



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

Proiect de hotărâre nr. 1869/193/S/09.02.2026

Hotărârea nr./2026
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Reglementare zonă de locuit și funcțiuni
complementare, str. Magnólia fnr., Municipiul Odorheiu Secuiesc

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

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 1869/194/S/09.02.2026 al Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc și Raportul de specialitate nr. 1869/195/S/09.02.2026 al Direcției de Urbanism și Evidența Patrimoniului, Avizul Prealabil de Oportunitate al Primăriei Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 4/2025, Avizul Arhitectului Șef al Județului Harghita nr. 17/2025, Avizul nr. al Comisiei de specialitate pentru amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului ale Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc,

Ținând cont de avizele cerute prin Certificatul de Urbanism emis de Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc cu nr. 617 din 20.06.2024,

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, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sens în care s-a făcut public anunțul nr. 92220 afișat la data de 04.12.2025,

Conform Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și a urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și cu respectarea Anexei 5 - Norme tehnice privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Potrivit reglementărilor prevăzute în 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 cu respectarea celor prevăzute de Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 24/2012 pentru adoptarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului,

Ținând cont de Avizul Arhitectului Șef cu nr. 01/2026, precum și de Raportul informării și consultării publicului nr. 1/2026,

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 – Reglementare zonă de locuit și funcțiuni complementare, str. Magnólia fnr., Municipiul Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita, potrivit

proiectului nr. U54/2025, elaborat de S.C. WEZIO PROJECTS S.R.L., Miercurea Ciuc, prin proiectant urb. Blága-Kósa Botond, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Eliberarea certificatelor de urbanism în scopul realizării obiectivelor de investiții sau a operațiunilor notariale se va face doar după încărcarea în Observatorul Teritorial a documentației de urbanism aprobate.

Art. 3. – 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. 4. – 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. 5. – 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. 6. – Termen de valabilitate: 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 7. – Cu aducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Art. 8. – 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 modificările și completările ulterioare, cu voturi pentru, voturi împotrivă, abțineri, din cei consilieri locali prezenți la ședință, din totalul de 19 consilieri locali în funcție.

Odorheiu Secuiesc, la

Inițiat de:

Primarul Municipiului,
SZAKÁCS-PAÁL István

Avizat pentru legalitate
Secretar General al Municipiului,
VENCZEL Attila



România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc

Nr. 1869/194/S/09.02.2026

Referat de aprobare

referitor la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Reglementare zonă de locuit și funcțiuni complementare, str. Magnólia fnr., Municipiul 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 – Reglementare zonă de locuit și funcțiuni complementare, str. Magnólia fnr., Municipiul Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita, potrivit proiectului nr. U54/2025, elaborat de S.C. WEZIO PROJECTS S.R.L, Miercurea Ciuc, având ca beneficiar persoana fizică Csergő Albert, 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. 91485/02.12.2025 afișat la data de 04.12.2025 sub nr. 92220, proiectul nr. U54/2025, elaborat de S.C.WEZIO PROJECTS S.R.L, Odorheiu Secuiesc, respectiv Planul Urbanistic Zonal – Reglementare zonă de locuit și funcțiuni complementare, str. Magnólia fnr., Municipiul Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita, potrivit proiectului nr.U54/2025, elaborat de S.C. WEZIO PROJECTS S.R.L, Miercurea Ciuc, având ca beneficiar persoana fizică Csergő Albert. 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 propuse situate în exteriorul zonei centrale și a zonei protejate (LFCm5) Folosința actuală: teren liber de construcții, având categoria de folosință arabil conform CF nr. 61054. Din conținutul Avizului prealabil de oportunitatea nr. 4/2025 eliberat de Primăria Municipiului Odorheiu Secuiesc, reiese că eliberarea acestuia s-a făcut pentru CF nr. 61054.

Analizând documentația depusă rezultă că suprafața totală studiată este de 15.400 mp.

Conform Certificatului de urbanism se dorește parcelarea terenului și stabilirea condițiilor de construire pentru o zonă de locuit și funcțiuni complementare. 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 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. 4/2025.

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 Csergő Albert.

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: 15.400 mp, teren intravilan.

Teritoriul este delimitat la:

- la Nord – intravilan, str. Magnolia
- la Vest – intravilan, proprietăți private
- la Sud – intravilan, proprietăți private
- la Est – intravilan, proprietăți private

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. 617/20.06.2024, Avizului prealabil de oportunitate nr. 4/2025, Avizului Arhitectului Șef al Consiliului Județean nr. 17/2025, Avizul Arhitectului Șef al Municipiului Odorheiu Secuiesc cu nr.1/2026 și toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 617/20.06.2024.

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. 92220 afișat la data de 04.12.2025, respectând modalitatea de afișare la sediul instituției noastre, parcurgând și îndeplinind regulile procedurale ale Ordinului 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. 1/2026.

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 02.02.2026.

Inițiator:

Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc,
SZAKÁCS-PAÁL István

Întocmit de:
Arhitect Șef
BIHARI Cristina



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

Nr. 1869/195/S/09.02.2026

Raport de specialitate

referitor la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Reglementare zonă de locuit și funcțiuni complementare, str. Magnólia fnr., Municipiul 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 – Reglementare zonă de locuit și funcțiuni complementare, str. Magnólia fnr., Municipiul Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita, potrivit proiectului nr.U54/2025, elaborat de S.C. WEZIO PROJECTS S.R.L, Miercurea Ciuc, facem următoarele observații:

Prin cererea nr. 55422 din 04.06.2024, Csörgő Albert a solicitat emiterea Certificatului de urbanism în scopul Elaborare PUZ – Reglementare zonă de locuit și funcțiuni complementare, str. Mgnólia fnr., Municipiul Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita, potrivit proiectului nr.U54/2025, elaborat de S.C.WEZIO PROJECTS S.R.L, Miercurea Ciuc. 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 propuse situate în exteriorul zonei centrale și a zonei protejate (LFCm5)

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. 4/2025.

