



Nr. înreg.: 33542 |24.07.2026

REFERAT DE APROBARE
LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE AL CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL
privind
Elaborare PUZCP pentru zona ZCP01 – Lot 1 – Centru nou

Luând în considerare:

- Certificatul de urbanism nr. 275 din 11.04.2025, valabil până la 10.04.2027, emis în scopul - ELABORARE PUZCP PENTRU ZONA ZCP01 – LOT 1, inițiat de Municipiul Miercurea-Ciuc, documentația de amenajare a teritoriului și urbanism tip P.U.Z elaborată de SC Total Business Land Srl., proiect nr. 1344/15.11.2023;
- Certificatul de urbanism nr. 83 din 16.02.2023, emis în scopul - ELABORARE PUZCP PENTRU ZONA ZCP01 – LOT 1, expirat la data de 15.02.2025;
- Avizul de oportunitate nr. 03 din 07.05.2025, înregistrat cu nr. 21.000/07.05.2025;
- Avizul comisiei de specialitate de urbanism al Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc cu nr. 2 din 25.11.2024.
- Procesul verbal nr. 4 din 13.06.2024 al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism, înregistrat cu nr. 26.708/13.06.2024;
- Raportul privind informarea și consultarea publicului, înregistrat cu nr. 29.558/ 03.07.2024;
- Procesul verbal privind dezbaterea publică privind planul urbanistic zonal (PUZ) – ELABORARE PUZCP PENTRU ZONA ZCP01 – LOT 1, LOT 2, LOT 3 cu lista de participanților, înregistrat cu nr. 26.624/12.06.2024;
- Avizul arhitectului șef nr. 7 din 22.07.2026, înregistrat cu nr. 33.016/22.07.2026;
- Avizele și acordurile favorabile ale forurilor abilitate solicitate prin Certificatul de urbanism nr.275 din 11.04.2025, emis de Municipiul Miercurea-Ciuc;
- Studii de fundamentare, studiu topografic vizat A.N.C.P.I. și Studiu geotehnic verificat;
- Documentația depusă ELABORARE P.U.Z. PENTRU ZONA ZCP01 – LOT 1, inițiat de Municipiul Miercurea-Ciuc, suprafața zonei reglementate este de **24.26 ha**, conform documentația de urbanism anexată, elaborată de SC Total Business Land Srl, proiect nr. 1344/15.11.2023;

În baza prevederilor:

- art. 129 alineatul (2), litera c), alineatul (6), litera c) și art. 139 alineatul (3), litera e) și art.196, alineatul (1), litera a) și art. 627 (2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Se propune – adoptarea unei hotărâri privind ELABORARE P.U.Z. PENTRU ZONA ZCP01 – LOT 1, inițiat de Municipiul Miercurea-Ciuc, documentația de amenajare a teritoriului și urbanism tip P.U.Z elaborată de SC Total Business Land Srl.

Inițiat de
Viceprimar
Bors I

Verificat
Arhitect șef

Elaborat/redactat
Consilier

ászló



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MIERCUREA-CIUC
CSÍKSZEREDA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Nr. înreg.: 33543 | 24.07.2026

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA |
BIZOTTSÁGI VITÁRA JAVASOLVA:

- urbanism
- juridic
- economic, servicii publice și comerț

SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI MIERCUREA-CIUC

WOHLFART PIEROLF

PROIECTUL DE HOTĂRÂRE AL CONSILIULUI LOCAL
privind
Elaborare PUZCP pentru zona ZCP01 – Lot 1 – Centru nou

Consiliul Local al Municipiului Miercurea-Ciuc, întrunit în ședința _____ din data de _____ 2026

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al viceprimarului Bors Béla, înregistrat cu nr. 33542/24.07.2026, prin care s-a propus adoptarea unei hotărâri privind „ELABORARE PUZCP PENTRU ZONA ZCP01 – LOT1”, inițiat de Municipiul Miercurea-Ciuc, cu suprafața de **24.26 ha**, conform documentația de urbanism anexată, elaborată de SC Total Business Land Srl, proiect nr. 1344/15.11.2023;
- Raportul de specialitate nr. 33544/24.07.2026 întocmit de Direcția Arhitect Șef, Serviciul Strategie și Reglementări Urbanism, din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Miercurea-Ciuc, prin care propune adoptarea hotărârii scopul „ELABORARE PUZCP PENTRU ZONA ZCP01 – LOT1”, inițiat de Municipiul Miercurea-Ciuc;
- Certificatul de urbanism nr. 275 din 11.04.2025, valabil până la 10.04.2027, emis în scopul „ELABORARE PUZCP PENTRU ZONA ZCP01 – LOT1”, inițiat de Municipiul Miercurea-Ciuc;

- Luând în considerare avizele și acordurile favorabile ale forurilor abilitate solicitate prin certificatul de urbanism nr. 275 din 11.04.2025;

Avize privind utilitățile urbane și infrastructura:

- Avizul operatorului licențiat pentru serviciul public de alimentare cu apă și canalizare, emis de Sc. Harvíz S.a. , înregistrat cu nr.33829 din 27.07.2026;
- Aviz de amplasament pentru alimentare cu energie electrică nr. 7050260603769 / 19.06.2026 emis de SC. Distribuție Energie Electrică Romania S.A. Harghita, înregistrat cu nr.28500 din 23.06.2026;
- Aviz de principiu pentru alimentare cu gaze naturale 215373038 din 30.04.2026, emis de S.c. DelgazGrid S.a., înregistrat cu nr.20219 din 04.05.2026;
- Aviz privind prevenirea și stingerea incendiilor nr. 2.232.374 din 26.03.2026, emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență 'Oltul' al Județului Harghita, înregistrat cu nr.13819 din 24.03.2026;

- Notificarea privind sănătatea publică nr.1247/92/C din 12.03.2026, emis de Direcția de Sănătate Publică Harghita, înregistrat cu nr.13828 din 24.03.2026;
- Aviz Compania Națională de Căi Ferate – Sucursala Regională Brașov nr.165 din 06.04.2026, înregistrat cu nr. 17978 din 20.04.2026;
- Aviz operator economic furnizor și de distribuitor de telecomunicații nr. AF0548994/43713 emis de S.c. ORANGE S.a. , înregistrat cu nr.20223 din 04.05.2026;
- Aviz operator economic furnizor și de distribuitor de telecomunicații nr. NPOTX-FO_V_0938/05.06.2026 emis de S.c. Vodafone S.a. , înregistrat cu nr. 25451 din 08.06.2026;
- Aviz operator economic furnizor și de distribuitor de telecomunicații emis de S.c. Digi S.a. , înregistrat cu nr.15850 din 07.04.2026;

Avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- Aviz de oportunitate nr. 3 din 07.05.2025 – emis de Municipiul Miercurea-Ciuc, înregistrat cu nr. 21000 din 07.05.2025;
- Aviz nr. 833.834-1 din 27.05.2026 emis de Serviciul de Circulație Rutieră, înregistrat cu nr.25511 din 08.06.2026;
- Acord prealabil nr. 12972 din 19.03.2026 emis de Administratorului drumului;
- Aviz nr. 5572/30.07.2026 emis de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, înregistrat cu nr.34476 din 31.07.2026;
- Aviz gospodărire a apelor nr.17 din 30.06.2026 emis de Administrația Națională Ape Române, Administrația Bazinală de apă Olt (SGA) , înregistrat cu nr.29674 din 01.07.2026;
- Decizia de încadrare nr. 1744/46 din 24.07.2026, emis de Direcția Județeană de Mediu Harghita, Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate, Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor, înregistrată la Municipiul Miercurea-Ciuc cu nr.33522 din 24.07.2026;
- Aviz Ministerul Transporturilor și Infrastructurii, Compania Națională de Căi Ferate CFR nr. 9/4/1630 din 01.07.2026, înregistrat cu nr.32939 din 22.07.2026;
- Aviz Ministerul Apărării Naționale - Statul Major General nr. DT1-1684/05.05.2026 înregistrat cu nr.32945 din 22.07.2026;
- Aviz Ministerul Afacerilor Interne nr. 135760/23.04.2026 înregistrat cu nr.31068 din 29.07.2026;
- Aviz Serviciul Român de Informații nr.N263137 din 21.04.2026 înregistrat cu nr. 18764 din 23.04.2026
- Aviz Ministerul Economiei, Digitalizării, Antreprenoriatului și Turismului(negație) nr. 182605 din 08.05.2026 înregistrat cu nr.25247 din 04.06.2026;
- Aviz Oficiul Național pentru Cultul Eroilor nr. CE-1418 din 09.06.2026, înregistrat cu nr. 28046 din 22.06.2026
- Avizul comisiei de specialitate de urbanism al Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc cu nr. 2 din 25.11.2024.
- Procesul verbal nr. 4 din 13.06.2024 al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism, înregistrat cu nr. 26.708/13.06.2024;
- Avizul arhitectului șef fundamentat CTATU nr. 07 din 22.07.2026, înregistrat cu nr. 33.016 din 22.07.2026;
- Avizul Arhitectului șef emis de Consiliului Județean Harghita, înregistrată la Municipiul Miercurea-Ciuc cu nr.;
- Raportul privind informarea și consultarea publicului, înregistrat cu nr. 29.558/ 03.07.2024;
- Procesul verbal privind dezbaterile publice privind planul urbanistic zonal (PUZ) – ELABORARE PUZCP PENTRU ZONA ZCP01 – LOT 1, LOT 2, LOT 3 cu lista de participanților, înregistrat cu nr. 26.624/12.06.2024;

- art 2, alin (1), lit. p) și s) al Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiecte de interes național, județean și local;

- art II, alin (2) al Ordinului nr. 904 din 15 mai 2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016;

În contextul prevederilor art.7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, proiectul de hotărâre a fost înregistrat în Registrul special pentru evidența anunțurilor referitor la elaborarea unor proiecte de acte normative și la ședințele publice ale Consiliului Local cu nr. / 2026, a fost afișat la sediul Direcției Arhitect Șef (Centrul de relații cu publicul): strada Mihail Sadoveanu nr. 4, în spațiul accesibil publicului atestat prin procesul-verbal de afișare nr. / 2026.

