



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. 167/2025

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal, reglementarea pentru zonei industriale beneficiar
Dániel Ignác, potrivit proiectului nr. 1986/2024 elaborat de S.C. ARHITECTURA SRL, Miercurea
Ciuc

Consiliul Local al Orașului Vlăhița, întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 60/1035/S/2025 al Primarului Orașului Vlăhița,
- Raportul de specialitate nr. 60/1036/S/2025 al Compartimentului urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului și administrarea domeniului public și privat.
- Avizul nr. 60/1095/S/2025 al Comisiei de specialitate pentru activități economice, buget-finanțe al Consiliului Local al Orașului Vlăhița,
- Avizul nr. 60/1096/S/2025 al Comisiei de specialitate pentru urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului al Consiliului Local al Orașului Vlăhița;
- Proces verbal de afișare nr. 7306/09.10.2025 al Proiectului de Hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal, reglementarea pentru zonei industriale beneficiar Dániel Ignác, potrivit proiectului nr. 1986/2024 elaborat de S.C. ARHITECTURA SRL, Miercurea Ciuc;
- Avizul de Oportunitate nr. 12/11.07.2025 al Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului de pe lângă Consiliul Județean Harghita și Avizul Arhitectului Șef al Județului Harghita nr. 20 din 30.12.2024.

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. 3603/19.05.2025.

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,

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;

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;

Hotărăște:

Art. 1. – Se aprobă Planului Urbanistic Zonal și Regulament de urbanism aferent pentru reglementarea pentru zonei industriale beneficiar Dániel Ignác, potrivit proiectului nr. 1986/2024 elaborat de S.C. ARHITECTURA SRL, Miercurea Ciuc, cu suprafață totală de 68.076,00 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 15 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, respectiv se comunică beneficiarului prevăzut la art. 1., Primarului Orașului Vlăhița, Consiliului Județean Harghita, Oficiului de cadastru și Publicitate Imobiliară Harghita și Instituției Prefectului Județului Harghita, prin grija Secretarului general delegat, în condițiile și termenele prevăzute de lege.

Vlăhița, la 27 noiembrie 2025

Președintele de ședință,
OPRA Mária-Erika



Contrasemnat pentru legalitate
Secretar general delegat al Orașului Vlăhița,
MÁRTON Ferenc



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ZONĂ INDUSTRIALĂ

I DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Introducere, rolul R.L.U.

Prezentul **Regulament Local de Urbanism (R.L.U.)** aferent Planului Urbanistic Zonal are rolul de a **detalia reglementările urbanistice stabilite prin PUZ** pentru zona studiată, situată în intravilanul orașului Vlăhița, în UTR 10 – zonă cu destinație predominant industrială.

R.L.U. stabilește **modul de utilizare a terenurilor, condițiile de construire, echipare, acces și relaționare** între funcțiunile propuse, în vederea unei dezvoltări urbane coerente, durabile și compatibile cu vecinătățile existente.

1.2 Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul regulament este elaborat în conformitate cu:

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- **Ordinul MDRT nr. 2701/2010** privind metodologia de elaborare a documentațiilor de urbanism și de informare și consultare a publicului;
- **HGR nr. 525/1996** – Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.);
- Planul Urbanistic General al orașului Vlăhița, aprobat prin **HCL nr. 432/2000** și prelungit prin **HCL nr. 130/2023**.

1.3 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism face parte integrantă din documentația de **Plan Urbanistic Zonal – Reglementare zonă industrială**, elaborat pentru terenul în suprafață de **68.076 mp**, situat în orașul Vlăhița, strada Republicii nr. 14.

R.L.U. se aprobă împreună cu PUZ-ul, prin **Hotărâre a Consiliului Local Vlăhița**, și devine **document oficial de reglementare urbanistică**, obligatoriu pentru autorizarea lucrărilor de construire în zona reglementată.

1.4 Domeniul de aplicare

Regulamentul se aplică asupra întregului teritoriu cuprins în perimetrul PUZ, identificat prin următoarele **numere cadastrale și extrase de carte funciară**, conform documentelor cadastrale anexate: **CF 50147, CF 50588, CF 50975, CF 51385, CF 58152, CF 55576, CF 57022, CF 57040, CF 57041, CF 57044, CF 57074, CF 57126, CF 57127, CF 57128, CF 57190, CF 58116**.

Terenurile aferente acestor CF-uri însumează o suprafață totală de **68.076 mp** și includ atât **terenuri aflate în proprietate privată**, cât și **terenuri aparținând domeniului public**, destinate circulației.

