



MUNICIPIUL MIERCUREA-CIUC  
CSÍKSZEREDA MEGYEI JOGÚ VÁROS

SERVICIU STRATEGIE ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE | CENTRU DE RELAȚII CU PUBLICUL, ETAJUL II  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS STRATÉGIAI OSZTÁLY | ÜGYFÉLKÖZPONT, II. EMELET  
0266 315 120 / 275, 278

Aprobat,  
Viceprimar  
Bors Béla

Nr. înreg.: 39.812 | 11.09.2025

Exemplar 1 | 3

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2011, Art. 32, alin. (3) privind emiterea avizul de oportunitate și H.C.L. nr. 93/2023 și 65/2025 cu privire la aprobarea reconstituirii Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Municipiului Miercurea-Ciuc, Vă comunicăm următoarele:

## AVIZ DE OPORTUNITATE

### Nr. 11 din 11.09.2025

Pentru 'ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL NAGY LAJI DOMBJA-LOT 1 – zonă pentru locuințe rezidențiale', identificat prin planșa P06 – 'Reglementări urbanistice' și Memoriul tehnic explicativ PUZ din proiectul nr. 15/2022 elaborat de SC MAS-ART DESIGN SRL, inițiat de către Municipiul Miercurea-Ciuc, în scopul reglementării urbanistice, zona UL1-Locuințe cu regim redus de înălțime, UL3-Locuințe cu regim mediu de înălțime, Ucc-Centru de cartier și UVa- Zonă verde cu rol de agrement, conform Planului urbanistic general (PUG) cu Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Municipiului reaprobat cu HCL 376/2018 și prelungit cu HCL 346/2022;

**1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin planul urbanistic zonal (PUZ): 328.334,86 mp, conform bilanț teritorial, din memoriul general și studiul topografic;**

Conform anexei, planșa A05- 'Analiza situației existente', zona studiată este delimitată la *nord* de terenuri agricole, la *est* de terenuri în extravilan(fără construcții), la *sud-est* de strada Jigodin, la *sud-vest* de terenuri agricole, respectiv la *vest* de terenuri cu locuințe/spital și strada Bradului.

#### **2. Categoria funcțională ale dezvoltării și eventualele servituți:**

Terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Miercurea-Ciuc, conform Regulament Local de Urbanism și PUG în vigoare.

Categoriile funcționale aprobate prin PUG și RLU aferent:

- Zonă de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime – UL1;
- Zonă de urbanizare, locuințe cu regim mediu de înălțime – UL3;
- Zonă de urbanizare, centru de cartier - UCc;
- Zonă de urbanizare, zonă verde cu rol de agrement – Uva;



Categoria funcțională solicitată prin certificatul de urbanism nr. 641 din 10.10.2023 este zonă de urbanizare, locuințe cu regim mediu de înălțime.

Conform Regulamentului local de urbanism, în această zonă se instituie obligativitatea întocmirii de PUZ, cu preluarea exactă a prevederilor din PUG care nu pot fi modificate prin PUZ.

Oportunitatea este dată de necesitatea asigurării reglementării urbanistice a zonei a unei suprafețe de teren 328.334,86 mp, prin parcelare, în scopul emiterii autorizațiilor de construire pentru locuințe individual, colective, clădiri care deserveșc servicii, zonă verde cu rol de agrement, drumuri și utilitățile publice (parcări), rezolvarea rețelei stradale, asigurarea acceselor la proprietăți și creșterea calității vieții în zonă.

### 3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

#### 3.1. L1 – Locuințe cu regim redus de înălțime:

- |                                                    |             |                            |
|----------------------------------------------------|-------------|----------------------------|
| - Procent maxim de ocupare a terenului (POT):      | maxim 25%   | conform RLU                |
|                                                    | <b>30%</b>  | <b>solicitat prin PUZ</b>  |
| - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT): | maxim 0,6   | conform RLU                |
|                                                    | <b>0,72</b> | <b>solicitat prin PUZ</b>  |
| - Regim de înălțime nu poate depăși:               | -           | P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R |
- semnificațiile prescurtărilor P-parter, M-mansardă, R-nivel retras, D-demisol*

**Demisol** – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

**Mansardă** – conform Regulamentului local de urbanism (RLU) aferent PUG, în vigoare anexa nr.3: spațiu funcțional amenajat în volumul podului construcției, respectă următoarele condiții suplimentare:

- panta acoperișului va avea un unghi maxim de 60 grade;
- podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m;
- parapetul mansardei nu va depăși 1.50 m, de la cota finită de călcare a nivelului.
- la calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda; va contribui cu cel puțin 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.
- **Înălțimea maximă admisă** a construcțiilor măsurată de la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **8 m**. Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12 m**;



