



REFERAT DE APROBARE
LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE AL CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL
privind
Elaborare PUZCP pentru zona ZCP01 – Lot 2 – Subzone centrale istorice

Luând în considerare:

- Certificatul de urbanism nr. 274 din 11.04.2025, valabil până la 10.04.2027, emis în scopul - ELABORARE PUZCP PENTRU ZONA ZCP01 – LOT 2, 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. 82 din 16.02.2023, emis în scopul - ELABORARE PUZCP PENTRU ZONA ZCP01 – LOT 2, expirat la data de 15.02.2025;
- Avizul de oportunitate nr. 04 din 07.05.2025, înregistrat cu nr. 21.013/07.05.2025;
- 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. 8 din 22.07.2026, înregistrat cu nr. 33.025/22.07.2026;
- Avizele și acordurile favorabile ale forurilor abilitate solicitate prin Certificatul de urbanism nr.274 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 PUZCP PENTRU ZONA ZCP01 – LOT 2, inițiat de Municipiul Miercurea-Ciuc, suprafața zonei reglementate este de **49.23 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 PUZCP PENTRU ZONA ZCP01 – LOT 2, 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

Verificat
Arhitect șef

Elaborat/redactat
Consilier
László



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

Nr. înreg.: 33548 | 24.07.2026

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA I
BIZOTTSÁGI VITÁRA JAVASOLVA:

- urbanism
- juridic
- economic, servicii publice și comerț

SECRETARUL GENERAL AL
MUNICIPIULUI MIERCUREA-CIUC

WOHLFART RUDOLF

PROIECTUL DE HOTĂRÂRE AL CONSILIULUI LOCAL
privind

Elaborare PUZCP pentru zona ZCP01 – Lot 2 – *Subzone centrale istorice*

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. 33547 | 24.07.2026, prin care s-a propus adoptarea unei hotărâri privind „ELABORARE PUZCP PENTRU ZONA ZCP01 – LOT2”, inițiat de Municipiul Miercurea-Ciuc, cu suprafața de **49.23 ha**, conform documentația de urbanism anexată, elaborată de SC Total Business Land Srl, proiect nr. 1344/15.11.2023;
- Raportul de specialitate nr. 33549 | 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 – LOT2”, inițiat de Municipiul Miercurea-Ciuc;
- Certificatul de urbanism nr. 274 din 11.04.2025, valabil până la 10.04.2027, emis în scopul „ELABORARE PUZCP PENTRU ZONA ZCP01 – LOT2”, inițiat de Municipiul Miercurea-Ciuc;
- Luând în considerare avizele și acordurile favorabile ale forurilor abilitate solicitate prin certificatul de urbanism nr. 274 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. Harváz S.a., înregistrat cu nr.33830 din 27.07.2026;
- Aviz de amplasament pentru alimentare cu energie electrică nr. **7050260603770 / 19.06.2026** emis de SC. Distribuție Energie Electrică România S.A. Harghita, înregistrat cu nr.28501 din 23.06.2026;
- Aviz de principiu pentru alimentare cu gaze naturale 215373048 din 30.04.2026, emis de S.c. DelgazGrid S.a., înregistrat cu nr.20220 din 04.05.2026;
- Aviz privind prevenirea și stingerea incendiilor nr. 2.232.375 din 23.03.2026, emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență 'Oltul' al Județului Harghita, înregistrat cu nr.13821 din 24.03.2026;
- Notificarea privind sănătatea publică nr.1249/91/C din 12.03.2026, emis de Direcția de Sănătate Publică Harghita, înregistrat cu nr.13829 din 24.03.2026;

- Aviz Compania Națională de Căi Ferate – Sucursala Regională Brașov nr.166 din 06.04.2026, înregistrat cu nr. 17980 din 20.04.2026;
- Aviz operator economic furnizor și de distribuitor de telecomunicații nr. AFO000194/43715/43715 emis de S.c. ORANGE S.a. , înregistrat cu nr.20225 din 04.05.2026;
- Aviz operator economic furnizor și de distribuitor de telecomunicații nr. **NPOTX-FO_V_0939/05.06.2026** emis de S.c. Vodafone S.a. , înregistrat cu nr. 25453 din 08.06.2026;
- Aviz operator economic furnizor și de distribuitor de telecomunicații emis de S.c. Digi S.a. , înregistrat cu nr.15853 din 07.04.2026;

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

- Aviz de oportunitate nr. 4 din 07.05.2025 – emis de Municipiul Miercurea-Ciuc, înregistrat cu nr. 21013 din 07.05.2025;
- Aviz nr. 833.836 din 28.05.2026 emis de Serviciul de Circulație Rutieră, înregistrat cu nr.25501 din 08.06.2026;
- Acord prealabil nr. 12983 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.18 din 30.06.2026 emis de Administrația Națională Ape Române, Administrația Bazinală de apă Olt (SGA) , înregistrat cu nr.29677 din 01.07.2026;
- Decizia de încadrare nr. 1745/47 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.33533 din 24.07.2026;
- Aviz Ministerul Transporturilor și Infrastructurii, Compania Națională de Căi Ferate CFR nr. 9/4/1778 din 17.07.2026, înregistrat cu nr.32721 din 21.07.2026 respectiv 32729 din 21.07.2026;
- Aviz Ministerul Apărării Naționale - Statul Major General nr. DT1-1685/29.05.2026 înregistrat cu nr.32947 din 22.07.2026;
- Aviz Ministerul Afacerilor Interne nr. 135761/23.07.2026 înregistrat cu nr.31063 din 29.07.2026;
- Aviz Serviciul Român de Informații nr.N263112 din 21.04.2026 înregistrat cu nr. 18768 din 23.04.2026
- Aviz Ministerul Economiei, Digitalizării, Antreprenoriatului și Turismului(negație) nr. 182606 din 29.05.2026 înregistrat cu nr.25249 din 04.06.2026;
- Aviz Oficiul Național pentru Cultul Eroilor nr. CE-1419 din 09.06.2026, înregistrat cu nr. 28048 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. 08 din 22.07.2026, înregistrat cu nr. 33.025 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 Urbiștilor 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. 49901/18.11.2024, 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
 - Piese desenate:
 - Planșa B01.2 – Plan de încadrare în zonă
 - Planșa B02.2 - Situația existentă
 - Planșa B03.2 - Reglementări urbanistice
 - Planșa B04.2 - Plan de circulații
 - Planșa B05.1.2 - Plan rețele tehnico-edilitare – alimentare apă-canal
 - Planșa B05.2.2 - Plan rețele tehnico-edilitare – alimentare energie electrică
 - Planșa B05.3.2 – Plan rețele tehnico-edilitare – alimentare cu gaze și termoficare
 - Planșa B05.4.2 – Plan rețele tehnico-edilitare – telecomunicații
 - Planșa B06.2 – Plan de obiective de utilitate publică și proprietate asupra 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;

- 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 – LOT2”, inițiat de Municipiul Miercurea-Ciuc, elaborată de SC Total Business Land Srl., mun. Miercurea-Ciuc, proiect nr. 1344/15.11.2023, cu suprafața **49.23 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. 26.624/12.06.2024.

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
Viceprimar
Bors Béla

Verificat
Arhitect șef

arh. Albert Sándor

Vizat juridic
Consilier juridic
Ejbi Iula

Elaborat/redactat
Consilier
arh. Gráncsa László

cu condiție obținut
tuturor așezelor până
la aprobarea HCL



**RAPORT DE SPECIALITATE/ SZAKIRODAI JELENTÉS
LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL
privind**

Elaborare PUZCP pentru zona ZCP01 – Lot 2 – Subzone centrale istorice

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.

Este necesară introducerea unei viziuni strategice asupra dezvoltării zonelor luate în considerare, având în vedere rolul lor creativ și întreprinzător. Astfel, la nivelul documentațiilor de amenajare a teritoriului și al planurilor urbanistice generale ale localităților, se formulează politici și concepte strategice de dezvoltare pentru teritorii sau organisme urbane integrate și se iau decizii complexe de planificare teritorială și urbană.

În ceea ce privește PUZ-ul pentru zona construită protejată, acesta trebuie să fie atât un instrument de control, cât și unul de dezvoltare. Ca instrument de control, PUZ-ul se va concretiza în planuri și regulamente, iar ca instrument de dezvoltare, PUZ-ul, conceput și ca plan strategic, va asigura derularea politicilor specifice până la transpunerea lor în programe și proiecte, precum și previzionarea suportului instituțional, financiar și uman.

În propunerea PUZ-CP01 se va reactualiza Studiul de fundamentare PUZ pentru reglementarea fatadelor din ansamblul urban str. Petofi Sandor - Marton Aron (fosta Gh. Cosbuc) monument istoric HR-II-a-B-12721 realizat în decembrie 2008, respectiv Studiul de fundamentare PUG Miercurea-Ciuc 2009 privind zone protejate cu valoare culturală deosebită.

1. 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.

În zona de protecție se instituie servitutele de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- Păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură;
- Păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea construirii;
- Păstrarea și valorificarea potențialului arheologic.

Având în vedere faptul că obiectivele specifice menționate în cadrul caietului de sarcini au fost preluate în PUG 2012, o parte dintre acestea au fost implementate. În acest sens, au fost marcate obiectivele nerealizate, care se doresc a fi implementate prin prezenta documentație de urbanism.

Obiectivele principale:

În conformitate cu certificatele de urbanism nr. 83, 82, 81 /16.02.2023 și în urma adreselor primite de la autoritățile avizatoare, obiectivele de utilitate publică propuse în zona sunt:

- Remodelarea zonei străzii Eroilor, zona Pieței Cetății, conform PUG;
- Amenajarea traseelor verzi din zona, conform PUG;
- Reamenajare și remodelarea intersecției str. George Coșbuc - str. Kossuth Lajos, str. Gal Sandor - str. Petőfi Sandor, str. Iancu de Hunedoara - str. Marton Aron, cu o componentă pietonală dominantă, conform PUG;
- Reabilitare și reamenajare str. Petőfi Sandor, Pieței Majlath Gusztav Karoly;
- Desființarea parcării din zona intersecției str. Gal Sandor - str. Petőfi Sandor;
- Relocare a Secției de Boli Nervoase și a Secției de ORL a Spitalului Municipal, conform PUG;
- Extindere a Muzeului Secuiesc al Ciucului;
- Modernizarea infrastructurii stradale și a rețelelor edilitare, inclusiv introducerea rețelelor subterane de cabluri;
- Reabilitarea clădirilor cu valoare de patrimoniu existente în zonă;
- Revitalizarea străzii Petőfi;
- Propuneri privind revitalizarea Parcului Central și străzilor adiacente.
- Trotuarele, aleile pentru pietoni și piste de bicicliști vor fi proiectate cu respectarea standardelor și normativelor în vigoare;
- Se va avea în vedere înființarea unui număr suficient de locuri de parcare în apropierea zonelor în care, din cauza modernizării rețelei stradale, se impune desființarea unor parcaje;
- Realizarea sistemului de canalizare tip separativ – divizor.

Obiective specifice:

- Propuneri de modernizare a rețelei de străzi și a infrastructurii edilitare, inclusiv introducerea cablurilor aeriene existente în subteran;
- Evaluarea, în cadrul PUZCP, a posibilităților de extindere a rețelei de străzi și a piețelor pietonale;
- Introducerea de piste pentru bicicliști în profilele străzilor;
- Reorganizarea unitară a rețelei de spații publice la nivelul întregii zone centrale;

- Propuneri pentru ocuparea parcelelor vacante, precum și pentru alte intervenții cu impact urbanistic sau arhitectural semnificativ.
- Se va reanaliza indiciile urbanistice aferente SZCP01 și spațiilor verzi și dotări de interes public.
- Se va acorda atenție ocrotirii copacilor sănătoși existenți în zonă, și introducerii acordului Direcției Floricole, spațiilor verzi, bazelor sportive, întreținerii, transportului și pieței pentru proiectele de amenajare.
- Respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și zonelor funcționale prevăzute în documentație;
- Neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.
- Pentru incintele asociate obiectivelor aflate în administrarea Serviciului Român de Informații se va utiliza simbolul OS - Zona cu destinație specială, conform definiției de la art. 5 lit.b) din Ordinul comun nr. 2.212/2018, fără a fi necesară înscrierea denumirii instituției noastre inclusiv în privința zonelor de protecție ale zonelor cu destinație specială.