Prezentul regulament este **obligatoriu pentru toți deținătorii de terenuri și construcții** din perimetrul PUZ, precum și pentru **autoritățile locale**, în procesul de autorizare a intervențiilor în zona reglementată.

1.5 Zonificare funcțională

Zona reglementată prin prezentul PUZ este organizată în următoarele **subzone funcționale**:

- **Zonă industrială** – activități de producție, depozitare, logistică, birouri;
- **Zonă de locuit** – locuințe individuale și dotări aferente;
- **Zonă de circulație rutieră și tehnico-edilitară** – drumuri, accese, coridoare de utilități.

Delimitarea exactă a acestor subzone este redată în **planșa de Reglementări urbanistice** anexată documentației.

1.6 Caracterul zonei

Zona reglementată prin PUZ are un **caracter predominant industrial**, cu funcțiuni propuse de tip economic și tehnic, integrând în același timp o **zonă de locuire** cu regim redus de înălțime și o **rețea de circulații și accese** dimensionată pentru trafic mixt, inclusiv trafic greu. Prin reglementările propuse, se urmărește:

- **asigurarea compatibilității funcționale** între activitățile industriale și zonele rezidențiale adiacente;
- **protejarea vecinătăților** prin zone verzi tampon și controlul accesului;
- **optimizarea ocupării terenului**, cu respectarea indicatorilor urbanistici și a echilibrului între construit și neconstruit.

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

Zona reglementată prin prezentul PUZ **nu se suprapune cu arii naturale protejate** sau zone de protecție a patrimoniului construit. Cu toate acestea, reglementările urbanistice prevăd **măsuri concrete pentru protejarea mediului și a echilibrului ecologic**, inclusiv:

- **realizarea de spații verzi plantate** în interiorul parcelelor, conform procentelor minime stabilite: 20% pentru zona industrială și 60% pentru zona de locuit;
- **amenajarea unei zone verzi tampon**, cu o lățime de minimum 15–20 m, în zona de contact cu locuințele existente;
- **interzicerea utilizării materialelor de fațadă cu culori stridente sau reflectorizante**, pentru o bună integrare în peisajul urban;
- **asigurarea colectării și evacuării controlate a apelor pluviale**, pentru prevenirea bălților, eroziunii solului și poluării apelor;
- **gestionarea deșeurilor** conform legislației de mediu, cu contracte încheiate cu operatori autorizați.

Toate construcțiile noi și intervențiile propuse vor trebui să respecte **normele de protecție a mediului** în vigoare și să obțină avizele specifice.

2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Pentru asigurarea siguranței construcțiilor și protejarea interesului public, se vor respecta următoarele reguli generale și specifice:

- Construcțiile vor fi **fundate pe baza concluziilor studiului geotehnic**, care indică o capacitate portantă bună și un risc geotehnic redus;
- Zona se încadrează în **zona seismică de calcul E**, cu $a_g = 0,15g$, fiind necesare măsuri de proiectare seismică conform P100/1-2013;
- Toate construcțiile vor fi proiectate și executate **în conformitate cu normele tehnice în vigoare privind siguranța la foc, stabilitate și rezistență**;
- Se va respecta **accesibilitatea pentru autospeciale (pompieri, salvare, intervenții)** conform normativelor (ex. P118, NP 051);
- Se interzice construirea pe zonele destinate circulației publice sau rețelelor edilitare;
- Accesul public și privat se va face **numai pe drumuri reglementate**, iar parcarile vor fi realizate în interiorul parcelei;
- **Rețelele edilitare** vor fi realizate pe trasee autorizate, în **coridoare tehnice amenajate** în drumurile publice, pentru siguranța și întreținerea lor ulterioară;
- **Paralel cu drumul de acces principal există o linie electrică de medie tensiune**. Conform normativelor în vigoare, PUZ-ul prevede o **zonă de protecție de 24 m lățime**, în care sunt interzise construcțiile permanente, iar amplasamentele se vor organiza cu respectarea distanțelor de siguranță stabilite prin reglementările tehnice ale operatorului rețelei (DEER S.A.).

3 UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

Regulamentul stabilește funcțiunile admise și neadmise în cadrul celor trei subzone funcționale reglementate prin PUZ: zonă industrială, zonă de locuit și zonă de circulație rutieră.

3.1 Zonă industrială

Funcțiuni dominante admise:

- activități de producție și prelucrare;
- ateliere și hale industriale;
- spații de depozitare;
- logistică și distribuție;
- birouri administrative aferente activității principale;
- parări și platforme de manevră.

Funcțiuni complementare admise:

- posturi de pază, porți de acces, anexe tehnice;
- spații verzi amenajate și zone tampon;
- echipamente tehnico-edilitare.

