

# MEMORIU GENERAL

## 1.1 Date de recunoastere

- *Proiect nr. 06/2011*

- *Denumirea lucrarii*

- **PLAN URBANISTIC ZONAL: - PENTRU INTRODUCERE TERE IN INTRAVILAN, PARCELARE SI CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT IN ODORHEIU SECUIESC, ZONA KARE, NR. FN.**

- *Faza: STUDIU DE OPORTUNITATE*

- *Initiator: PRIMARIA ODORHEIU SECUIESC*

- *Beneficiar: ILYES EGON SI SIMO HILDA EVA*

- *Elaborator: SC D. SZ. ATELIER SRL din Odorheiu Secuiesc*

- *Data elaborarii: 2012-2013*

## 1.2. Obiectul lucrarii

### *1. Prezentare generala*

Zona studiata fiind adiacenta zonei rezidentiale sambatesti, cu vecinatati care prin PUZ-uri aprobate au fost deja introduse in intravilan pentru constuctii de locuinte, si ceea tratata de prezentul PUZ prezinta interes in acest domeniu, terenurile fiind partial parcelate si cumparate de persoane pentru construire case de locuit individuale. Din aceasta cauza proprietarii parcelelor au solicitat si obtinut certificatului de urbanism pentru introducere teren in intravilan ca zona de locuit si reparcelare in scopul amplasarii caselor de locuit individuale.

### *2. Obiectul lucrarii*

- Formularea unor propuneri de parcelare, respectiv reparcelare a mai multor terenuri din extravilan din zona „Kare”, vecina zonei rezidentiale Sambatesti, zona agricola in prezent. Terenurile agricole studiate urmand sa fie utilizate in viitor ca loturi pentru constructii case de locuit cu anexele acestora.

Prin realizarea acestui PUZ se urmareste rezolvarea urmatoarelor probleme:

- introducerea terenurilor studiate in intravilan;
- modificarea utilizarii terenurilor studiate;
- formularea unor conditii privind amplasarea obiectivelor ( case de locuit ), a acceselor la obiectivele propuse, a echiparii edilitare si a altor reguli legate de prevederi urbanistice.

### **3. Incadrarea in localitate si situatia existenta**

Terenurile studiate, obiectivul prezentului PUZ sunt situate in partea Nord-vestica a localitatii Odorheiu Secuiesc, in zona numita Kare, zona agricola dar in curs de modificare a utilizarii lui, de transformare in zona rezidentiala cu case individuale. Prezentul PUZ completeaza alte PUZ-uri care s-au intocmit pentru zona respectiva. Mentionam ca aceste zone sunt incluse in intravilanul propus de propunerea de PUG Reactualizat, avind aceeasi destinatie de zona rezidentiala.

Zona studiata are urmatoarele vecinatati:

- la Sud-Est teren intravilan cu case de locuit;
- la Sud-Vest drum existent;
- la Nord-Vest terenuri agricole in extravilan;
- la Nord-Est teren egricol in extravilan.

### **4. Regimul juridic**

Din suprafata studiata de **14102 mp**, toate sunt parcele individuale, respectiv accese la aceste parcele.

Proprietarii terenurilor de 9402 mp si pentru care se vor formula reculamentele urbanistice de utilizare a terenurilor sunt:

- Laszlo Vencel	S= 683 mp
- Ilyes Egon si Simo Hilda	S= 683 mp
- Szekely Zoltan	S= 683 mp
- Pal Szabolcs	S= 683 mp
- Balint Eugen	S= 683 mp
- Balint Eugen	S= 683 mp
- Proprietate comuna celor mai sus mentionati	S= 605 mp
- <u>Vass Bela</u>	S= 4699 mp
<b>TOTAL:</b>	<b>S= 9402 mp</b>

Proprietarii terenurilor de 4700 mp sunt alti doi proprietari

- Szocs Csaba	S= 1312 mp
Szocs Erika	
- Zsido Erzsebet	S= 1000 mp
Mihaly Annamaria	

Sandor Gusztav	
Csucs Maria-Magdolna	
Sandor Irma	
- Zsido Erzsebet	S= 1000 mp
Mihaly Annamaria	
Sandor Gusztav	
Csucs Maria-Magdolna	
Sandor Irma	
- Zsido Erzsebet	S= 1100 mp
Mihaly Annamaria	
Sandor Gusztav	
Csucs Maria-Magdolna	
Sandor Irma	
- <u>Acces la parcele ( propr. com. )</u>	<u>S= 288 mp</u>
<b>TOTAL:</b>	<b>S= 4700 mp</b>
<b><u>TOTAL TERENURI STUD.</u></b>	<b><u>S=14102 mp</u></b>

Toate parcelele au o utilizare agricola, in principal teren arabil. Dar terenurile studiate au portiuni de drum si portiuni de teren cu destinatie de faneata.

Acestea au urmatoarea exprimare procentuala:

- Teren arabi	S= 9918 mp
- Faneata	S= 3291 mp
- Drum	<u>S= 893 mp</u>
- <u>TOTAL TERENURI</u>	<u>S= 14102 mp</u>

### **5. Analiza geotehnica**

Prin realizarea studiilor geotehnice rezulta ca terenul are urmatoarea stratificatie:

- strat vegetal – pana la adancimea de 30 cm;
- argila prafoasa cu pietris – pana la adancimea de 140 cm;
- argila prafoasa nisipoasa – pana la adancimea de 2,70 m;
- nisip argilos cenusiu – pana la adancimea de 4,00 m.

Fundatia constructiilor se propune la adancimea de min 1,20 m adancime in stratul de argila prafoasa cu pietris, care are  $P_{conv.} = \min 120130 \text{ Kpa}$ .

### **6. Fondul construit**

Pe terenurile studiate nu se afla constructii acestea avand utilizare agricola in prezent ( arabil si faneata ) in extravilan. In interiorul parcelelor studiate mai sunt create drumuri de acces la parcele.

### **7. Cai de comunicatii**

Pe latura Vestica a parcelelor studiate se afla drum de acces care debuseaza in strada Livezilor, aceasta din urma avand legatura cu strada Cadiseni, respectiv strada Vulturilor.

### **8. Echipare tehnico-edilitara**

Terenurile studiate nu au dotari edilitare, ele existand in prezent ( apa, canalizare, curent, electric, gaz natural, retea de telecomunicatii, etc.) in strada Vulturilor, respectiv partial in strada Musetelului. Din aceste considerente, la parcelele nou create utilitatile: apa, canalizare, curent electric, gaz natural, telecomunicatii se vor asigura din str Vulturului prin extinderi de retea, extindere prevazuta si de PUZ aprobat pe numele lui Szekely Robert. Utilitatile prevazute de PUZ se vor lega la aceste retele din urma.

Trebuie mentionat ca zona studiata este traversata de o linie electrica aeriana de inalta tensiune, de care se vor respecta zonele de protectie in amplasarea cladirilor.