Având în vedere faptul că obiectivele sus menționate au fost stabilite în cadrul PUG aprobat în anul 2012, o mare parte dintre acestea au fost implementate. În cadrul PUZ-CP se vor lua în considerare spre obiectivele marcate prin culoare verde, ce vor face obiectul unor de investiții ulterioare.

Disfuncționalități existente din punct de vedere administrativ:

- Zonele protejate de suprafață extinsă generează un număr mare de solicitări pentru avizul Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național, care chiar în condițiile Ordinului Ministerului Culturii 2797 /2017 impune o autorizare lentă și anevoioasă de către Comisia Zonală de Monumente Istorice;
- Este necesară identificarea prin PUZCP a cazurilor care necesită avizul Comisiei Zonale de Monumente Istorice și să se asigure o reglementare locală pentru restul solicitărilor.
- Documentația trebuie să impună reglementări privind POT, CUT, regimul de construire, amplasarea clădirilor noi față de aliniament, retragerile față de limitele laterale, frontale și posterioare, înălțimea maximă la cornișă, înălțimea totală maximă, modul de acoperire, pante admise la acoperișuri, cromatica aplicată și materialele de construcții, funcțiunile propuse, zonele verzi, accesul și parcările, împrejmuirile, rețelele edilitare.

Studiul de fundamentare analizează critic patrimoniul construit al municipiului și stabilește condițiile în care el poate fi valorificat. El va avea următoarea suită de rezultate minime anticipate:

- analiza critică a Listei Monumentelor Istorice, din care să rezulte propuneri pentru clasarea sau pentru declasarea unor obiecte de arhitectură sau a unor ansambluri. Autorii studiului vor acorda o atenție sporită clădirilor și ansamblurilor din perioada interbelică și din cea socialistă, inclusiv celor industriale;
- actualizarea Studiului Istoric General, conform legislației în vigoare, care va conține date legate de evoluția teritoriului și localității din punct de vedere istoric, cultural, demografic, economic, etnografic, urbanistic și arhitectural;
- actualizarea responsabilă a delimitării cadastrale a zonelor construite protejate;
- actualizarea sau delimitarea cadastrală responsabilă a zonelor de protecție ale monumentelor - inclusiv lista numerelor de carte funciară care sunt afectate;
- delimitarea cadastrală a zonelor de protecție arheologică;
- construcția tipologiilor patrimoniului construit valoros, după planimetrie, după funcțiune și după tipul structurii portante;
- proiectarea operațiunilor urbane necesare pentru valorificarea socială, economică, arhitecturală și urbanistică a patrimoniului construit, inclusiv a celui arheologic;

- fundamentarea unui set preliminar de categorii și de obiective definitorii pentru patrimoniul cultural al municipiului și a zonei metropolitane.

Pornind de la evoluția istorică a localității și a teritoriului său, studiul istoric va prezenta:

- identificarea și inventarierea elementelor de identitate arhitecturală din punct de vedere morfologic, stilistic, la scară și materialitate;
- identificarea ansamblurilor și zonelor cu valoare istorică, culturală și etnografică (arhitectural-urbanistică, peisagistică, memorială, etnografică, parcelară, trama stradală, spațiilor publice valoroase, piețe, grădini, parcuri de cartier) și modalitățile de utilizare ale acestora;
- delimitarea în coordonate stereo '70 a Zonelor de protecție a monumentelor istorice, Zonelor construite protejate;
- analiza caracteristicilor cartierelor din punct de vedere spațial, istoric, vocațional, social, memorie colectivă, nivelului de echipare a infrastructurii edilitare;
- evoluția fondului construit - coerenta de ocupare, marcarea zonelor destructurate din punct de vedere al omogeneității, identificarea zonelor eterogene cu valoare intrinsecă, inventarierea și evidențierea caracteristicilor principale relevante ale fondului construit existent în vederea enunțării sistemului de măsuri și prevederi care îl vizează.

Prin Studiul de fundamentare propus se urmărește:

- stabilirea limitelor edificabile pentru fiecare subzonă existentă sau care urmează să fie nou constituită;
- modernizarea, prevederea și evidențierea de circulații și accesuri pietonale și auto, parcaje necesare, sensuri giratorii, piste de biciclete, treceri de pietoni la nivel sau pasarele;
- stabilirea alinierii și aliniamentului construcțiilor;
- înălțimea minimă și maximă admisă, atât ca regim de înălțime, cât și ca exprimare în metri liniari;
- propunerea de noi posibilități de asigurare, eficientizarea traseelor de asigurare a utilităților și nivelului de echipare tehnic-edilitară;
- se va include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ;
- obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Concluziile studiilor de fundamentare vor fi tratate, rezolvate în cadrul memoriului și pieselor desenate propuse.

S-a contractat societatea SC Total Business Land Srl., prin contract de achiziție nr. 1344/15.11.2023.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată: partea centrală al orașului, delimitat de strada Szék spre Nord, zone rezidențiale cu regim mic de înălțime dinspre Est, piața Cetății/str. Szász Endre-Zöld Péter 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 **49,23 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_b – strada Petőfi Sándor, SZCP Centru_c – liceul Márton Áron, SZCP Centru_d – subzona administrativă, SZCP Centru_e – spații verzi și dotări de interes public.**

Utilizări admise

SZCP Centru_b – strada Petőfi Sándor

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, spații verzi, parcaje multietajate. Pentru imobilele existente, având destinația inițială de locuințe, se va asigura utilizarea locuințe pentru o suprafață minimă reprezentând 25% din suprafața construită desfășurată la nivel de parcelă. Fac excepție utilizările de turism cu caracter intraurban, care pot ocupa 100% din suprafața construită desfășurată.

Pentru clădirile noi amplasate pe aliniament, spațiile de la parter orientate spre domeniul public vor avea utilizări cu acces public direct.

SZCP Centru_c – liceul Márton Áron

Funcțiuni de învățământ.

SZCP Centru_d – subzona administrativă

Funcțiuni administrative, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de cultură, funcțiuni de cult, funcțiuni de sănătate, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, locuințe.

SZCP Centru_e – spații verzi și dotări de interes public

Spații verzi, funcțiuni de cultură, funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir public.

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.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform PUZCP

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

SZCP Centru_b – strada Petőfi Sándor

Clădirile se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15 m, măsurată de la aliniament, după care se vor retrage de la cel puțin o limită laterală a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

SZCP Centru_c – liceul Márton Áron

Conform PUZCP.

SZCP Centru_d – subzona administrativă

Conform PUZCP.

SZCP Centru_e – spații verzi și dotări de interes public

Conform PUZCP.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

SZCP Centru_b – strada Petőfi Sándor

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu media înălțimilor clădirilor, măsurate la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Față de clădirile de locuințe, existente sau propuse, se va păstra o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

SZCP Centru_c – liceul Márton Áron

Conform PUZCP.

SZCP Centru_d – subzona administrativă

Conform PUZCP.

SZCP Centru_e – spații verzi și dotări de interes public

Conform PUZCP.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

SZCP Centru_b – strada Petőfi Sándor

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat.

Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

SZCP Centru_c – liceul Márton Áron

Conform PUZCP.

SZCP Centru_d – subzona administrativă

Conform PUZCP. Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane.

Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2, P+1+R, D+P+1, D+P+R

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

SZCP Centru_e – spații verzi și dotări de interes public

Conform PUZCP.

Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public.

Lucrările de modernizare sau extindere a rețelelor edilitare se vor autoriza pe baza avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) –

SZCP Centru_b – strada Petőfi Sándor

Pentru parcelele cu suprafața mai mică decât 500 m2, se admite un POT maxim de 65%.
 Pentru parcelele cu suprafața mai mare decât 500 m2, se admite un POT maxim de 50%.
 Restul - Conform PUZCP.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

SZCP Centru_b – strada Petőfi Sándor

Pentru parcelele cu suprafața mai mică decât 500 m2, se admite un CUT maxim de 1,5.

Pentru parcelele cu suprafața mai mare decât 500 m2, se admite un CUT maxim de 1,2.

Restul - Conform PUZCP.

PREVEDERI - R.L.U. PROPUSE

SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ				
nr.	cod	denumire	suprafață (ha)	suprafață (%)
1	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 Marton Aron – 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.	8.93	18.15%
2	SZCP2.1	Subzona cu valoare crescută din punctul de vedere al patrimoniului construit ce cuprinde monumentele istorice situate interiorul Ansamblului Urban – HR-II-a-B-12721. Această subzonă cuprinde următoarele monumente istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015: Clădirile fostei fabrici de bere – HR-II-a-B-12730, Casa – HR-II-m-B-12729, Ansamblu urban – locuințe cu magazin la parter – HR-II-m-B-12728, Clădirea Vigado, H.G.-II-m-21141	1.53	3.10%
3	SZCP2.2	Subzona cu valoare crescută din punctul de vedere al patrimoniului construit ce cuprinde clădirile propuse spre clasare din interiorul Ansamblului Urban – HR-II-a-B-12721: clădirile de pe strada Petofi Sandor de la numerele poștale 1, 2, 3, 36 și 45, acestea având o valoare ambientală mare	0.83	1.69%
4	SZCP2.3	Subzona construcțiilor din interiorul Ansamblului Urban – HR-II-a-B-12721, amplasate de o parte și de cealaltă a străzii pietonale Petofi Sandor. Subzona este caracterizată de clădiri amplasate înșiruit, pe aliniament, cu un regim de înălțime de P/P+1E, cu parter comercial și care au fost caracterizate ca având o valoare ambientală și istorică sporite. Această subzonă se suprapune vetrei localității	6.80	13.82%