Funcțiuni interzise:

- locuințe permanente;
- unități comerciale de mari dimensiuni (mall-uri, hipermarketuri);
- funcțiuni de învățământ, sănătate sau cultură;
- activități cu risc major sau poluare excesivă (care necesită aviz de mediu special);
- cimitire, unități de cult.

3.2 Zonă de locuit

Funcțiuni dominante admise:

- locuințe individuale cu regim redus (P, P+M);
- anexe gospodărești;
- spații verzi și grădini aferente locuințelor.

Funcțiuni complementare admise:

- dotări și servicii de interes local: alimentație publică, mic comerț, cabinete;
- garaje, parcaje;
- locuri de joacă, spații plantate.

Funcțiuni interzise:

- construcții industriale;
- activități de producție sau depozitare;
- funcțiuni care generează trafic greu sau disconfort fonic;
- activități comerciale de tip en-gros.

3.3 Zonă de circulație rutieră și echipamente edilitare

Funcțiuni admise:

- drumuri de utilitate publică locală și acces auto;
- alei pietonale;
- trasee pentru rețele edilitare subterane;
- zone de protecție tehnică (ex. zone de siguranță pentru rețele electrice).

Funcțiuni interzise:

- construcții definitive care nu au legătură cu funcțiunea de circulație;
- împrejurimi, construcții provizorii sau depozite;
- ocuparea cu construcții care limitează accesul public sau intervențiile de urgență.

4 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4.1 Zonă industrială

Regim de înălțime admis:

- maxim P+1E, înălțime maximă la cornișă: 15 m.

Amplasare:

- construcțiile se vor amplasa în interiorul parcelei, cu respectarea retragerilor minime:
 - 10,00 m față de aliniamentul drumului public;
 - 5,00, respective 15,00 m față de limitele laterale și posterioare;
- parcarile și platformele de manevră vor fi amplasate în fața sau lateralul halelor;
- este interzisă amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor electrice (24 m lățime – linie medie tensiune).

Conformare:

- construcțiile vor fi realizate din materiale durabile, cu o cromatică neutră, mată, integrată în peisaj;
- vor fi prevăzute zone verzi plantate în procent de minimum 20% din suprafața parcelei;
- împrejurimile vor avea aspect unitar, transparent spre domeniul public și înălțime maximă de 2,0 m.

4.2 Zonă de locuit

Regim de înălțime admis:

- maxim P+M, înălțime maximă la cornișă: 10 m.

Amplasare:

- retrageri minime față de limitele de proprietate:
 - 11,00 m față de drum;
 - 3,00 m față de limitele laterale și posterioare;
- construcțiile se vor alinia după o logică unitară, în relație cu vecinătățile existente.

Conformare:

- se vor utiliza acoperișuri în pantă cu înclinare de 25–38°;
- spații verzi plantate de minimum 60% din suprafața parcelei;
- anexe gospodărești și garaje vor fi amplasate în spate sau lateral, cu respectarea retragerilor.

4.3 Zonă de circulație rutieră și echipamente edilitare

Amplasare:

- construcțiile nu sunt permise, cu excepția celor specifice funcției de infrastructură (posturi de transformare, cămine de vizitare, indicatoare, etc.);
- traseele rețelelor se vor realiza în coridoare tehnice rezervate, dimensionate conform normelor.

Conformare:

- se vor respecta normele de proiectare a drumurilor (PD 177/2001, NP 051/2012 etc.);
- trotuarele și spațiile plantate se vor amenaja conform planșei de reglementări.

4.4 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje:

- Parcajele necesare vor fi realizate în incinta fiecărei parcele, în funcție de destinația și capacitatea construcției;
- Este interzisă amenajarea locurilor de parcare pe domeniul public sau în zona de circulație rutieră;
- Pentru construcțiile cu funcțiune industrială, se vor prevedea platforme pentru parcare vehiculelor de marfă și accesul autospecialelor;
- Numărul minim de locuri de parcare va fi stabilit conform normativului NP 051/2012.

Spații verzi:

- În zona industrială: minimum 20% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde plantat, inclusiv în zona de protecție;
- În zona de locuit: minimum 60% din suprafața parcelei va fi spațiu verde (grădină, peluză, arbori);
- Este obligatorie amenajarea de zone verzi tampon, cu vegetație de înălțime medie și mare, între zona industrială și zona de locuit;
- Spațiile verzi vor fi permeabile, întreținute permanent și vor contribui la reglarea microclimatului urban.