Folosința actuală: teren liber de construcții, având categoria de folosință arabil conform CF nr. 61054, având suprafața totală de 15.400 mp.

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.

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 – intravilan, str. Magnolia
- la Vest – intravilan, proprietăți private
- la Sud– intravilan, proprietăți private
- la Est – intravilan, proprietăți private

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+2E și funcțiuni complementare propuse situate în exteriorul zonei centrale și a zonei protejate

2.Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Zonă de locuit

Utilizări admise

- locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime P+2, în regim de construire discontinuu (izolat sau cuplat) pe aceeași parcelă, cu lot folosit în comun ;
- 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);
- 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 suprafața 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 obligatorii (limite valori minime și maxime)

- POT max.40%; CUT max. 1,2; Reg. înălțime max. adm.: P+2 (10m) pentru corpul principal de clădire
- Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafața de max.60% din aria construită.

4.Caracteristici ale parcelelor

- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate (suprafață, front, adâncime, acces asigurat):
- Ptr clădiri izolate: front la stradă min. 15 m, suprafața parcelei min. 350mp
- acces la drum public sau privat
- Număr parcele propuse – 18. **Nu se admit parcelări ulterioare aprobării PUZ**

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 Magnolia (reglementat prin PUZ aprobat cu HCL nr. 215/2019) — cu lățime 10 m
- stradă de deservire – având lățimea de 8m

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 . 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.**

Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Toate locuințele vor avea min. 2 loc de parcare pe parcelă/ unitate locativă ;
Parcaje private sunt prevăzute pe fiecare teren, atât pentru locuitori, cât și pentru vizitatori.
Se propun parări la sol cu acces direct din carosabil, amenajate împreună cu spațiile verzi-private.
- opțional cu dispozitive de încărcare mașini electrice alimentate din surse regenerabile, proprii.
- 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.

Rețele 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 municipității 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 supratrană, 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 recipienților 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

- Clădirile propuse vor avea același regim de înălțime, conf. regulamentului PUZ, vor avea înălțimea maximă în funcție de tipologia subzonei aferente și vor fi amplasate la o distanță de minim 5 m față de aliniament.

Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare

- 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 respectă și reglementările Codului Civil
- Retragerile minime impuse, perimetrul edificabil se regăsesc în planșa nr.U04 Reglementări urbanistice - zonificare

Plantații

- Conform art. 13 Spații libere plantate din Zona funcțională LFC (Zonă de locuințe și funcțiuni complementare) din P.U.G.: În orice operațiune urbanistică de parcelare efectuată pe un teren mai mare de **5000 mp**, se va prevedea minim **10%** din acesta folosinței în comun pentru spații verzi. În zona de retragere se vor amenaja grădini de fațadă ca zonă verde pentru folosință în comun, loc de joacă. Împrejmuirile se vor retrage la 5m față de aliniamentul propus.

Împrejmuiuri

Gardurile se vor realiza la limita proiectată a parcelelor, reglementate prin prezentul PUZ. Gardurile spre strada nou creată, se vor amplasa în spatele zonei verzi în folosință comună.

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiuri:

a) împrejmuiuri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiuri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Nu este permisă executarea 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 apareiaj nepotrivit.

Pentru garduri este recomandată utilizarea materialelor naturale

Spații libere și spații plantate

- Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea RGU, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei: plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori, etc.
- Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent și plantarea de arbuști ornamentali și pomi fructiferi.
- Suprafețele neconstruite se vor amenaja cu spații verzi, arbuști ornamentali, flori.
- Suprafața minimă de spații verzi este de 30% din suprafața terenului. Această suprafață va avea rolul de amenajare a spațiului public, cât și de ameliorare a climatului și calității aerului.

Aspectul exterior al clădirilor

Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei.

La construcțiile noi și la reafățadizarea locuințelor existente se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate. Fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor.

Se poate utiliza tâmplărie de Al. / PVC / lemn stratificat la ferestre, uși și închideri de balcoane / logii, cu condiția să se trateze unitar întreaga fațadă cu aceleași dimensiuni, materiale și culori.

Mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă, pantele vor determina alegerea materialului adecvat. Lucarnele se vor executa identice cu cele de pe acoperișurile clădirilor existente sau cu cele de pe imobile comparabile.

Se va autoriza folosirea geamurilor termopan clare. Se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.

Vitrinele se vor trata unitar, cu aceleași dimensiuni, materiale și culori, și vor respecta proporțiile plin-gol specifice etajelor superioare, indiferent de numărul de proprietari.

Firmele vor fi perpendiculare sau paralele cu fațada, aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

Se interzic:

- dispozitive sclipitoare;
- inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri;
- reclame pe zid;

6.Capacitățile de transport Admise

- Trafic ușor.

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. 4/2025, Avizul Arhitectului Șef cu nr. 1/2026 și ale Avizului Arhitectului Șef al Consiliului Județean nr. 17 /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** – Reglementare zonă de locuit și funcțiuni complementare, str. Magnólia fnr., Municipiul Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita, potrivit proiectului nr. U54/2025, elaborat de S.C. WEZIO PROJECTS S.R.L, Miercurea Ciuc.

Odorheiu Secuiesc, la .02.2026.

Arhitect șef,
BIHARI Cristina

Consilier,
HADNAGY Zsuzsanna