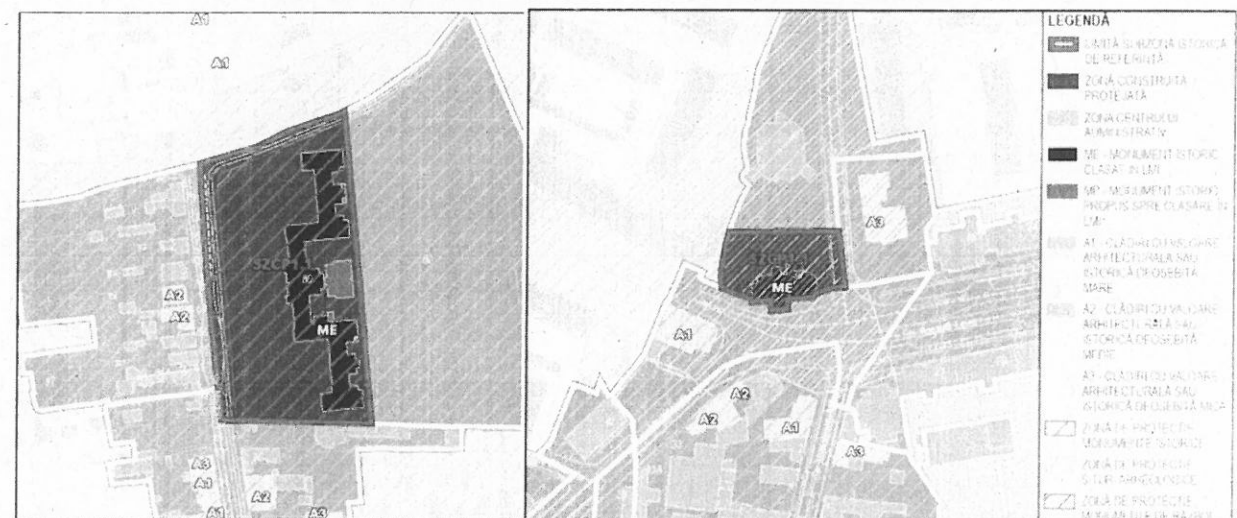
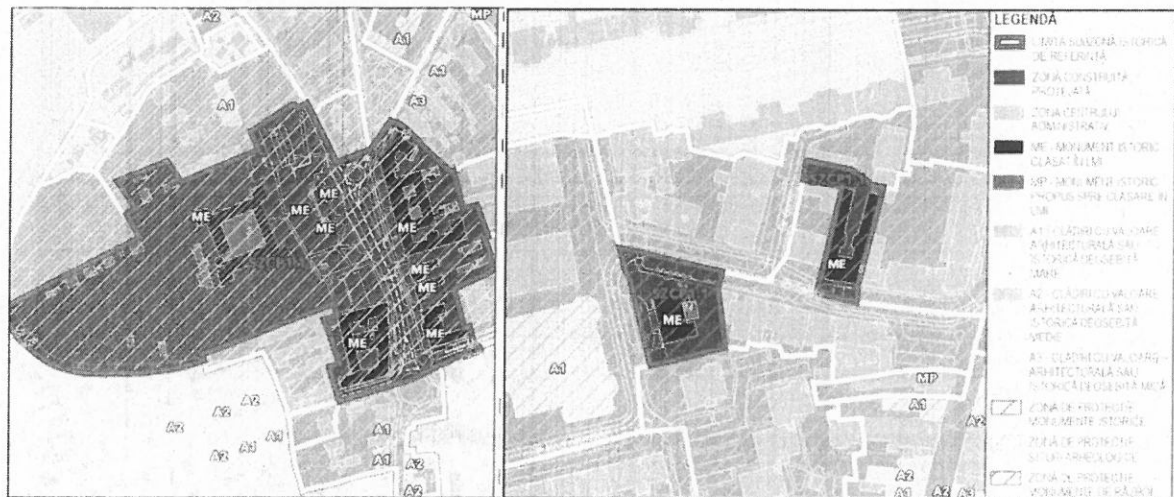
5	SZCP2.4	Subzona locuințelor individuale din interiorul Ansamblului Urban – HR-II-a-B-12721 amplasate înșiruit, pe aliniament, cu un regim de înălțime de P/P+1E, cu parcele cu forme regulate, alungite și cu dimensiuni medii. Subzona este localizată pe partea estică a străzii Marton Aron, la nord de monumentul istoric clasat în LMI 2015 - Clădirile fostei fabrici de bere – HR-II-a-B-12730	0.80	1.63%
6	SZCP2.5	Subzona locuințelor individuale din interiorul Ansamblului Urban – HR-II-a-B-12721 amplasate înșiruit, pe aliniament, cu parcele cu forme regulate pătrate și cu dimensiuni reduse. Regimul de înălțime specific este preponderent P/P+1E. Subzona este localizată pe partea estică a străzii Marton Aron, la sud de monumentul istoric clasat în LMI 2015 - Clădirile fostei fabrici de bere – HR-II-a-B-12730	0.25	0.51%
7	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	2.31	4.69%
8	SZCP3.1	Subzona construcțiilor apărute în secolul al XIX-lea, ce pastrează caracterul străzii pietonale Petofi Sandor, dar care se afla în afara Ansamblului Urban – HR-II-a-B-12721. Această subzonă cuprinde construcții amplasate înșiruit pe aliniament și au preponderant parter comercial, similar SIR 2.3	2.05	4.16%
9	SZCP4.1	Subzona țesutului urban vechi, apărut la început de secol XIX, caracterizat de un parcelar destinat locuințelor individuale și având forme dreptunghiulare și un raport al laturilor de 1/2 sau 1/3. Clădirile sunt amplasate izolat pe parcelă, tip vagon, amplasate pe aliniament, iar regimul de înălțime este preponderent parter.	0.21	0.43%
10	SZCP4.2	Subzona de locuințe individuale, amplasată pe partea vestică a străzii Marton Aron, la vest de Liceul teoretic Marton Aron – HR-II-a-B-12731. Parcelarul este caracterizat de forme dreptunghiulare, cu un raport al laturilor de aproximativ 1/12, cu suprafețe mari. Fondul construit este amplasat izolat pe lot, alipit pe latura nordică și pe aliniament, cu un regim de înălțime preponderant parter	1.77	3.60%
11	SZCP4.3	Subzona situată pe strada Marton Aron, de o parte și de cealaltă a sa, la sud de Liceul teoretic Marton Aron – HR-II-a-B-12731. Caracteristicile subzonei sunt: parcelar cu forme neregulate și suprafețe medii, și un fond construit neomogen, care formează un front discontinuu	1.32	2.68%
12	SZCP6.1	Subzona spațiilor verzi publice, de tip parc, amplasate în centrul orașului: Parcul Central și Parcul Kicsi Erdo	4.56	9.27%
13	SUTR6.3 / SZCP6.3	Subzona (/aflată în zona construită protejată) spațiilor de agrement și a terenurilor de sport, reprezentată de zona de agrement situată la nord de Cetatea Miko – HR-II-a-A-12726 și care include Piscina Csiki Csobbano, Patinoarul Vakar Lajos și terenul de atletism și de terenurile de sport din partea estică a Liceul teoretic Marton Aron – HR-II-a-B-12731	10.95	22.24%

14	SUTR6.4	Subzona cimitirului catolic de pe strada Kossuth Lajos.	0.81	1.65%
15	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).	1.14	2.32%
16	SZCP7.2	Subzona 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, Petofi Sandor și Nicolae Bălcescu	0.93	1.90%
17	SZCP7.3	Subzona terenurilor ample ocupate de unități sanitare care nu sunt înscrise în Lista Monumentelor Istorice 2015 și care nu sunt propuse spre clasare (Spitalul Județean de Urgență de pe strada Nicolae Bălcescu). Forma terenului din cadrul subzonei SIR 7.3 are formă neregulată și este amplasată cu latura scurtă la stradă. Este delimitată la sud de monumental istoric clasat în LMI Cetatea Miko – HR-II-a-A-12726	1.29	2.62%
18	SZCP7.4	Subzona unităților de învățământ care nu sunt înscrise în Lista Monumentelor Istorice 2015 și care nu sunt propuse spre clasare (Școala Generală Petofi Sandor și Școala Generală Jozef Attila)	0.86	1.75%
19	SZCP7.5	Subzona instituțiilor care nu sunt înscrise în Lista Monumentelor Istorice 2015 și care nu sunt propuse spre clasare și care nu sunt incluse în SIR 7.1 (Centrul Civic): Penitenciarul Miercurea Ciuc, și instituțiile de pe strada Gal Sandor	0.99	2.01%
20	SZCP7.6	Subzona terenurilor ample cu forme neregulate, ocupate cu spații/centre comerciale (Piața agro-alimentară central, de pe strada Pieții și altele).	0.88	1.79%
TOTAL			49.23	100.00%

ÎNCADRAREA TERITORIALĂ, ZONALĂ ȘI PARAMETRII URBANISTICI AI SUBZONELOR

Aria de aplicare a prezentului regulament cuprinde Lotul 2 din cadrul Zonei Construite Protejate ZCP 01 – Centru, având o suprafață de 49,23 ha dintr-un total de 85,98 ha aferent întregului nucleu central. Din punct de vedere morfo-tipologic, teritoriul analizat reprezintă cel mai valoros țesut urban al municipiului Miercurea-Ciuc, evoluția sa istorică fiind marcată de structurarea pe două axe majore: axa est-vest (fosta stradă Kossuth Lajos, extinsă dinspre biserica romano-catolică spre podul de piatră peste pârâul Șumuleu) și axa nord-sud (strada Petőfi Sándor și strada Márton Áron). Această structură istorică a fost ulterior completată de intervențiile de sistematizare din perioada socialistă, generând un țesut heterogen ce necesită o reglementare diferențiată.

SZCP1.1
Monumente istorice LMI 2015 situate în afara ansamblului urban
(Cetatea Mikó, Primăria, Tribunalul, Liceul Márton Áron)



Utilizări admise:

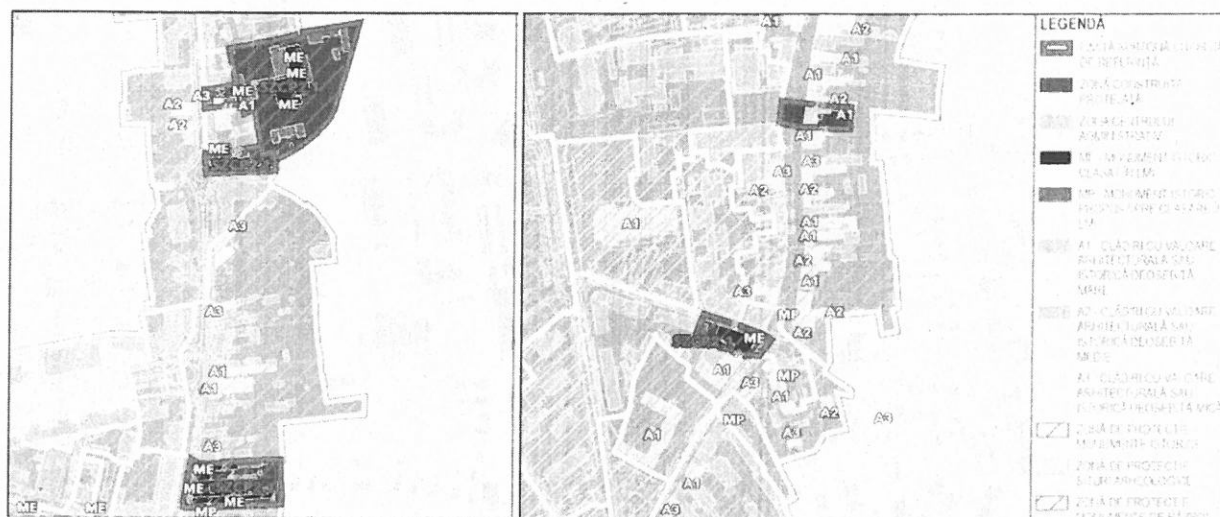
-sedii ale administrației publice, învățământ, cultură și culte, instituții publice, comerț/servicii;
 -locuire individuală;
 -agrement și petrecerea timpului liber, inclusiv spații publice amenajate, plantate/libere

Utilizări interzise:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise

Regim de aliniere	POT Maxim (%)	CUT Maxim	Regim de Înălțime (Hmax)	Procent Spațiu Plantat Minimum (PSPmin)
Clădirile vor menține pozițiile actuale	Se menține POT existent	Se menține CUT existent Nu se admite depășire CUT	Înălțime existentă conservată	Existent

Monumente istorice în interiorul Ansamblului Urban (Fosta Fabrică de Bere, Casa LMI, Reduta Vigadó)