### **9. Propuneri**

Suprafata de **14.102 mp** studiata si propusa a se reglementa se propune reparcelarea lor pentru realizarea a 15 parcele ( 6 + 5 +4 ) si un drum de acces propus median la cele 11 parcele propuse, respectiv reamenajarea accesului existent pentru celelate 4 parcele, care urmeaza sa asigure accesul la parcelele propuse si urmand sa se racordeze ( conform planului coordonator al cailor de circulatii din zona ) la viitoare drumuri, respectiv la drumurile existente.

Drumul principal de acces ( propus la parcele 11 parcele ) va avea doua benzi de circulatie cu latime de 9,00 si cu parte carosabila de 6,00 m ( identic cu profilul drumurilor propuse de studiile aprobate in zona ), si va constitui un segment a unui drum de legatura propusa pentru o zona mai ampla. Acest drum se va racorda pe partea Estica a parcelelor studiate la un drum de camp existent propus ca drum principal colector in noul PUG, respectiv un drum de acces ( tip fundatura ) la celelate 4 parcele cu o singura banda de circulatie, cu alveole de intoarcere si latiri pentru opriri.

Prin propunerile de parcelare a terenurilor studiate vor rezulta 15 parcele, cu suprafata parcelelor de la 750 pana la 1125 mp, in functie de doleanta proprietarilor. Pe fiecare parcela se propune o singura casa de locuit, cu eventuale anexe. Parcelele studiate tratate in bilant dar necuprinse in regulament ( cele din vecinatatea drumului din parcelelor analizate ) vor fi reglementate de un alt studiu.

Planul urbanistic prin propunerile exprimate reflecta satisfacerea necesitatilor de realizare a unor constructii de locuinte, conform doleantelor exprimate de proprietari.

Parcelele proiectate urmeaza sa fie:

- curte cu constructii de locuinte individuale D+P+M (E), cu sau fara anexe.

Casele de locuit vor fi amplasate in aliniament, retrase de la frontul drumului propus la 6,00 m la parcelele traversate median de drumul de doua benzi, iar

cladirile propuse la drumul tip fundatura vor fi retrase la 4,00 m de la frontul propus.

### **10. Dotari tehnico-edilitare**

Zona urmeaza sa beneficieze de toate dotarile necesare: racordare la reseaua de apa potabila si canalizare menajera, canalizare pluviala, retea de energie electrica, conducta de gaz natural, retea de telefoane ( prin extinderi de retea ).

### **11. Interdictii de construire**

Terenurile studiate fiind traversate de o linie electrica aeriana, se instituie o zona de protectie in jurul acestei linii de 12,00 m latime ( 6,00 m deoparte si de alta a axului liniei electice ).

### **12. Circulatii**

Legatura zonei studiate cu localitatea se va realiza prin drumul propus care va traversa zona studiata in directia Est-vest si va debusa in drumul de camp existent pe latura Estica a zonei studiate, respectiv in drumul existent ( TRATAT DE puz Szekely Robert ) care debuseaza in strada Livezilor, aceasta avand legaturi spre Cadiseni ( str. Cadiseni ) cat si spre Sambatesti ( str. Vulturului ), strazi prin care se va realiza legatura cu restul zonelor localitatii.

Accesul la parcele se va realizeaza printr-un drumul propus mai sus mentionat, de categoria III cu doua benzi de circulatie de 6,00 m latime cu sant spre deal, si trotuar pe partea opusa, respectiv un drum cu o sungura banda de circulatie cu carosabil de 3,50 m latime si trotuar.

Drumul colector vecin parcelelor analizate va avea un profil de 13,00 m latime cu un carosabil de 7,00 m latime ( doua benzi de circulatie de 3,50 m fiecare ) si trotuare si spatii verzi deoparte si de alta a drumului.

### **13. Concluzii**

Prezentul PUZ a fost intocmit la initiativa proprietarilor parcelelor, pentru a putea utiliza terenurile studiate in scopurile mai sus mentionate, tinand cont si de interesul public cit si de considerente urbanistice.

In concluzie, aplicarea celor prevazute de prezentul PUZ, va facilita valorificarea superioara a terenurilor, fara a afecta negativ vecinii si sa vina in contradictie cu alte reglementari pentru zona respectiva.

# **BILANT TERITORIAL**

## **I. Zonificare functionala a suprafetei de teren reparcelata de 14.102 mp**

---

-

Nr. crt.	Teritoriul aferent	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Suprafata construita	00	0,00	2.250	15,95
2.	Spatii verzi aferente constructiilor	00	0,00	4.557	32,31
3.	Supraf. cailor de circ. interioare	00	0,00	2.480	17,60
4.	Supraf. cailor de circ. exterioare	893	6,33	1.524	10,81
5.	Spatii verzi exterioare	00	0,00	00	0,00
6.	Suprafata spatii neamenajate	12.094	93,77	3.291	23,33
<b>TOTAL I.</b>		<b>14.102</b>	<b>100,00</b>	<b>14.102</b>	<b>100,00</b>

P.O.T. - existent .....	0,00 %
- propus .....	30,00 %
C.U.T. - existent .....	0,00
- propus .....	0,90

Conform bilantului teritorial, pentru amenajari drumuri, parcare, trotuare, santuri se vor ceda domeniului public 775 +131= 906 mp teren, ceea ce reprezinta 6,44 % din suprafata totala terenurilor proprietate privata, iar drumul interior tip fundatura cu suprafata de 518 mp ramane in proprietatea comuna a proprietarilor de pana acum.

Odorheiu Secuiesc, la 20 august 2013.

*Intocmit:* arh. Dobrai Laszlo

**VOLUMUL II**

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Zona studiată în prezent este extravilan și destinată activităților agricole urmând să fie introdus în intravilan după aprobarea prezentului PUZ.

## **I DISPOZIȚII GENERALE**

### **1. Rolul RLU**

În perimetrul zonei studiate urmează să fie amplasate clădiri de locuit cu eventuale anexe ce deservește aceste obiective.

### **2. Baza legală a elaborării:**

Prezentul studiu s-a elaborat la solicitarea Primăriei Odorheiu Secuiesc, exprimate prin certificatul de urbanism solicitat de Ilyes Egon și Simo Hilda, care împreună cu vecinii intenționează să realizeze obiectivele propuse de PUZ în zona respectivă. Pentru întocmirea prezentului PUZ s-au luat în considerare prevederile PUG pentru orașul Odorheiu Secuiesc prin reglementări generale și specifice pentru zona studiată vecină, zona studiată nefiind în intravilan nu beneficiază de asemenea reglementări, respectiv prevederile altor PUZ-uri întocmite în zone adiacente. Totodată s-au elaborat studii de specialitate ca studiu topografic și studiu geotehnic, realizate de firma de specialitate.

### **3. Domeniul de aplicare:**

Zona studiată se va considera o singură subzonă, pentru care reglementările exprimate vor fi valabile pentru toate obiectivele și sunt conforme cu cele din zona vecină.

