



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

Nr. înreg.: 46.479 | 14.10.2026

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 plan urbanistic zonal-reglementarea zonei pentru funcțiune de servicii și industriale”, inițiat de Eximp Maraton SRL

Határozattervezet: „Övezeti rendezési terv kidolgozása-a terület szolgáltatási és ipari rendeltetésének szabályozására”, az Eximp Maraton Kft. kezdeményezésére

Consiliul Local al Municipiului Miercurea-Ciuc, întrunit în ședința ordinară din data de 27.11.2026;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al viceprimarului Bors Béla, înregistrat cu nr. 46.478 / 14.10.2026, prin care s-a propus adoptarea unei hotărâri privind “Elaborare plan urbanistic zonal - reglementarea zonei pentru funcțiune de servicii și industriale”, inițiat de Eximp Maraton SRL, reprezentată de [redacted] cu suprafața de 12.401 mp, conform nr. U03- “Situația existentă și disfuncționalități” și U04- “Reglementări urbanistice propuse”, din documentația de urbanism anexată, elaborată de SC Arhitectura SRL, proiect nr. 1967/2024.
- Raportul de specialitate nr. 46.481/14.10.2026 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 plan urbanistic zonal - reglementarea zonei pentru funcțiune de servicii și industriale”, inițiat de [redacted], inițiat de Eximp Maraton SRL, reprezentată de P [redacted]
- Certificatul de urbanism nr. 275 din 09.05.2024 emis în scopul “Elaborare plan urbanistic zonal-reglementarea zonei pentru funcțiune de servicii și industriale”, prelungit până la data de 07.05.2027, inițiat de Eximp Maraton SRL, reprezentată de [redacted]
- Proces verbal nr. 05 din 10.07.2025, înregistrat cu nr. 30.794/10.07.2025 emis de Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanismul și referatul arhitectului șef nr. 42.186/29.09.2025;

- Luând în considerare avizele și acordurile favorabile ale forurilor abilitate solicitate prin certificatul de urbanism nr. 275 din 09.05.2024, emis de Municipiul Miercurea-Ciuc, prelungit până la data de 07.05.2027 ;
- Avize privind utilitățile urbane și infrastructura:
 - Avizul operatorului licențiat pentru serviciul public de alimentare cu apă și canalizare, Harviz SA, nr. MC320/2026;
 - Aviz de amplasament favorabil condiționat nr. 7050260402501/09.04.2026 emis de Distribuție Energie Electrică România, Sucursala Harghita;
 - Avizul de principiu DELGAZGRID, nr. 215362240/16.04.2026;
 - Avizul privind prevenirea și stingerea incendiilor de la Inspectoratul pentru situații de urgență Oltul, aviz nr. 3.032.133/25.11.2025, înregistrată la Municipiul Miercurea-Ciuc cu nr. 51.616/26.11.2025;
 - Avizul privind sănătatea populației din partea Direcției de Sănătate Publică Harghita, aviz nr. 1796/132/C din 20.04.2026;
- Avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
 - Avizul Serviciului de Circulație Rutieră din cadrul Poliției Miercurea-Ciuc nr 833.865 din 16.04.2026;
 - Acordul administratorului drumului: Acord prealabil pentru amplasarea sau executarea de lucrări în zona drumurilor publice nr. 16.471/13.04.2026, emis de Municipiul Miercurea-Ciuc, Serviciul de Monitorizare a Utilităților Publice și Administrare a Infrastructurii Stradale;
 - Avizul de oportunitate nr. 12 din 07.10.2025, înregistrat cu nr. 40.512/07.10.2025, rectificat la data de 13.10.2026;
 - Proces verbal nr. 05 din 10.07.2025, înregistrat cu nr. 30.794/10.07.2025 emis de Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanismul și referatul arhitectului șef nr. 42.186/29.09.2025;
 - Aviz de gospodărire a apelor nr. 14 din 26.05.2026, emis de Administrația Națională Apele Române, Administrația Bazinală de Apă Olt, Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor;
 - Decizia de încadrare nr. 39/29.06.2026 emisă de Direcția Județeană de Mediu Harghita;
 - Avizul arhitectului șef fundamentat CTATU nr. 10 din 28.08.2026, înregistrat cu nr. 37.081/28.08.2026, proces verbal nr. 05 din 10.07.2025, înregistrat cu nr. 30.794/10.07.2025 emis de Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanismul și referatul arhitectului șef nr. 42.186/29.09.2025;
 - Avizul Consiliului Județean Harghita nr. 17 din 29.06.2026, înregistrat cu nr. 234712/29.06.2026;
- Raportul privind informarea și consultarea publicului, înregistrat cu nr. 1.206/14.01.2026 și procesul verbal al dezbaterii publice nr. 55.727/16.12.2025;
- Dovada înregistrării proiectului la Registrul Urbaștilor din România, factura nr. 1044427, seria RUR din 02.09.2026;
- Studii de specialitate.
 - Studiul topografic vizat de OCPI, PV de recepție nr. 1001/2024, nr. înreg. 16752/17.04.2024, Tamás Kálmán;
 - Studiu geotehnic elaborat de SC Azolib SRL, inginer geolog A''
- Acordul autentificat al proprietarilor de terenuri:
 - Declarația domnului I , proprietar al terenului identificat prin CF nr. 67595, încheiere de autentificare nr. 1503/2026.07.28, întocmit de notar public S.S. Lőrinczi-Mátéfi Tünde;
 - Declarația domnului , proprietar al terenului identificat prin CF nr. 67594,