- **Amplasarea clădirilor față de aliniament:** Aliniere obligatorie de 5 m, conform planșa nr. P-06- 'Reglementări urbanistice', proiect nr. 15/2022, elaborat de SC MAS-ART DESIGN SRL.
- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**
  - Clădirile în regim izolat se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.
  - Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

### **3.2. L4 – Locuințe cu regim mediu de înălțime**

- procent maxim de ocupare a terenului (POT):
  - maxim 35% - pentru regim de înălțime max P+1+M
  - maxim 25% - pentru regim de înălțime peste P+1+M
- coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT):
  - 0.8- pentru regim de înălțime max P+1+M
  - 1.08 - pentru regim de înălțime peste P+1+M
- regim de înălțime nu poate depăși:
  - P+4+M, P+4+R, D+P+3+M, D+P+3+R (semnificațiile prescurtărilor P-parter, M-mansardă, R-nivel retras, D-demisol)
- **Înălțimea maximă admisă** a construcțiilor măsurată de la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m. Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m;
- **Amplasarea clădirilor față de aliniament:** Clădirile se vor retrage cu cel puțin 10 m de la aliniament.
- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

Clădirile se vor retrage de la ambele limite laterale și posterioară ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

### **3.3. Cc – centru de cartier**

- Procent maxim de ocupare a terenului (POT): maxim 80%
- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT): maxim 2,4
- Regim de înălțime nu poate depăși: P+1+R, D+P+R;  
*semnificațiile prescurtărilor P-parter, M-mansardă, R-nivel retras, D-demisol*
- **Înălțimea maximă admisă** a construcțiilor măsurată de la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10m. Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m;



- **Amplasarea clădirilor față de aliniament:** Clădirile se vor retrage cu cel puțin 10 m de la aliniament.

- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

Clădirile se vor retrage de la ambele limite laterale și posterioară ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

#### **3.4. Va – Zonă verde cu rol de agrement**

- Procent maxim de ocupare a terenului (POT): maxim 10%

- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT): maxim 0,1

- Regim de înălțime nu poate depăși: parter

- **Înălțimea maximă admisă**, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5 m;

- **Amplasarea clădirilor față de aliniament:** cel puțin 3 m;

- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:** cel puțin 3 m;

- Clădirile în regim izolat se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

- Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

#### **4. Reglementări obligatorii și dotări de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:**

##### **4.1. Soluții de parcelare:**

- front stradal minim 18 m pentru clădiri izolate, minim 12 m pentru clădiri cuplate respectiv minim 6 m pentru clădiri înșiruite;

- suprafața minimă a parcelei este de 500 mp pentru clădiri amplasate izolat, 350m pentru clădiri cuplate, 180 mp pentru clădiri înșiruite;

- parcelele nou realizate vor fi accesibile de pe străzile de servire, conform Regulamentului general de urbanism, articol 25, alineat (1): 'Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.'

##### **4.2. Spațiile verzi:**

- **L1– locuințe cu regim redus de înălțime:**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală.

Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 150 mp de teren obținut.



**-L4 – locuințe cu regim mediu de înălțime:**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală.

Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 150 mp de teren obținut.

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.

**Cc – centru de cartier:**

- Funcțiuni administrative:

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

- Toate celelalte, **15% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni financiar-bancare: **10% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni comerciale: **15% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni de cult: **50% din suprafața parcelei.**

- Funcțiuni de cultură: **20% din suprafața parcelei**

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

-Toate celelalte: **10-15 mp/bolnav**

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

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

**Va – zonă verde cu rol de agrement:**

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu garduri vii.

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

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

**4.3. Privind parcările propuse:** se va asigura necesarul de parcaje – conform anexa nr.2 din Regulament Local de Urbanism:

**L1 – locuințe cu regim redus de înălțime:** minim 2 locuri de parcare, pe teren propriu.

**L4 – locuințe cu regim mediu de înălțime:**

1,5 locuri de parcare la apartament, dar nu mai puțin decât un loc la 100 mp din SCD\*.

Pentru ansambluri care includ două sau mai multe clădiri de locuințe, se va asigura un număr suplimentar de locuri de parcare pentru vizitatori echivalent cu 0,5 x nr. total apartamente.



Pentru clădiri cu mai mult decât 6 apartamente se va sigura un spațiu închis și acoperit și ușor accesibil destinate depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 2 biciclete pentru fiecare apartament.

