



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. 68/2025

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Reglementări urbanistice pentru servicii agroturistice cu introducerea terenului aferent în intravilan”, beneficiari Fülei Attila și Fülei Hajnal, potrivit proiectului nr. 1646/2020 elaborat de S.C. ARHITECTURA SRL, Miercurea Ciuc

Consiliul Local al Orașului Vlăhița, întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 60/398/S/2025 al Primarului Orașului Vlăhița,
- Raportul de specialitate nr. 60/399/S/2025 al Compartimentului urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului și administrarea domeniului public și privat.
- Avizul nr. 60/420/S/2025 al Comisiei de specialitate pentru activități economice, buget-finanțe al Consiliului Local al Orașului Vlăhița,
- Avizul nr. 60/421/S/2025 al Comisiei de specialitate pentru urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului al Consiliului Local al Orașului Vlăhița;
- Proces verbal de afișare nr. 1703/11.03.2025 al Proiectului de Hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru Reglementări urbanistice pentru servicii agroturistice cu introducerea terenului aferent în intravilan, beneficiari Fülei Attila și Fülei Hajnal, potrivit proiectului nr. 1646/2020 elaborat de S.C. ARHITECTURA SRL, Miercurea Ciuc;
- Cerere aprobării P.U.Z. nr. 1646/2020 elaborat de S.C. ARHITECTURA SRL, înregistrată la registratura Primarului Orașului Vlăhița sub nr. 189 din data de 09.01.2025;
- Avizul de Oportunitate nr. 11/03.06.2021 al Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului de pe lângă Consiliul Județean Harghita și Avizul Arhitectului Șef al Județului Harghita nr. 44 din 23.12.2024.

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. 1134/14.02.2025

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, cu modificările și completările ulterioare;



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;

### **Hotărăște:**

**Art. 1.** – Se aprobă Planului Urbanistic Zonal și Regulament de urbanism aferent pentru „Reglementări urbanistice pentru servicii agroturistice cu introducerea terenului aferent în intravilan”, beneficiari Fülei Attila și Fülei Hajnal, potrivit proiectului nr. 1646/2020 elaborat de S.C. ARHITECTURA SRL, Miercurea Ciuc, cu suprafață totală de 32675 mp, aflată în proprietate privată.

Regulamentul de urbanism se constituie în Anexa 1, Planșa A-03 Reglementări urbanistice se constituie în Anexa 2, Planșa A-04 Reglementări edilitare se constituie în Anexa 3, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

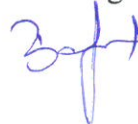
**Art. 3.** – Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin grija Secretarului General delegat, respectiv se comunică beneficiarului prevăzut la art. 1., Primarului Orașului Vlăhița, Oficiului de cadastru și Publicitate Imobiliară Harghita și Instituției Prefectului Județului Harghita, în condițiile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

Vlăhița, la 24 aprilie 2025

Președintele de ședință  
DEMETER Imre



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





# REGULAMENT DE URBANISM aferent „REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU SERVICII AGROTURISTICE CU INTRODUCEREA TERENULUI AFERENT ÎN INTRAVILAN” ZONĂ AGROTURISTICĂ

## 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.) „Reglementări urbanistice pentru servicii agroturistice cu introducerea terenului aferent în intravilan” parcela cu nr. cad. 55391, 55393, 55394, 55387, adeverința nr. 544/13.09.2021 terenul are o suprafață totală de 32675,00 mp, situată în extravilanul Orașului Vlăhița, județul Harghita și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

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

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

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

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

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;
- Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

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

### **1.3 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal – reglementări urbanistice în intravilan pentru construire de construcții cu funcțiuni agroturistice și rezolvarea utilităților – 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 nr. cad. 55391, 55393, 55394, 55387, **adeverința nr. 544/13.09.2021** terenul are o suprafață totală de **32675,00 mp**.

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 extravilan**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole din intravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Zona studiată se află în extravilanul orașului Vlăhița.

#### **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 extravilanul oraşului Vlăhiţa.**

### **Resursele de apă**

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcţiile permise în acest regulament este permisă numai cu avizul autorităţilor de gospodărire a apelor, după caz şi cu asigurarea măsurilor de apărare a construcţiilor respective împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor de suprafaţă şi subterane, de respectare a zonelor de protecţie faţă de lucrările de gospodărie şi de captare a apelor.

În zona studiată nu există risc de inundaţii, sau zone de protecţie.

### **Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate**

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

Oraşul Vlăhiţa va identifica şi va delimita, în funcţie de particularităţile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecţie pentru valoarea lor peisagistică şi va stabili condiţiile de autorizare a executării construcţiilor, având în vedere păstrarea calităţii mediului natural şi a echilibrului ecologic.