În temeiul art. 129 alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. c) și art. 139 alin. (3), lit. e) și art.196, alin. (1), lit. a) și art. 627 (2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă documentația de urbanism privind „ELABORARE PUZCP PENTRU ZONA ZCP01 – LOT1”, inițiat de Municipiul Miercurea-Ciuc, elaborată de SC Total Business Land Srl., mun. Miercurea-Ciuc, proiect nr. 1344/15.11.2023, cu suprafața **24.26 ha**, conform Anexei, vizat spre neschimbare, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Documentația de urbanism PUZ va avea termenul de valabilitate de 10 (zece) ani, începând cu data aprobării acesteia, cu posibilitate de prelungire fără reluarea procesului de aprobare, prin hotărâre a consiliului local, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Art. 3. Se aprobă raportul privind informarea și consultarea publicului, înregistrat cu nr. 29.558/03.07.2024.

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi adusă la îndeplinire de către viceprimarul Municipiului Miercurea-Ciuc, domnul Bors Béla, prin Direcția Arhitect Șef.

Art. 5. Prezenta hotărâre se comunică:

- a) Instituției Prefectului Județul Harghita;
- b) Viceprimarului municipiului Miercurea-Ciuc, domnul Bors Béla;
- c) Direcției Generale Arhitect Șef și Gospodărire Urbană;
- d) SC Total Business Land Srl, prin grija Direcției Arhitect Șef;
- e) Consiliului Județean Harghita, prin grija Direcției Arhitect Șef;
- f) OCPI Harghita, prin grija Direcției Arhitect Șef.

Inițiat de
Viceprie
Bors B

Verificat
Arhitect șef
arh. Albert Sándor

Vizat juridic
Avizată pentru legalitate
Consilier juridic

Elaborat/redactat
Consilier
arh. Grigore I. I. I. I.

cu condiția obținerii
furnizor arhitectural pentru
aprobarea HCL

- Dovada înregistrării proiectului la Registrul Urbanistilor din România, Confirmare tranzactie nr. din2026, de către Total Business Land Srl., Arh. urb. Doina Harda;

Studii de specialitate

- Studiul topografic vizat de OCPI, Proces Verbal de recepție parțială pentru Faza I. nr. 49898/18.11.2024, elaborat de SC Total Business Land Srl;
- Studiu geotehnic elaborat de SC Azolib SRL, inginer geolog Albert Zoltán, verificat de ing. Gheorghită Titi;
- Proiectul nr. 1344/2023, elaborat de SC Total Business Land Srl., compus din:
 - Piese scrise: Memoriu general și Regulament local de urbanism aferent PUZ, Tabel cu divizarea proprietăților
 - Piese desenate:
 - Planșa B01.1 – Plan de încadrare în zonă
 - Planșa B02.1 - Situația existentă
 - Planșa B03.1 - Reglementări urbanistice
 - Planșa B04.1 - Plan de circulații
 - Planșa B05.1.1 - Plan rețele tehnico-edilitare – alimentare apă-canal
 - Planșa B05.2.1 - Plan rețele tehnico-edilitare – alimentare energie electrică
 - Planșa B05.3.1 – Plan rețele tehnico-edilitare – alimentare cu gaze și termoficare
 - Planșa B06.1 – Plan de obiective de utilitate publica și proprietate asupr a terenurilor

Pe baza rapoartelor comisiei:

- juridice;
- economice, servicii publice și comerț;
- urbanism;

Ținând cont de prevederile:

- art. 2, alinat (2) al Legii nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 2 din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, aprobate prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 32 al Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- ORDIN nr. 562 din 20 octombrie 2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL-CADRU AL DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM PENTRU ZONE CONSTRUITE PROTEJATE (PUZ)"
- art. 18 al Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin ordinul nr. 233/2016;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal";
- art.1 alin (3), art. 13 alin. (1) și (2), respectiv art 25, alin. (1)-(4) din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/27.06.1996, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 6 și 40 al Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul nr. 2701/30.12.2010, cu modificările și completările ulterioare;



Nr. înreg.: 33544 | 24.07.2026

RAPORT DE SPECIALITATE/ SZAKIRODAI JELENTÉS
LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL
privind
Elaborare PUZCP pentru zona ZCP01 – Lot 1 – Centru nou

Scopul întocmirii PUZ-CP01 este instituirea zonelor protejate și formularea de măsuri necesare de protecție și conservare a valorilor de patrimoniu cultural național, reprezentativ pentru patrimoniul cultural local. Conservarea, protejarea și valorificarea patrimoniului cultural construit sunt fundamentale pentru dezvoltarea economică, socială, culturală și afirmarea identității teritoriale.

Obiectivele generale ale proiectului:

Elaborarea documentației este necesară pentru reglementarea zonei centrale protejate din punct de vedere urbanistic.

Viabilizarea zonei se va realiza prin:

- Evidențierea rolului de catalizator al zonelor respective pentru dezvoltarea urbană, teritorială și regională;
- Asigurarea continuității fizice, funcționale și spirituale a cadrului construit din localități și stimularea interesului economic și cultural pentru utilizarea acestuia;
- Protejarea și punerea în valoare a monumentelor istorice, a zonelor arheologice și a ansamblurilor arhitecturale și urbanistice deosebite, precum și a contextului și caracteristicilor care conturează semnificația lor istorică.

Documentațiile și regulamentele vor avea în vedere:

- Stabilirea direcțiilor și priorităților de dezvoltare logică a zonelor luate în considerare, raportate la dezvoltările localităților în ansamblul lor;
- Reglementarea modului de utilizare a terenurilor cuprinse în perimetrele zonelor respective;
- Stabilirea condițiilor de realizare și conformare a construcțiilor și amenajărilor urbanistice pe ariile respective.
- Realizarea propunerilor de dezvoltare reglementate prin PUZ-CP se face, după aprobarea documentației, în funcție de posibilități, din fondurile prevăzute din bugetele unităților teritorial-administrative de bază, în corelare cu fondurile alocate de la bugetul statului sau din bugetele unor persoane juridice sau fizice.

Obiectivul principal este **reglementarea urbanistică a zonei în scopul utilizării ca zonă rezidențială** de către populație. Prin zona rezidențială înțelegem zone destinate locuirii, atât sub forma locuințelor individuale cât și a celor semicolective și colective (locuințe unifamiliale, locuințe duble, alipite și blocuri de locuințe), și echipamentele publice aferente zonelor de locuit conform anexei nr. 1 al RLU PUG, dintre care în mod obligatoriu, se vor asigura spații, în ordinea descrescătoare a importanței, pentru: organizarea rețelei stradale; teren de sport, parc de cartier, loc de joacă; creșă, creșă specială, grădiniță / instituții de învățământ; dispensar, cabinet medic de familie / centru de asistență socială.

S-a contractat societatea SC Total Business Land Srl., prin contract de achiziție nr. 1343/15.11.2023.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată: partea centrală al orașului, delimitat de strada Kossuth Lajos spre Nord, ansamblul urban Petőfi Sándor-Márton Áron dinspre Est, piața Cetății în Sud și piața Gării dinspre Vest.

Terenuri aflate în intravilanul municipiului Miercurea-Ciuc. Categoria de folosință: curți construcții.

Teritoriul, care urmează să fie reglementat prin PUZ este de **24,26 ha**.

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. APROBATE ANTERIOR

Conform Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Miercurea-Ciuc, aprobat cu H.C.L. nr. 376/2018, prelungită valabilitatea cu H.C.L nr. 346/2022, impuse în certificatul de urbanism nr. 275 din 11.04.2025 :

Condiționări primare:

ZCP Centru se va reglementa pe bază de Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), conform legii. Acesta va respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI:

Dezvoltare pe termen scurt, mediu și lung va trebui să țină cont de PUG mun. Miercurea Ciuc aprobat cu H.C.L. nr. 367/ 2018, unde zona studiată prin PUZ se află încadrată în **zona ZCP01 –Centru, subzona SZCP Centru_a – Centrul nou**.

Utilizări admise

Locuințe, funcțiuni administrative, funcțiuni financiarbancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cultură, funcțiuni de cult, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, parcaje multietajate.

Utilizări admise cu condiționări

Nu sunt.

Utilizări interzise

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la art.1 și art.2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Conform PUZCP.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Conform PUZCP.

Spații libere și spații plantate

Se vor asigura spații verzi după cum urmează:

- Funcțiuni administrative:

Sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, etc, sedii de birouri: 10% din suprafața parcelei

Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: 15% din suprafața parcelei

- Funcțiuni financiar-bancare: 10% din suprafața parcelei

-Funcțiuni comerciale: 15% din suprafața parcelei

-Funcțiuni de cultură: 20% din suprafața parcelei

-Funcțiuni de sănătate:

Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: 10 -15 mp/copil

Toate celelalte, cf. Anexei nr.1 la prezentul regulament: 10-15 mp/bolnav

-Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ

-Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: 25% din suprafața parcelei

Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Pentru locuințe se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești.

Spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - Conform PUZCP.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - Conform PUZCP.

PREVEDERI - R.L.U. PROPUSE

SZCP1.1 - Subzona cu valoare crescută din punctul de vedere al patrimoniului construit ce cuprinde monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice 2015, localizate în afara ansamblului urban și care include următoarele: Ansamblul Biserica romano-catolică - HR-II-a-B-12735, Biserica Sf. Apostoli - HR-II-m-B-12741, Banca Națională a României, azi Banca Carpatica - HR-II-m-B-12740, Casa Zakarias - HR-II-m-B-12736, Liceul teoretic Márton Áron - HR-II-a-B-12731, Cetatea Miko - HR-II-a-A-12726, Tribunalul județean - HR-II-m-B-12734, Primăria - HR-II-m-B-12725, Casa Gal - HR-II-m-B-12732, Casa Csiszer - HR-II-m-B-12733 și Reședința garnizoanei de grăniceri - HR-II-m-B-12727.

NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)

Orice intervenție asupra monumentelor istorice prezente în Zona Centrală construită protejată a municipiului Miercurea Ciuc se va realiza cu respectarea recomandărilor, restricțiilor și permisivităților detaliate într-un Studiu istoricoarhitectural preliminar realizat individual pentru fiecare monument istoric, de către un specialist sau expert atestat Ministerul Culturii.