Împrejurimi:

- Împrejuririle către domeniul public vor fi realizate din materiale transparente sau semitransparente;
- Înălțimea maximă a împrejuririlor este de 2,00 m, din care soclul opac nu poate depăși 60 cm;
- Spre vecinătăți private, se admit împrejuriri opace doar cu acordul vecinilor;

- Nu este permisă amplasarea de **garduri din materiale degradabile, improvizate sau cu caracter provizoriu**.

Gestionarea deșeurilor:

- Deșeurile menajere și **resturile rezultate din activitățile curente** vor fi colectate selectiv și depozitate în **containere specializate**, amplasate pe platforme amenajate în interiorul parcelei;
- Transportul și eliminarea deșeurilor vor fi asigurate prin **contract cu un operator autorizat de salubritate**;
- În cazul activităților industriale, se vor respecta prevederile legislației privind **deșeurile periculoase** și regimul de colectare, stocare temporară și predare către unități autorizate.

4.5 Bilanț teritorial propus

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafața teren conf. C.F.	68076.00 mp	100.00 %
Zonă industrială	60794.00 mp	89.30 %
Zonă de locuit	3602.00 mp	5.29 %
Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	3680.00 mp	5.41 %
Zonă industrială	60794.00 mp	100.00 %
Construcții	max 18238.20 mp	30.00 %
Platformă pietonală/carosabilă	30396.20 mp	50.00 %
Spații libere / spații verzi	min 12159.60 mp	20.00 %
Zonă de locuit	3602.00 mp	100.00 %
Construcții	max 1080.60 mp	30.00 %
Platformă pietonală/carosabilă	360.20 mp	10.00 %
Spații libere / spații verzi	min 2161.20 mp	60.00 %
P.O.T. MAX (SC/S _{teren} X100)		30.00 %
C.U.T. MAX (SC/S _{teren})		0.40

5 REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

Zona reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal are o **suprafață totală de 68.076 mp**, identificată printr-un set de imobile înscrise în evidențele cadastrale, cu **drepturi de proprietate și posesie** aparținând atât persoanelor fizice, cât și domeniului public al orașului Vlăhița.

5.1. Proprietatea asupra terenurilor

Conform extraselor de carte funciară, regimul de proprietate este următorul:

- Terenuri aflate în proprietate privată** – majoritatea parcelelor sunt deținute de persoane fizice (în special Dăniel Ignác și Dăniel Éva), având categoria de folosință „curți-construcții”, „arabil”, „fâneată” sau „pășune”;
- Terenuri în domeniul public** – în special parcelele aferente căilor de circulație, conform CF nr. 55576, precum și terenurile care urmează a fi cedate domeniului public conform planșei de *Circulația terenurilor*.

C.F.	nr. cad.	Suprafata de teren	Categoria de folosinta	Numele proprietarului de teren
50147	50147	10623.00 mp	curți construcții	Daniel Ignac
50588	50588	1930.00 mp	arabil, fâneată	Daniel Ignac; Daniel Eva
50975	50975	3855.00 mp	fâneată	Daniel Ignac; Daniel Eva
51385	51385	2187.00 mp	fâneată, arabil	Daniel Ignac
58152	58152	34976.00 mp	curți construcții, arabil	Daniel Ignac; Daniel Eva
55576	55576	2439.00 mp	drum	Orașul Vlăhița
57022	57022	1743.00 mp	fâneată	Daniel Ignac; Daniel Eva
57040	57040	103.00 mp	arabil, fâneată	Daniel Ignac
57041	57041	108.00 mp	fâneată	Daniel Ignac
57044	57044	97.00 mp	arabil, pășune	Daniel Ignac; Daniel Eva
57074	57074	750.00 mp	arabil	Daniel Ignac; Daniel Eva
57126	57126	1781.00 mp	fâneată	Daniel Ignac
57127	57127	790.00 mp	fâneată	Daniel Ignac
57128	57128	152.00 mp	curți construcții	Daniel Ignac
57190	57190	3991.00 mp	fâneată	Daniel Ignac
58116	58116	2551.00 mp	curți construcții	Daniel Ignac
Total		68076.00 mp		

O suprafață de 1188 mp va fi transferată în domeniul public pentru realizarea infrastructurii rutiere și a coridoarelor tehnico-edilitare, în conformitate cu prevederile PUZ.