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

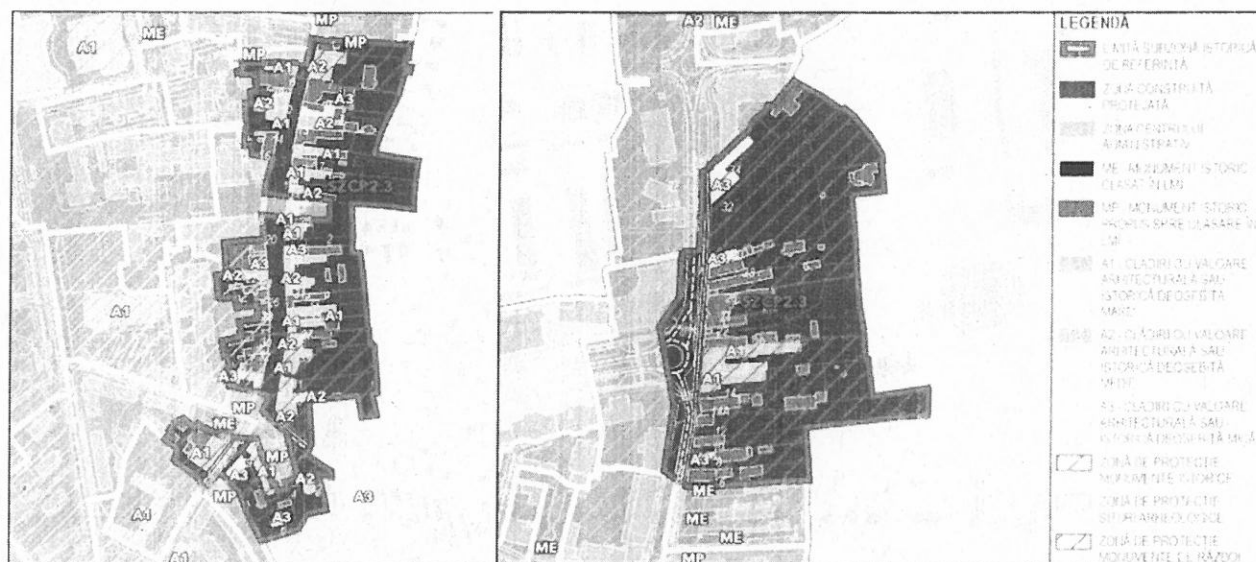
- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise

Regim de aliniere	POT Maxim (%)	CUT Maxim	Regim de Înălțime (Hmax)	Procent Spațiu Plantat Minimum (PSPmin)
-Clădirile vor menține pozițiile actuale în raport cu căile de circulație -Excepții în cazul Fabricii de bere.	Se menține POT existent Pentru terenul aferent fostei Fabrici de Bere se admite un POT maxim de 50%	Se menține CUT existent În cazul Fabricii de bere se permite depășirea CUT cu condiția menținerii regimului de înălțime	Înălțime existentă conservată Excepție la extinderi noi Fabrica de bere: H cornișa = 4m H coamă = 6m	Existent În cazul Fabricii de bere 20%

SZCP2.3

Strada pietonală Petőfi Sándor (front continuu înșiruit, parter comercial, țesut istoric vatra orașului)



Utilizări admise:

- sedii ale administrației publice, funcțiuni financiar-bancare
 - instituiții publice;
 - unități cu destinație specială;
 - comerț/servicii;
 - locuire individuală;
- Se admit funcțiuni de turism cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:
- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;

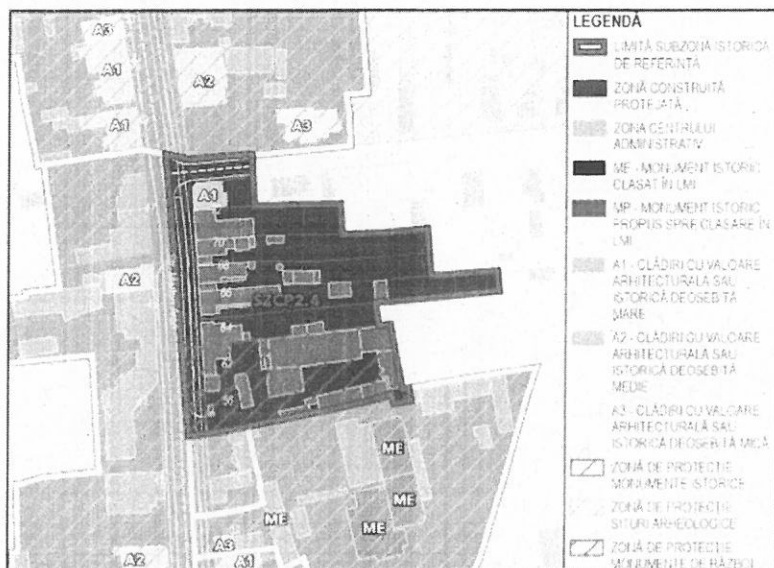
Utilizări interzise:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise

Regim de aliniere	POT Maxim (%)	CUT Maxim	Regim de Înălțime (Hmax)	Procent Spațiu Plantat Minimum (PSPmin)
-Clădirile vor menține pozițiile actuale în raport cu căile de circulație -Se permite ocuparea cu terase a maxim 40% (20% pe o parte, și 20% pe cealaltă parte) din lățimea străzii pietonale -Clădirile noi se vor lipsi de limitele laterale pentru a forma un front continuu	-Se menține POT existent -Pentru construcții care nu sunt monument istoric se permite POT=60% - În cazuri excepționale POT=80%	Se menține CUT existent	Înălțime existentă conservată pentru construcții monument istoric Pentru celelalte P+1+M H cornișă = 7m H coamă = 10m	-În cazul construcțiilor propuse spre conservare se menține cel existent -10% în celelalte cazuri

SZCP2.4

Str. Márton Áron Nord (locuințe individuale înșiruite pe aliniament, parcele alungite)



Utilizări admise:

- comerț/servicii
- locuire individuală;
- servicii aferente zonelor de locuințe;
- echipamente publice aferente zonelor de locuințe;

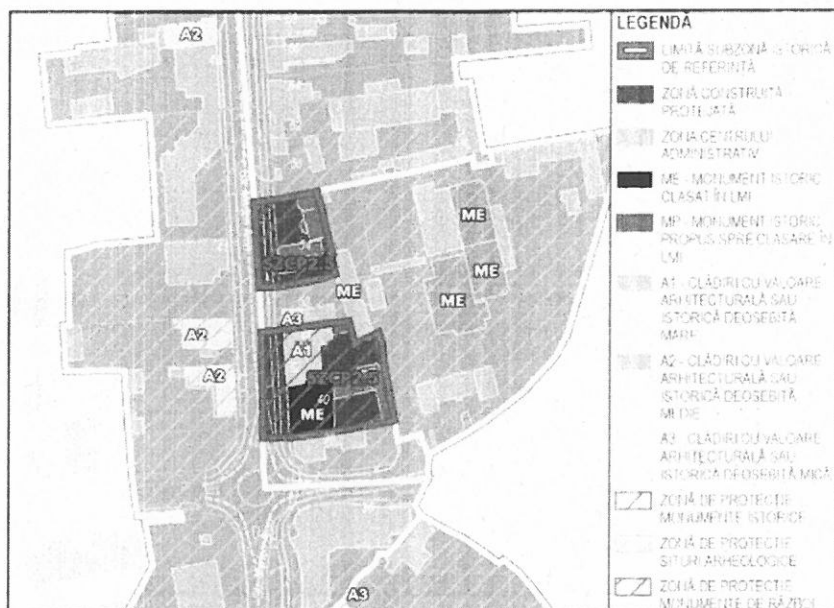
Utilizări interzise:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise

Regim de aliniere	POT Maxim (%)	CUT Maxim	Regim de Înălțime (Hmax)	Procent Spațiu Plantat Minimum (PSPmin)
- Clădirile vor menține pozițiile actuale în raport cu căile de circulație - Clădirile noi se vor alinia la aliniament și vor păstra caracterul istoric - Clădirile noi se vor lipi de limitele laterale pentru a forma un front continuu	- Se propune POT=60% - În cazuri excepționale POT max =80%	- Se menține CUT existent - Pentru alte construcții cu altă funcțiune față de locuire se admite depășirea până la CUT=1,20	Înălțime: P+1+M H cornișă = 7m H coamă = 10m	PSP min =15 %

SZCP2.5

Str. Márton Áron Sud (locuințe individuale înșiruite, parcele pătrate de dimensiuni reduse)



Utilizări admise:

- comerț/servicii
- locuire individuală;
- servicii aferente zonelor de locuințe;
- echipamente publice aferente zonelor de locuințe;
- funcțiuni de turism cu caracter intraurban;

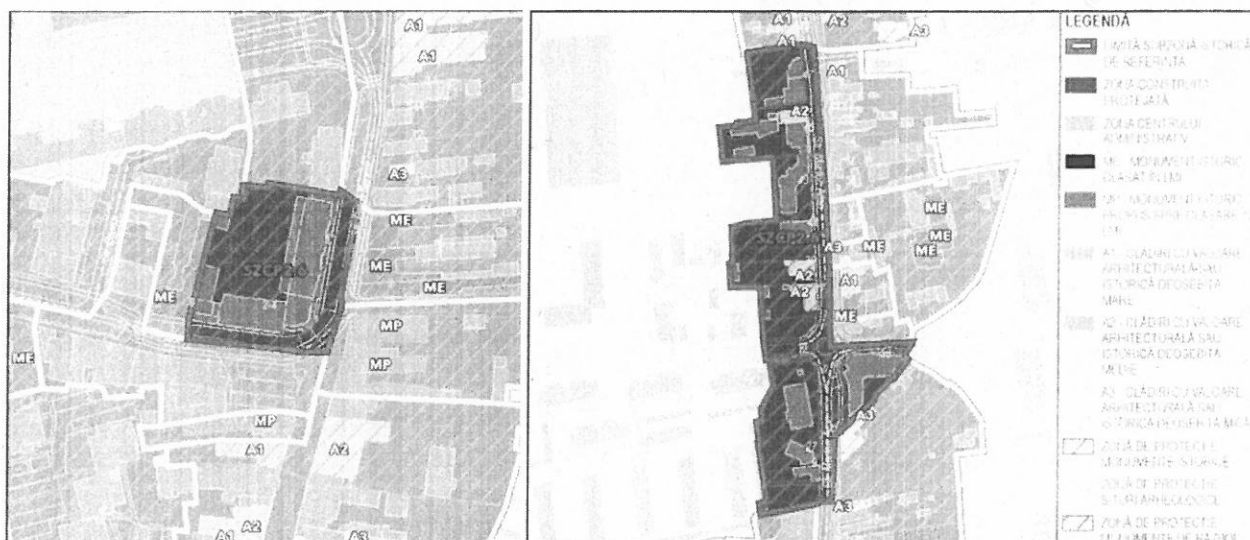
Utilizări interzise:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise

Regim de aliniere	POT Maxim (%)	CUT Maxim	Regim de Înălțime (Hmax)	Procent Spațiu Plantat Minimum (PSPmin)
-Clădirile vor menține pozițiile actuale în raport cu căile de circulație -Clădirile noi se vor alinia la aliniament și vor păstra caracterul istoric -Clădirile noi se vor lipsi de limitele laterale pentru a forma un front continuu	-construcții monument istoric sau propuse POT existent -Se propune POT=70% -În cazuri excepționale POT max =80%	-La construcții monument se menține CUT existent. -În celelalte cazuri CUT max=1.82	Înălțime: P+1+M H cornișa = 7m H coamă = 10m	PSP existent/ PSP min =10 %

SZCP2.6

Țesut urban neomogen mixt (locuire, cult, instituții publice)



Utilizări admise:

- 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;
- funcțiuni de turism

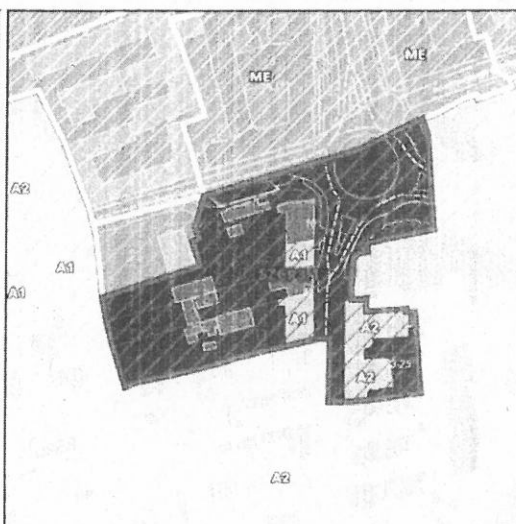
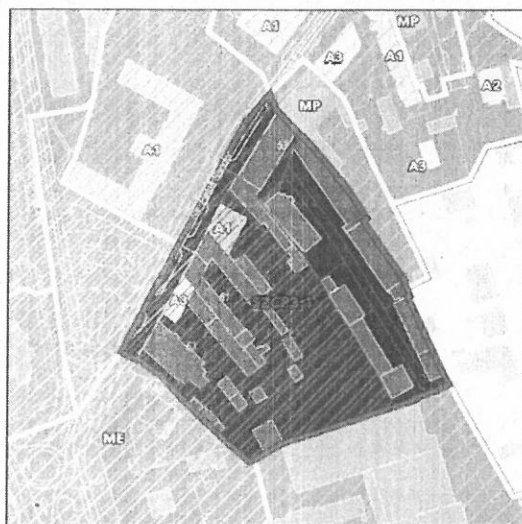
Utilizări interzise:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise

Regim de aliniere	POT Maxim (%)	CUT Maxim	Regim de Înălțime (Hmax)	Procent Spațiu Plantat Minimum (PSPmin)
-Clădirile vor menține pozițiile actuale în raport cu căile de circulație -Clădirile noi se vor alinia la aliniament și vor păstra caracterul istoric -Clădirile noi se vor lipi de limitele laterale pentru a forma un front continuu -Minim 5 metri față de limita posterioară a parcelei	-construcții monument istoric sau propuse POT existent -Se propune POT=60% -În cazuri locuințelor colective POT max =50%	-La construcții monument se menține CUT existent. -CUT 1,30 (1,80 la locuințe colective/intersecții)	Înălțime: P - P+4 (max. 19 m) / P+5E la intersecții (max. 26 m)	PSP existent/ Locuințe colective PSP min =10 % PSP min =20 %

SZCP3.1

Clădiri sec. XIX în afara ansamblului (Str. Petőfi Sándor / Szász Endre, parter comercial)



LEGENDA	
[Symbol]	ANUL SURSĂA ISTORICĂ DE REFERINȚĂ
[Symbol]	ZONA CONSTRUITĂ PROIECTATĂ
[Symbol]	ACTIVITĂȚI ADMINISTRATIVE
[Symbol]	ME - MONUMENT ISTORIC CLASAT RILM
[Symbol]	MP - MONUMENT ISTORIC PROPUȘ SĂRE CLASAT RILM
[Symbol]	A1 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MARE
[Symbol]	A2 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A3 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A4 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A5 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A6 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A7 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A8 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A9 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A10 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A11 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A12 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A13 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A14 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A15 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A16 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A17 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A18 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A19 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A20 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A21 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A22 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A23 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A24 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A25 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A26 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A27 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A28 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A29 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A30 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A31 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A32 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A33 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A34 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A35 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A36 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A37 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A38 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A39 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A40 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A41 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A42 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A43 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A44 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A45 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A46 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A47 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A48 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A49 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A50 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A51 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A52 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A53 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A54 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A55 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A56 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A57 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A58 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A59 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A60 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A61 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A62 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A63 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A64 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A65 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A66 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A67 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A68 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A69 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A70 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A71 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A72 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A73 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A74 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A75 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A76 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A77 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A78 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A79 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A80 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A81 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A82 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A83 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A84 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A85 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A86 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A87 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A88 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A89 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A90 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A91 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A92 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A93 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A94 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A95 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A96 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A97 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A98 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A99 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE
[Symbol]	A100 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MĂDIE

Utilizări admise:

- sedii ale administrației publice;
- funcțiuni de cultură;
- comerț/servicii;
- locuire individuală;
- servicii aferente zonelor de locuințe;
- echipamente publice aferente zonelor de locuințe;
- funcțiuni de turism cu caracter intraurban;

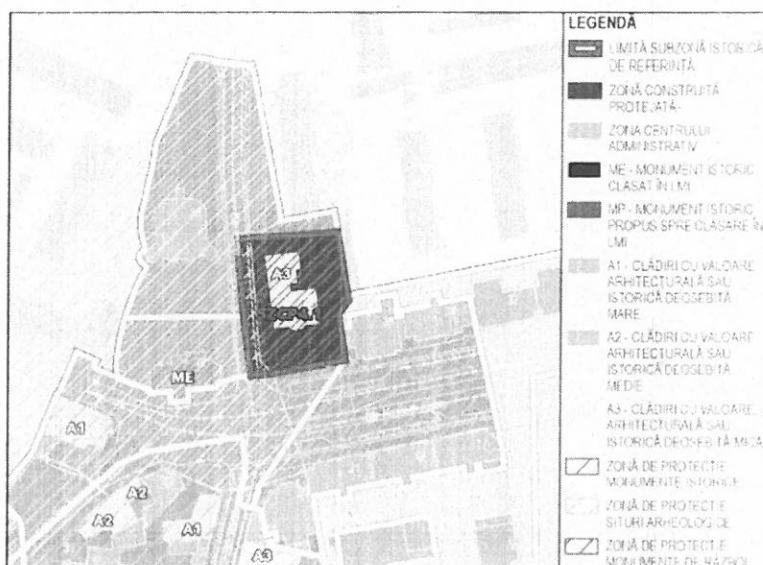
Utilizări interzise:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise

Regim de aliniere	POT Maxim (%)	CUT Maxim	Regim de Înălțime (Hmax)	Procent Spațiu Plantat Minimum (PSPmin)
-Clădirile vor menține pozițiile actuale în raport cu căile de circulație	-construcții monument istoric sau propuse POT existent -În celelalte cazuri POT max =50%	-La construcții monument se menține CUT existent. -CUT = 1,30/1,56 mansardare (locuire) -CUT = 1,80/2,16 mansardare (alte funcțiuni)	Înălțime: P+1+M (locuințe) H cornișă = 7m H coamă = 10m /P+2+M (alte funcțiuni) Hcornișă =10m H coamă = 14m	PSP existent (monumente)/ PSP min =20 % (alte funcțiuni)

SZCP4.1

Țesut vechi sec. XIX, locuințe individuale tip vagon amplasate pe aliniament



Utilizări admise:

- locuire individuală;
- echipamente publice aferente zonelor de locuințe;
- funcțiuni de turism cu caracter intraurban (condiție elaborare PUD);
- cultură și învățământ (condiție elaborare PUD)

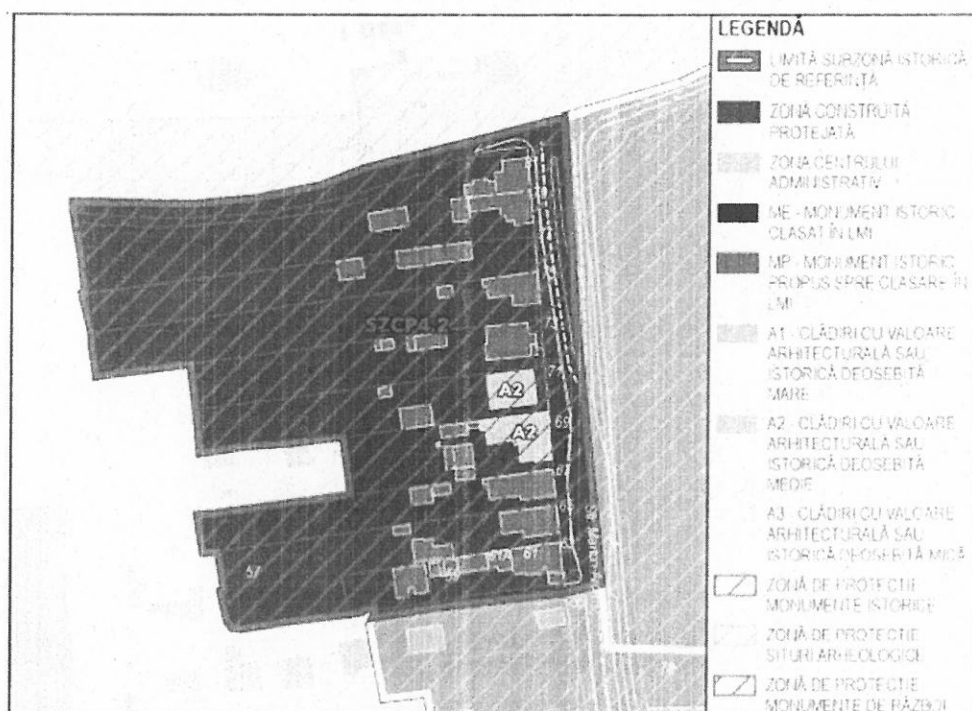
Utilizări interzise:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise.

Regim de aliniere	POT Maxim (%)	CUT Maxim	Regim de Înălțime (Hmax)	Procent Spațiu Plantat Minimum (PSPmin)
-Clădirile vor fi amplasate pe aliniament -lateral 3m sau alipit -distanța minimă între două clădiri min.5m / 3m cu excepții	POT max =50%	-La construcții monument se menține CUT existent. -CUT 1,30	Înălțime: P+1+M H cornișă = 7m H coamă = 10m	PSP min =20 %

SZCP4.2

Str. Márton Áron Vest (parcele mari, raport laturi 1/12, alipit nord)



Utilizări admise:

- locuire individuală;
- echipamente publice aferente zonelor de locuințe;
- servicii aferente zonelor de locuințe (cu condiții);
- cultură și învățământ (condiție elaborare PUD)

Utilizări interzise:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise

Regim de aliniere	POT Maxim (%)	CUT Maxim	Regim de Înălțime (Hmax)	Procent Spațiu Plantat Minimum (PSPmin)
-Clădirile vor fi amplasate pe aliniament -lateral 3m sau alipit -distanța minimă între două clădiri min.5m / 3m cu excepții	POT max =40%	-La construcții monument se menține CUT existent. -CUT 0,60 (alte funcțiuni)	Înălțime: P+M H cornișă = 5m H coamă = 8m	PSP min =30 %

SZCP4.3

Str. Márton Áron Sud (front discontinuu, parcelar neregulat)



Utilizări admise:

- unități cu destinație specială
- sedii ale administrației publice;
- instituții publice
- locuire individuală;
- echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

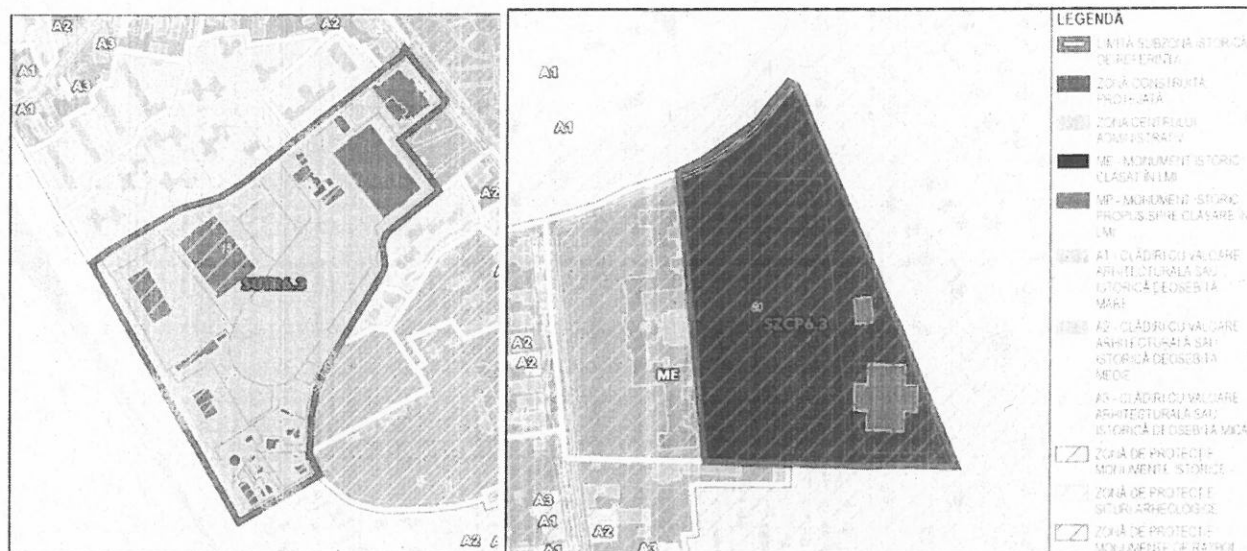
Utilizări interzise:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise

Regim de aliniere	POT Maxim (%)	CUT Maxim	Regim de Înălțime (Hmax)	Procent Spațiu Plantat Minimum (PSPmin)
-Clădirile vor fi amplasate pe aliniament/3 m dinspre str. Joia -lateral 3m sau alipit -distanța minimă între două clădiri min.5m / 3m cu excepții	POT max =50%	-La construcții monument se menține CUT existent. -CUT 1,30	Înălțime: P+1+M H cornișă = 7m H coamă = 10m	PSP min =25 %

SZCP6.3/SUTR6.3

Zona de agrement și sport Nord Cetatea Mikó (Piscina Csiki Csobbanó, Patinoarul Vákár Lajos)



Utilizări admise:

- Funcțiuni de loisir public
- Spații verzi și plantate de folosință generală.
- Amenajări minerale ale spațiului public.
- Alei pietonale și ciclistice.
- Funcțiuni sportive.
- Mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir, toalete publice.
- Construcții sau instalații temporare pentru evenimente

Utilizări interzise:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise

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

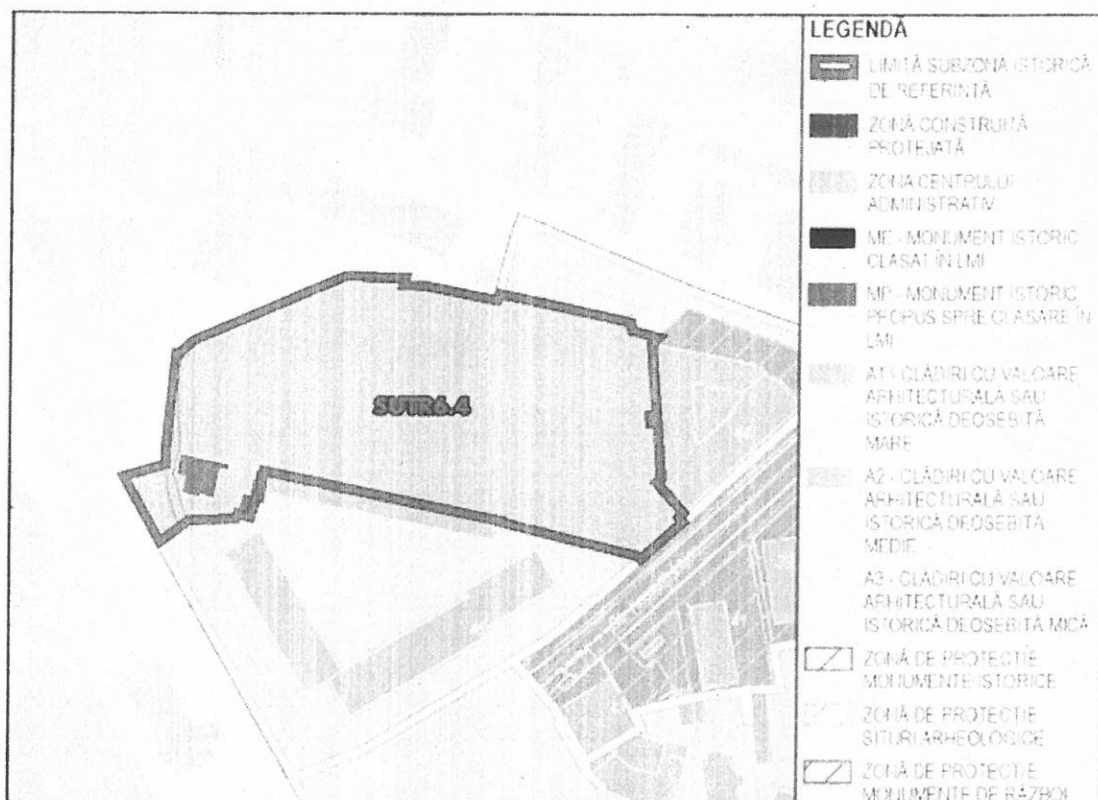
În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- 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;

Regim de aliniere	POT Maxim (%)	CUT Maxim	Regim de Înălțime (Hmax)	Procent Spațiu Plantat Minimum (PSPmin)
-Construcțiile sportive vor menține pozițiile actuale / 3 m construcții temporare	POT max =50% (sport și agrement)	-CUT - conform programului	Înălțime: Conform programului (clădiri sportive) P (Clădirile temporare) H max = 3m	PSP min =30 %

SUTR6.4

Cimitirul Catolic de pe str. Kossuth Lajos



Utilizări admise:

-Funcțiuni de gospodărire comunală

Utilizări admise cu condiționări:

-Păstrarea funcțiilor existente cu condiția de a nu interfera cu funcțiunea de gospodărie comunală.
-Extinderea, mansardarea și supraetajarea cu păstrarea POT, CUT

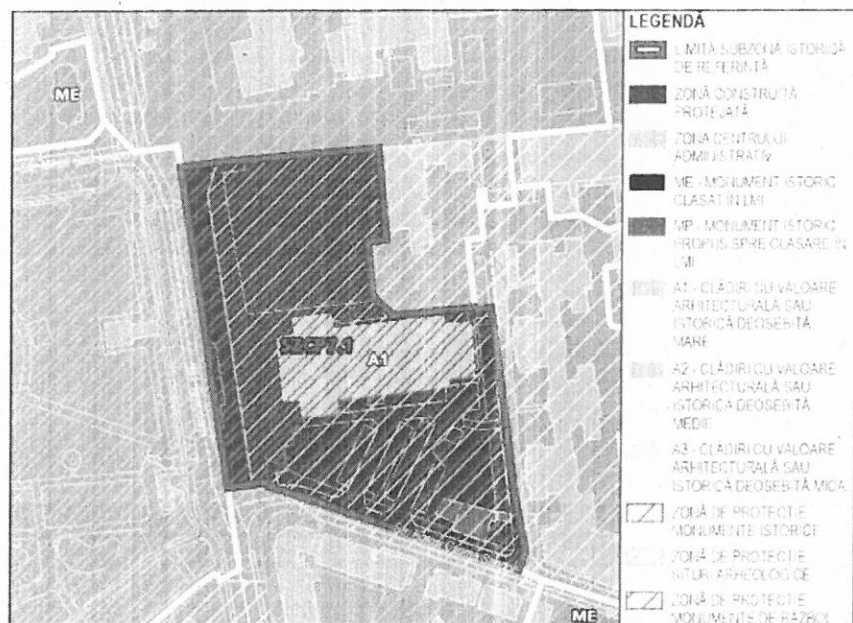
Utilizări interzise:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise
-lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
-activități poluante

Regim de aliniere	POT Maxim (%)	CUT Maxim	Regim de Înălțime (Hmax)	Procent Spațiu Plantat Minimum (PSPmin)
-se va păstra pozițiile actuale ale clădirilor	POT max =10% (gospodărire comunală) POT max =60% (alte funcțiuni existente)	-CUT max =0,1 (gospodărire comunală). CUT max =2,08 (alte funcțiuni existente)	Înălțime: P+1+M H cornișă = 7m H coarnă = 10m	PSP min =80 % (gospodărire comunală) PSP min =10 % (alte funcțiuni existente)

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 (Teatrul municipal)



Utilizări admise:

- Locuințe colective, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente tehnico-edilitare, parcaje colective, echipamente publice aferente zonelor de locuințe;
- 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:

- Extinderea, mansardarea și supraetajarea cu păstrarea POT, CUT

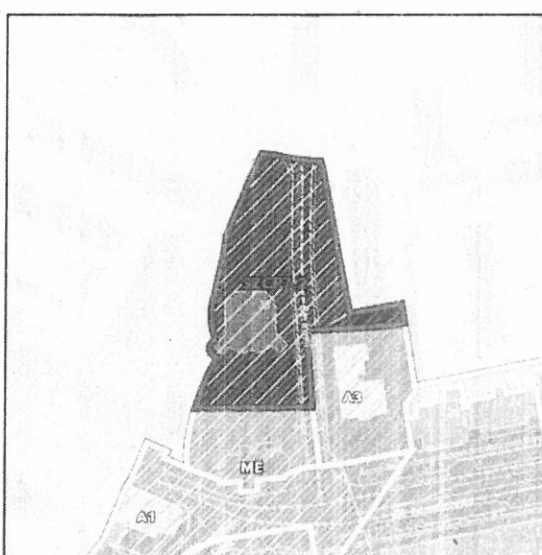
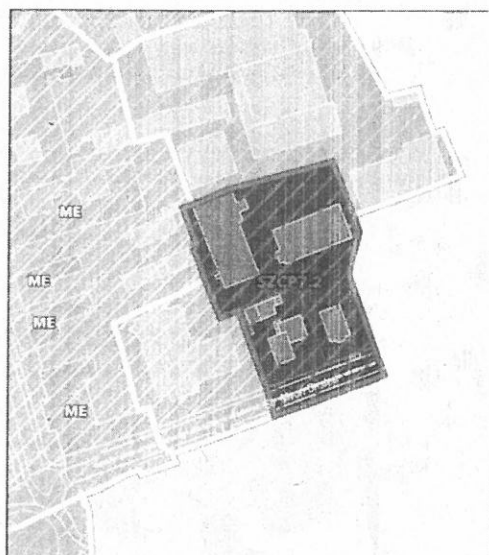
Utilizări interzise:

- construcții noi
- orice utilizări, altele decât cele admise
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Regim de aliniere	POT Maxim (%)	CUT Maxim	Regim de Înălțime (Hmax)	Procent Spațiu Plantat (PSPmin)
-Clădirile noi vor menține pozițiile construcțiilor existente / prin PUZ construcții edilitare	POT max =100% (locuințe colective) POT max=80% (funcț. mixte, echip publice aferente zonelor de locuințe)	-CUT existent (locuințe colective) -CUT 4.0 (funcț. mixte) -CUT 4.48 (echip publ)	Înălțime: P+10 / H max = 37m (locuințe colective) P+4 / H max = 19m (mixte) P+4+M H cornișă = 16m H coamă = 20m (echip publice aferente zonelor de locuințe)	PSP existent (locuințe colective) PSP min =10 % (funcț. mixte) PSP min =10 % (echip publice aferente zonelor de locuințe)

SZCP7.2

Lăcașuri de cult neclasate (Biserica Adormirea Maicii Domnului, Biserica Sf. Nicolae)



LEGENDA	
	1. ÎNTRĂ SUBZONĂ ISTORICĂ DE REFERINȚĂ
	2. ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ
	3. ZONĂ CENTRULUI ADMINISTRATIV
	ME - MONUMENT ISTORIC CLASAT ÎN IMI
	MP - MONUMENT ISTORIC PROPUȘ SĂ FIE CLASAT ÎN IMI
	41 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALE SAU ISTORICE DEOSEBITĂ
	42 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALE SAU ISTORICE DEOSEBITĂ
	43 - CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALE SAU ISTORICE DEOSEBITĂ
	44 - ZONĂ DE PROTECȚIE MONUMENTE ISTORICE
	45 - ZONĂ DE PROTECȚIE SITURI ARHEOLOGICE
	46 - ZONĂ DE PROTECȚIE MONUMENTE DE RĂZBOI

Utilizări admise:

- Locuințe individuale;
- Funcțiuni de cult;
- Funcțiuni de cultură;

Utilizări admise cu condiționări:

- desfășurarea de evenimente publice cu caracter cultural, religios sau festiv.