Pe terenul studiat sau adiacent acestuia nu există zone cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

### **Zone construite protejate**

Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate şi delimitate prin Hotărâre a Consiliului Judeţean Harghita, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judeţul Harghita, subordonate Ministerului Culturii şi Cultelor şi Patrimoniului naţional şi al Ministerului Dezvoltării Regionale şi Locuinţei.

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

## **2.2 Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public**

### **Siguranţa în construcţii**

Autorizarea construcţiilor de orice fel se va putea face numai în condiţiile respectării prevederilor legale privind siguranţa în construcţii 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 construcţii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizaţiei de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcţii;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare şi expertizare tehnică a proiectelor, a execuţiei lucrărilor şi construcţiilor, inclusiv instrucţiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

Proiectele care însoţesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcţii vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile 5 luate pentru asigurarea condiţiilor de siguranţă privind realizarea şi exploatarea construcţiilor.

### **Expunerea la riscuri naturale**

Unităţile care adăpostesc funcţiuni agroturistice 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 adapostesc funcțiuni agroturistice 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 funcțiunilor**

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 extravilanul Orașului Vlăhița. La nivelul terenului studiat în suprafață de 12250,00 mp s-au delimitat următoarea zonă funcțională: ZONĂ AGROTURISTICĂ.

#### **3.2 Utilizări admise**

- structuri de primire agroturistică: pensiuni agroturistice de mică capacitate, campinguri;
- căsuțe de vacanță;
- dotări și echipamente ce corespund ca funcțiuni de agrement;
- alimentație publică și mic comerț pentru agroturism;
- anexe pentru depozitare combustibil solid;
- anexe gospodărești;
- pavilion de grădină;
- spațiu acoperit pentru autoturisme;
- garaje;
- anexe gospodărești;
- 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 lemnurile să fie stivuite ordonat.

### 3.4 Utilizări interzise

- orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 3.3 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 trafo – aeriene, coșuri de fum sau de ventilație, bannere, 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*.

#### **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 și limita posterioară ale parcelei**

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale proprietății conform planșei A-03 – *Reglementări urbanistice*: retras față de limita de proprietate între 2m și 5 m.

#### **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 printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor;
- Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției și de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori;
- 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: 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

Pentru construcțiile propuse, alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin rețea proprie (puț săpat).

#### Canalizare menajeră

Apele uzate menajere, provenite de la clădirile propuse vor fi racordate la un bazin vidanjabil.

#### 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.

Se va realiza prin extinderea rețelei existente, care se află în incintă.

#### 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 construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Sunt admise comasări de parcele alăturate. Respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism va fi obligatorie și în situația comasărilor de parcele;
- Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- În situația unor reparcelări, frontul stradal al parcelei destinate locuirii de minim 12 m.

### **Înălțimea construcțiilor**

- Loturi până la 3000 mp  
Regim de înălțime: P  
Înălțimea maximă: 8 m

- Loturi peste 3000 mp  
Regim de înălțime: P+M  
Înălțimea maximă: 8 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 pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice;
- Sunt interzise imitațiile de materiale;
- Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile;
- Este interzis: paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate decât dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei în condițiile indicate în preambul;
- Se va autoriza folosirea geamurilor termopan clare;
- Culoarele 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;
- Vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante cuprinse între 25°-50°;
- Coama principală a acoperișului, va fi pe ambele fronturi ale străzii, la toate clădirile, fie paralelă, fie perpendiculară pe axul drumului (în funcție de tipul de clădire proiectat);
- Materialele pentru învelitoare vor fi din țigle ceramice, roșu 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.

Loturi pana la 3000 mp

**P.O.T.<sub>max</sub> = 30 %**

**C.U.T.<sub>max</sub> = 0.30**

Loturi peste 3000 mp

**P.O.T.<sub>max</sub> = 20 %**

**C.U.T.<sub>max</sub> = 0.30**

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

#### **Parcaje**

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare.
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- 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.

#### **Împrejurimi**

- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejuririlor din prefabricate de beton, din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu aparate 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 gunoierului.