C.F.	nr. cad.	Suprafata de teren	Suprafata ce va trece în domeniul public	Suprafata finală rămasă
50147	50147	10623.00 mp	91.00 mp	10532.00 mp
50588	50588	1930.00 mp	44.00 mp	1886.00 mp
50975	50975	3855.00 mp	4.00 mp	3851.00 mp
51385	51385	2187.00 mp	90.00 mp	2097.00 mp
58152	58152	34976.00 mp	155.00 mp	34821.00 mp
55576	55576	2439.00 mp	0.00 mp	2439.00 mp
57022	57022	1743.00 mp	110.00 mp	1633.00 mp
57040	57040	103.00 mp	103.00 mp	0.00 mp
57041	57041	108.00 mp	108.00 mp	0.00 mp
57044	57044	97.00 mp	97.00 mp	0.00 mp
57074	57074	750.00 mp	32.00 mp	718.00 mp
57126	57126	1781.00 mp	128.00 mp	1653.00 mp
57127	57127	790.00 mp	12.00 mp	778.00 mp
57128	57128	152.00 mp	152.00 mp	0.00 mp
57190	57190	3991.00 mp	62.00 mp	3929.00 mp
58116	58116	2551.00 mp	0.00 mp	2551.00 mp
Total		68076.00 mp	1188.00 mp	66888.00 mp

Pentru unele parcele (CF 57126, 57127, 57128, 57190, 58116), cu suprafață totală de 9265 mp, autorizațiile de construire vor putea fi emise numai după schimbarea posesiei în drept de proprietate, conform mențiunilor din avizul de oportunitate.

5.2. Regimul juridic al construcțiilor

Construcțiile existente pe teren sunt edificate în baza reglementărilor urbanistice anterioare (inclusiv PUZ precedent) și se află în proprietatea privată a beneficiarilor. Acestea vor fi:

- **păstrate, completate sau reconfigurate**, în funcție de noile reglementări;
- în cazul intervențiilor noi, construcțiile vor respecta **regimul de înălțime, indicatorii urbanistici și retragerile stabilite prin prezentul regulament**.

Construcțiile de utilitate publică (drumuri, rețele, accese) vor fi realizate **pe terenuri cu regim public**, iar întreținerea lor va reveni autorității locale sau operatorilor de rețele, după caz.

6 REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

Acest capitol cuprinde prevederi referitoare la **condițiile tehnice specifice amplasamentului**, care influențează realizarea construcțiilor și echiparea terenurilor reglementate prin PUZ.

6.1. Infrastructura edilitară

- Terenul este **parțial echipat**, iar rețelele edilitare vor fi **extinse și modernizate**, conform planului de reglementări;
- Racordurile la rețelele de **apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale** se vor face prin extinderea celor existente, cu avizele operatorilor de specialitate;
- Colectarea apelor meteorice se va realiza **prin canalizare pluvială separată**;
- **Încălzirea** va fi asigurată prin **centrale termice individuale**, iar **salubritatea** prin contract cu operatori autorizați;
- Traseele rețelilor se vor realiza **în coridoarele tehnice** rezervate în zona drumurilor publice.

6.2. Accesibilitate și circulații

- Accesul auto se realizează din străzile adiacente, modernizate;
- Se propune **lărgirea drumurilor existente**;
- Drumurile și accesele vor fi **construite în domeniul public**, pe baza prevederilor planșei de *Reglementări urbanistice* și a planșei de *Circulație a terenurilor*.

6.3. Zone de protecție și servituți

- De-a lungul **liniei electrice de medie tensiune**, PUZ-ul prevede o **zonă de protecție de 24 m**, în care sunt interzise construcțiile permanente;
- Servituțile de utilitate publică se vor constitui de-a lungul **traseelor tehnico-edilitare** și în zona drumurilor publice;
- Nu se vor realiza construcții pe **zonele de protecție ale rețelilor subterane** sau în coridoarele de acces la echipamente tehnice.

6.4. Riscuri naturale și stabilitatea terenului

- Conform studiului geotehnic, terenul prezintă o **stratificație stabilă**, cu risc geotehnic redus;
- **Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat** până la -6,00 m adâncime;
- Terenul nu este expus riscurilor de **alunecare, eroziune sau inundații**;
- Zona se încadrează în **zona seismică E**, cu accelerație $a_g = 0,15g$ – vor fi respectate prevederile P100/1-2013 pentru proiectare seismică.

7 DISPOZIȚII FINALE

7.1. Valabilitatea regulamentului

Prezentul **Regulament Local de Urbanism** este parte integrantă din **Planul Urbanistic Zonal – Reglementare zonă industrială**, elaborat pentru suprafața de 68.076 mp situată în orașul Vlăhița, str. Republicii nr. 14.

Regulamentul intră în vigoare odată cu aprobarea PUZ-ului prin **hotărâre a Consiliului Local**, valabilitatea fiind stabilită prin aceasta.