- domnului _____, proprietar al terenului identificat prin CF nr. 68962 și 61018, încheiere de autentificare nr. 1475/2026.07.27, întocmit de notar public S.S. Lőrinczi-Mátéfi Tünde;
- Declarația domnului _____ proprietar al terenului identificat prin CF nr. 67593, încheiere de autentificare nr. 1636/2026.08.12, întocmit de notar public S.S. Lőrinczi-Mátéfi Tünde;
 - Validarea fișierei geopackage cu Validator V2.0.5 de MDLPA, Observatorul Teritorial, raportul de validare;
- Pe baza rapoartelor comisiei:
- juridice;
 - economice, servicii publice și comerț;
 - urbanism;
- Proiectul nr.1967/2024, elaborat de SC Arhitectura SRL, mun. Miercurea-Ciuc, compus din:
Piese scrise: Memoriu general (pag.1-15) și Regulament local de urbanism aferent PUZ (p. 16-27)
Piese desenate:
- U01 - Plan de încadrare în teritoriu
 - U02 – Reglementări urbanistice existente
 - U03 – Situația existentă și disfuncționalități
 - U04 – Reglementări urbanistice propuse
 - U05 - Reglementări tehnico- edilitare propuse
 - U06 – Proprietate terenuri și obiective de utilitate publică

Ținând cont de prevederile:

- art. 2, alin. (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;
- 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), litera 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;
- art. 582, alin (1) al Legii nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor;

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. / .10.2026, 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. / .10.2026.

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. (1) Se aprobă documentația de urbanism privind „Elaborare plan urbanistic zonal-reglementarea zonei pentru funcțiune de servicii și industriale” inițiată de Eximp Maraton SRL, reprezentată de aborată de SC Arhitectura SRL, mun. Miercurea-Ciuc, proiect nr. 1967/2024, cu suprafața 12.401 mp, conform Anexei, vizată spre neschimbare, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Parcelele incluse în zona reglementată de planul urbanistic zonal sunt identificate prin număr carte funciară 68962, 61018, 67593, 67594 și 67595 sunt situate în intravilan, zona de urbanizare, fiind situate parțial în zona UEt-Activități economice cu caracter comercial și parțial în zona UVe-Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, conform Planului Urbanistic General, aprobat cu HCL nr. 376/2018 și prelungit cu HCL nr. 346/2022.

(3) Se va trece în domeniul public al municipiului Miercurea-Ciuc suprafața totală de teren de 3.100,25 mp, compusă din suprafața de 425,30 mp aferentă imobilului identificat prin cartea funciară nr. 68962 și numărul cadastral 68962, cu suprafața totală de 2.000 mp, proprietatea numiților F- - - - - în suprafața de 476,00 mp aferentă imobilului identificat prin cartea funciară nr. 61018 și numărul cadastral 61018, cu suprafața totală de 2.000 mp, proprietatea numiților E- - - - - , respectiv din suprafața de 2.198,95 mp aferentă imobilului identificat prin cartea funciară nr. 67595 și numărul cadastral 67595, cu suprafața totală de 5.206 mp, proprietatea numitului - - - - - conform planșei nr. U06 – „Proprietatea terenurilor și obiective de utilitate publică”. Terenurile sunt reglementate urbanistic ca zonă Ve – subzonă verde de protecție a apelor, cu rol ecologic, suprafața totală de 3.100,25 mp reprezentând aproximativ 25% din suprafața totală de 12.401 mp reglementată în acest sens.