## **II Prescripții la nivelul zonelor funcționale**

***Funcțiunea dominantă a zonei:*** zona de locuit vecină altei zone de locuit, cu funcțiuni similare.

***Funcțiunea dominantă a subzonei*** studiate:

- subzonă rezidențială propusă pentru clădiri de locuințe individuale de tip urban cu regim de înălțime demisol - parter cu mansardă ( eventual etaj ) cu un singur apartament ( eventual două ).

***Funcțiuni complementare:***

- alături de funcțiunea dominantă, se admit următoarele funcțiuni complementare:
  - anexe ale caselor de locuit unde permite procentul de ocupare al terenului;
  - spații verzi amenajate;
  - accese carosabile și pietonale;

- rețele tehnico edilitare aferente obiectivelor principale
- activitati de prestari servicii compatibile cu functiunea de locuit.

***Restricții:***

- în subzona rezidențială studiată se interzic următoarele activități:
  - activități industriale de orice fel;
  - activități de depozitare;
  - construcții pentru creșterea animalelor;
  - construcții de locuit care nu se încadrează în prezentarea anterioară;
  - alte amenajări care prin aspectul lor sunt incompatibile cu cea dorită în descrierea clădirilor în pasajele următoare.

**III Prescripții specifice la nivelul subzonelor și UTR-urilor**

Terenurile rezultate în urma parcelării vor fi:

- 6 parcele cu suprafața de 784 mp ( la Sud de drumul propus ) și 5 parcele cu suprafețe între 795 și 844 mp, respectiv patru parcele între 1000 și 1250 mp.

Regim de înălțime propus: demisol+parter+mansarda ( eventual etaj ).

POT existent = 0,00%

CUT existent = 0,00

Procentul de Ocupare al Terenului propus este **30 %**,

Coeficientul de Utilizare al Terenului propus este **0,90**.

**Amplasarea în interiorul parcelei:**

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor se va face conform prevederilor continute în planșa de Reglementări urbanistice:

- La amplasarea construcțiilor se va respecta aliniamentul de **6,00 m** retras față de frontul propus al parcelelor studiate la drumul cu două benzi de circulație, respective un aliniament retras la **4,00 m** de la front pentru al parcelelor de la drumul tip fundatura.

Numărul necesar de locuri de parcare este asigurat în incinta fiecărei clădiri.

**Distante față de construcțiile existente**

Amplasarea noilor construcții pe parcele s-a propus având în considerare prevederile Ordinului MS nr.536/1997 privind distanțele dintre construcții pentru asigurarea înșurii lor, respectiv se vor păstra distanțe minime egale cu jumătatea înălțimii cornisei clădirii mai înalte.

**Caracteristica clădirilor propuse: materiale, culori, stil:**

Clădirile propuse ( având în vedere caracteristica rezidențială a zonei ) vor prezenta cu precădere caracter arhitectural tipic clădirilor de locuit urbane și vor fi realizate parter ( eventual demisol ) sau parter cu etaj ( eventual mansarda ). Acoperișul propus să fie de tip sarpanta. Materialele propuse pentru realizarea clădirilor vor cu precădere cele tradiționale ( piatra, caramida, lemn ), dar nu se exclud nici altele ( structura metalică sau structuri combinate ) care prin volumetrie și



finisaje sa se incadreze in atmosfera cladirilor ( viitoare ) din zona. Pentru exteriorul peretilor cladirilor se propun finisaje ca tencuieli, placari cu piatra, caramida sau lambriu, in armonie cu conceptia arhitecturala. Pentru acoperis se prefera tigla sau sindrila bituminoasa, eventual tigla metalica, evitandu-se solutii de acoperis tip industrial. Culoarele preferate pentru exterior: cele pastelate, din gama celor apropiate de culorile din natura, evitandu-se culorile puternice.

Avand in vedere concluziile studiului geotehnic, adica capacitatea portanta slaba a stratelor deluviene existente pana la 1,00 m adancime, a prezentei apei sub presiune intre 3,2 - 4,2 m, a potentialului de alunecare a versantului la sapaturi, se propune ca constructiile preconizate sa se fundeze pe fundatii directe si continue armate sau fundatii izolate, toate asezate sub stratul deluvional.

#### Accese pietonale

Accesul pietonal se va asigura pe trotuarele propuse pe una din marginile drumurilor carosabile.

#### Accese auto

Accesul auto la parcele se propune prin drumul nou propus ( cu profil transversal de 9,00 m latime), cu doua benzi de circulatie de 3,00 m latime ( cu doua sensuri de circulatie ) care se va racorda viitoare cai de circulatie prevazute de planul coordonator. La marcinea catre deal a carosabilului propus se prevede o rigola deschisa pentru colectare ape pluviale, pe partea opusa trotuar. Totodata se va utiliza si drumul existent care face in prezent legatura parcelelor cu strada Livezilor. Acest drum va avea un profil stradal de 6,00 m cu o banda de circulatie de 3,50 m, prevazute in PUZ ul realizat pe numele lui Szekely Robert, care cuprinde parcele studiate adiacente zone tratate de prezentul PUZ.