7.2. Obligatorietatea aplicării

Prevederile prezentului regulament sunt **obligatorii** pentru:

- investitori și beneficiari ai lucrărilor de construire;
- proiectanții autorizați care elaborează documentații tehnice ulterioare;
- autoritățile administrației publice locale, în procesul de **emitere a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire**.

Orice intervenție urbană, construcție, amenajare sau infrastructură realizată în zona reglementată **trebuie să respecte prevederile R.L.U.**, în forma aprobată.

7.3. Actualizarea regulamentului

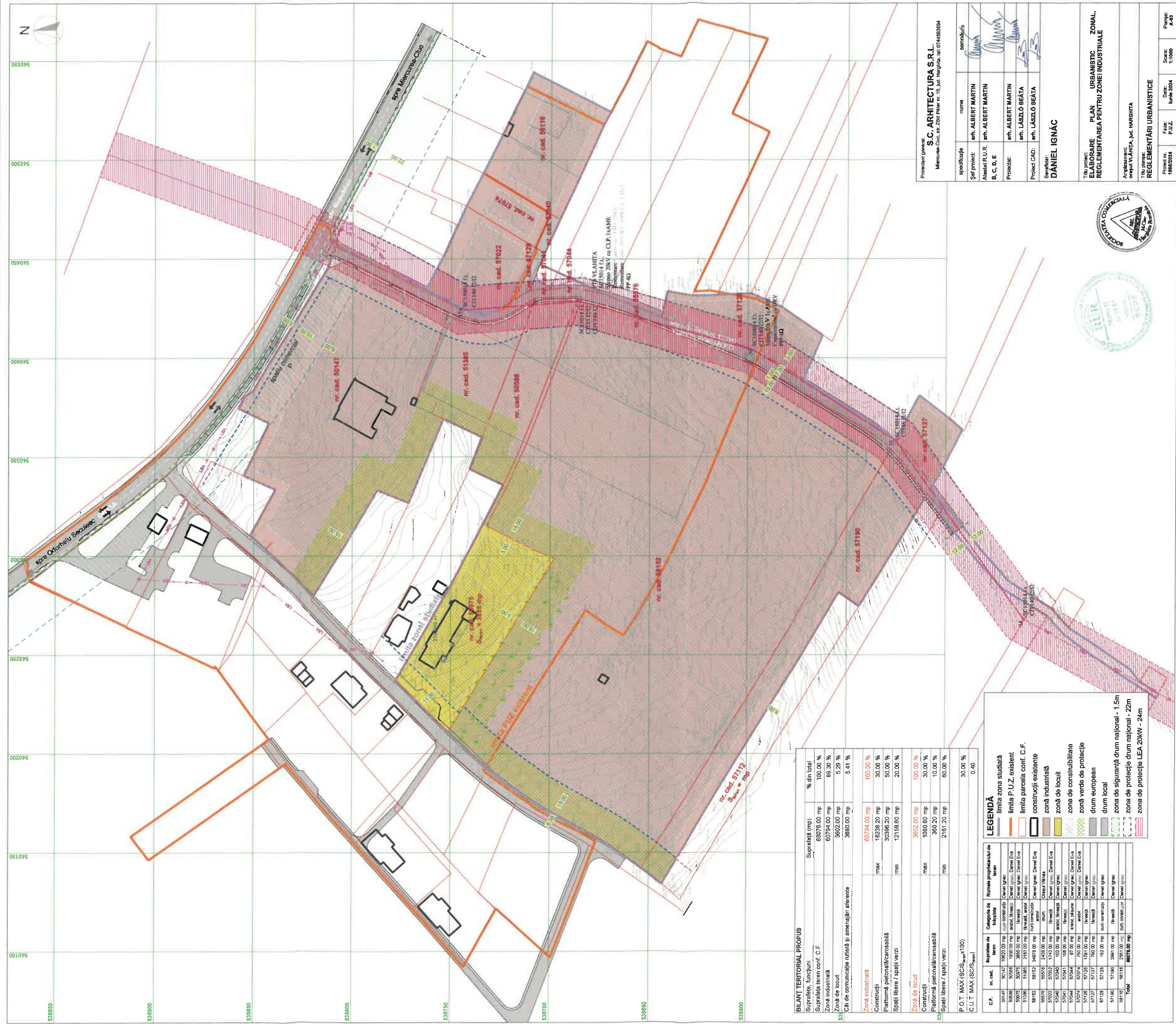
Orice modificare a reglementărilor stabilite prin prezentul regulament se poate realiza **doar prin promovarea unei documentații urbanistice de tip P.U.Z.** și cu respectarea procedurilor legale de avizare și aprobare.

