

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
COMUNA SUSENI

Cod poștal 537305, sat Suseni, str. Ciumani, nr. 3, Telefon 0266-350077, e-mail primaria@suseni.ro

Nr. 2072/2026 Dos. I/1

RAPORT DE SPECIALITATE
la Proiectul de hotărâre nr. 45/2026 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
pentru CONSTRUIRE CAMPING ȘI CASE DE VACANȚE

Primind spre avizare și studiere Proiectul de hotărâre constatăm următoarele:

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal este solicitată de către ZSOMBORI PÉTER și PÁLFI MÁRK, cu domiciliul în județul Harghita, municipiul Odorheiu-Secuiesc, cod poștal 535600, strada Lăcătușilor, nr. 18/A, proprietarii terenului situat în extravilanul comunei Suseni, sat Liban, str. Kövesaszó, nr. FN, identificat prin C.F. nr. 59016, cu o suprafață de 10.275 mp, înregistrat cu nr. 2025/01.07.2026.

Planul Urbanistic Zonal, Proiect nr. 2101- 2025, a fost elaborat de către S.C. Arhitectura S.R.L. pentru Construire camping și case de vacanțe, în comuna Suseni, sat Liban, str. Kövesaszó, nr. FN, identificat prin C.F. nr. 59016 Suseni, suprafața teren 10.820 mp, din care se propune introducerea în intravilanul localității a suprafeței de 7.141 mp.

Ca temei legal al Proiectului de hotărâre s-a invocat de către inițiator prevederile: Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare; art. 47, art. 50 și art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului 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 modificările și completările ulterioare;

Terenul este delimitat de:

- la nord — drum de acces și parcelele construire izolat, limita intravilan existent;
- la est — pădure;
- la sud — teren agricol în extravilan;
- la vest — teren agricol și construcții dispersate în intravilan

Pevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse — zonă mixtă, subzone ZMtsa – zonă mixtră, turism, sport și agrement

- REGIM DE ÎNALȚIME MAXIM: P

- POT max. 25 %, CUT max. 0,25 Hmax: 10 m

- retragerea minima față de aliniament, limitele laterale, limitele posterioare, conform zonei de constructibilitate reprezentată conform plansei U — 04 Reglementări urbanistice

- circulații și accese: este accesibilă din str. Kövesaszó, conform plansei U — 04 Reglementări urbanistice

- echipare tehnico-edilitară: conform plansei U — 05 Reglementări edilitare

Alimentarea cu apă: se va realiza prin sursă subterană.

Canalizarea apelor uzate menajere: se va realiza provizoriu prin bazin vidajabil impermeabilizat. **Alimentarea cu energie electrică:** se va realiza printr record la rețeau existentă în zonă.

Canalizarea apelor pluviale: va fi colectată și dirijată prin scurgere natural controlată și/sau sisteme locale de drenaj. **Alimentarea cu căldură:** vor fi asigurate cu încălzire locală, din centrală proprie.

Gestionarea deșeurilor menajere: vor fi colectate selectiv și depozitate în sacșii special amenajați în interiorul proprietății, urmând a fi preluate de operatorul autorizat pe bază de contract.

Bilanț teritorial existent/propus:

Suprafete, funcțiuni	Existent	
	mp	%
Suprafață teren conform C.F.	10820	100
SZF ZMtsa – zonă mixtă: turism, sport și agrement	7140	66
Teren agricol extravilan	3679	34
Teren teren	10820	100

Utilizări admise

- camping;
- casă de vacanță;
- pensiuni și structuri de cazare de mică capacitate;
- dotări pentru agrement, sport și activități recreative;
- spații verzi amenajate și trasee pietonale
- construcții și amenajări anexe necesare funcționării activităților turistice
- rețele și dotări tehnico-edilitare aferente

Utilizări admise cu condiții

- construcții destinate serviciilor conexe activităților turistice, cu condiția să nu genereze trafic intens sau poluant
- amenajări pentru activități sportive și recreative în aer liber cu respectarea normelor de protecția mediului
- sală de evenimente de capacitate redusă, destinată organizării de activități recreative, culturale sau evenimente private, cu condiția corelării directe cu funcțiunea turistică a zonei.
- Realizarea de alei și circulații auto limitate, strict pentru aprovizionare, intervenții de urgență și întreținere.

Utilizări interzise:

- Funcțiuni industriale, de depozitare sau logistică
- Activități care generează poluare fonică, atmosferică sau vizuală
- Construcții cu regim de înălțime sau volumetrie incompatibile cu caracterul zonei
- Creșterea animalelor în scop industrial
- Depozitarea necontrolată a deșeurilor sau materialelor.

Aspectul exterior al clădirilor: Aspectul exterior al construcțiilor va urmări integrarea armonioasă în cadrul natural și peisager al zonei, cu respectarea caracterului turistic și rural al amplasamentului. Se vor respecta următoarele reguli: volumetria construcțiilor va fi simplă, cu forme compacte, adaptate reliefului; regimul de înălțime va fi redus, conform prevederilor P.U.Z.; se vor utiliza materiale naturale sau finisaje care să se integreze în peisaj (lemn, piatră, tencuieli în culori neutre); cromatică fațadelor va fi sobră, în nuanțe naturale, fiind interzisă utilizarea culorilor stridente sau reflectorizante; învelitorile vor fi realizate din materiale tradiționale sau moderne cu aspect similar, în culori închise sau naturale; echipamentele tehnice montate pe clădiri vor fi mascate și integrate arhitectural.

Parcaje: Parcarea autovehiculelor aferente funcțiunilor admise se va realiza într-o zonă de parcare amenajată adiacent accesului pe teren, conform conceptului de dezvoltare stabilit prin P.U.Z. Se stabilesc următoarele reguli: numărul locurilor de parcare se va dimensiona conform normativelor în vigoare, în funcție de capacitatea construcțiilor; parcajele vor fi realizate, pe cât posibil, cu suprafețe permeabile; circulația auto în interiorul amplasamentului va fi limitată; nu se admit garaje individuale supraterane sau subterane; parcajele vor fi integrate peisager prin plantări și amenajări verzi. Parcarea autovehiculelor se va realiza exclusiv în interiorul parcelei.

Zone verzi, spații verzi: Se va asigura minimum 60% din suprafața totală a terenului neconstruit, tratat preponderent ca spațiu verde, sub formă de curți și grădini, în vederea menținerii caracterului natural al zonei și integrării construcțiilor în peisaj. Spațiile verzi vor fi: amenajate cu vegetație adaptată condițiilor locale; realizate astfel încât să contribuie la drenajul natural al apelor pluviale; menținute pe toată durata de exploatare a construcțiilor. Nu se admit impermeabilizări excesive ale terenului care să reducă sub limita reglementată suprafața neconstruită.

Împrejmuiri: Împrejmuirile vor avea rol de delimitare și protecție, fără a afecta caracterul deschis și natural al zonei. Se vor respecta următoarele condiții: împrejmuirile vor fi realizate din materiale care să se integreze în peisaj (lemn, metal ușor, plasă); se interzic împrejmuirile opace pe limitele vizibile din spațiile publice; înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 m; soclurile din beton vor fi reduse sau inexistente; împrejmuirile nu vor afecta accesul sau scurgerea naturală a apelor pluviale.

Față de cele prezentate arătăm că în conformitate cu prevederile actelor normative prezentate, Consiliul Local este competent în aprobarea prezentei hotărâri.

Având în vedere cele prezentate, propunem spre aprobare organului deliberativ Proiectul de hotărâre prezentat de dl. Primar al comunei.

Suseni, la 06 iulie 2026

Inspector,
Ferencz Lehel