Intervenția asupra imobilelor din Zona Construită Protejată se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Tipuri admise de ocupare și utilizare

Sunt admise următoarele tipuri de activități considerate ca păstrând caracteristicile țesutului urban din zona centrală, activități reprezentative, activitate pentru public:

- sedii ale administrației publice, învățământ, cultură și culte. instituții publice, comerț/servicii, locuire individuală, agrement și petrecerea timpului liber, inclusiv spații publice amenajate, plantate/libere;

Sunt admise cu condiționări desfășurarea de evenimente publice cu caracter cultural, religios sau festiv.

Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Zona conține situl arheologic denumit Cetatea Mikó de la Miercurea Ciuc (vezi Anexa 4, Fișa de sit arheologic R.A.N. nr. 1). Cetatea Mikó de la Miercurea Ciuc este declarat zonă de interes național și figurează în Lista Monumentelor Istorice, cod LMI HR-II-a-A-12726, conform Ordinului nr. 2828 din 24.12.2015 și în Repertoriul Arheologic Național, cod RAN 83339.31. Potrivit LMI, obiectivul are caracter de „monument de arheologie” (I), de valoare națională (grupa A - monumentele istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural național) și este sit (s).

În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
- lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale.

CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

Parcelar de tip zonă centrală.

Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici față de cele din prezent și nici operațiuni de dezmembrare sau alipire.

Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Clădirile se vor menține pe pozițiile actuale în raport cu căile de circulație.

Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Clădirile se vor menține pe pozițiile actuale în raport cu limitele separatoare ale parcelelor.

Nu se admite extinderea clădirilor existente.

Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Clădirile se vor menține pe pozițiile actuale unele în raport cu altele pe aceeași parcelă. Nu se admite amplasarea de clădiri noi.

Înălțimea construcțiilor

Clădirile își vor menține înălțimea actuală, atât la cornișa superioară, cât și la coama acoperișului, măsurată în punctul cel mai înalt.

Accesuri și circulații

Accesuri:

Caracteristicile Accesurilor în toate cazurile în care se vor reamenaja spațiile publice, inclusiv circulațiile pietonale, trebuie să permită satisfacerea regulilor minimale privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protecție civilă, salvare, circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii.

Autorizarea executării construcțiilor noi este permisă numai dacă există posibilități de acces auto la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Circulații:

În cadrul spațiilor publice se va realiza un profil adecvat funcționării pietonale, prin soluții adecvate (în conformitate cu legislația europeană în domeniu).

Se va desființa separarea prin borduri în cadrul spațiului public al piețelor, realizându-se demarcări vizuale între spații la nivel de textură și culoare a pavimentelor, se vor face amenajări prin mobilier urban (iluminat general și local, bănci, jardiniere, etc.), arborii sau spațiile verzi vor fi menținute în zonele existente.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric existente sau propuse și pentru construcțiile care au valoare arhitecturală deosebită se menține POT existent.

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) ADMIS

Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric existente sau propuse și construcțiile care au valoare arhitecturală deosebită se menține CUT existent.

CONDIȚII DE DEPĂȘIRE A CUT

Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric existente sau propuse și construcțiile care au valoare arhitecturală deosebită nu se admite depășirea CUT.

SZCP2.6 - Subzona din interiorul Ansamblului Urban – HR-II-a-B-12721 ce cuprinde un țesut urban neomogen, cu forme distincte ale parcelelor și ale clădirilor, cu moduri distincte de amplasare față de limitele loturilor și funcțiuni mixte cuprinzând locuire, funcțiuni culte și instituții publice. Regimul de înălțime diferă, fiind cuprins în intervalul P/P+5E.

NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)

Orice intervenție asupra monumentelor istorice prezente în Zona Centrală construită protejată a municipiului Miercurea Ciuc se va realiza cu respectarea recomandărilor, restricțiilor și permisivităților detaliate într-un Studiu istoricoarhitectural preliminar realizat individual pentru fiecare monument istoric, de către un specialist sau expert atestat Ministerul Culturii.

Intervenția asupra imobilelor din Zona Construită Protejată se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Tipuri admise de ocupare și utilizare

Sunt admise următoarele tipuri de activități considerate ca păstrând caracteristicile țesutului urban din zona centrală, activități reprezentative, activitate pentru public:

- locuire individuală, locuire colectivă, funcțiuni financiar-bancare, sedii ale administrației publice, instituții publice, comerț/servicii, funcțiuni de alimentație publică, funcțiuni de cultură, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe;

Se admit funcțiuni de turism cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;

Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Pentru parcela de colț str. Kossuth Lajos - str. Petőfi Sándor identificată cu CF nr. 59203 și pentru spațiul public Piața Majláth Gusztáv Károly va fi necesară elaborarea și aprobarea unei documentații PUD anterior autorizării construirii în scopul detalierii reglementărilor urbanistice prezentului PUZCP.

În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

-orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;

-intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;

-lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale.

CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

Parcelar de tip zonă centrală.

Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici față de cele din prezent și nici operațiuni de dezmembrare sau alipire.

Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Construcțiile existente se vor menține pe pozițiile actuale în raport cu căile de circulație.

În cazul terenurilor neconstruite sau cu construcții (care nu sunt clasate sau propuse spre clasare în LMI sau cu valoare arhitecturală deosebită) ce se propun spre demolare, clădirile noi se vor amplasa la aliniament pentru a se păstra caracterul istoric specific străzii Petőfi Sándor și Márton Áron.

Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Clădirile se vor menține pe pozițiile actuale în raport cu limitele separatoare ale parcelelor.

În cazul terenurilor neconstruite sau cu construcții (care nu sunt clasate sau propuse spre clasare în LMI sau cu valoare arhitecturală deosebită) ce se propun spre demolare, clădirile noi se vor amplasa după cum urmează:

- în mod izolat pe parcelă, cu retrageri de minim 3 m de la limitele laterale ale parcelei, în cazul în care pe parcela vecină clădirea este retrasă față de limita laterală comună;
- lipite de limita laterală a parcelei în cazul în care pe parcela vecină există calcan. Se vor cupla clădirile astfel încât să se evite formarea de calcane vizibile și pentru a păstra caracterul istoric al străzii Petőfi Sándor și Márton Áron;
- în ambele cazuri, se va păstra o distanță de minim 5 metri față de limita posterioară a parcelei.

Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Clădirile se vor menține pe pozițiile actuale unele în raport cu altele pe aceeași parcelă.

În cazul construcțiilor anexă amplasate în plan secundar față de frontul la strada Petőfi Sándor și Márton Áron, distanța minim dintre construcții va fi de ½ din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.

Înălțimea construcțiilor

Construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric existente sau propuse și pentru construcțiile care au valoare arhitecturală deosebită își vor menține înălțimea actuală, atât la cornișa superioară, cât și la coama acoperișului, măsurată în punctul cel mai înalt.

Pentru construcții sau fragmente de construcții destinate locuințelor colective și a terenurile amplasate la intersecție dintre străzi principale nu se va depăși configurația P+4, după cum urmează:

- înălțimea maximă admisă măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m;

- înălțimea maximă admisă măsurată la coama acoperișului sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 19 m.

Pentru clădirile amplasate la intersecțiile dintre străzile principale, se admite depășirea regimului de înălțime din configurația de mai sus, cu condiția de a respecta prevederile de la Secțiunea 3 – Posibilități maxime de utilizare a terenului. În orice caz, volumul cel mai înalt nu va depăși înălțimea absolută de 26 m.

Pentru construcții sau fragmente de construcții care nu se încadrează în categoriile de mai sus, indiferent de utilizarea funcțională, nu se va depăși configurația P+1+M, după cum urmează:

- înălțimea maximă admisă măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m;
- înălțimea maximă admisă măsurată la coama acoperișului sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Accesuri și circulații

Accesuri:

Caracteristicile accesurilor în toate cazurile în care se vor reamenaja spațiile publice, inclusiv circulațiile pietonale, trebuie să permită satisfacerea regulilor minimale privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protecție civilă, salvare, circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii.

Autorizarea executării construcțiilor noi este permisă numai dacă există posibilități de acces auto la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Circulații:

În cadrul spațiilor publice se va realiza un profil adecvat funcționarii pietonale, prin soluții adecvate (în conformitate cu legislația europeană în domeniu).

Se va desființa separarea prin borduri în cadrul spațiului public al piețelor, realizându-se demarcări vizuale între spații la nivel de textura și culoare a pavimentelor, se vor face amenajări prin mobilier urban (iluminat general și local, bănci, jardiniere, etc.), arborii sau spațiile verzi vor fi menținute în zonele existente.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric existente sau propuse și pentru construcțiile care au valoare arhitecturală deosebită se menține POT existent.

Pentru terenurile cu construcții sau fragmente de construcții destinate locuințelor colective și a terenurile amplasate la intersecție dintre străzi principale¹, se propune un POT maxim de 70%.

Pentru terenurile cu construcții sau fragmente de construcții care nu se încadrează în categoriile menționate mai sus, se propune un POT maxim de 50%.

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) ADMIS

Pentru terenurile aferente construcțiilor sau fragmentelor de construcții monument istoric existente sau propuse și construcțiile care au valoare arhitecturală deosebită se menține CUT existent.

Pentru construcții sau fragmente de construcții destinate locuințelor colective și a terenurile amplasate la intersecție dintre străzi principale se propune CUT maxim de 3.50.

Pentru terenurile aferente construcțiilor care nu se încadrează în categoriile menționate mai sus, se propune CUT maxim de 1.30.

CONDIȚII DE DEPĂȘIRE A CUT

Nu se admite depășirea CUT, indiferent de încadrarea în categoriile menționate la articolul Secțiunea 3, Articolul 13.

SZCP4.1 - Subzona țesutului urban vechi, apărut la început de secol XIX, caracterizat de un parcellar destinat locuințelor individuale și având forme drepunghiulare și un raport al laturilor de 1/2 sau 1/3. Clădirile sunt amplasate izolat pe parcelă, tip vagon, amplasate pe alinament, iar regimul de înălțime este preponderent parter.

NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)

Intervenția asupra imobilelor din Zona Construită Protejată se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Tipuri admise de ocupare și utilizare

Sunt admise următoarele tipuri de activități considerate ca păstrând caracteristicile țesutului urban din zona centrală; activități reprezentative, activitate pentru public:

Locuire individuală, echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

Pentru locuințe individuale se admit servicii aferente funcțiunii de locuire, prestate de proprietari, cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp, neînchiriabilă;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- să aibă acces public limitat;

Se admit funcțiuni de cultură și învățământ, cu respectarea următoarelor condiții:

- satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;

- elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;

Se admit funcțiuni de turism cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;

Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Zona se află în zona de protecție a sitului arheologic denumit Ansamblul bisericii romano-catolice "Înălțarea Sfintei Cruci" în partea nordică. Ansamblul bisericii romano-catolice "Înălțarea Sfintei Cruci" de la Miercurea Ciuc (Anexa 4, Fișa de sit arheologic R.A.N. nr. 2) este declarat zonă de interes național și figurează în Lista Monumentelor Istorice, cod LMI HR-II-a-B-12735, conform Ordinului nr. 2828 din 24.12.2015 și în Repertoriul Arheologic Național, cod RAN 83339.01.

În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

-orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;

-intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;

-lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale.

CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici față de cele din prezent și nici operațiuni de dezmembrare sau alipire.

Se propune menținerea parcelarului existent nemodificat, fără efectuarea de dezmembrări și/sau alipiri cadastrale, astfel încât caracterul unitar, regulat al parcelarului să se mențină. Se va respecta modul de conformare al parcelelor cu un raport al laturilor de 1/1, 1/2, 1/4 și 1/5.

Se interzic operațiunile de parcelare a domeniului public sau privat sau a parcelelor, cu excepția celor inițiate de administrația publică.

Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Amplasarea construcțiilor se va face la aliniament, în mod izolat, respectând tipologia existentă a frontului discontinuu.

Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele laterale ale parcelelor se va face respectând configurația existentă a parcelarului cu construcții izolate și front discontinuu, după cum urmează:

- în cazul construcțiilor lipite de o limită laterală se va păstra aceeași amplasare față de limita respectivă, în timp ce de la cealaltă limită laterală va respecta o retragere minimă de 3 metri.
- se admite lipirea de ambele limite laterale ale parcelei doar în situația în care se formează un front înșiruit.
- în cazul construcțiilor retrase de la ambele limite laterale ale parcelei se păstrează valorile retragerilor existente.

Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.

Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre spațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

Înălțimea construcțiilor

Pentru toate clădirile, indiferent de funcțiune, nu se va depăși configurația P+1+M, după cum urmează:

- înălțimea maximă admisă măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m;
 - înălțimea maximă admisă măsurată la coama acoperișului sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Accesuri și circulații

Accesuri:

În toate cazurile în care se vor reamenaja spațiile publice, inclusiv circulațiile pietonale, trebuie să permită satisfacerea regulilor minimale privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protecție civilă, salvare, circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii.

Autorizarea executării construcțiilor noi este permisă numai dacă există posibilități de acces auto la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Circulații:

În cadrul spațiilor publice se va realiza un profil adecvat funcționarii pietonale, prin soluții adecvate (în conformitate cu legislația europeană în domeniu).

Se va desființa separarea prin borduri în cadrul spațiului public al piețelor, realizându-se demarcări vizuale între spații la nivel de textura și culoare a pavimentelor, se vor face

amenajări prin mobilier urban (iluminat general și local, bănci, jardiniere, etc.), arborii sau spațiile verzi vor fi menținute în zonele existente.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 50%, indiferent de funcțiune.

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) ADMIS

Pentru terenurile aferente construcțiilor sau fragmentelor de construcții monument istoric existente sau propuse și construcțiile care au valoare arhitecturală deosebită se menține CUT existent.

Pentru celelalte clase de construcții, se admite CUT de 1.56, indiferent de funcțiune.

CONDIȚII DE DEPĂȘIRE A CUT

Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric existente sau propuse și construcțiile care au valoare arhitecturală deosebită nu se admite depășirea CUT.

SUTR5.1 / SZCP5.1 - Subzona (/aflată în zona construită protejată) locuințelor colective din perioada socialistă, amplasate de o parte și de cealaltă a străzii Kossuth Lajos. Clădirile au formă de tip „bară”, au un gabarit crescut, prezintă un regim de înălțime mare, cuprins între P+7E+M și P+10E+M și formează un front continuu, masiv. Parterul clădirilor are o înălțime mai mare și este comercial/în zona de protecție a monumentelor.

NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

Utilizări admise

- Locuințe colective;
- Unități cu destinație specială
- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare;
- Parcări subterane sau supraterane colective;
- Echipamente publice aferente zonelor de locuințe;
- Străzi, alei pietonale, accesuri, parcaje la sol, grădini de folosință privată.

Utilizări admise cu condiționări

Se admit reparații și modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii. În cazul recompartimentărilor, acestea sunt admise doar în baza unei autorizații de construire și doar în situația în care integritatea structurală a clădirii nu este afectată.

Se admit servicii aferente zonelor de locuințe colective numai la parterul clădirilor, în spații special destinate acestora prin proiectul inițial.

Se admit servicii aferente zonelor de locuințe prin schimbarea destinației apartamentelor, cu respectarea următoarelor condiții:

- apartamentele sunt situate la parterul clădirilor;
- accesul se face dintr-o stradă prin fațada principală și nu din curtea locuințelor, din grădină sau din zona spațiilor verzi.

- activitatea nu va perturba activitatea de locuit;

Se admit următoarele servicii profesionale prin schimbarea destinației apartamentelor situate exclusiv la parterul clădirilor și care vor utiliza în mod obligatoriu accesul locatarilor: cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță.

Este interzisă amenajarea de accesuri suplimentare în clădirile de locuințe existente.

Este interzisă construirea de locuințe noi cu excepția proiectelor nefinalizate din perioada anilor '90.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici față de cele din prezent și nici operațiuni de dezmembrare sau alipire.

Se interzic operațiunile de parcelare a domeniului public sau privat sau a parcelelor, cu excepția celor inițiate de administrația publică.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Pentru blocurile de locuințe colective se păstrează amplasarea actuală față de aliniament.

Pentru proiectele nefinalizate (fundații vizibile pe str. Kossuth Lajos) se impune amplasarea față de aliniament precum cea a clădirilor existente în scopul completării frontului stradal.

Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Pentru blocurile de locuințe colective se păstrează amplasarea actuală față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Pentru proiectele nefinalizate (fundații vizibile pe str. Kossuth Lajos) se impune amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor precum cea a clădirilor existente, în scopul completării frontului stradal.

Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

Amplasarea construcțiilor unele în față de altele pe aceeași parcelă

Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

Înălțimea construcțiilor

Pentru clădirile de locuințe colective nu se va depăși configurația P+10+M, după cum urmează:

- înălțimea maximă admisă măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 34 m;
- înălțimea maximă admisă măsurată la coama acoperișului sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 38 m.

Pentru proiectele nefinalizate din anii 90' (fundațiile vizibile de pe str. Kossuth Lajos) nu se va depăși configurația P+5+M:

- înălțimea maximă admisă măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 19 m;
- înălțimea maximă admisă măsurată la coama acoperișului sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 23 m.

Pentru construcțiile tehnico – edilitare, înălțimea se stabilește conform exigențelor specifice.

Pentru parcajele colective, înălțimea se stabilește conform exigențelor specifice, dar nu se vor depăși două niveluri supraterane cu o înălțime liberă de 2.5 m.

Pentru echipamente publice aferente zonelor de locuințe nu se va depăși configurația P+1+M, după cum urmează:

- înălțimea maximă admisă măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m;
- înălțimea maximă admisă măsurată la coama acoperișului sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Accesuri și circulații

Pentru realizarea parcarilor supraterane și subterane, este obligatorie realizarea unui Plan Urbanistic Zonal aprobat conform legii care să aibă în componență studiu de trafic.

Se recomandă realizarea de studii de optimizare și eficientizare a sistemului de circulație și parcări la nivel de Zonă Centrală, inițiate de autoritatea locală.

Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, cu excepția sistemelor de termoficare.

Se recomandă soluții de termoficare colective: reabilitarea centralelor termice de cartier, instalarea de centrale termice la nivel de clădire, monitorizarea și înlocuirea rețelei de termoficare dacă este cazul.

În cazul parcajelor colective, se recomandă realizarea de fațade deschise, astfel încât să nu fie necesare sisteme de încălzire și de ventilație artificială.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) și se impune îngroparea cablurilor de orice fel existente.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru clădirile de locuințe colective – POT 100%.

Pentru proiectele nefinalizate din anii 90' (fundațiile vizibile de pe str. Kossuth Lajos) – POT 70%.

Pentru construcțiile tehnico-edilitare - POT conform exigențelor specifice.

Pentru parcajele colective - POT conform exigențelor specifice.

Pentru echipamente publice aferente zonelor de locuințe - POT 70%.

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) ADMIS

Pentru clădirile de locuințe colective – CUT 11.6.

Pentru proiectele nefinalizate din anii 90' (fundațiile vizibile de pe str. Kossuth Lajos) – CUT 4.62.

Pentru construcțiile tehnico-edilitare - CUT conform exigențelor specifice.

Pentru parcajele colective - CUT conform exigențelor specifice.

Pentru echipamente publice aferente zonelor de locuințe - CUT 1.82.

SUTR5.2 / SZCP5.2 – Subzona (/aflată în zona construită protejată) locuințelor colective din perioada socialistă, amplasate pe străzile Brașovului, Timișoarei, Nicolae Bălcescu și Eroilor. Clădirile sunt de tip „bară”, însă au o lungime mai redusă, formând fronturi discontinue. Regimul de înălțime este unul mediu, de P+4E/în zona de protecție a monumentelor.

NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

Utilizări admise

- Locuințe colective;
- Unități cu destinație specială
- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare;
- Parcări subterane sau supraterane colective;
- Echipamente publice aferente zonelor de locuințe;
- Străzi, alei pietonale, accesuri, parcaje la sol, grădini de folosință privată.

Utilizări admise cu condiționări

Se admit reparații și modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii. În cazul recompartimentărilor, acestea sunt admise doar în baza unei autorizații de construire și doar în situația în care integritatea structurală a clădirii nu este afectată.