(4) Dobândirea de către Municipiul Miercurea-Ciuc a dreptului de proprietate asupra suprafeței totale de 3.100,25 mp se va realiza, cu respectarea drepturilor proprietarilor, prin modurile de dobândire admise de lege și prin acte juridice distincte, în forma și condițiile prevăzute de lege, după individualizarea cadastrală a suprafețelor și, după caz, după dezmembrarea imobilelor, cu înscrierea dreptului dobândit în cartea funciară. Prezenta hotărâre nu operează, prin ea însăși, transferul dreptului de proprietate asupra terenurilor.

(5) Ulterior dobândirii dreptului de proprietate de către Municipiul Miercurea-Ciuc și înscrierii acestui drept în cartea funciară, includerea terenurilor în domeniul public al Municipiului Miercurea-Ciuc se va realiza prin hotărâre distinctă a Consiliului Local, în condițiile legii.

(6) Emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile propuse este condiționată de realizarea drumului de acces pietruit, cu caracter provizoriu, conform soluției tehnice prevăzute în documentația de urbanism, precum și de realizarea utilităților publice necesare și de finalizarea procedurilor juridice și cadastrale privind dobândirea și înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra terenurilor afectate obiectivelor de utilitate publică. Această condiționare nu poate implica transferul gratuit al terenurilor și nici instituirea unor servituți sau a altor dezmembrăminte ale dreptului de proprietate în afara mecanismelor prevăzute de lege.

Art. 2. Documentația de urbanism PUZ va avea termenul de valabilitate de 5 (cinci) ani, începând cu data aprobării acesteia, cu posibilitate de prelungire, în condițiile legii, prin hotărâre a Consiliului Local, fără reluarea procesului de aprobare.

Art. 3. Se aprobă raportul privind informarea și consultarea publicului, înregistrat cu nr. 1.206/14.01.2026.

Art. 4. Aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se asigură 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 Arhitect șef;
- d) EXIMP MARATON SRL, prin grija Direcției Arhitect șef;
- e) SC Arhitectura SRL, prin grija Direcției Arhitect șef;
- f) Consiliului Județean Harghita, prin grija Direcției Arhitect șef ;
- g) OCPI Harghita, prin grija Direcției Arhitect șef.

Inițiat de
Viceprimar
Bors Béla

Verificat
Arhitect șef
arh. Albert Sándor

Vizat juridic
Avizat pentru legalitate
Consilier juridic
Ejzbiri Jula

Elaborat/redactat
Șef serviciu
Oláh Mónika



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

Nr. înreg.:46.481 | 14.10.2026

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

„Elaborare plan urbanistic zonal-reglementarea zonei pentru funcțiune de servicii și industriale”, inițiat de Eximp Maraton SRL

Obiectivul principal este **reglementarea urbanistică a zonei în scopul utilizării zonei pentru funcțiune de servicii și industriale.**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată: zona studiată se află în intravilanul municipiului Miercurea-Ciuc, conform PUG aprobat cu HCL nr. 376/2018 și prelungit cu HCL nr. 346/2022.

Se situează în partea vestică a orașului, cu acces direct din strada Zorilor.

Categoria de folosință: arabil. Suprafața zonei reglementate este de 12.401 mp.

Prezentul PUZ are ca obiectiv viabilizarea zonei prin reglementarea urbanistică a acesteia ca zonă de servicii și activități industriale.

Terenurile se află în intravilanul localității MIERCUREA-CIUC în proprietate privată, conform Cf. nr. 68962 sub nr. cadastral 68962 cu suprafața de 2.000 mp, Cf. nr. 61018 sub nr. cadastral 61018 cu suprafața de 2.000 mp, Cf. nr. 67593 sub nr. cadastral 67593 cu suprafața de 1.700 mp, Cf. nr. 67594 sub nr. cadastral 67594 cu suprafața de 1.495 mp și Cf. nr. 67595 sub nr. cadastral 67595 cu suprafața de 5.206 mp.

