



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

Proiect de hotărâre nr. 1869/201/S/09.02.2026

Hotărârea nr./2026
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Reglementare zonă de unități industriale și de depozitare, zona str. Nicolae Bălcescu fnr., Municipiul Odorheiu Secuiesc

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

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 1869/202/S/09.02.2026 al Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc și Raportul de specialitate nr. 1869/203/S/09.02.2026 al Direcției de Urbanism și Evidența Patrimoniului, Avizul Prealabil de Oportunitate al Primăriei Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 6/2025, Avizul Arhitectului Șef al Județului Harghita nr. 25/2025, Avizul nr./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 Certificatul de Urbanism emis de Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc cu nr. 934 din 04.10.2024,

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. 92223 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. 02/2026, precum și de Raportul informării și consultării publicului nr. 2/2026,

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 unități industriale și de depozitare, zona str. Nicolae Bălcescu fnr., Municipiul Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita, potrivit

proiectului nr. U52/2025, 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. 1869/202/S/09.02.2026

Referat de aprobare
referitor la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Reglementare zonă
de unități industriale și de depozitare, zona str. Nicolae Bălcescu 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 unități industriale și de depozitare, **zona** str. Nicolae Bălcescu fnr., Municipiul Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita, potrivit proiectului nr. U52/2025, elaborat de S.C. WEZIO PROJECTS S.R.L, Miercurea Ciuc, având ca beneficiar persoana fizică Csörgő 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. 91488/02.12.2025 afișat la data de 04.12.2025 sub nr. 92223, proiectul nr. U52/2025, elaborat de S.C.WEZIO PROJECTS S.R.L, Odorheiu Secuiesc, respectiv Planul Urbanistic Zonal – Reglementare zonă de unități industriale și de depozitare, zona str. Nicolae Bălcescu fnr., Municipiul Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita, potrivit proiectului nr.U52/2025, elaborat de S.C. WEZIO PROJECTS S.R.L, Miercurea Ciuc, având ca beneficiar persoana fizică Csörgő 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 unităților industriale/depozitare propuse – UID2

Folosința actuală: teren liber de construcții, având categoria de folosință arabil, fânează și drum conform CF nr. 63961, 66087, 60332, 60338, 60483, 61322, 61792, 52871, 63975, 59047. Din conținutul Avizului prealabil de oportunitate nr. 6/2025 eliberat de Primăria Municipiului Odorheiu Secuiesc, reiese că eliberarea acestuia s-a făcut pentru CF nr. 63961, 66087, 60332, 60338, 60483, 61322, 61792, 52871, 63975, 59047 .

Analizând documentația depusă rezultă că suprafața totală studiată este de 43.856 mp.

Conform Certificatului de urbanism se dorește parcelarea terenului și stabilirea condițiilor de construire pentru o zonă de unități industriale și de depozitare. 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. 6/2025.

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.: 43.856 mp, teren intravilan.

Teritoriul este delimitat la:

- la Nord – intravilan, str. Livezilor
- la Est – intravilan, proprietăți private
- la Sud – intravilan, str. Nicolae Bălcescu
- la Vest – 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. 934/04.10.2024, Avizului prealabil de oportunitate nr. 6/2025, Avizului Arhitectului Șef al Consiliului Județean nr. 25/2025, Avizul Arhitectului Șef al Municipiului Odorheiu Secuiesc cu nr.2/2026 și toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 934/04.10.2024.

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. 92223 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. 2/2026.

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 .02.2026.

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. 1869/203/S/09.02.2026

Raport de specialitate
referitor la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Reglementare zonă de unități industriale și de depozitare, zona str. Nicolae Bălcescu 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 unități industriale și de depozitare, zona str. Nicolae Bălcescu fnr., Municipiul Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita, potrivit proiectului nr.U52/2025, elaborat de S.C. WEZIO PROJECTS S.R.L, Miercurea Ciuc, facem următoarele observații:

Prin cererea nr. 71601 din 05.09.2024, Csörgő Albert a solicitat emiterea Certificatului de urbanism în scopul Elaborare PUZ – Reglementare zonă de unități industriale și de depozitare, zona str. Nicolae Bălcescu fnr., Municipiul Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita, potrivit proiectului nr.U52/2025, 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 unităților industriale/depozitare propuse – UID2

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. 6/2025.