Se admit servicii aferente zonelor de locuințe colective numai la parterul clădirilor, în spații special destinate acestora prin proiectul inițial.

Se admit servicii aferente zonelor de locuințe prin schimbarea destinației apartamentelor, cu respectarea următoarelor condiții:

- apartamentele sunt situate la parterul clădirilor;
- accesul se face dintr-o stradă prin fațada principală și nu din curtea locuințelor, din grădină sau din zona spațiilor verzi.
- activitatea nu va perturba activitatea de locuit;

Se admit următoarele servicii profesionale prin schimbarea destinației apartamentelor situate exclusiv la parterul clădirilor și care vor utiliza în mod obligatoriu accesul locatarilor: cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță.

Este interzisă amenajarea de accesuri suplimentare în clădirile de locuințe existente.

Este interzisă construirea de locuințe noi cu excepția proiectelor nefinalizate din perioada anilor '90.

Utilizări interzise

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise mansardarea, supraetajarea și extinderea construcțiilor de locuințe existente.

Este interzisă construirea de locuințe noi. Excepție de la această regulă o fac terenurile cu proiecte nefinalizate (fundații descoperite).

Este interzisă utilizarea suprafețelor aferente clădirilor de locuințe existente (locuri de parcare, spații verzi, grădini, accesuri, alei, platforme gospodărești) pentru construirea de clădiri de orice fel.

Este interzisă construirea de garaje individuale.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici față de cele din prezent și nici operațiuni de dezmembrare sau alipire.

Se interzic operațiunile de parcelare a domeniului public sau privat sau a parcelelor, cu excepția celor inițiate de administrația publică.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Pentru blocurile de locuințe colective se păstrează amplasarea actuală față de aliniament.

Pentru instituțiile existente se păstrează amplasarea actuală față de aliniament.

Pentru locuințele individuale se impune amplasarea la aceeași distanță față de aliniament la care sunt amplasate clădirile vecine, în scopul păstrării unui front stradal unitar.

Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Pentru blocurile de locuințe colective se păstrează amplasarea actuală față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Pentru instituțiile existente se păstrează amplasarea actuală față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Pentru locuințele individuale se impune amplasarea la aceeași distanță față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor la care sunt amplasate clădirile vecine, dar fără a depăși valorile minime ale retragerilor prevăzute în Codul Civil.

Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

Amplasarea construcțiilor unele în față de altele pe aceeași parcelă

Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

Pentru clădirile de locuințe individuale, se va păstra o distanță minimă egală cu 2/3 din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin decât 5 m, atât între clădirile propuse, cât și între cele propuse și cele existente. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Înălțimea construcțiilor

Pentru clădirile de locuințe colective nu se va depăși configurația P+4+M, după cum urmează:

- înălțimea maximă admisă măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m;
- înălțimea maximă admisă măsurată la coama acoperișului sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

Pentru clădirile de locuințe individuale nu se va depăși configurația P+1+M:

- înălțimea maximă admisă măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m;
- înălțimea maximă admisă măsurată la coama acoperișului sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Pentru instituții publice nu se va depăși configurația P+3+M:

- înălțimea maximă admisă măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 13 m;
- înălțimea maximă admisă măsurată la coama acoperișului sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 17 m.

Pentru construcțiile tehnico – edilitare, înălțimea se stabilește conform exigențelor specifice.

Pentru parcajele colective, înălțimea se stabilește conform exigențelor specifice, dar nu se vor depăși două niveluri supraterane cu o înălțime liberă de 2.5 m.

Pentru echipamente publice aferente zonelor de locuințe nu se va depăși configurația P+1+M, după cum urmează:

- înălțimea maximă admisă măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m;
- înălțimea maximă admisă măsurată la coama acoperișului sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Accesuri și circulații

Pentru realizarea parcarilor supraterane și subterane, este obligatorie realizarea unui Plan Urbanistic Zonal aprobat conform legii care să aibă în componență studiu de trafic.

Se recomandă realizarea de studii de optimizare și eficientizare a sistemului de circulație și parcări la nivel de Zonă Centrală, inițiate de autoritatea locală.

Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, cu excepția sistemelor de termoficare.

Se recomandă soluții de termoficare colective: reabilitarea centralelor termice de cartier, instalarea de centrale termice la nivel de clădire, monitorizarea și înlocuirea rețelei de termoficare dacă este cazul.

În cazul parcajelor colective, se recomandă realizarea de fațade deschise, astfel încât să nu fie necesare sisteme de încălzire și de ventilație artificială.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) și se impune îngroparea cablurilor de orice fel existente.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru clădirile de locuințe individuale – POT 40%.

Pentru clădirile de locuințe colective – POT 60%.
Pentru instituții publice – POT 80%.
Pentru construcțiile tehnico-edilitare - POT conform exigențelor specifice.
Pentru parcajele colective - POT conform exigențelor specifice
Pentru echipamente publice aferente zonelor de locuințe - POT 70%.

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) ADMIS

Pentru clădirile de locuințe individuale – CUT 1.04.
Pentru clădirile de locuințe colective – CUT 3.36.
Pentru instituții publice – CUT 3.68.
Pentru construcțiile tehnico-edilitare - CUT conform exigențelor specifice.
Pentru parcajele colective - CUT conform exigențelor specifice.
Pentru echipamente publice aferente zonelor de locuințe – CUT 1.82.

SZCP5.3 – Subzona, aflată în zona construită protejată, a locuințelor colective din perioada socialistă, amplasate pe străzile Eroilor și Mihai Eminescu cuprinde clădiri de tip „punct”, cu amprenta la sol pătrată și un regim de înălțime mediu pe strada Eroilor (P+4E) și mare pe strada Mihai Eminescu (P+10E). Dată fiind forma fondului construit acesta crează fronturi discontinue.

NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

Utilizări admise

- Locuințe colective;
- Echipamente publice aferente zonelor de locuințe;
- Străzi, alei pietonale, accesuri, parcaje la sol, grădini de folosință privată.

Utilizări admise cu condiționări

Se admit reparații și modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii. În cazul recompartimentărilor, acestea sunt admise doar în baza unei autorizații de construire și doar în situația în care integritatea structurală a clădirii nu este afectată.

Se admit servicii aferente zonelor de locuințe colective numai la parterul clădirilor, în spații special destinate acestora prin proiectul inițial.

Se admit servicii aferente zonelor de locuințe prin schimbarea destinației apartamentelor, cu respectarea următoarelor condiții:

- apartamentele sunt situate la parterul clădirilor;
- accesul se face dintr-o stradă prin fațada principală și nu din curtea locuințelor, din grădină sau din zona spațiilor verzi.
- activitatea nu va perturba activitatea de locuit;

Se admit următoarele servicii profesionale prin schimbarea destinației apartamentelor situate exclusiv la parterul clădirilor și care vor utiliza în mod obligatoriu accesul locatarilor: cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță.

Este interzisă amenajarea de accesuri suplimentare în clădirile de locuințe existente.

Este interzisă construirea de locuințe noi cu excepția proiectelor nefinalizate din perioada anilor '90.

Utilizări interzise

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise mansardarea, supraetajarea și extinderea construcțiilor de locuințe existente.

Este interzisă construirea de locuințe noi. Excepție de la această regulă o fac terenurile cu proiecte nefinalizate (fundații descoperite).

Este interzisă utilizarea suprafețelor aferente clădirilor de locuințe existente (locuri de parcare, spații verzi, grădini, accesuri, alei, platforme gospodărești) pentru construirea de clădiri de orice fel.

Este interzisă construirea de garaje individuale.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici față de cele din prezent și nici operațiuni de dezmembrare sau alipire.

Se interzic operațiunile de parcelare a domeniului public sau privat sau a parcelelor, cu excepția celor inițiate de administrația publică.

Parcelele din această subzonă sunt de mari dimensiuni, cu forme neregulate, rezultate din dezvoltarea eterogenă a fondului construit în anii '80, într-un context urban cu funcțiuni mixte și rețele rutiere discontinue. Dimensiunile parcelelor variază între 800 și 2500 mp, cu fronturi la stradă deseori neregulate sau curbilinii.

Având în vedere forma liberă de amplasare a blocurilor și fragmentarea spațiului urban, modificările asupra limitelor de proprietate se permit doar dacă sunt inițiate de autoritățile publice, în scopul:

- regularizării tramei stradale,
- creării de zone publice (piațete, spații verzi, accese),
- îmbunătățirii calității locuirii.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Pentru blocurile de locuințe colective se păstrează amplasarea actuală față de aliniament.

Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Pentru blocurile de locuințe colective se păstrează amplasarea actuală față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Amplasarea echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

Amplasarea construcțiilor unele în față de altele pe aceeași parcelă

Amplasarea echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

Înălțimea construcțiilor

Pentru clădirile de locuințe colective nu se va depăși configurația P+10, după cum urmează:

- înălțimea maximă admisă măsurată la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 37 m.

Pentru echipamente publice aferente zonelor de locuințe nu se va depăși configurația P+1+M, după cum urmează:

- înălțimea maximă admisă măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m;
- înălțimea maximă admisă măsurată la coama acoperișului

Accesuri și circulații

Se recomandă realizarea de studii de optimizare și eficientizare a sistemului de circulație și parcare la nivel de Zonă Centrală, inițiate de autoritatea locală.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru clădirile de locuințe colective – POT 60%.

Pentru echipamente publice aferente zonelor de locuințe - POT 80%.

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) ADMIS

Pentru clădirile de locuințe colective – CUT 6.60.

Pentru echipamente publice aferente zonelor de locuințe – CUT 2.08.

SZCP5.4 – Subzona, aflată în zona construită protejată, a locuințelor colective din perioada socialistă, amplasate pe străzile Patinoarului și Korosi Csoma Sándor. Forma fondului construit este neregulată și are un regim de înălțime mediu, de P+4E/în zona de protecție a monumentelor.

NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

Utilizări admise

- Locuințe colective;
- Echipamente publice aferente zonelor de locuințe;
- Străzi, alei pietonale, accesuri, parcaje la sol, grădini de folosință privată.

Utilizări admise cu condiționări

Se admit reparații și modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii. În cazul recompartimentărilor, acestea sunt admise doar în baza unei autorizații de construire și doar în situația în care integritatea structurală a clădirii nu este afectată.