Utilizări interzise:

- orice utilizări, altele decât cele admise

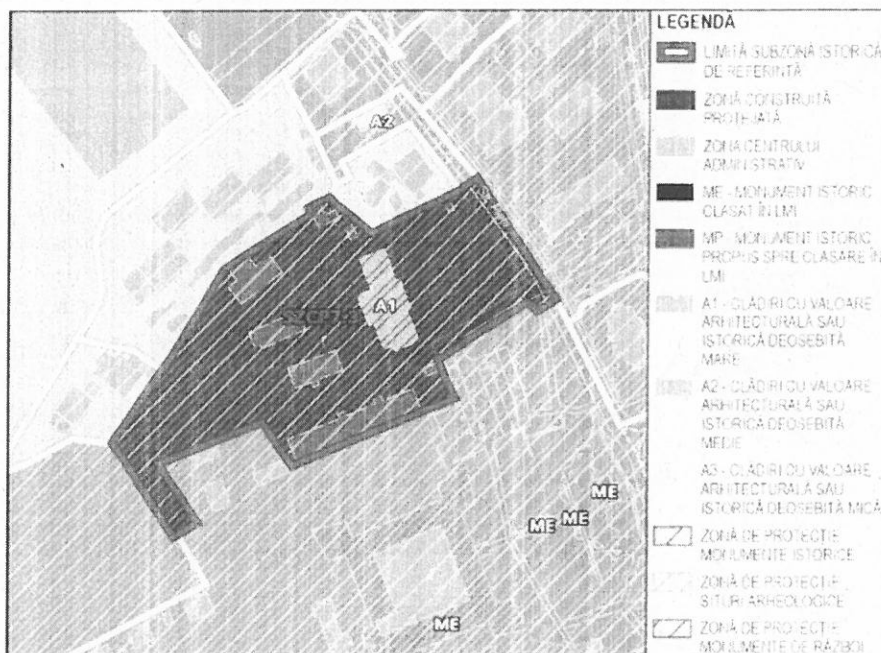
În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- 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;

Regim de aliniere	POT Maxim (%)	CUT Maxim	Regim de Înălțime (Hmax)	Procent Spațiu Plantat (PSPmin)
-Clădirile de cult vor menține pozițiile actuale -Clădirile de locuințe individuale se vor retrage de la aliniament cu minim 5 m/ lateral 3 m	POT existent (lăcașuri de cult) POT max=50% (locuințe individuale)	-CUT existent (lăcașuri de cult) -CUT max 1.80 (locuințe individuale)	Înălțime: Existent (lăcașuri de cult) P+2+M H cornișă = 10m H coamă = 14m (instituții) P+1+M H cornișă = 7m H coamă = 10m (locuințe)	PSP existent (lăcașuri de cult) PSP min =25 % (locuințe individuale)

SZCP7.3

Spitalul Județean de Urgență (Str. Nicolae Bălcescu)



Utilizări admise:

- Funcțiuni de sănătate;
- Funcțiuni administrative;

Utilizări admise cu condiționări:

- Extinderea, mansardarea și supraetajarea cu păstrarea POT, CUT.

Utilizări interzise:

- orice utilizări, altele decât cele admise

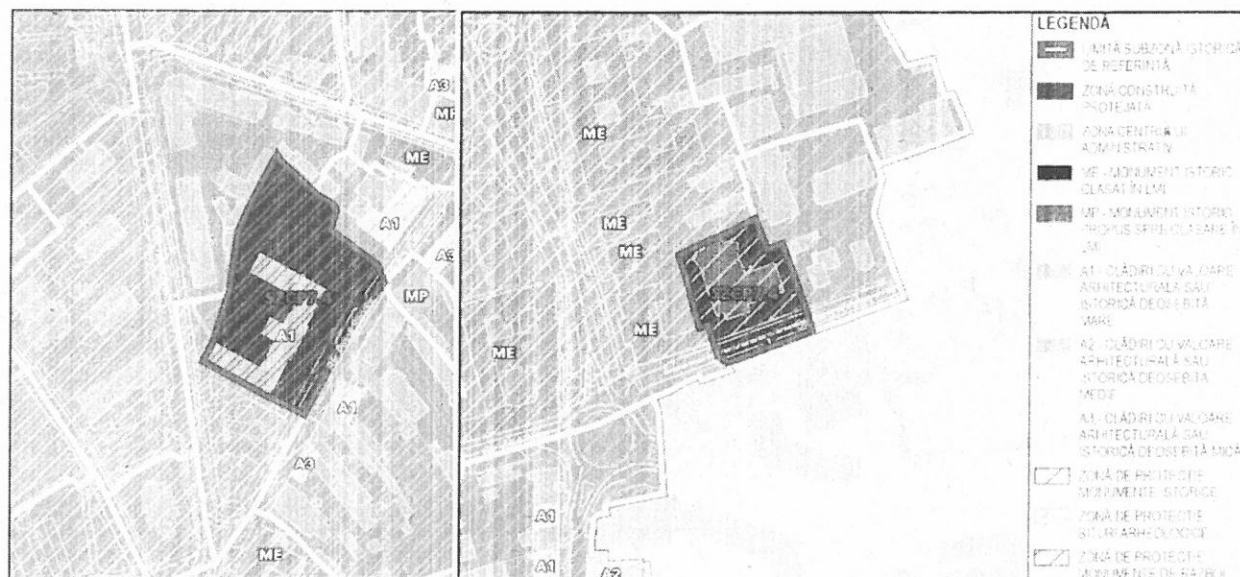
În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- 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;

Regim de aliniere	POT Maxim (%)	CUT Maxim	Regim de Înălțime (Hmax)	Procent Spațiu Plantat (PSPmin)
-Clădirile vor menține pozițiile actuale -Construcțiile noi se vor amplasa pe baza de PUZ	POT max=30%	-CUT max 0.78 -se admite depășirea CUT prin intermediul mansardării clădirilor existente cu respectarea POT	Înălțime: P+1+M H cornișă = 8m H coamă = 12m (construcții existente) -în cazul construcțiilor noi se va determina pe baza de PUZ	PSP existent

SZCP7.4

Unități de învățământ (Școala Generală Petőfi Sándor, Școala József Attila)



Utilizări admise:

- Funcțiuni de învățământ;
- Funcțiuni sportive;
- Funcțiuni de loisir public;

Utilizări admise cu condiționări:

- Extinderea, mansardarea și supraetajarea cu păstrarea POT, CUT.

Utilizări interzise:

- orice utilizări, altele decât cele admise

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;

Regim de aliniere	POT Maxim (%)	CUT Maxim	Regim de Înălțime (Hmax)	Procent Spațiu Plantat (PSPmin)
-Clădirile vor menține pozițiile actuale	POT max=60%	-CUT max 1.56 -se admite depășirea CUT prin intermediul mansardării clădirilor existente cu respectarea POT	Înălțime: P+1+M H cornișă = 8m H coamă = 12m	PSP existent

SZCP7.5

Instituții administrative și speciale (Penitenciarul Miercurea-Ciuc, instituții de pe str. Gál Sándor)



Utilizări admise:

- Unități cu destinație specială;
- Funcțiuni administrative;
- Instituții publice;
- Locuințe colective;
- Funcțiuni comerciale cu caracter intraurban;

Utilizări admise cu condiționări:

- Extinderea, mansardarea și supraetajarea cu păstrarea POT, CUT.

Utilizări interzise:

- orice utilizări, altele decât cele admise

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;

Regim de aliniere	POT Maxim (%)	CUT Maxim	Regim de Înălțime (Hmax)	Procent Spațiu Plantat (PSPmin)
-Clădirile vor menține pozițiile actuale -Unitățile cu destinație specială sunt exceptate de la prezentul regulament.	POT max=80%	-CUT max 3,20 -se admite depășirea CUT prin intermediul mansardării clădirilor existente cu respectarea POT	Înălțime: P+3 H cornișa = 13m H coamă = 17m	PSP min = 10%
-Unitățile cu destinație specială sunt exceptate de la prezentul regulament.				

SZCP7.6

Subzona, aflată în zona construită protejată, a terenurilor ample cu forme neregulate, ocupate cu spații/centre comerciale



Utilizări admise:

- Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban;
- Funcțiuni de instituții publice;
- Funcțiuni de locuințe;
- Funcțiuni de servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate).

Utilizări admise cu condiționări:

- Extinderea, mansardarea și supraetajarea cu păstrarea POT, CUT.

Utilizări interzise:

- orice utilizări, altele decât cele admise

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;

Regim de aliniere	POT Maxim (%)	CUT Maxim	Regim de Înălțime (Hmax)	Procent Spațiu Plantat (PSPmin)
- min. 3m de la aliniament -min. 3m de la limitele laterale -min. 5m la limita posterioară	POT max=50%	-CUT max = 0.50 (comerț/servicii) -CUT max = 1.00 (instituții/locuințe)	Înălțime: P/Hmax=6m (comerț/servicii) P+1/Hmax=10m (instituții/locuințe)	PSP=20%

4. PRESCRIPTII TEHNICE DE INTERVENȚIE, ARHITECTURĂ, PEISAJ ȘI INFRASTRUCTURĂ EDILITARĂ

Regulamentul Local de Urbanism instituie un set de reguli de intervenție aplicabile cumulativ pe tot cuprinsul Lotului 2, diferențiate în funcție de valoarea patrimonială a imobilelor. Prescripțiile sintetizează cerințele tehnice și de conformare arhitecturală necesare pentru menținerea coerenței peisajului urban:

Prescripțiile de intervenție pentru monumente istorice clasate și imobile propuse spre clasare impun obligativitatea elaborării unui Studiu Istoric-Arhitectural preliminar întocmit de

un specialist atestat de Ministerul Culturii anterior oricărei intervenții. Sunt interzise modificarea expresiei arhitecturale, alterarea detaliilor de modernură și aplicarea sistemelor termoizolante pe fațadele exterioare. Lucrările de eficientizare energetică se vor realiza exclusiv prin soluții non-invazive, cu respectarea metodologiei aprobate

Pentru construcțiile cu valoare ambientală mare, medie și mică, regulamentul obligă la păstrarea proporțiilor acoperișului și la utilizarea învelitorilor tradiționale din țiglă ceramică trasă sau solzi. Se interzice utilizarea tencuielilor decorative texturate contemporane, a placajelor din ceramică sau marmură și a vopsitoriilor saturate sau stridente. Finisajele exterioare vor folosi culori pastelate, iar tâmplăria va fi executată din lemn masiv sau stratificat, păstrând compartimentarea istorică în canaturi.

Regulile aplicabile construcțiilor noi și inserțiilor în zona protejată prevăd că noile volume trebuie să se raporteze la scara clădirilor învecinate, având la bază forme geometrice simple acoperite cu șarpantă în 2 sau 4 ape. Se interzice realizarea fațadelor cortină în care sticla depășește 40% din suprafața totală a fațadei, precum și utilizarea pastişelor stilistice ce imită arhitectura istorică¹. Instalațiile de captare a energiei solare se vor amplasa compact în planul acoperișului, orientate spre interiorul parcelei, fără a fi vizibile din domeniul public¹. Intervențiile asupra ansamblurilor de locuințe colective din perioada socialistă (Reguli R7) se vor efectua exclusiv pe baza unor proiecte unitare la nivelul întregului imobil pentru termoizolare și închiderea balcoanelor.