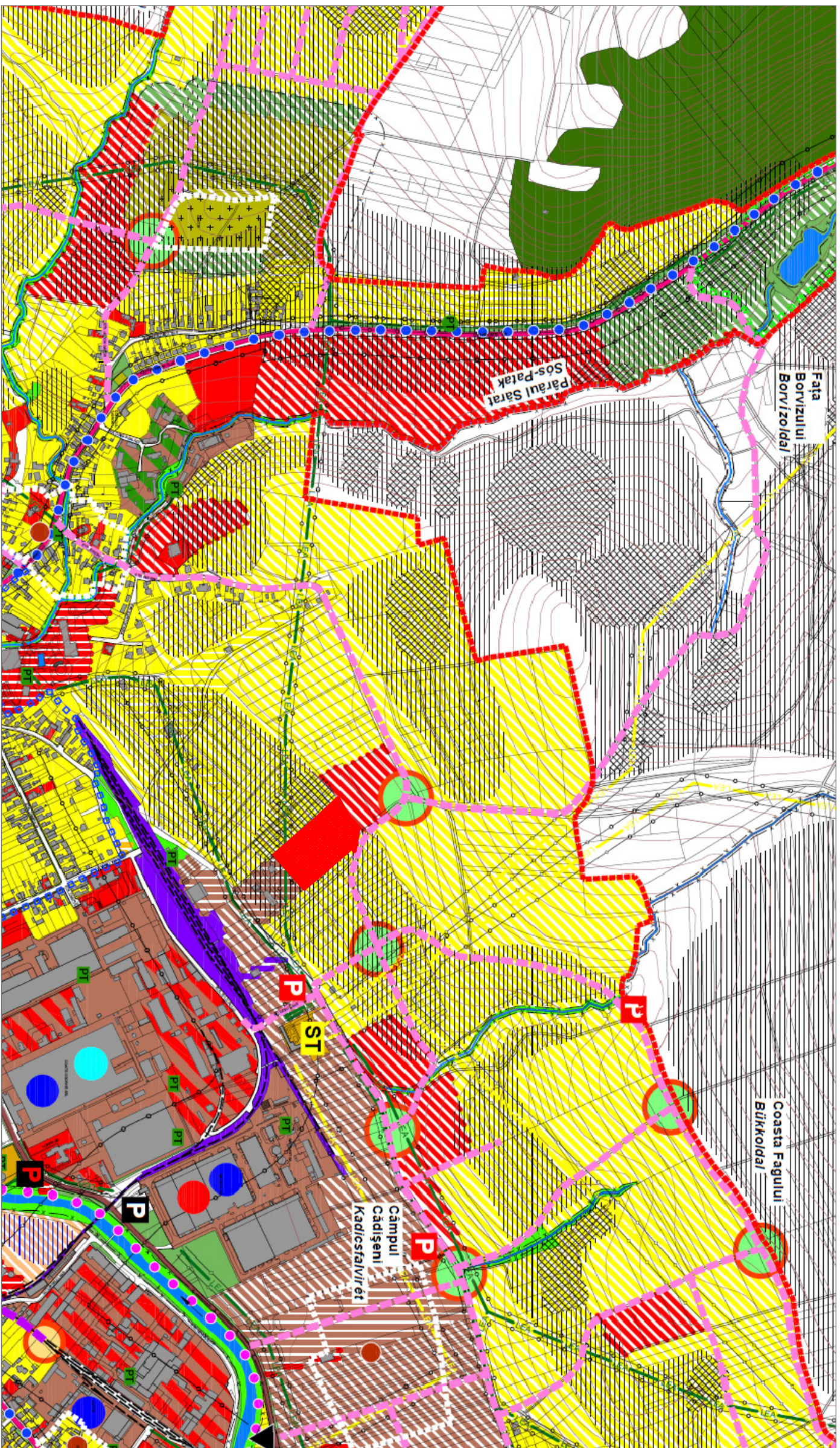
Caile de circulatii propuse au profile adecvate pentru una, respectiv doua sensuri de circulatie, cu latimi determinate de conditiile locale.

Odorheiu Secuiesc, la 20 august 2013.

*Intocmit:* arh. Dobrai Laszlo





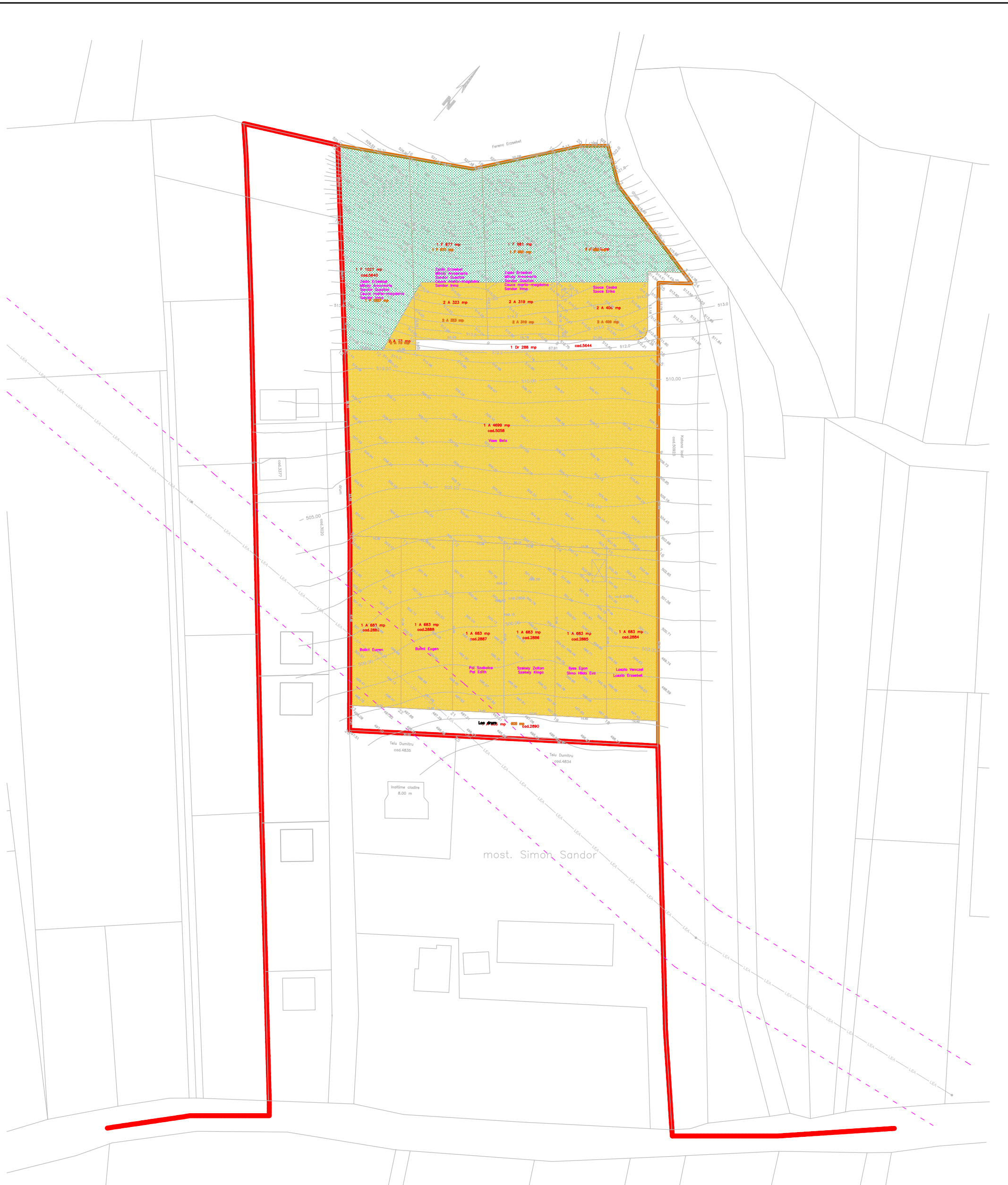


EXTRAS DIN PUG RECTUALIZAT,  
PLANSA REGLEMENTARI

 ZONA STUDIATA

S.C. D.SZ. ATELLIER S.R.L. Odorheiu Secuiesc Str. Torquili, Nr. 5 Cui. R5800411		Beneficiar: <b>ILYES EGON SI SIMO HILDA EVA</b>		PROIECT NR. ---/2012
SEF PROIECT	ARH. DOBRAI LASZLO	SCARA	Titlu proiect:	FAZA:
PR. ARH.	ARH. DOBRAI LASZLO	F. SC.	<b>PUZ - PENTRU INTRODUCERE TERENULUI IN INTRAVILAN, PARCELE TEREN PT. CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT</b>	P.U.Z.
PR. URB.	ARH. KERESZTES GEZA	DATA:	Loc. ODORHEIU SECUIESC, zona KARE	
DESENAT	ARH. DOBRAI LASZLO	2012	Titlu planşă:	PLANSA NR. A - 02
<b>PLAN DE INCADRARE IN NOILE DOCUMENTATII DE URBANISM</b>				