#### 4.6 Bilanț teritorial

| Suprafețe, funcțiuni                                             | Suprafață (mp) | % din total |
|------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|
| Suprafață teren conform C.F.                                     | 32675.00mp     | 100.00%     |
| Drum existent                                                    | 376.00mp       | 1.15%       |
| Teren pentru modernizarea și extinderea străzi existente         | 65.20mp        | 0.20%       |
| Teren introdus în intravilan cu funcțiunea de zonă agroturistică | 12250.00mp     | 37.49%      |
| Fânață în extravilan                                             | 19983.80mp     | 61.16%      |
|                                                                  |                |             |
| Loturi până la 3000 mp                                           |                |             |
| P.O.T. MAX (SC/Sterenx100)                                       |                | 30.00%      |
| C.U.T. MAX (SC/Steren)                                           |                | 0.30        |
| Loturi peste 3000 mp                                             |                |             |
| P.O.T. MAX (SC/Sterenx100)                                       |                | 20.00%      |
| C.U.T. MAX (SC/Steren)                                           |                | 0.30        |

#### 5 UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

După aprobarea prezentului P.U.Z. cu H.C.L. terenul în suprafața de 12250,00 mp zona va fi reglementată urbanistic.

Șef proiect:  
arh. Albert Martin

Data: 26.07.2023



Întocmit  
arh. László Beáta

Anexe nr. 2 la HCL 68/2025



- LEGENDA**
- limita zona studiată
  - limita intravilan propus
  - limita parcelei existente
  - teren agricol în extravilan
  - zonă agroturistică
  - drum de câmp
  - oginda de apă existentă
  - construcții existente
  - zona de constructibilitate
  - acces în incintă

**BILANT TERITORIAL PROPUS**

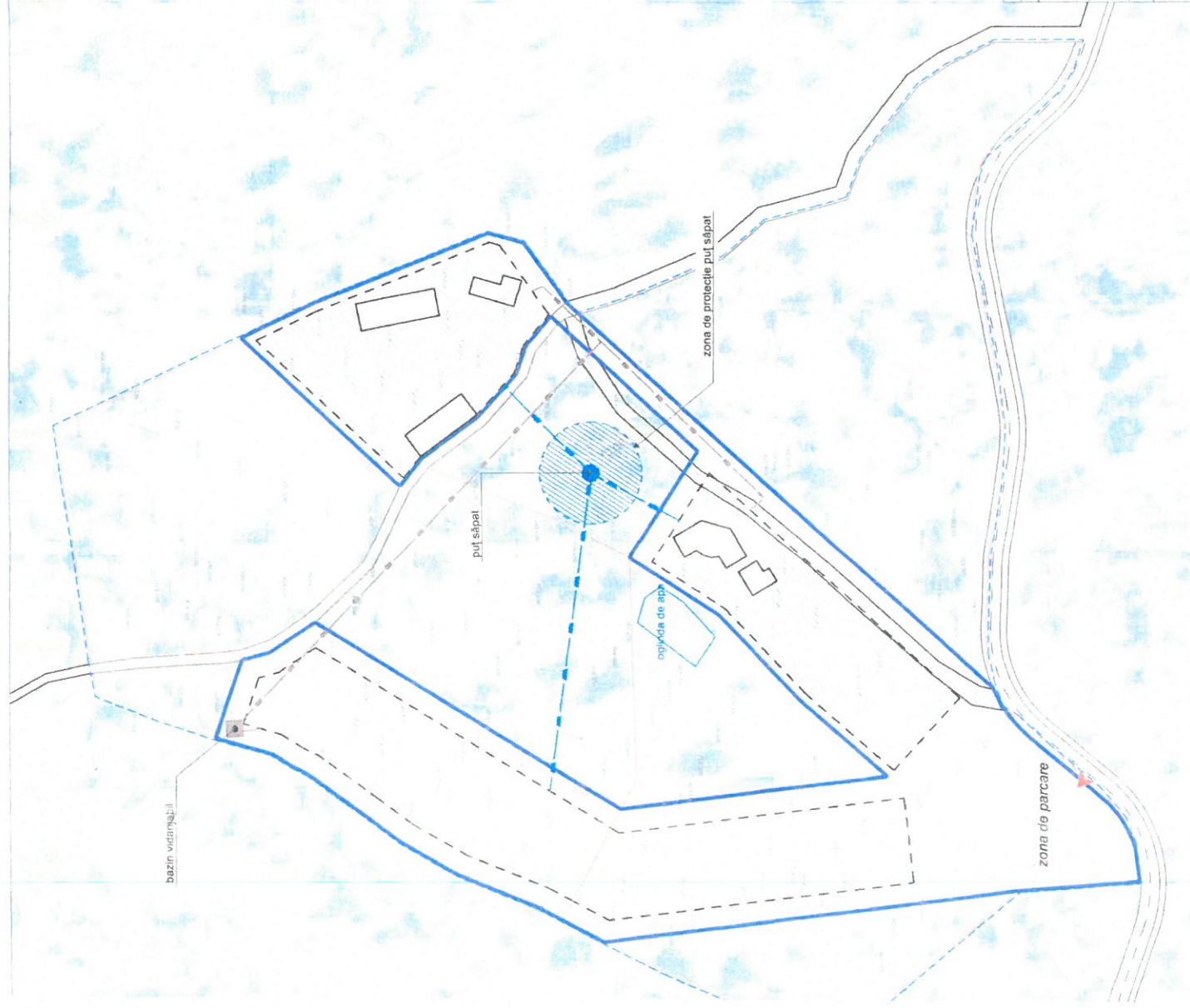
| Suprafețe, funcțiuni                                             | Suprafață (mp) | % din total |
|------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|
| Suprafață teren conform C.F.                                     | 32675.00 mp    | 100.00 %    |
| Drum existent                                                    | 376.00 mp      | 1.15 %      |
| Teren pentru modernizarea și extinderea străzi existente         | 65.20 mp       | 0.20 %      |
| Teren introdus în intravilan cu funcțiunea de zonă agroturistică | 12250.00 mp    | 37.49 %     |
| Fâneață în extravilan                                            | 19983.80 mp    | 61.16 %     |