Se admit servicii aferente zonelor de locuințe colective numai la parterul clădirilor, în spații special destinate acestora prin proiectul inițial.

Se admit servicii aferente zonelor de locuințe prin schimbarea destinației apartamentelor, cu respectarea următoarelor condiții:

- apartamentele sunt situate la parterul clădirilor;
- accesul se face dintr-o stradă prin fațada principală și nu din curtea locuințelor, din grădină sau din zona spațiilor verzi.
- activitatea nu va perturba activitatea de locuit;

Se admit următoarele servicii profesionale prin schimbarea destinației apartamentelor situate exclusiv la parterul clădirilor și care vor utiliza în mod obligatoriu accesul locatarilor: cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță.

Este interzisă amenajarea de accesuri suplimentare în clădirile de locuințe existente.

Este interzisă construirea de locuințe noi cu excepția proiectelor nefinalizate din perioada anilor '90.

Utilizări interzise

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise mansardarea, supraetajarea și extinderea construcțiilor de locuințe existente.

Este interzisă construirea de locuințe noi. Excepție de la această regulă o fac terenurile cu proiecte nefinalizate (fundații descoperite).

Este interzisă utilizarea suprafețelor aferente clădirilor de locuințe existente (locuri de parcare, spații verzi, grădini, accesuri, alei, platforme gospodărești) pentru construirea de clădiri de orice fel.

Este interzisă construirea de garaje individuale.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici față de cele din prezent și nici operațiuni de dezmembrare sau alipire.

Se interzic operațiunile de parcelare a domeniului public sau privat sau a parcelelor, cu excepția celor inițiate de administrația publică.

Parcelele din această subzonă sunt de mari dimensiuni, cu forme neregulate, rezultate din dezvoltarea eterogenă a fondului construit în anii '80, într-un context urban cu funcțiuni mixte și rețele rutiere discontinue. Dimensiunile parcelelor variază între 800 și 2500 mp, cu fronturi la stradă deseori neregulate sau curbilinii.

Având în vedere forma liberă de amplasare a blocurilor și fragmentarea spațiului urban, modificările asupra limitelor de proprietate se permit doar dacă sunt inițiate de autoritățile publice, în scopul:

- regularizării tramei stradale,
- creării de zone publice (piațete, spații verzi, accese),
- îmbunătățirii calității locuirii.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Pentru blocurile de locuințe colective se păstrează amplasarea actuală față de aliniament.

Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Pentru blocurile de locuințe colective se păstrează amplasarea actuală față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Amplasarea echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

Amplasarea construcțiilor unele în față de altele pe aceeași parcelă

Amplasarea echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

Înălțimea construcțiilor

Pentru clădirile de locuințe colective nu se va depăși configurația P+4+M, după cum urmează:

- înălțimea maximă admisă măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m;
- înălțimea maximă admisă măsurată la coama acoperișului sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

Pentru echipamente publice aferente zonelor de locuințe nu se va depăși configurația P+1+M, după cum urmează:

- înălțimea maximă admisă măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m;
- înălțimea maximă admisă măsurată la coama acoperișului sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m

Accesuri și circulații

Se recomandă realizarea de studii de optimizare și eficientizare a sistemului de circulație și parcare la nivel de Zonă Centrală, inițiate de autoritatea locală.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru clădirile de locuințe colective – POT 60%.

Pentru echipamente publice aferente zonelor de locuințe - POT 80%.

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) ADMIS

Pentru clădirile de locuințe colective – CUT 3.36.

Pentru echipamente publice aferente zonelor de locuințe – CUT 2.08.

SUTR6.2 / SZCP6.2 – Subzona (/aflată în zona construită protejată) spațiilor verzi publice, de tip scuar / piațetă. Această subzonă cuprinde spațiul public amenajat la sud de Școala Generală Petőfi Sándor, amenajată cu un obiectiv de for public (Monumentul eroului sovietic) și de piațetă din fața Gării Miercurea Ciuc, situată între străzile Kossuth Lajos, Brașovului și Mihail Sadoveanu și amenajată peisagistic.

NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

Utilizări admise

- Spații verzi și plantate de folosință generală.
- Amenajări minerale ale spațiului public.
- Alei pietonale și ciclistice.
- Lucrări de modelare a terenului.
- Oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă. Piațetele publice vor fi dotate obligatoriu cu instalații de apă potabilă.
- Mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir, toalete publice.

Utilizări admise cu condiționări

Se admit funcțiuni de loisir public, cu condiția ca Procentul de Ocupare a Terenului la nivelul întregii Subzone Teritoriale de Referință (SUTR) sau Subzonă Construită Protejată (SZCP) să nu depășească 10%.

Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială. Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maximum 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

Utilizări interzise

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Construcțiile temporare cu structură ușoară vor avea o retragere de la aliniament de cel puțin 2 metri.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Construcțiile temporare cu structură ușoară vor avea o retragere de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor de cel puțin 2 metri.

Amplasarea construcțiilor unele în față de altele pe aceeași parcelă

Construcțiile temporare cu structură ușoară vor avea o retragere unele față de altele cel egală cu înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 2 metri.

Înălțimea construcțiilor

Clădirile temporare vor avea un regim maxim de înălțime de P și nu vor depăși înălțimea de 3 m. Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentației tehnice.

Accesuri și circulații

Accesul carosabil în interiorul piațetelor publice este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență.

Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces și nu vor afecta circulația pietonală.

SUTR7.1 / SZCP7.1 - Subzona (aflată în zona construită protejată) ce se suprapune vetrei localității, dar care a suferit intervenții de sistematizare, realizându-se în perioada socialistă centrul civic. Această subzonă cuprinde instituții publice în interiorul clădirilor cu arhitectură specifică perioadei comuniste (Inspectoratul Școlar Județean, Casa de Cultură, Universitatea, Prefectura, Teatrul Municipal) și o piațetă amplă, pietonală (Piața Libertății) în zona de protecție a monumentelor.

NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

Utilizări admise

Sunt admise funcțiuni cu caracter general precum locuințe colective, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente tehnico-edilitare, parcaje colective, echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

În plus față de cele menționate mai sus, sunt admise funcțiuni de instituții publice c și instituții cu caracter general, caracteristice centrelor civice, care pot conține următoarele tipuri de utilizări (vezi Anexa 1):

- Funcțiuni administrative;
- Funcțiuni financiar-bancare;
- Funcțiuni comerciale cu caracter intraurban;
- Funcțiuni de cult;
- Funcțiuni de cultură;
- Funcțiuni de învățământ;
- Funcțiuni de sănătate;
- Funcțiuni sportive;
- Funcțiuni de turism cu caracter intraurban;
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public;

Utilizări admise cu condiționări

Se admit reparații și modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii. În cazul recompartimentărilor, acestea sunt admise doar în baza unei autorizații de construire și doar în situația în care integritatea structurală a clădirii nu este afectată.

Se admit servicii aferente zonelor de locuințe colective numai la parterul clădirilor, în spații special destinate acestora prin proiectul inițial.

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.

Utilizări interzise

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Este interzisă construirea de clădiri noi. Excepție de la această regulă o fac terenurile cu proiecte nefinalizate din perioada anilor 90'.

Este interzisă utilizarea suprafețelor aferente piațetelor publice, grădinilor sau scuarurilor verzi pentru construirea de clădiri de orice fel.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici față de cele din prezent și nici operațiuni de dezmembrare sau alipire.

Se interzic operațiunile de parcelare a domeniului public sau privat sau a parcelelor, cu excepția celor inițiate de administrația publică.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Nu se admit construcții noi cu excepția cazurilor în care se demolează o construcție existentă. În acest caz, construcția nouă va păstra amplasarea față de aliniament a construcției existente.

Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Nu se admit construcții noi cu excepția cazurilor în care se demolează o construcție existentă. În acest caz, construcția nouă va păstra amplasarea față de limitele laterale și posterioare a construcției existente.

Amplasarea echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

Amplasarea construcțiilor unele în față de altele pe aceeași parcelă

Nu se admit construcții noi cu excepția cazurilor în care se demolează o construcție existentă. În acest caz, orice construcție nouă va păstra distanța existentă față de alte construcții pe aceeași parcelă.

Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

Înălțimea construcțiilor

Pentru clădirile de locuințe colective nu se va depăși configurația P+10, după cum urmează:

- înălțimea maximă admisă măsurată la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 37 m.

Pentru clădirile rezidențiale mixte nu se va depăși configurația P+4, după cum urmează:

- înălțimea maximă admisă măsurată la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 19 m.

Pentru construcțiile tehnico – edilitare, înălțimea se stabilește conform exigențelor specifice.

Pentru parcajele colective subterane, înălțimea se stabilește conform exigențelor specifice.

Pentru instituții publice și de interes general se păstrează înălțimea construcțiilor existente.

Pentru echipamente publice aferente zonelor de locuințe nu se va depăși configurația P+1+M, după cum urmează:

- înălțimea maximă admisă măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m;
- înălțimea maximă admisă măsurată la coama acoperișului

Accesuri și circulații

Pentru realizarea parcarilor supraterane și subterane, este obligatorie realizarea unui Plan Urbanistic Zonal aprobat conform legii care să aibă în componență studiu de trafic.

Se recomandă realizarea de studii de optimizare și eficientizare a sistemului de circulație și parcări la nivel de Zonă Centrală, inițiate de autoritatea locală.

Este interzisă transformarea spațiului public pietonal existent (Piața Libertății cu ramificațiile sale către Teatrul Municipal și Piața Majlath Gusztav Karoly către strada Petőfi Sándor), total sau parțial, în parcări la sol sau suprafețe destinate circulației rutiere.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru clădirile de locuințe colective – POT 100%.

Pentru clădirile rezidențiale mixte – POT 80%.

Pentru instituții publice și de interes general – se păstrează POT existent.

Pentru construcțiile tehnico-edilitare - POT conform exigențelor specifice.
Pentru parcajele colective - POT conform exigențelor specifice.
Pentru echipamente publice aferente zonelor de locuințe - POT 80%.