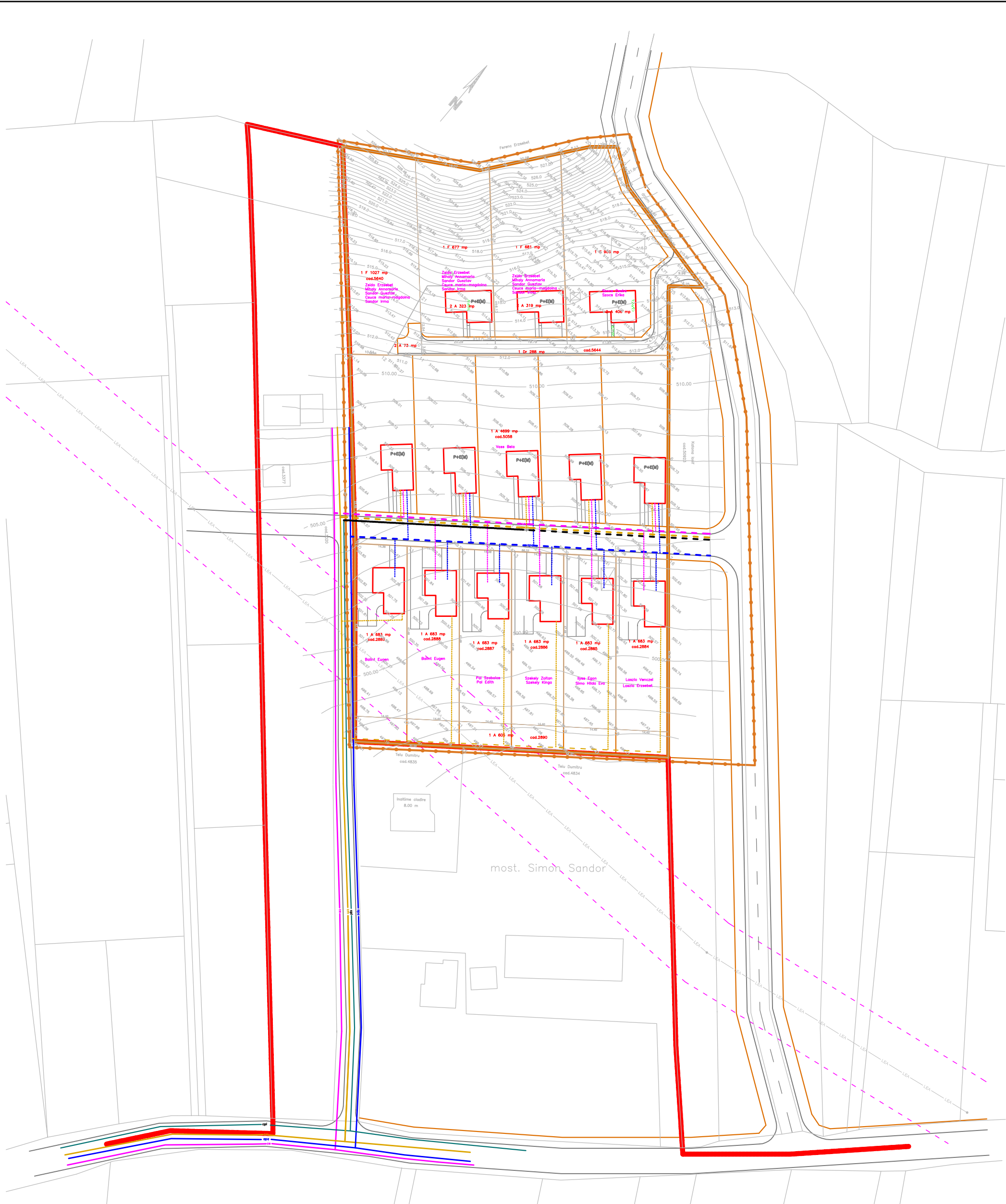




**LEGENDA**

- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA INTRAVILAN PROPUS
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LINIE AERIANA DE CURENT ELECTRIC ( MEDIE TENSIUNE )
- TERENURI ARABILE DESTINATE PARCELARII
- TERENURI CU DESTINATIE DE FANEATA
- DRUMURI DE ACCES EXISTENTE

S.C. D.S.Z. ATELIER S.R.L. Odorheiu Secuiesc Str. Targului, Nr. 5 Cui. R5800411			Beneficiar: <b>ILYES EGON SI SIMO HILDA EVA</b>	PROIECT NR. 06/2011	
SEF PROIECT	ARH. DOBRAI LASZLO		SCARA 1:1000	Titlu proiect: <b>INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN, PARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT</b> Loc. ODORHEIU SECUIESC, zona KARE	FAZA: P.U.Z.
PR. ARH.	ARH. DOBRAI LASZLO			DATA: 2012	Titlu plansa: <b>SITUATIA ACTUALA DISFUNCTIONALITATI</b>
PR. URB.	ARH. KERESZTES GEZA				
DESENAT	ARH. DOBRAI LASZLO				



**LEGENDA**

- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA INTRAVILAN PROPUSE
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- PARCELE PROPUSE
- CLADIRI DE LOCUIT PROPUSE
- LINIE ELECTRICA AERIANA
- - - - - LIMITA ZONEI DE PROT. A LINEI AERIENE
- CAROSABIL PROPUSE

**RETELE DE UTILITATI PROPUSE DE PUZ SZEKELY ROBERT**

- - retea de apa propusa
- - retea de canalizare menajera propusa
- - retea apa pluviala propusa
- - retea electrica propusa

**RETELE DE UTILITATI PROPUSE DE PUZ ILYES EGON**

- - retea de apa propusa
- - retea de canalizare menajera propusa
- - retea apa pluviala propusa
- - retea electrica propusa