Nr. cad.	Nr. CF	Suprafața [mp]	Cat. folosință	De	Proprietate
61018	61018	2000	arabil		Pers. fizică
67593	67593	1700	arabil		Pers. fizică
67594	67594	1495	arabil		Eximp Maraton SRL
67595	67595	5206	arabil		Pers. fizică
68962	68962	2000	arabil		Pers. fizică
Total		12401 mp			

Prevederi P.U.G. - R.L.U.:

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior, conform Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism reaprobat cu H.C.L. nr. 376/2018, și prelungit cu HCL nr. 346/2022, impuse în certificatul de urbanism nr. 275 din 09.05.2024:

-destinația/UTR: UEt - activități economice cu caracter comercial

-utilizări admise:

-Rețele de echipare edilitară;

-Căi de acces carosabile și pietonale, spatii publice, spatii verzi;

-Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice, funcțiuni comerciale

(terțiare) cu caracter intraurban, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni de cultură, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de cult, funcțiuni de învățământ, funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir privat, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public;

-regim de înălțime: nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R

(semnificațiile prescurtărilor: D-demisol, P-parter, M-mansardă, R-nivel retras)

-înălțimea maximă admisă a construcțiilor

-măsurată de la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt: max. 16 m

-măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt: max.20m

-POT max: 70 %

-CUT max: 2,4

-retragerea minimă față de aliniament: minim 10 m;

-retragerea minimă față de limitele laterale: clădirile 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 5 metri;

-retragerea minimă față limita posterioară: clădirile se vor retrage 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 metri;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U.:

-Zone funcționale propuse:

UTR Propus	Suprafața [mp]	% din suprafața totală de 12.401mp
Et-Activități economice cu caracter comercial	6.746,00	54,40
Va-Zonă spații verzi, sport și agrement	5.655,00	45,60
	12.401,00	100%

Suprafața terenului, care se va trece în domeniul public este de 3.100,25 mp, ceea ce reprezintă 25% din suprafața deținută de 12.401 mp, zona Va- Zonă spații verzi, sport și agrement, conform planșa U-06 "Proprietate terenuri și obiective de utilitate publică", cu respectarea prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.

Se va trece în domeniul public al municipiului Miercurea-Ciuc suprafața totală de teren de 3.100,25 mp, compusă din suprafața de 425,30 mp aferentă imobilului identificat prin cartea funciară nr. 68962 și numărul cadastral 68962, cu suprafața totală de 2.000 mp, proprietatea numiților _____, din suprafața de 476,00 mp aferentă imobilului identificat prin cartea funciară nr. 61018 și numărul cadastral 61018, cu suprafața totală de 2.000 mp, proprietatea numiților _____ respectiv din suprafața de 2.198,95 mp aferentă imobilului identificat prin cartea funciară nr. 67595 și numărul cadastral 67595, cu suprafața totală de 5.206 mp, proprietatea numitului _____

Dobândirea de către Municipiul Miercurea-Ciuc a dreptului de proprietate asupra suprafeței totale de 3.100,25 mp se va realiza prin acte juridice distincte, în forma și condițiile prevăzute de lege, după individualizarea cadastrală a suprafețelor și, după caz, după dezmembrare a imobilelor. Emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile propuse este condiționată de realizarea căilor de acces și a utilităților publice necesare, precum și de finalizarea procedurilor juridice și cadastrale privind terenurile afectate obiectivelor de utilitate publică.

Documentația de urbanism reglementează suprafața de 3.100,25 mp ca zonă verde de protecție a apelor, cu rol ecologic și destinație de utilitate publică, și prevede necesitatea dobândirii ulterioare a dreptului de proprietate de către Municipiul Miercurea-Ciuc prin acte juridice și proceduri distincte, în condițiile legii.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Miercurea-Ciuc, aprobat prin HCL nr. 376/2018 și prelungit prin HCL nr. 346/2022 (art. 31, pag. 240) prevede transferul în domeniul public a cotei procentuale de teren pentru viabilizarea terenurilor, care este de 25 % din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii.

Această prevedere este avută în vedere în cadrul documentației de urbanism propuse spre aprobare.