Folosința actuală: teren liber de construcții, având categoria de folosință arabil, fâneată și drum conform CF nr. 63961, 66087, 60332, 60338, 60483, 61322, 61792, 52871, 63975, 59047 , având suprafața totală de 43.856 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. Livezilor
- la Est – intravilan, proprietăți private
- la Sud – intravilan, str. Nicolae Bălcescu
- la Vest – 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 unități industriale și de depozitare

Utilizări admise

- unități industriale nepoluante;
- unități de depozitare;
- servicii conexe activităților industriale;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele de protecție;
- rețele tehnico-edilitare;
- parcaje;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică – cantină;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente:

- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale pentru întreprinderi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- activități productive desfășurate în construcții industriale pentru IMM-uri, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren. Sunt permise activitățile care nu necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare);

Utilizări interzise

Se interzice localizarea de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia:

- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

3.Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

- POT max.60%; CUT max. 1,2; Reg. înălțime max. adm.: 20m

4.Caracteristici ale parcelelor

Se consideră construibile parcelele care au acces de la un drum public / privat și îndeplinesc următoarele condiții:

- pentru microîntreprinderi și întreprinderi mici se consideră construibile parcelele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12,0 m pentru construcțiile înscrise între două calcanе laterale și de minim 15,0 metri în cazul construcțiilor cuplate și izolate;
- pentru întreprinderi mijlocii, se consideră construibile parcelele având minim 1000 mp și un front la stradă de minim 30,0 m.
- pentru întreprinderi mari, se consideră construibile parcelele având minim 3000 mp și un front la stradă de minim 50,0 m.

Parcelele care nu îndeplinesc suprafețele mai sus menționate, pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

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 Nicolae Bălcescu (reglementat urbanistic) — cu lățime 14 m
- stradă având profilul PT1 – având lățimea de 6m carosabil
- stradă având profilul PT2 – având lățimea de 6m carosabil
- stradă având profilul PT3 – având lățimea de 6m carosabil

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;
Parcaje semipublice sunt prevăzute în mai multe zone.
Se propun parcări la sol cu acces direct din carosabil, amenajate împreună cu spațiile verzi-publique, optional cu dispozitive de încărcare mașini electrice alimentate din surse regenerabile, proprii.
- numărul de parcaje se va face după specificul activității, având ca orientare generală:
- 1 parcare / 25 mp suprafață de activitate cuprinsă între 10-100 mp;
- 1 parcare / 150 mp suprafață de activitate cuprinsă între 100-1000 mp;
- 1 parcare / 100 mp suprafață de activitate mai mare de 1000 mp.
- 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 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 supraterrană, 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

Se impune o retragere față de aliniament de minim 6-12 m, conform planșei de reglementări urbanistice. Clădirile propuse se vor construi în limitele edificabilului propus, respectând retragerile față de limitele parcelei conform legislației în vigoare.

Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare

Clădirea/clădirile propusă/propuse în incintă se amplasează față de limita proprietății laterale la o distanță minimă de **6 m** și posterioare la o distanță minimă de **6 m**, respectând și reglementările Codului Civil. Retragerile minime impuse se regăsesc în planșa nr. U04 Reglementări urbanistice - zonificare.

- față de limitele laterale și de limita posterioară se vor aplica retrageri conform planșei de reglementări.
- conform reglementărilor urbanistice, se vor prevedea spații verzi în proporție de minim 40% din fiecare parcelă.
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât UID, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone.
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6 m.
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6 m.

Împrejmuiri

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 împrejmuiri:

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

b) împrejmuiri 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.

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separații față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Arborii se vor planta astfel încât distanța minimă de la axul trunchiului până la gard să fie de minim 2,0 m și de 1,5 m la arbuști.

Din punct de vedere al rezistenței la nocivități a arborilor și arbuștilor (la gaze și fum) se recomandă ca rășinoase bradul argintiu, ienupărul, chiparosul și tuia, iar ca foioase arțarul de Manciuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mestecănușul, iasomia (lămâița), liliacul, catalpa (arborele trompetă) etc. Suprafața minimă de spații verzi este de 40% din suprafața terenului.

Aspectul exterior al clădirilor

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.

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Fațadele laterale și fațada posterioară vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Se interzic culorile stridente în dezacord cu peisajul natural și materialele precare.

Se permite, deopotrivă, realizarea unui acoperiș de tip terasă sau de tip șarpantă.

6.Capacitățile de transport Admise

- Trafic greu.

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. 6/2025, Avizul Arhitectului Șef cu nr. 2/2026 și ale Avizului Arhitectului Șef al Consiliului Județean nr. 25 /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 unități industriale și de depozitare, zona str. Nicolae Bălcescu fnr., Municipiul Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita, potrivit proiectului nr. U52/2025, elaborat de S.C. WEZIO PROJECTS S.R.L, Miercurea Ciuc.

Odorheiu Secuiesc, la .02.2026.

Arhitect șef,
BIHARI Cristina

Consilier,
HADNAGY Zsuzsanna