Protecția patrimoniului arheologic este asigurată prin regimul strict aplicat zonelor de protecție ale siturilor înscrise în Repertoriul Arheologic Național: Situl Cetatea Mikó (cod RAN 83339.31 / LMI HR-II-a-A-12726), Situl Biserica Romano-Catolică „Înălțarea Sfintei Cruci” (cod RAN 83339.01 / LMI HR-II-a-B-12735) și Situl str. Körösi Csoma Sándor (parcare). Orice lucrări de excavare sau modificare a stratigrafiei solului în aceste zone sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate și de obținerea avizului de descărcare de sarcină arheologică eliberat de Ministerul Culturii.

În privința infrastructurii edilitare și a amenajărilor exterioare, regulamentul impune trecerea în subteran a tuturor rețelelor aeriene de energie electrică, telecomunicații și gaze naturale. Firidele de bransament și contoarele vor fi integrate mascat în nișe sau ganguri, vopsite în culoarea fațadei. Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat și a antenelor pe fațadele principale.

Protecția fondului vegetal matur este absolută, eliminarea arborilor fiind permisă doar în caz de pericol iminent, cu obligația de a planta în compensare minimum 3 arbori din specii autohtone pentru fiecare exemplar tăiat.

5. EVALUAREA FONDULUI CONSTRUIT ȘI IMOBILELE PROPUSE PENTRU CLASARE ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE (LMI)

Prin studiul de fundamentare istoric s-a efectuat reevaluarea fondului construit neclasat din interiorul Lotului 2, aplicându-se criteriile de evaluare stabilite de Ordinul Ministrului Culturii nr. 2260/2008 și Ordinul nr. 3195/2023¹. În urma analizei au fost identificate 6 imobile de valoare ambiental-arhitecturală deosebită care îndeplinesc condițiile pentru clasare în Grupa Valorică B (monumente istorice de interes local).

Fișele analitice de evaluare și caracteristicile arhitecturale ale imobilelor propuse pentru clasare în Lista Monumentelor Istorice sunt structurate în tabelul următor:

Nr. crt.	Adresă Imobil	Denumire Istorică / Funcțiune Actuală	Date Stilistică	Elemente de Valoare Patrimonială și Motivate Clasare
1	Str. Petőfi Sándor nr. 45	Sediul Consulatului General al Ungariei (fosta vilă Pál Gábor)	1910–1912 / Art-Nouveau	Volumetrie tip vilă amplasată pe colț, tâmplării metalice curbate, decorațiuni vegetale din mortar de ciment, împrejmuire istorică integrată din piatră și fier forjat.

Nr. crt.	Adresă Imobil	Denumire Istorică / Funcțiune Actuală	Date Stilistică	Elemente de Valoare Patrimonială și Motivate Clasare
2	Str. Petőfi Sándor nr. 36	Casa Afacerilor Ungare (fosta casă dr. Bochkor)	1902 / Secession Austriac	Turn de colț dominant în perspectivă, basorelieful din ipsos cu motive florale (flori de mac), ferestre recondiționate și structură consolidată.
3	Str. Petőfi Sándor nr. 3	Clădire comercială – „Casa cu Leul” (fosta casă Pototzky Pál)	1905 / Neobaroc	Capăt de perspectivă pentru strada Gál Sándor, încadrări bogate, basorelieful antropomorf și zăomorf, balustră adosată, lucarne circulare.
4	Str. Petőfi Sándor nr. 1	Fosta Policlinică (fost Sanatoriu dr. Hirsch Hugó)	1910 / Art-Nouveau	Motive naturale ondulatorii (marine și vegetale), parter comercial înălțat reconfigurat conform originii, tâmplărie istorică din lemn conservată la etaj.
5	Str. Petőfi Sándor nr. 2	Fosta măcelărie Cseh Áron	1905–1910 / Art-Nouveau	Fronton curb cu gol circular, arc în semicerc la accesul parterului, balustradă din fier forjat modelat curb, blazon istoric cu inițiale.
6	Str. Petőfi Sándor nr. 51	Sediul Parohiei Reformate și Sală de Rugăciune (fosta casă Sprenckz Pál)	1860 / Eclectic	Fațadă ritmată de încadrări geometrice, balustradă din metal cu motive vegetale, valoare memorial-simbolică și comunitară ridicată.

Până la finalizarea procedurilor administrative de clasare de către Ministerul Culturii, imobilele propuse li se aplică regimul juridic și tehnic de protecție specific monumentelor istorice clasate, fiind interzisă desființarea sau alterarea lor.

6. CONDIȚII DE DETALIERE URBANISTICĂ, PUD OBLIGATORII ȘI CONCURSURI DE SOLUȚII

Documentația PUZ-CP instituie mecanisme de detaliere tehnică prin Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD) și Concursuri de Soluții, necesare pentru a asigura calitatea intervențiilor în spațiile publice majore și în incintele complexe.

Elaborarea unor documentații PUD este obligatorie anterior autorizării lucrărilor de construire pentru următoarele amplasamente din Lotul 2:

- Incinta fostei Fabrici de Bere (SZCP2.1) – pentru reglementarea fluxurilor funcționale, stabilirea amplasamentului noilor extinderi parter și protejarea perspectivelor vizuale asupra fostului turn de germinare și a sălii cazanelor.
- Parcela din strada Márton Áron nr. 9 (SZCP2.3).
- Incinta Colegiului Național „Márton Áron” și terenurile sportive aferente (SZCP1.1, SZCP6.3).
- Spațiul public aferent Bulevardului Timișoarei și Teatrului Municipal Csíki Játékszín (SZCP7.1).
- Incinta Spitalului Județean de Urgență din strada Nicolae Bălcescu (SZCP7.3).
- Parcela de colț dintre strada Petőfi Sándor și strada Gál Sándor (CF nr. 65949) (SZCP7.5).

În conformitate cu prevederile Anexei 5 la Regulamentul Local de Urbanism, se instituie obligativitatea organizării de Concursuri Publice de Soluții (sub egida Ordinului Arhitecților din România sau prin proceduri profesionale echivalente) pentru două areale prioritare:

- Arealul nr. 1 – Parcul Central (SZCP6.1): Concursul va avea ca obiect reamenajarea peisagistică integrată a parcului, protejarea arborilor maturi, eficientizarea traseelor

pietonale, reducerea suprafețelor mineralizate și integrarea coerentă a mobilierului urban și a iluminatului public.

- Arealul nr. 2 – Muzeul Secuiesc / Cetatea Mikó (SZCP1.1, SZCP6.3): Concursul va urmări reorganizarea peisagistică a spațiului verde și pietonal din jurul cetății, deschiderea parcului către public cu acces limitat, punerea în valoare a monumentului istoric de Grupa A și sistematizarea pietonală a conexiunii dintre Piața Cetății, Primărie, Tribunal și Catedrala Episcopală.

Soluțiile rezultate în urma concursurilor de soluții nu vor putea deroga de la indicatorii urbanistici maximali stabiliți prin RLU, prevalând dispozițiile cele mai restrictive privind protecția patrimoniului construit.

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 2 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. Harvív S.a. , înregistrat cu nr.33830 din 27.07.2026;
- Aviz de amplasament pentru alimentare cu energie electrică nr. **7050260603770 / 19.06.2026** emis de SC. Distribuție Energie Electrică Romania S.A. Harghita, înregistrat cu nr.28501 din 23.06.2026;
- Aviz de principiu pentru alimentare cu gaze naturale 215373048 din 30.04.2026, emis de S.c. DelgazGrid S.a., înregistrat cu nr.20220 din 04.05.2026;
- Aviz privind prevenirea și stingerea incendiilor nr. 2.232.375 din 23.03.2026, emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență 'Oltul' al Județului Harghita, înregistrat cu nr.13821 din 24.03.2026;
- Notificarea privind sănătatea publică nr.1249/91/C din 12.03.2026, emis de Direcția de Sănătate Publică Harghita, înregistrat cu nr.13829 din 24.03.2026;
- Aviz Compania Națională de Căi Ferate – Sucursala Regională Brașov nr.166 din 06.04.2026, înregistrat cu nr. 17980 din 20.04.2026;
- Aviz operator economic furnizor și de distribuitor de telecomunicații nr. AFO000194/43715/43715 emis de S.c. ORANGE S.a. , înregistrat cu nr.20225 din 04.05.2026;
- Aviz operator economic furnizor și de distribuitor de telecomunicații nr. **NPOTX-FO_V_0939/05.06.2026** emis de S.c. Vodafone S.a. , înregistrat cu nr. 25453 din 08.06.2026;
- Aviz operator economic furnizor și de distribuitor de telecomunicații emis de S.c. Digi S.a. , înregistrat cu nr.15853 din 07.04.2026;

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

- Aviz de oportunitate nr. 4 din 07.05.2025 – emis de Municipiul Miercurea-Ciuc, înregistrat cu nr. 21013 din 07.05.2025;
- Aviz nr. 833.836 din 28.05.2026 emis de Serviciul de Circulație Rutieră, înregistrat cu nr.25501 din 08.06.2026;
- Acord prealabil nr. 12983 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.18 din 30.06.2026 emis de Administrația Națională Ape Române, Administrația Bazinală de apă Olt (SGA) , înregistrat cu nr.29677 din 01.07.2026;
- Decizia de încadrare nr. 1745/47 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.33533 din 24.07.2026;
- Aviz Ministerul Transporturilor și Infrastructurii, Compania Națională de Căi Ferate CFR nr. 9/4/1778 din 17.07.2026, înregistrat cu nr.32721 din 21.07.2026 respectiv 32729 din 21.07.2026;
- Aviz Ministerul Apărării Naționale - Statul Major General nr. DT1-1685/29.05.2026 înregistrat cu nr.32947 din 22.07.2026;
- Aviz Ministerul Afacerilor Interne nr. 135761/23.07.2026 înregistrat cu nr.31063 din 29.07.2026;
- Aviz Serviciul Român de Informații nr.N263112 din 21.04.2026 înregistrat cu nr. 18768 din 23.04.2026
- Aviz Ministerul Economiei, Digitalizării, Antreprenoriatului și Turismului(negație) nr. 182606 din 29.05.2026 înregistrat cu nr.25249 din 04.06.2026;
- Aviz Oficiul Național pentru Cultul Eroilor nr. CE-1419 din 09.06.2026, înregistrat cu nr. 28048 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. 08 din 22.07.2026, înregistrat cu nr. 33.025 din 22.07.2026;
- Avizul Arhitectului șef emis de Consiliul 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;
- Dovada înregistrării proiectului la Registrul Urbaniștilor 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. 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
 - Piese desenate:
 - Planșa B01.2 – Plan de încadrare în zonă
 - Planșa B02.2 - Situația existentă
 - Planșa B03.2 - Reglementări urbanistice
 - Planșa B04.2 - Plan de circulații
 - Planșa B05.1.2 - Plan rețele tehnico-edilitare – alimentare apă-canal

- Planșa B05.2.2 - Plan rețele tehnico-edilitare – alimentare energie electrică
- Planșa B05.3.2 - Plan rețele tehnico-edilitare – alimentare cu gaze și termoficare
- Planșa B05.4.2 - Plan rețele tehnico-edilitare – telecomunicații
- Planșa B06.2 - 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 2, 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 2 inițiat de Municipiul Miercurea-Ciuc.

Inițiat de
Viceprimar
Bors Béla

Verificat
Arhitect șef
arh. Albert Sándor

Vizat juridic

avizat pentru legalitate

Consilier juridic

Eijbiri

ca Conc... - stiner-
tător c...lar pent
la aprobare HCC

Elaborat/redactat

Consilier

arh. Gránca László