Șef proiect:
arh. Albert Martin

Data: 23.01.2025



Întocmit:
arh. László Beáta



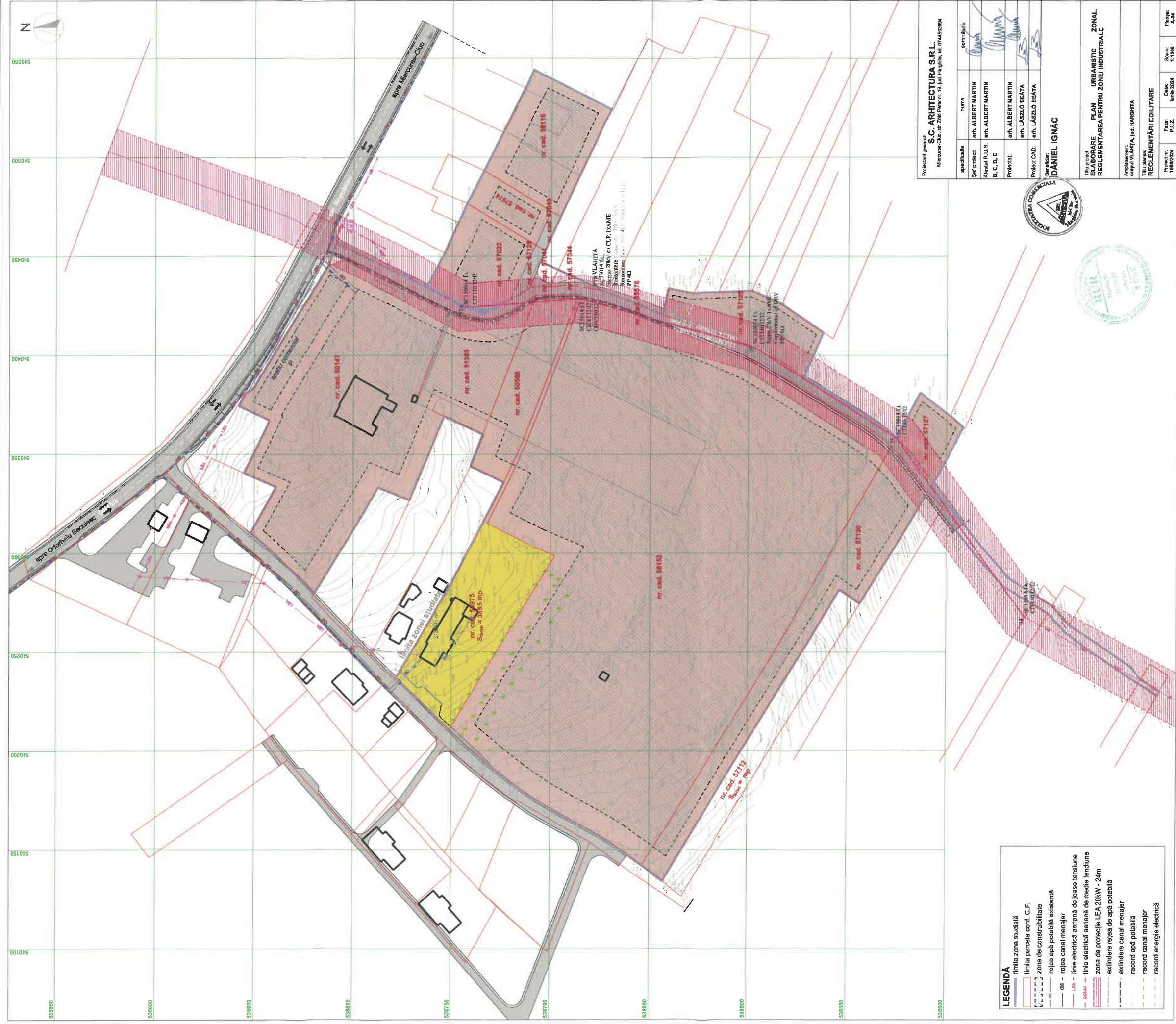
BILANT TERITORIAL PROPRIU			
Suprafata, functiuni	Suprafata (mp)	% din total	
Suprafata teren conf. C.F.	6074.00 mp	100.00 %	
Zona industriala	6074.00 mp	99.30 %	
Zona de locuit	3602.00 mp	5.28 %	
Cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente	3850.00 mp	5.41 %	
Zona industriala			
Constructii	18238.20 mp	30.00 %	
Platforma pietonal/carosabila	30396.20 mp	50.00 %	
Spatii libere / spatii verzi	12159.60 mp	20.00 %	
Zona de locuit			
Constructii	1080.00 mp	30.00 %	
Platforma pietonal/carosabila	360.20 mp	10.00 %	
Spatii libere / spatii verzi	2161.20 mp	60.00 %	
P.O.T. MAX (SC/SCmax100)			
C.U.T. MAX (SC/SCmax)			
		30.00 %	
		0.40	