-în Avizul de oportunitate nr. 12/17.10.2025, capitolul 4.2 ;

-în Avizul arhitectului șef nr. 10 / 28.08.2026, pagina 3 ;

-în memoriul general al PUZ-ului:

- Capitol 3.5 Reglementări privind circulația și accesul, alineatul 4: *"Suprafața de 3.100,25 mp destinată zonei verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic va fi transferată în domeniul public al municipiului, conform reglementărilor stabilite prin prezenta documentație",*

- Capitol 3.9 Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse, alineat 6: *"Regimul juridic al terenurilor și operațiunile cadastrale necesare transferului în domeniul public vor fi realizate conform prevederilor legale în vigoare și în concordanță cu reglementările stabilite prin prezentul Plan Urbanistic Zonat.",*

-Capitol 4-Concluzii - Măsuri în continuare, alineat 4: *"Pentru implementarea prevederilor prezentului P.U.Z. sunt necesare următoarele măsuri:*

- *aprobarea documentației de urbanism prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc;*
- *realizarea operațiunilor de dezmembrare și/sau comasare a terenurilor, după caz;*
- *trecerea în domeniul public a suprafețelor destinate zonei verzi de protecție a apelor cu rol ecologic (3.100,25 mp);*
- *elaborarea documentațiilor tehnice pentru realizarea infrastructurii (drumuri, utilități);*
- *obținerea avizelor și acordurilor necesare pentru autorizarea lucrărilor;*
- *realizarea branșamentelor și racordurilor la rețelele existente;*
- *respectarea reglementărilor urbanistice aprobate în etapa de autorizare a construcțiilor."*

-în Regulamentul local de urbanism(RLU) aferent PUZ, capitol 6.3 Etapizarea realizării investițiilor:

"Etapele de dezvoltare vor urmări:

- *transferul suprafeței de 3.100,25 mp în domeniul public;*
- *realizarea accesului din strada Zorilor și a drumului privat de incintă;*
- *realizarea rețelelor edilitare și a branșamentelor;*
- *edificarea construcțiilor și amenajărilor aferente."*

Acordurile autentificate ale proprietarilor imobilelor menționate, exprimate în vederea realizării Planului Urbanistic Zonal, strada Zorilor, vor fi avute în vedere și sub aspectul acceptării transferului suprafețelor de teren afectate de reglementările urbanistice propuse, acest acord rezultă din conținutul documentației de urbanism inițiate și înaintate spre aprobarea Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc (din partea scrisă și desenată, indicate anterior).

- **funcțiuni admise:** activități economice și industrial nepoluante, depozitare și logistică, servicii și comerț, spații administrative și birouri, showroom-uri, ateliere de întreținere și reparații, echipamente tehnico-edilitare, funcțiuni complementare a activităților principale;

- înălțimea maximă admisă a construcțiilor

-măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt:
max.9m;

35 %

0,7

- retragerea minimă față de aliniament, strada Zorilor: minim 10 m;
- retragerea minimă față de limitele laterale: clădirile 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 5 metri;
- retragerea minimă față limita posterioară: clădirile se vor retrage 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 metri;
- circulații și accese: Accesul carosabil se va realiza din strada Zorilor.

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 permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu respectarea prevederilor Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane aprobate prin Ordinul transporturilor nr. 49/1998 respectiv a prevederilor anexei nr. 4 din Regulamentului General de Urbanism, aprobat cu HG nr. 525.

Este în curs proiectarea lucrării pentru reabilitarea străzii Zorilor, inițiată de Primăria Municipiului Miercurea-Ciuc.

-echipare tehnico-edilitară:

- rețeaua de apă potabilă: se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă pe strada Zorilor;
- rețeaua de canalizare menajeră: se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă pe strada Zorilor;
- rețeaua de canalizare pluvială: apa pluvială va fi colectată și dirijată către rigolele de scurgere;
- rețeaua electrică: alimentarea se va realiza prin racordare la rețeaua de joasă tensiune existentă.
- spații verzi: se vor asigura spații verzi plantate în proporție minimă de 25% din suprafața parcelei în cadrul zonei Et.;
- parcaje: parcarile propuse: se va asigura necesarul de parcaje – conform anexa nr.2 din Regulament Local de Urbanism: Se vor asigura pentru clienți:
 - un loc de parcare la 200 mp din SCD* pentru unități de până la 400 mp;
 - un loc de parcare la 100 mp din SCD* pentru unități de 400-600 mp;
 - un loc de parcare la 50 mp din SCD* pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
 - un loc de parcare la 40 mp din SCD* pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității, separate față de locurile de parcare rezervate clienților. Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

Emiterea autorizațiilor de construire este condiționată de realizarea drumului de acces pietruit, cu caracter provizoriu, conform soluției tehnice prevăzute în documentația de urbanism, precum și de realizarea tuturor utilităților publice necesare (apă, canalizare menajeră, rețeaua electrică), pe cheltuiela investitorului/proprietarului de teren.