|                                         |         |
|-----------------------------------------|---------|
| Loturi până la 3000 mp                  | 30.00 % |
| P.O.T. MAX (SC/S <sub>teren</sub> x100) | 0.30    |
| C.U.T. MAX (SC/S <sub>teren</sub> )     | 20.00 % |
| Loturi peste 3000 mp                    | 0.30    |
| P.O.T. MAX (SC/S <sub>teren</sub> x100) |         |
| C.U.T. MAX (SC/S <sub>teren</sub> )     |         |

|                                                                                                        |                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------|
| Alestat R.U.R.                                                                                         | nume                                       | semnatura |
| B. C. D. E                                                                                             | arh. ALBERT MARTIN                         |           |
| Beneficiar: S.C. ARHITECTURA SRL                                                                       |                                            |           |
| Miercurea Ciuc, str. Zolt Păter nr. 19, tel: 0744593694                                                |                                            |           |
| specificatie                                                                                           | nume                                       | semnatura |
| Șef proiect:                                                                                           | arh. ALBERT MARTIN                         |           |
| Proiectat:                                                                                             | arh. ALBERT MARTIN                         |           |
| Proiect CAD:                                                                                           | arh. LÁSZLÓ BEÁTA                          |           |
| Titlu proiect: FULEI ATTILA ȘI FULEI HAJNAL                                                            |                                            |           |
| REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU SERVICII AGROTURISTICE CU INTRODUCEREA TERENULUI AFERENT ÎN INTRAVILAN |                                            |           |
| Proiect nr. 1646/2020                                                                                  | Escala: 1:1000                             |           |
| Planșă: A-03                                                                                           | Amplasament: orașul Vlăhița, Jud. HARGHITA |           |
|                                                                                                        | Titlu planșă: 2023                         |           |
|                                                                                                        | REGLEMENTARI URBANISTICE                   |           |

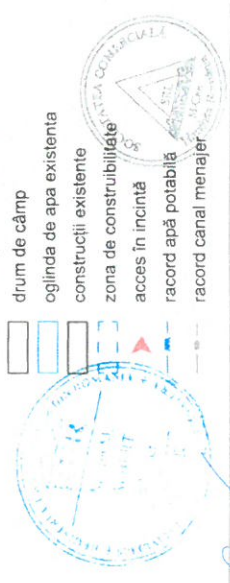


Anexa nr.3 la HCL 88/2025



LEGENDA

- limita zona studiată
- limita intravilan propus
- limita parcela existentă
- drum de câmp
- oglonia de apă existentă
- construcții existente
- zona de constructibilitate
- acces în incintă
- racord apă potabilă
- racord canal menajer



Alestat R.U.R. nume semnătura  
B. C. D. E. arh. ALBERT MARTIN

S.C. ARHITECTURA SRL

Miercurea Ciuc, str. Zolt Péter nr. 19, tel: 0744593694

Beneficiar  
FULEI ATTILA și FULEI HAJNAL

|              |                    |           |                                                                             |                                                |                          |
|--------------|--------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------|
| specificatie | nume               | semnătura | Titlu proiect:<br>REGLEMENTĂRI<br>AGROTURISTICE CU<br>AFERENT IN INTRAVILAN | URBANISTICE<br>PENTRU<br>SERVICII<br>TERENULUI | Proiect nr:<br>1646/2025 |
| Șef proiect: | arh. ALBERT MARTIN |           | Scara:<br>1:1.000                                                           |                                                |                          |
| Proiectat:   | arh. ALBERT MARTIN |           | Amplasament:<br>orașul Vișhita, jud. HARGHITA                               |                                                | Faza<br>P.U.Z.           |
| Proiect CAD: | arh. LÁSZLÓ BEÁTA  |           | Dela<br>noi<br>2023                                                         |                                                | Planșă:<br>A-04          |