LEGENDA		
limita zona studiata		
limita P.U.Z. existent		
limita parcela conf. C.F.		
constructii existente		
zona industriala		
zona de locuit		
zona de constructiile		
zona verde de protectie		
drum european		
drum local		
zona de siguranta drum national - 1.5m		
zona de protectie drum national - 22m		
zona de protectie LEA 20kW - 24m		

C.F.	Nr. cad.	Suprafata de teren	Categorie de folosinta	Numar proprietarii de teren
50147	50147	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50148	50148	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50149	50149	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50150	50150	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50151	50151	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50152	50152	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50153	50153	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50154	50154	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50155	50155	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50156	50156	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50157	50157	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50158	50158	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50159	50159	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50160	50160	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50161	50161	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50162	50162	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50163	50163	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50164	50164	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50165	50165	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50166	50166	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50167	50167	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50168	50168	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50169	50169	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50170	50170	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50171	50171	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50172	50172	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50173	50173	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50174	50174	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50175	50175	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50176	50176	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50177	50177	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50178	50178	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50179	50179	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50180	50180	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50181	50181	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50182	50182	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50183	50183	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50184	50184	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50185	50185	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50186	50186	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50187	50187	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50188	50188	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50189	50189	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50190	50190	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50191	50191	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50192	50192	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50193	50193	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50194	50194	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50195	50195	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50196	50196	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50197	50197	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50198	50198	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50199	50199	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac
50200	50200	10523.00 mp	teren constructii	Daniel Igrac

Proiectant general:		S.C. ARHITECTURA S.R.L.	
Mecuruz-Ciuc, str. Zos Pinar nr. 19, Jud. Harghita, tel: 0744953094			
specificatie	nume	semnatura	
arh. proiect:	arh. ALBERT MARTIN		
arh. ALBERT MARTIN			
S. C. D. E.			
Proiectant:	arh. ALBERT MARTIN		
arh. LASZLO BEATA			
Proiect CAD:	arh. LASZLO BEATA		
Beneficiar:	DANIEL IGNAC		
Titlu proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL		
Reglementarea pentru zone industriale			
Amplasament:	regul. VLAHITA, Jud. HARGHITA		
Titlu plan:	REGLEMENTARI URBANISTICE		
Proiect nr.:	19862024	Faza:	P.U.Z.
Data:	ianie 2024	Scara:	1:1000
Planșă:	A-83		

Anexa nr. 2 la
HCL 164/2025



- LEGENDĂ**
- limita zona studiată
 - limita parcela conf. C.F.
 - - - zona de construcții
 - - - rețea apă potabilă existentă
 - - - cai - rețea canal menajer
 - - - LEA - linie electrică aeriană de joasă tensiune
 - - - zona de protecție LEA 20kV - 24m
 - - - extindere rețea de apă potabilă
 - - - extindere canal menajer
 - - - record apă potabilă
 - - - record canal menajer
 - - - record energie electrică



Proiectant general: S.C. ARHITECTURA S.R.L. Miercurea Ciuc, nr. 204 Pălar nr. 19, Jud. Harghita, tel. 0744563084		nume	semnătură			
specificatie	nr. cad. 57014	nr. cad. 57014	nr. cad. 57014			
Sef proiect:	arh. ALBERT MARTIN	arh. ALBERT MARTIN	arh. ALBERT MARTIN			
Alina R.U.R.	B. C. D. E	arh. ALBERT MARTIN	arh. ALBERT MARTIN			
Proiectat:	arh. ALBERT MARTIN	arh. LASZLO BEATA	arh. LASZLO BEATA			
Proiect CAD:	arh. LASZLO BEATA	arh. LASZLO BEATA	arh. LASZLO BEATA			
Supravegheat:	DANIEL IGNAC					
Titlu planșă: PLAN URBANISTIC ZONAL, ELABORARE						
Reglementarea pentru zona industrială						
Amplasament: orașul VLĂHITA, jud. HARGHITA						
REGLEMENTĂRI EDILITARE						
Proiect nr. 198/2024	Faza: P.U.Z.	Data: luna 2024	Planșă: A-04			

Anexa nr. 3 la
HCL 164/2025