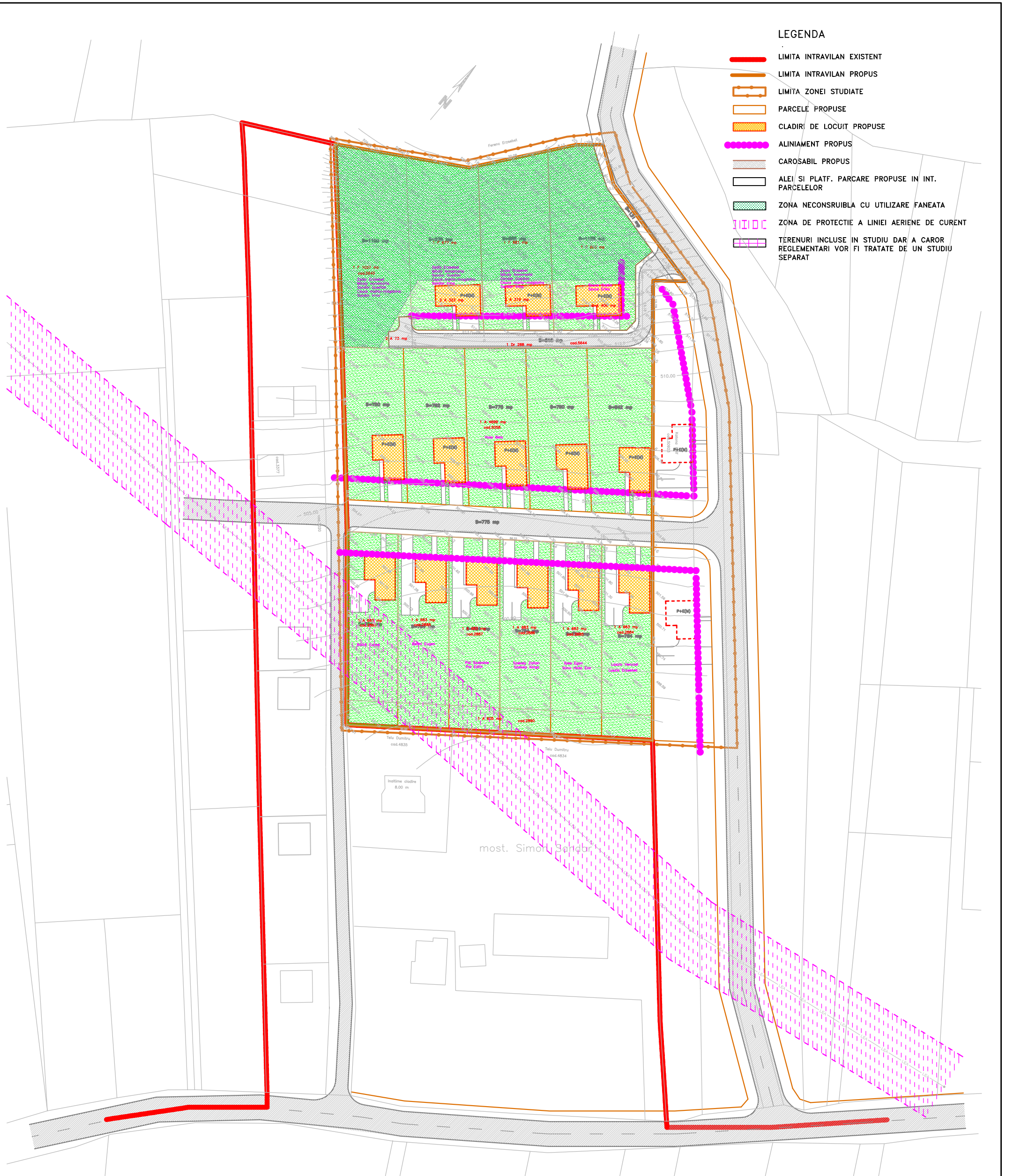
**Indici urbanistici**

POT exist.=0,00% POTmax.prop.=30%  
 CUT existent=0,00 CUTmax prop.=0,9

Regimul de inaltime propus: S+P+E

<b>S.C. D.SZ. ATELIER S.R.L</b> Odorheiu Secuiesc Str. Targului, Nr. 5 Cui. R5800411			<b>Beneficiar:</b> <b>ILYES EGON SI SIMO HILDA EVA</b>	PROIECT NR. 06/2011
SEF PROIECT	ARH. DOBRAI LASZLO	SCARA	<b>Titlu proiect:</b> <b>INTRODUCEREA TERENULUI IN INTRAVILAN, PARCELARE TEREN SI CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT</b> Loc. ODORHEIU SECUIESC, zona KARE	FAZA:
PR. ARH.	ARH. DOBRAI LASZLO	1:1000		P.U.Z.
PR. URB.	ARH. KERESZTES GEZA	DATA:	<b>Titlu planşa:</b> <b>REGLEMENTARI EDILITARE</b>	PLANSUA NR.
DESENAT	LORINC MAGDA	2012		E - 01





**LEGENDA**

- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- PARCELE PROPUȘE
- CLADIRI DE LOCUIT PROPUȘE
- ALINIAMENT PROPUȘ
- CAROSABIL PROPUȘ
- ALEI ȘI PLATF. PARCARE PROPUȘE ÎN ÎNT. PARCELELOR
- ZONA NECONSTRUIBILĂ CU UTILIZARE FĂNEATĂ
- ZONA DE PROTECȚIE A LINIEI AERIENE DE CURENȚ
- TERENURI INCLUSE ÎN STUDIU DAR A CAROR REGLEMENTĂRI VOR FI TRĂTATE DE UN STUDIU SEPARAT

**BILANT TERITORIAL**

SUPRAFATA DE TEREN STUDIATA 9402 + 4700 = 14102 mp

	existent		propunere	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA CONSTRUITA	--	0,00 %	2.250 mp	15,95 %
SPATII VERZI, AF. LOCUINTE - ZONE PLANTATE	--	0,00 %	4.557 mp	33,37 %
SUPRAFATA CAILOR DE CIRC. INTERIOARE	--	0,00 %	2.480 mp	17,60 %
SUPRAFATA CAILOR DE CIRC. EXTERIOARE	893 mp	6,33 %	1.524 mp	9,75 %
SPATII VERZI EXTERIOARE	--	0,00 %	--	0,00 %
SPATII NEAMENAJATE ( AGRICOLE )	13.210 mp	93,67 %	3.291 mp	23,33 %
<b>TOTAL</b>	<b>14.102 mp</b>	<b>100,00 %</b>	<b>14.102 mp</b>	<b>100,00 %</b>

**Indici urbanistici**

POT exist.=0,00% POTmax.prop.=30%  
 CUT existenti=0,00 CUTmax prop.=0,9

Regimul de inaltime propus: S+P+E

S.C. D.SZ. ATELIER S.R.L Odorheiu Secuiesc Str. Targului, Nr. 5 Cui. R5800411			Beneficiar: <b>ILYES EGON SI          SIMO HILDA EVA</b>	PROIECT NR. 06/2011
SEF PROIECT	ARH. DOBRAI LASZLO	SCARA 1:1000	Titlu proiect: <b>INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN, PARCELARE          TEREN ȘI CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT</b> <small>Loc. ODORHEIU SECUIESC, zona KARE</small>	FAZA: P.U.Z.
PR. ARH.	ARH. DOBRAI LASZLO			
PR. URB.	ARH. KERESZTES GEZA	DATA: 2012	Titlu plansa: <b>MOBILARE URBANISTICA</b>	PLANSĂ NR. A - 06
DESENAT	ARH. DOBRAI LASZLO			

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ODORHEIU SECUIESC  
BIROUL DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

**AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE  
INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN PARCELARE ȘI  
CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT**

**Zona Káré  
Odorheiu Secuiesc**

**Nr. 6./31.10. 2013**

**Solicitant : ILYES EGON ȘI SIMO HILDA EVA**

Domiciliu: Odorheiu Secuiesc, str. Tâmplarilor nr. 3, ap. 19 Jud.  
Harghita,

Nr. cerere : 30412/01.10.2013

Solicitare: **PUZ**

**INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN PARCELARE ȘI  
CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT Zona Káré**