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) ADMIS

Pentru clădirile de locuințe colective – se păstrează CUT existent.
Pentru clădirile rezidențiale mixte – CUT 4.00.
Pentru instituții publice și de interes general – se păstrează CUT existent.
Pentru construcțiile tehnico-edilitare - CUT conform exigențelor specifice.
Pentru parcajele colective - CUT conform exigențelor specifice.
Pentru echipamente publice aferente zonelor de locuințe - CUT 4.48.

SZCP7.2 – Subzona, aflată în zona construită protejată, a terenurilor ocupate cu lăcașuri de cult care nu sunt înscrise în Lista Monumentelor Istorice 2015 și care nu sunt propuse spre clasare: biserica Adormirea Maicii Domnului de pe strada Inimii, biserica de pe strada Miron Cristea și biserica Sf. Nicolae de la intersecția străzilor Timișoarei, Petőfi Sándor și Nicolae Bălcescu.

NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)

Orice intervenție asupra monumentelor istorice prezente în Zona Centrală construită protejată a municipiului Miercurea Ciuc se va realiza cu respectarea recomandărilor, restricțiilor și permisivităților detaliate într-un Studiu istoricoarhitectural preliminar realizat individual pentru fiecare monument istoric, de către un specialist sau expert atestat Ministerul Culturii.

Intervenția asupra imobilelor din Zona Construită Protejată se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Tipuri admise de ocupare și utilizare

Sunt admise următoarele tipuri de activități considerate ca păstrând caracteristicile țesutului urban din zona centrală, activități reprezentative, activitate pentru public:

- cultură și culte

Sunt admise cu condiționări desfășurarea de evenimente publice cu caracter cultural, religios sau festiv.

Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Zona conține situl arheologic denumit Cetatea Mikó de la Miercurea Ciuc (vezi Anexa 4, Fișa de sit arheologic R.A.N. nr. 1). Cetatea Mikó de la Miercurea Ciuc este declarat zonă de interes național și figurează în Lista Monumentelor Istorice, cod LMI HR-II-a-A-12726, conform Ordinului nr. 2828 din 24.12.2015 și în Repertoriul Arheologic Național, cod RAN 83339.31. Potrivit LMI, obiectivul are caracter de „monument de arheologie” (I), de valoare națională (grupa A - monumentele istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural național) și este sit (s).

În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;

- lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale.

CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

Parcelar de tip zonă centrală.

Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici față de cele din prezent și nici operațiuni de dezmembrare sau alipire.

Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Clădirile se vor menține pe pozițiile actuale în raport cu căile de circulație.

Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Clădirile se vor menține pe pozițiile actuale în raport cu limitele separatoare ale parcelelor.

Nu se admite extinderea clădirilor existente.

Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Clădirile se vor menține pe pozițiile actuale unele în raport cu altele pe aceeași parcelă.

Nu se admite amplasarea de clădiri noi.

Înălțimea construcțiilor

Clădirile își vor menține înălțimea actuală, atât la cornișa superioară, cât și la coama acoperișului, măsurată în punctul cel mai înalt.

Accesuri și circulații

Accesuri:

Caracteristicile Accesurilor în toate cazurile în care se vor reamenaja spațiile publice, inclusiv circulațiile pietonale, trebuie să permită satisfacerea regulilor minimale privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protecție civilă, salvare, circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii.

Autorizarea executării construcțiilor noi este permisă numai dacă există posibilități de acces auto la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Circulații:

În cadrul spațiilor publice se va realiza un profil adecvat funcționării pietonale, prin soluții adecvate (în conformitate cu legislația europeană în domeniu).

Se va desființa separarea prin borduri în cadrul spațiului public al pietelor, realizându-se demarcări vizuale între spații la nivel de textura și culoare a pavimentelor, se vor face amenajări prin mobilier urban (iluminat general și local, bănci, jardiniere, etc.), arborii sau spațiile verzi vor fi menținute în zonele existente.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru construcțiile de cultură sau culte se menține POT existent.

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) ADMIS

Pentru construcțiile de cultură și culte se menține CUT existent.

CONDIȚII DE DEPĂȘIRE A CUT

Pentru construcțiile de cultură și culte nu se admite depășirea CUT.

SZCP7.5 – Subzona, aflată în zona construită protejată, a instituțiilor care nu sunt înscrise în Lista Monumentelor Istorice 2015 și care nu sunt propuse spre clasare și care nu sunt incluse în SUTR7.1 / SZCP7.1 (Centrul Civic): Penitenciarul Miercurea Ciuc, și instituțiile de pe strada Gal Sándor.

NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

Utilizări admise

Sunt funcțiuni de instituții publice și instituții cu caracter general, care pot conține următoarele tipuri de utilizări (vezi Anexa 1):

- Funcțiuni administrative;
- Funcțiuni financiar-bancare;

Utilizări admise cu condiționări

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.

Utilizări interzise

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici față de cele din prezent și nici operațiuni de dezmembrare sau alipire.

Se interzic operațiunile de parcelare a domeniului public sau privat sau a parcelelor, cu excepția celor inițiate de administrația publică.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Nu se admit construcții noi cu excepția cazurilor în care se demolează o construcție existentă. În acest caz, construcția nouă va păstra amplasarea față de aliniament a construcției existente.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Nu se admit construcții noi cu excepția cazurilor în care se demolează o construcție existentă. În acest caz, construcția nouă va păstra amplasarea față de limitele laterale și posterioare a construcției existente.

Amplasarea construcțiilor unele în față de altele pe aceeași parcelă

Nu se admit construcții noi cu excepția cazurilor în care se demolează o construcție existentă. În acest caz, orice construcție nouă va păstra distanța existentă față de alte construcții pe aceeași parcelă.

Înălțimea construcțiilor

Pentru instituții publice și de interes general nu se va depăși configurația P+1+M, după cum urmează:

- înălțimea maximă admisă măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m;
- înălțimea maximă admisă măsurată la coama acoperișului sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Accesuri și circulații

Se interzice reducerea spațiului aferent trotuarelor existente în favoarea amenajării de parcuri la sol.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru instituții publice și de interes general – POT 80%.

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) ADMIS

Pentru instituții publice și de interes general – CUT 2.08.

SUTR7.6 - Subzona terenurilor ample cu forme neregulate, ocupate cu spații/centre comerciale (piața agro-alimentară centrală de pe strada Pieții și altele).

NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

Utilizări admise

Sunt admise funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban.

Sunt admise echipamente publice aferente zonelor de locuire.

Utilizări admise cu condiționări

Sunt admise parcaje colective cu condiția ca acestea să fie subterane. Parcajele colective se vor face pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale, cu suprafața ce generează PUZ egală cu aria de deservire a obiectivului și cu condiția de a se realiza studiu de trafic.

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.

Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială. Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maximum 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

Utilizări interzise

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici față de cele din prezent și nici operațiuni de dezmembrare sau alipire.

Se interzic operațiunile de parcelare a domeniului public sau privat sau a parcelelor, cu excepția celor inițiate de administrația publică.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Nu se admit construcții noi cu excepția cazurilor în care se demolează o construcție existentă. În acest caz, construcția nouă va păstra amplasarea față de aliniament a construcției existente.

Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – editare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Nu se admit construcții noi cu excepția cazurilor în care se demolează o construcție existentă. În acest caz, construcția nouă va păstra amplasarea față de limitele laterale și posterioare a construcției existente.

Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

Amplasarea construcțiilor unele în față de altele pe aceeași parcelă

Nu se admit construcții noi cu excepția cazurilor în care se demolează o construcție existentă. În acest caz, orice construcție nouă va păstra distanța existentă față de alte construcții pe aceeași parcelă.

Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

Înălțimea construcțiilor

Pentru clădirile de funcțiuni comerciale și echipamente publice nu se va depăși configurația P+1, după cum urmează:

- înălțimea maximă admisă măsurată la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Clădirile temporare vor avea un regim maxim de înălțime de P și nu vor depăși înălțimea de 3 m. Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentației tehnice.

Pentru parcajele colective subterane, înălțimea se stabilește conform exigențelor specifice.

Accesuri și circulații

Pentru realizarea parcărilor subterane, este obligatorie realizarea unui Plan Urbanistic Zonal aprobat conform legii care să aibă în componență studiu de trafic.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru funcțiunile comerciale și echipamentele publice aferente zonelor de locuire – POT 50% calculat la întreaga suprafață a zonei reglementate SUTR7.6 din PUZCP Centru - Lot 1.

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor POT, ele se vor realiza în baza prevederilor de la Secțiunea 3.

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) ADMIS

Pentru funcțiunile comerciale și echipamentele publice aferente zonelor de locuire – CUT 1.0 calculat la întreaga suprafață a zonei reglementate SUTR7.6 din PUZCP Centru - lot 1.

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor CUT, ele se vor realiza în baza prevederilor de la Secțiunea 3.

ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Orice amenajare urbana care utilizează apa (fântâni, bazine, etc.) trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile și la rețeaua de canalizare a apelor menajere și colectare a apelor meteorice.

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului privat ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații, trebuie introduse în subteran. Branșamentele, vor trebui integrate/ ascunse în elementele exterioare ale construcțiilor.

Toate conductele de alimentare cu gaze naturale în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran, iar elementele de contorizare integrate/ascunse în părți ale clădirii (pe cât posibil se va evita amplasarea pe fațada principală). Se vor acredita cu Autoritatea de reglementare în domeniu soluții adaptate statutului de monument / valoare arhitecturală a clădirilor - culoarea casetelor de protejare a echipamentelor (contori) vor fi vopsite în culorile fațadei, purtând numai însemnele companiei de gaze pt. identificare - și nu printr-o culoare distonantă cu cadrul istoric al fațadei.

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere adecvate (număr - mărime - material) care vor fi evacuate în intervalul orar prevăzut în capitolul circulație auto.

Cutiile tehnice aferente echipamentelor de măsurare, evacuare și distribuție ale rețelilor de utilități vor fi integrate discret în arhitectură, fiind montate mascat, în nișe, ambrazuri sau ganguri, fără a afecta ori acoperi elementele decorative sau de ritmare ale fațadelor; în același sens, pentru menținerea coerenței vizuale a cadrului construit, nu se vor amplasa antene TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în zone vizibile din circulațiile publice, fiind interzisă și dispunerea aparentă a cablurilor CATV.

