.

Conform art. 32 din Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, autorizarea investițiilor este condiționată de elaborarea unui PUZ. În urma înaintării studiului de oportunitate de către beneficiar, în conformitate cu art. 32 din Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, autoritatea publică locală prin grija Arhitectului Șef a eliberat Avizul prealabil de oportunitate nr. 5/2024.

Folosința actuală: teren liber de construcții, având categoria de folosință fâneață, respectiv drum conform CF 63276, 63277, 63278, 63279, 63280, 67135, 67136, având suprafața totală de 12.334 mp.

Prin Planul Urbanistic Zonal, a cărui aprobare se urmărește prin prezenta inițiativă a noastră, se urmărește:reparcelarea terenului, stabilirea condițiilor de construire și de implantare, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea acceselor.

Prin avizul de oportunitate s-au stabilit:

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

Conform anexei⁵) la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la:

- la nord: strada Magnólia, peste drum sunt terenuri în proprietate privată în zonă de locuit cu funcțiuni complementare, reglementate prin PUZ.
- la est: terenuri în proprietate privată în zonă de locuit cu funcțiuni complementare, nereglementate prin documentații de tip PUZ.

- la sud - zonă reglementată prin PUZ aprobat în proprietate privată în zonă de locuit cu funcțiuni complementare.
- la vest: terenuri proprietate privată reglementate prin PUZ peste care strada Móricz Zsigmond.

Amplasamentul studiat se află în intravilanul, localității conform P.U.G. aprobat cu Hotărârea nr. 287/2017 a Consiliului Local Odorheiu Secuiesc.

Destinația zonei: Zona de locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare reglementat prin PUZ aprobat cu HCL nr.215/2019.

2.Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Zonă de locuit și funcțiuni complementare

Utilizări admise

- locuințe individuale și colective mici propuse cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruite) sau discontinuu (cuplat sau izolat), garaje aferente corpului principal de clădire, anexe gospodărești, filegorii
- servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale cu suprafața de maxim 150 mp ADC (creșe, grădinițe de copii, dispensare medicale, farmacii, comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, club / bibliotecă / mediatecă, ateliere de reparații aparate electronice / electrocasnice, saloane de înfrumusețare, fitness, servicii profesionale);
- scuaruri publice;
- locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- căi de acces carosabile și pietonale, parcaje.

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;
- curatatorii 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;

3.Indicatori urbanistici

POT max. 40%; CUT max. 1,2; Reg. înălțime max. adm. P+2E

4.Caracteristici ale parcelelor

-parcele pentru clădiri de locuit individuale-8 buc.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate (suprafață, front, adâncime, acces asigurat):

- au front stradal $\geq 15\text{m}$
- sunt construcții izolate pe parcele
- suprafața minimă parcelă: 800 mp;
- toate terenurile vor avea acces carosabil de pe o stradă publică

5.Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Accese și străzi

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Profile stradale propuse:

- Strada Móricz Zsigmond (reglementat prin PUZ aprobat cu HCL nr. 215/2019) — 13m
- Strada Magnólia (reglementat prin PUZ aprobat cu HCL nr. 215/2019) — cu lățime 10 m ,
- Străzi nou formate, categ. a III a (reglementate prin PUZ aprobat cu HCL nr. 215/2019) — cu lățime 10 m.
- Străzi de deservire — lățimi variabile — între 4 m și 6 m

Obținerea autorizațiilor de construire se va face doar după reglementarea statutului juridic al străzilor nou propuse, precum și a celor existente (subdimensionate) care urmează să fie modernizate, conform profilurilor de drum aprobate (planșa Circulația terenurilor). Toate străzile vor fi trecute în CF, având categoria de folosință „drum”.

Se va cere acordul în scris (în formă autentică) tuturor proprietarilor de terenuri afectați de străzile nou formate.

Retele tehnico – edilitare

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente. Realizarea de rețele edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Implicarea municipalității în extinderea rețelelor edilitare se face etapizat în funcție de fondurile disponibile.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

- **Dimensiunea și capacitatea recipientilor pentru deșeuri se vor calcula pentru:**

- Deșeuri stradale = 0,20 t / ha / zi;
- Deșeuri asimilate celor menajere produse în unități economice = 1,00 kg / 10 mp suprafață desfășurată / zi;
- Deșeuri menajere = 1,00 kg / persoană / zi;

Implantarea construcțiilor față de căile de acces

- Retragerea va fi de 3m față de limita proprietății spre str. Magnolia și străzile nou formate

Implantarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare

- Perimetrul edificabil este reprezentat pe planșa Reglementări urbanistice.
- Față de limitele laterale egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă/streașină, dar nu mai puțin de 2,00m.
- Față de limita posterioară egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă/streașină, dar nu mai puțin de 2,00m.
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație față de alte UTR-uri, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limita posterioară și limitele lateraleale parcelei egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă/streașină, dar nu mai puțin de 2,00m.

Stationarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 2 locuri de parcare pe parcelă
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Spații libere și spații plantate

Spatiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea RGU din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei: plantatii de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori, etc. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatada.

Terenul liber rămas în afara clădirilor, circulațiilor, parcajelor și a altor amenajări va fi plantat cu gazon, flori, arbuști de talie mică, medie și înaltă; arborii de talie înaltă și medie vor fi plantați pe toată suprafața parcelei.

Zonă verde în folosință comună ce însumează 16,79% din suprafața totală au atât rol amenajare spațiu public, cât și de ameliorare a climatului și calității aerului. Suprafețele neconstruite se vor amenaja cu spații verzi, arbuști ornamentali, flori.

Suprafața destinată zonelor verzi în interiorul parcelelor este de 3.917 mp reprezentând 31,76% din terenul studiat.

Împrejmuirile

Loturile propuse vor fi prevăzute cu împrejmuiri spre stradă cu 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.

Nu este permisă executarea împrejmuirilor din prefabricate de beton care nu se încadrează în peisajul existent; din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu apareiaj nepotrivit.

Pentru garduri este recomandat utilizarea materialelor naturale (de ex.: scanduri de lemn verticale sau orizontale, sau piatra)

5.Capacitățile de transport admise

Trafic ușor.

Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ respectă prevederile Avizului prealabil de oportunitate și îl completează cu următoarele reglementări :

Profile stradale propuse :

- Strada Móricz Zsigmond — 13m
- Strada Magnólia — cu lățime 10 m ,

- Străzi nou formate, categ. a III a — cu lățime 10 m.
- Perimetru edificabil - conform planșei – A-R - Reglementări urbanistice
- Implantarea construcțiilor față de căile de acces
 - 3m fațade limita proprietății spre str. Magnolia și străzile nou create
- Retrageri obligatorii față de aliniament
 - clădirile propuse vor avea regim de înălțime maxim P+2 și vor fi amplasate față de limitele laterale și posterioare egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă/streașină, dar nu mai puțin de 2,00m.

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate :

- în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți)

Utilizări admise

- locuințe individuale (unifamiliale) și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu (izolat), sau continuu (însiruite)
- în cazul locuințelor de tip duplex cu parcelă comună, va fi interzis împărțirea parcelei propuse prin prezentul PUZ.
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- căi de acces carosabile și pietonale, parcaje.
- Parcaje în interiorul parcelei - min. 2 parcări
- Reg. înălțime max. adm.: P+2E.
- Regim de construire – izolat
- P.O.T. max 40%, C.U.T. max 1,2

Echipare tehnico-edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Implicarea municipalității în extinderea rețelelor edilitare se face etapizat în funcție de fondurile disponibile.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Concluzii:

Eliberarea Autorizațiilor de construire se va face doar după ce străzile propuse vor fi dezmembrate conform profilelor stradale sus menționate și vor fi notate în CF având categoria de folosință **drum**. Există declarație notarială a proprietarilor pt renunțare la dreptul de proprietate a suprafeței necesare pt. formarea drumului.

Documentația de urbanism a fost întocmită conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ, aprobat prin Ordinul 176/N 2000 al M.L.P.A.T cu respectarea prevederilor **Avizului prealabil de oportunitate** al structurii de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Odorheiu Secuiesc **nr. 5/2024**, **Avizul Arhitectului Șef cu nr.6/2025** și ale **Avizului Arhitectului Șef al Consiliului Județean nr. 5/2025**

Documentația conține avizele cerute prin certificatul de urbanism.

Se vor respecta condițiile impuse în avizele anexate.

Documentație întocmită în conformitate cu Ordinului 2701 din 30 decembrie 2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului Local Privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului aprobat cu HCL 24/2012 Odorheiu Secuiesc.

Documentația respectă obligația de transparență, anunțul referitor la elaborare proiectului de hotărâre fiind afișat la sediul primăriei, cu cel puțin 30 de zile înainte de supunerea spre analiză, avizare și adoptare de către autoritățile publice.

Pe baza celor prezentate mai sus **propunem aprobarea Planului Urbanistic Zonal** – Modificator pentru zonă de locuit cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, str. Magnolia fnr., Municipiul Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita, potrivit proiectului nr. 9/2024, elaborat de S.C.URBAN DESIGN S.R.L, Odorheiu Secuiesc.

Odorheiu Secuiesc, la 20.06.2025.

Arhitect șef,
BIHARI Cristina