Adresă: Str. Sâmbătești - Zona Karé

**Reglementări existente:**

- Teren extravilan – arabil, fâneață

**Reglementări stabilite:**

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

- -Zona Karé, str. Sâmbătești - conform planului de situație anexat – 14.102 mp

***Categoriile funcționale și eventualele servituți:***

- Introducerea terenului în intravilan
- Schimbarea destinației terenului din teren extravilan în zonă de locuit și funcțiuni complementare

***Reglementări obligatorii:***

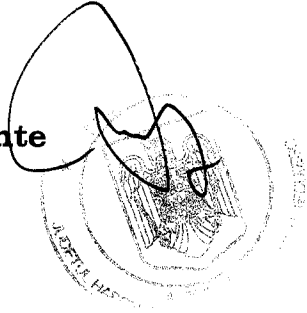
- Suprafața minimă a parcelelor – 300mp
- Front la stradă de minimum 8 m ptr. clădiri înșiruite și 12m pentru clădiri cuplate sau izolate.
- Lățime străzilor – 9m - se va corela cu PUZ – ul director aprobat pentru zona respectivă, în ceea ce privește circulația
- Parcări – min 2 parcări/lot
- Nu se vor amenaja parcaje publice
- Regim de înălțime max. adm. – P+1E
- Regim de construire – se va stabili prin PUZ
- P.O.T. max 40%, C.U.T. max 1,2
- Retrageri față de aliniament – se vor stabili prin PUZ
- Echipare tehnico-edilitară
- Se va cere acordul în formă autentică a tuturor proprietarilor de terenuri afectate de crearea drumurilor de acces.

În urma analizării solicitării, structura specializată emite:

**A V I Z   F A V O R A B I L**

La elaborarea PUZ - ului se vor respecta reglementările stabilite prin prezentul aviz.

**PRIMAR**  
**Bunta Levente**



**ARHITECT ȘEF**  
**Farkas Domokos**

A large, stylized handwritten signature in black ink, corresponding to the name Farkas Domokos.



**RAPORT DE SPECIALITATE  
PRIVIND APROBAREA AVIZULUI PREALABIL DE  
OPORTUNITATE ÎN VEDEREA ELABORĂRII PUZ  
INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN PARCELARE ȘI  
CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT  
Zona Káré  
Odorheiu Secuiesc**

Prin cererea nr. 21.177/02.07.2013, solicitanții Ilyes Egon și Simo Hilda Eva au solicitat emiterea certificatului de urbanism în vederea **Introducere teren în intravilan, parcelare teren și construire case de locuit**. Având în vedere că documentația solicită derogări de la prevederile P.U.G., în baza art. 23 din Legea 50/1991 și a art. 32 din Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, structura de specialitate din cadrul primăriei, a emis **Aviz prealabil de oportunitate**.

Conform reglementărilor existente, zona se află în extravilanul localității. În vederea introducerii terenului în intravilan și a stabilirii condițiilor de construibilitate ale parcelei se va elabora un PUZ. Pentru crearea unui cadru omogen zona studiată va cuprinde parcela care au generat PUZ - ul cât și celelalte parcele până la drumul existent aflat pe latura N-E. Regulile de bază privind modul de ocupare al terenurilor și condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor se vor face conform H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Suprafața studiată - **14.102** mp. Terenurile se află în proprietate privată, cu excepția drumurilor existente care se află în proprietatea municipalității.

Se va cere acordul în formă autentică a tuturor proprietarilor de terenuri afectate de crearea drumurilor de acces.

**Prin avizul de oportunitate s-au stabilit:**

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

- -Zona Karé, str. Sâmbătești - conform planului de situație anexat - 14.102 mp.

**Categoriile funcționale:**

- Zonă de locuit și funcțiuni complementare

**Reglementări obligatorii:**

- Suprafața minimă a parcelelor - 300mp
- Front la stradă de minimum 8 m ptr. clădiri înșiruite și 12m pentru clădiri cuplate sau izolate.
- Lățime străzilor - 9m - se va corela cu PUZ - ul director aprobat pentru zona respectivă, în ceea ce privește circulația
- Parcări - min 2 parcări/lot
- Nu se vor amenaja parcaje publice

- Regim de înălțime max. adm. – P + 1E
- Regim de construire – se va stabili prin PUZ
- P.O.T. max 40%, C.U.T. max 1,2
- Retrageri față de aliniament – se vor stabili prin PUZ
- Echipare tehnico-edilitară

Avizul prealabil de oportunitate al structurii de specialitate din cadrul primăriei se înaintează spre aprobare primarului.

Întocmit  
CONSILIER  
Cristina Bihari

Data  
18.10.2013

ARHITECT ȘEF  
Farkas Domokos

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ODORHEIU SECUIESC  
BIROUL DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

**AVIZ PREALABIL DE OPORTUNITATE  
INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN PARCELARE ȘI  
CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT**

**Zona Káré  
Odorheiu Secuiesc**

**Nr. 6./31.10. 2013**

Solicitant : **ILYES EGON ȘI SIMO HILDA EVA**

Domiciliu: Odorheiu Secuiesc, str. Tâmplarilor nr. 3, ap. 19 Jud.  
Harghita,

Nr. cerere : 30412/01.10.2013

Solicitare: **PUZ**

**INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN PARCELARE ȘI  
CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT Zona Káré**

Adresă: Str. Sâmbătești - Zona Karé

**Reglementări existente:**

- Teren extravilan – arabil, fâneață

**Reglementări stabilite:**

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

- -Zona Karé, str. Sâmbătești - conform planului de situație anexat – 14.102 mp

***Categoriile funcționale și eventualele servituți:***

- Introducerea terenului în intravilan
- Schimbarea destinației terenului din teren extravilan în zonă de locuit și funcțiuni complementare

***Reglementări obligatorii:***

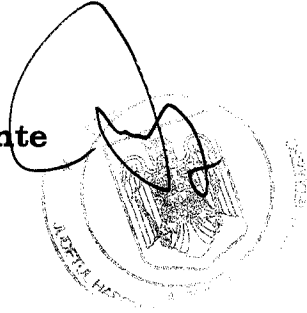
- Suprafața minimă a parcelelor – 300mp
- Front la stradă de minimum 8 m ptr. clădiri înșiruite și 12m pentru clădiri cuplate sau izolate.
- Lățime străzilor – 9m - se va corela cu PUZ – ul director aprobat pentru zona respectivă, în ceea ce privește circulația
- Parcări – min 2 parcări/lot
- Nu se vor amenaja parcaje publice
- Regim de înălțime max. adm. – P+1E
- Regim de construire – se va stabili prin PUZ
- P.O.T. max 40%, C.U.T. max 1,2
- Retrageri față de aliniament – se vor stabili prin PUZ
- Echipare tehnico-edilitară
- Se va cere acordul în formă autentică a tuturor proprietarilor de terenuri afectate de crearea drumurilor de acces.