Totodată, se încurajează adoptarea unor soluții sustenabile la nivelul amplasamentului, precum amenajarea unor spații dedicate compostării materialelor organice (resturi alimentare organice, deșeuri de textile organice, crengi, frunze, resturi vegetale, resturi animale, carton etc.), realizarea unor sisteme de captare și reutilizare a apelor pluviale, precum și integrarea panourilor fotovoltaice sau solare într-o manieră care să nu afecteze imaginea de ansamblu a construcției și a peisajului.

CONCLUZII

În urma ședinței Comisiei de urbanism din data de 25.11.2024, avizul comisiei de specialitate nr. 2 din 25.11.2024, respectiv al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și de urbanism din data de 13.06.2024, proces verbal nr. 4 din 13.06.2024, înregistrat cu nr. 26.708/13.06.2024, anexat, se avizează favorabil plan urbanistic zonal (PUZ) ELABORARE PUZCP PENTRU ZONA ZCP01 – LOT 1 și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Avize privind utilitățile urbane și infrastructura:

- Avizul operatorului licențiat pentru serviciul public de alimentare cu apă și canalizare, emis de Sc. Harvîz S.a. , înregistrat cu nr.33829 din 27.07.2026;
- Aviz de amplasament pentru alimentare cu energie electrică nr. 7050260603769 / 19.06.2026 emis de SC. Distribuție Energie Electrică Romania S.A. Harghita, înregistrat cu nr.28500 din 23.06.2026;
- Aviz de principiu pentru alimentare cu gaze naturale 215373038 din 30.04.2026, emis de S.c. DelgazGrid S.a., înregistrat cu nr.20219 din 04.05.2026;
- Aviz privind prevenirea și stingerea incendiilor nr. 2.232.374 din 26.03.2026, emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență 'Oltul' al Județului Harghita, înregistrat cu nr.13819 din 24.03.2026;
- Notificarea privind sănătatea publică nr.1247/92/C din 12.03.2026, emis de Direcția de Sănătate Publică Harghita, înregistrat cu nr.13828 din 24.03.2026;
- Aviz Compania Națională de Căi Ferate – Sucursala Regională Brașov nr.165 din 06.04.2026, înregistrat cu nr. 17978 din 20.04.2026;
- Aviz operator economic furnizor și de distribuitor de telecomunicații nr. AF0548994/43713 emis de S.c. ORANGE S.a. , înregistrat cu nr.20223 din 04.05.2026;
- Aviz operator economic furnizor și de distribuitor de telecomunicații nr. NPOTX-FO_V_0938/05.06.2026 emis de S.c. Vodafone S.a. , înregistrat cu nr. 25451 din 08.06.2026;
- Aviz operator economic furnizor și de distribuitor de telecomunicații emis de S.c. Digi S.a. , înregistrat cu nr.15850 din 07.04.2026;

Avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- Aviz de oportunitate nr. 3 din 07.05.2025 – emis de Municipiul Miercurea-Ciuc, înregistrat cu nr. 21000 din 07.05.2025;
- Aviz nr. 833.834-1 din 27.05.2026 emis de Serviciul de Circulație Rutieră, înregistrat cu nr.25511 din 08.06.2026;
- Acord prealabil nr. 12972 din 19.03.2026 emis de Administratorului drumului;
- Aviz nr. 5572/30.07.2026 emis de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, înregistrat cu nr.34476 din 31.07.2026;
- Aviz gospodărire a apelor nr.17 din 30.06.2026 emis de Administrația Națională Ape Române, Administrația Bazinală de apă Olt (SGA) , înregistrat cu nr.29674 din 01.07.2026;
- Decizia de încadrare nr. 1744/46 din 24.07.2026, emis de Direcția Județeană de Mediu Harghita, Agenția Națională pentru Mediu și Aarii Protejate, Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor, înregistrată la Municipiul Miercurea-Ciuc cu nr.33522 din 24.07.2026;
- Aviz Ministerul Transporturilor și Infrastructurii, Compania Națională de Căi Ferate CFR nr. 9/4/1630 din 01.07.2026, înregistrat cu nr.32939 din 22.07.2026;
- Aviz Ministerul Apărării Naționale - Statul Major General nr. DT1-1684/05.05.2026 înregistrat cu nr.32945 din 22.07.2026;
- Aviz Ministerul Afacerilor Interne nr. 135760/23.04.2026 înregistrat cu nr.31068 din 29.07.2026;
- Aviz Serviciul Român de Informații nr.N263137 din 21.04.2026 înregistrat cu nr. 18764 din 23.04.2026
- Aviz Ministerul Economiei, Digitalizării, Antreprenoriatului și Turismului(negație) nr. 182605 din 08.05.2026 înregistrat cu nr.25247 din 04.06.2026;
- Aviz Oficiul Național pentru Cultul Eroilor nr. CE-1418 din 09.06.2026, înregistrat cu nr. 28046 din 22.06.2026
- Avizul comisiei de specialitate de urbanism al Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc cu nr. 2 din 25.11.2024.
- Procesul verbal nr. 4 din 13.06.2024 al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism, înregistrat cu nr. 26.708/13.06.2024;
- Avizul arhitectului șef fundamentat CTATU nr. 07 din 22.07.2026, înregistrat cu nr. 33.016 din 22.07.2026;
- Avizul Arhitectului șef emis de Consiliului Județean Harghita, înregistrată la Municipiul Miercurea-Ciuc cu nr.;
- Raportul privind informarea și consultarea publicului, înregistrat cu nr. 29.558/ 03.07.2024;
- Procesul verbal privind dezbaterea publică privind planul urbanistic zonal (PUZ) – ELABORARE PUZCP PENTRU ZONA ZCP01 – LOT 1, LOT 2, LOT 3 cu lista de participanților, înregistrat cu nr. 26.624/12.06.2024;
- Dovada înregistrării proiectului la Registrul Urbanștilor din România, Confirmare tranzacție nr. din2026, de către Total Business Land Srl., Arh. urb. Doina Harda;

Studii de specialitate

- Studiul topografic vizat de OCPI, Proces Verbal de recepție parțială pentru Faza I. nr. 49898/18.11.2024, elaborat de SC Total Business Land Srl;
- Studiu geotehnic elaborat de SC Azolib SRL, inginer geolog Albert Zoltán, verificat de ing. Gheorghita Titi;
- Proiectul nr. 1344/2023, elaborat de SC Total Business Land Srl., compus din:

- Piese scrise: Memoriu general și Regulament local de urbanism aferent PUZ , Tabel cu divizarea proprietăților

- Piese desenate:

- Planșa B01.1 – Plan de încadrare în zonă
- Planșa B02.1 - Situația existentă
- Planșa B03.1 - Reglementări urbanistice
- Planșa B04.1 - Plan de circulații
- Planșa B05.1.1 - Plan rețele tehnico-edilitare – alimentare apă-canal
- Planșa B05.2.1 - Plan rețele tehnico-edilitare – alimentare energie electrică
- Planșa B05.3.1 – Plan rețele tehnico-edilitare – alimentare cu gaze și termoficare
- Planșa B06.1 – Plan de obiective de utilitate publică și proprietate asupra terenurilor

În urma dezbaterii publice organizate la data de 12 iunie 2024, organizat conform 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 urbanism, s-a întocmit procesul verbal înregistrat cu nr. 26.624/12.06.2024.

În urma dezbaterii publice, s-a întocmit raportul privind informarea și consultarea publicului, înregistrat cu nr. 29.558/ 03.07.2024.

Conform art. 12 din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobat prin Ordinul nr. 2.701/2010, raportul consultării, însoțit de punctul de vedere al structurii de specialitate din cadrul autorității publice locale, se prezintă consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București spre însușire sau respingere. În vederea fundamentării tehnice a deciziei, autoritățile administrației publice locale pot solicita opinia unor experți atestați sau asociații profesionale din domeniu.

Propunem o valabilitate pentru PUZ de 10(zece) ani, de la data aprobării.

Ținând cont de prevederile:

-art. 2, alinat (2) al Legii nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

-art. 2 din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, aprobate prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 32 al Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- ORDIN nr. 562 din 20 octombrie 2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL-CADRU AL DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM PENTRU ZONE CONSTRUITE PROTEJATE (PUZ)"

- art. 18 al Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin ordinul nr. 233/2016;

- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal";

- art.1 alin (3), art. 13 alin. (1) și (2), respectiv art 25, alin. (1)-(4) din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/27.06.1996, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 6 și 40 al Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul nr. 2701/30.12.2010, cu modificările și completările ulterioare;

- art 2, alin (1), lit. p) și s) al Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiecte de interes național, județean și local;

- art II, alin (2) al Ordinului nr. 904 din 15 mai 2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016;

Confirmăm că, s-au realizat etapele procedurii de transparență decizională.

În temeiul art. nr. 129 alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. c) și art. nr. 139 alin. (3), lit. e) și art.196, alin. (1), lit. a) și art.627(2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În urma verificării documentelor justificative depuse, a avizelor și al acordurilor, cât și având în vedere că sunt întrunite condițiile din prevederile legale aplicabile în materie, iar Procedura de sistem privind Elaborarea hotărârilor Consiliului local al municipiului Miercurea-Ciuc - Cod: PS-SJAPL-08, cât și Procedura operațională privind aprobarea planului urbanistic zonal (PUZ). - Cod PO-URBAN-05 și toate procedurile de sistem/operationale și regulamentele interne aplicabile sunt respectate, precum și ținând cont de oportunitatea aprobării documentației de urbanism , ELABORARE PUZCP PENTRU ZONA ZCP01 – LOT 1, inițiat de Municipiul Miercurea-Ciuc, fapt confirmat de elaboratorul și verificatorul prezentului raport,

astfel propunem adoptarea hotărârii privind aprobarea documentației de urbanism privind ELABORARE PUZCP PENTRU ZONA ZCP01 – LOT 1 inițiat de Municipiul Miercurea-Ciuc.

Inițiat de
Viceprimar
Bors Bé

Verificat
Arhitect șef
arh. Albert Sándor

Vizat juridic

Avizat pentru legalitate
Consilier juridic
Eijbi

Elaborat/redactat
Consilier
arh. Gráncsa László

Cu convingere ostinere
furnor c'zedar p'ne-
la g'rdarea HCL