**Cc – Centru de cartier:** conform RLU, aferent PUG, aprobat cu HCL nr. 346/2022, Anexa 2- necesarul de parcaje.

Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

#### **4.4. Privind asigurarea acceselor, utilităților, strada propusă:**

- străzile proiectate se vor racorda circulațiilor existente.
- inel de circulație est: profil 1-1: profil transversal cu două benzi de circulație de 3.50 m, trotuar de 2.00 m, pistă de bicicletă de 1.50 m și spațiu verde de 2.50 m, conform PUZ Nagy Laji dombja-LOT 2, aprobat prin HCL nr. 56/2024 și PUZ subzone de legătură Jigodin-realizare drum de ocolire, aprobat prin HCL nr. 353/2023, cu lățimea de 19.00 m.
- profil stradal 2-2, profil stradal cu două benzi de circulație de 3.00 m, trotuar/pistă de bicicletă de 2.00 m, spațiu verde de 1 m, cu lățimea totală al drumului de 12.00 m;
- profil stradal 3-3, destinat riveranilor, de tip 'shared space', cu volum redus de trafic, cu lățimea totală de 5,5m.
- se propune, ca profilul stradal al drumului de acces secundar la Spitalul Județean să aibă profilul transversal cu două benzi de circulație de 3.50 m, zonă verde, trotuar și pistă de bicicletă, cu lățimea, cu lățimea totală de 15 ,00 m.

#### **4.5. Categoriile de costuri suportate:**

**4.5.a)** Emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile propuse va fi condiționată de realizarea prealabilă al drumului de acces, respectiv a tuturor utilităților publice necesare (apă, canalizare menajeră, rețeaua electrică, de gaz), conform prevederilor Art. 13, alin (1) și (2), respective Art 25, alin. (1),(2),(3),(4) Art. 26 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu H.G. nr. 525 din 27 iunie 1996 republicată și actualizată.

Realizarea străzilor propuse prin planul urbanistic zonal se va face pe baza studiilor de fezabilitate ordonate și aprobate de către Consiliul Local, pe baza căreia se va realiza coridorul de expropriere necesară investițiilor, conform secțiunii II., din Legea nr.255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, sau de către investitor în regim de organizare de șantier, până la realizarea investițiilor propuse de către APL.

**4.5.b)** În cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, deținătorii terenurilor care fac obiectul operațiunii vor trece în beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică, conform Planului urbanistic general, a prezentului regulament și a Planului urbanistic zonal de parcelare.

**4.5.c)** În documentația finală al planului urbanistic zonal (PUZ) se vor reglementa la un capitol special, regimul și parametrii tehnici a căilor de acces și a utilităților publice care se vor executa cât și etapizarea privind realizarea acestor lucrări corelate cu cedarea porțiunilor de parcele necesare domeniului public (când, și în ce ordine se pot executa lucrările și operațiunile cadastrale).



**5. Capacități de transport admise:** trafic ușor - vehicule de transport persoane, ocazional autovehicul de tonaj mare (autovehicul de colectare deșeuri, echipajelor în caz de urgență, - utilaje deszăpezire, mașini cu regim special - pompieri, SMURD etc.)

**6. Acorduri/Avize specifice** ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

Avizele/acordurile solicitate în certificatul de urbanism nr. 642 din 10.10.2023:

- aviz pentru alimentare cu apă și canalizare(Harviz SA);
- aviz de amplasament pentru alimentare cu energie electrică (DEER S. Harghita);
- aviz pentru alimentare cu gaze naturale (DelgazGrid),
- aviz privind prevenirea și stingerea incendiilor (Inspectoratul pentru Situații de Urgență 'Oltul' al Județului Harghita);
- aviz privind sănătatea populației(Direcția de Sănătate Publică Harghita);
- avizul Ministerului Culturii prin Direcția pentru Cultură și Patrimoniul Cultural pentru zona și sit arheologic;
- acordul administratorului drumului;
- avizul Serviciului Rutiere;
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
- avizul Consiliul Județean Harghita prin Instituția Arhitectului șef;
- avizul arhitectului șef al Municipiul Miercurea-Ciuc fundamentat de CTATU;
- dovada RUR;
- avizul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al UATM Miercurea-Ciuc;
- studiu topografic;
- studiu geotehnic;

**7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului**

Conform Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobat prin Ordinul nr. 2701/2010, s-a parcurs etapa de informare și consultare al publicului cu privire la elaborarea PUZ, s-a organizat dezbateră publică în data de 8 decembrie 2023, ora 16:00, s-a întocmit raportul privind informarea și consultarea publicului, înregistrat cu nr. 19.457/05.04.2023.

Planul urbanistic zonal a fost analizat în ședința CTATU, se anexează procesul verbal nr. 22/17.11.2022.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 641 din 10.10.2023, emis de Municipiul Miercurea-Ciuc în scopul „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL 'NAGY LAJI DOMBJA – LOT 1'” – zonă pentru locuințe rezidențiale.

Arhitect șef  
arh. Albert Sándor

Șef serviciu  
Oláh Mónika