În urma analizării solicitării, structura specializată emite:

**A V I Z F A V O R A B I L**

La elaborarea PUZ - ului se vor respecta reglementările stabilite prin prezentul aviz.

**PRIMAR**  
**Bunta Levente**



**ARHITECT ȘEF**  
**Farkas Domokos**

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several sweeping, interconnected strokes.

**RAPORT DE SPECIALITATE  
PRIVIND APROBAREA AVIZULUI PREALABIL DE  
OPORTUNITATE ÎN VEDEREA ELABORĂRII PUZ  
INTRODUCEREA TERENULUI ÎN INTRAVILAN PARCELARE ȘI  
CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT  
Zona Káré  
Odorheiu Secuiesc**

Prin cererea nr. 21.177/02.07.2013, solicitanții Ilyes Egon și Simo Hilda Eva au solicitat emiterea certificatului de urbanism în vederea **Introducere teren în intravilan, parcelare teren și construire case de locuit**. Având în vedere că documentația solicită derogări de la prevederile P.U.G., în baza art. 23 din Legea 50/1991 și a art. 32 din Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, structura de specialitate din cadrul primăriei, a emis **Aviz prealabil de oportunitate**.

Conform reglementărilor existente, zona se află în extravilanul localității. În vederea introducerii terenului în intravilan și a stabilirii condițiilor de construibilitate ale parcelei se va elabora un PUZ. Pentru crearea unui cadru omogen zona studiată va cuprinde parcela care au generat PUZ - ul cât și celelalte parcele până la drumul existent aflat pe latura N-E. Regulile de bază privind modul de ocupare al terenurilor și condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor se vor face conform H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Suprafața studiată - **14.102** mp. Terenurile se află în proprietate privată, cu excepția drumurilor existente care se află în proprietatea municipalității.

Se va cere acordul în formă autentică a tuturor proprietarilor de terenuri afectate de crearea drumurilor de acces.

**Prin avizul de oportunitate s-au stabilit:**

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

- -Zona Karé, str. Sâmbătești - conform planului de situație anexat - 14.102 mp.

**Categoriile funcționale:**

- Zonă de locuit și funcțiuni complementare

**Reglementări obligatorii:**

- Suprafața minimă a parcelelor - 300mp
- Front la stradă de minimum 8 m ptr. clădiri înșiruite și 12m pentru clădiri cuplate sau izolate.
- Lățime străzilor - 9m - se va corela cu PUZ - ul director aprobat pentru zona respectivă, în ceea ce privește circulația
- Parcări - min 2 parcări/lot
- Nu se vor amenaja parcaje publice

- Regim de înălțime max. adm. – P + 1E
- Regim de construire – se va stabili prin PUZ
- P.O.T. max 40%, C.U.T. max 1,2
- Retrageri față de aliniament – se vor stabili prin PUZ
- Echipare tehnico-edilitară

Avizul prealabil de oportunitate al structurii de specialitate din cadrul primăriei se înaintează spre aprobare primarului.

Întocmit  
CONSILIER  
Cristina Bihari

Data  
18.10.2013

ARHITECT ȘEF  
Farkas Domokos

ROMÂNIA  
JUDEȚUL HARGHITA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ODORHEIU SECUIESC  
Nr. 21.177 din 02.07.2013 completat la data de 24.07.2013

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 209 din 01.08.2013

### În scopul: INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT

Ca urmare a cererii adresate de **ILYES EGON ȘI SIMO HILDA EVA**, cu domiciliul/sediul în județul **Harghita**, municipiul **Odorheiu Secuiesc**, cod poștal **535600**, Str. **Tâmplarilor nr. 3**, bl. ...., sc. ...., et. ...., ap **19**, telefon/fax ....., e-mail ....., înregistrată la nr. **21.177 din 02.07. 2013**, pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul **Harghita**, municipiul **Odorheiu Secuiesc**, cod poștal **535600**, str. **zona Kare.**, bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., sau identificat prin.....;

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **43900/1999**, faza **PUG**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Odorheiu Secuiesc nr. **85/1999**,

în conformitate cu prevederile Legii nr. **50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Amplasamentul se află în **extravilanul localității**, prevăzut de P.U.G. avizat cu nr. **92/2001** de către M.L.P.T.L. și aprobat cu Hotărârea nr. **85/1999** a Consiliului Local Odorheiu Secuiesc.

**Teren proprietate privată**

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

**Folosința actuală** arabil în extravilan

**Zonă** extravilan

**Zona de impozitare**

### 3. REGIMUL TEHNIC:

pag.2

#### Informații extrase din documentațiile de urbanism

Suprafața pentru care s-a solicitat C.U. 14.102 mp

Teren extravilan situat în zona de vest a municipiului. Terenul prezintă alunecări de teren declanșate și cu risc mare de declanșare. Prin PUZ se vor da soluții de stabilizarea terenului.

Conform Legii 350/2001, pentru introducerea terenului în intravilan și parcelare teren trebuie elaborat și aprobat un PUZ, în baza unui Aviz prealabil de oportunitate.

#### Obligații/constrângeri de natură urbanistică ce vor fi avute la proiectarea investiției

Prevederile PUZ-ului și ale Regulamentului de aplicare vor trebui respectate întocmai la realizarea investițiilor ulterioare.

**Amplasare față de aliniament:** conform PUZ

**Retrageri laterale obligatorii:**

- conform Codului civil: min. 0,6m pentru fațade fără ferestre, min. 1,9m pentru fațade cu ferestre
- pe limita de proprietate pentru zidurile calcan cu respectarea normelor de însoțire
- respectarea distanțelor minime necesare în caz de incendiu

**Regim de construire:** conform PUZ

**Înălțimea max. admisă:** conform PUZ

**POT max. adm** conform PUZ **CUT max. adm.** conform PUZ

**S min parcelei,** 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplat, 150mp pentru clădiri înșiruite, **front min.** 12, respectiv 8m

**Echipare cu utilități existente:** se va asigura racordarea și branșarea la rețelele de utilități a fiecărei clădiri propuse prin PUZ. Se va trata colectarea apelor pluviale

#### Circulația pietonilor și a autovehiculelor, accese auto și parcaje necesare

Se va reglementa la nivelul Avizului prealabil de oportunitate.

Parcarea se va rezolva pe teren propriu.

**Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat<sup>4)</sup> pentru:**

## **INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELARE TEREN ȘI CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT**

<sup>4)</sup>Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

..... (autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(Denumirea și adresa acestuia se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente.)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiteră certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului,





În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

**de la data de ..... până la data de .....**

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR,**

.....

(numele, prenumele și semnătura)

**SECRETAR,**

.....

(numele, prenumele și semnătura)

**ARHITECT-ŞEF,**

.....

(numele, prenumele și semnătura)

L.S.

Data prelungirii valabilității: .....

Achitat taxa de ..... lei, conform chitanței nr. .... din .....

Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poștă.