Drumul de acces pietruit va avea caracter de drum de circulație rutieră cu trafic ușor local, cu lățimea de 6,00 m și va fi realizat cu următoarea structură: 10 cm macadam, 15 cm piatră spartă și fundație din balast, conform planșelor nr. U04 – „Reglementări urbanistice propuse” și U06 – „Proprietatea terenurilor și obiective de utilitate publică”.

Cedarea terenurilor în domeniu public se va face după realizarea căilor de acces, și al tuturor utilităților publice necesare și înaintea emiterii autorizațiilor de construire pentru investițiile

propuse.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și de urbanism din data de 10.07.2025, proces verbal nr. 05/10.07.2025, respectiv referatul arhitectului șef nr. 42.186/29.09.2025, anexat, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

-Categorii de costuri suportate:

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.

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.

- Avize privind utilitățile urbane și infrastructura:

- Avizul operatorului licențiat pentru serviciul public de alimentare cu apă și canalizare, Harviz S.A., nr. MC320/2026;

-Aviz de amplasament favorabil condiționat nr. 7050260402501/09.04.2026 emis de Distribuție Energie Electrică România, Sucursala Hârgăhita;

- Avizul de principiu DELGAZGRID, nr. 215362240/16.04.2026;

- Avizul privind prevenirea și stingerea incendiilor de la Inspectoratul pentru situații de urgență Oltul, aviz nr. 3.032.133/25.11.2025, înregistrată la Municipiul Miercurea-Ciuc cu nr. 51.616/26.11.2025;

- Avizul privind sănătatea populației din partea Direcției de Sănătate Publică Harghita, nr. 1796/132/C din 20.04.2026;

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

- Avizul Serviciului de Circulație Rutieră din cadrul Poliției Miercurea-Ciuc nr 833.865 din 16.04.2026;

- Acordul administratorului drumului: Acord prealabil pentru amplasarea sau executarea de lucrări în zona drumurilor publice nr. 16.471/13.04.2026, emis de Municipiul Miercurea-Ciuc, Serviciul de Monitorizare a Utilităților Publice și Administrare a Infrastructurii Stradale;

- Avizul de oportunitate nr. 12 din 07.10.2025, înregistrat cu nr. 40.512/07.10.2025;

- Avizul de oportunitate nr. 12 din 07.10.2025, înregistrat cu nr. 40.512/07.10.2025, rectificat la data de 13.10.2026;

- Proces verbal nr. 05 din 10.07.2025, înregistrat cu nr. 30.794/10.07.2025 emis de Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanismul și referatul arhitectului șef nr. 42.186/29.09.2025;

- Aviz de gospodărire a apelor nr. 14 din 26.05.2026, emis de Administrația Națională Apele Române, Administrația Bazinală de Apă Olt, Ministerul Mediului, Apele și Pădurilor;

- Decizia de încadrare nr. 39/29.06.2026 emis de Direcția Județeană de Mediu Harghita;

- Avizul arhitectului șef fundamentat CTATU nr. 10 din 28.08.2026, înregistrat cu nr. 37.081/28.08.2026, proces verbal nr. 05 din 10.07.2025, înregistrat cu nr. 30.794/10.07.2025

emis de Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanismul și referatul arhitectului șef nr. 42.186/29.09.2025;

- Avizul Consiliului Județean Harghita nr. 17 din 29.06.2026, înregistrat cu nr. 234712/29.06.2026;

- Raportul privind informarea și consultarea publicului, înregistrat cu nr. 1.206/14.01.2026 și procesul verbal al dezbaterii publice nr. 55.727/16.12.2025;

- Dovada înregistrării proiectului la Registrul Urbaștilor din România, Factura nr. 1044427, seria RUR din 02.09.2026;

- Studii de specialitate.

- Studiul topografic vizat de OCPI, PV de recepție nr. 1001/2024, nr. înreg. 16752/17.04.2024;

- Studiu geotehnic elaborat de SC Azolib SRL, inginer geolog

- Acordul autentificat al proprietarilor de terenuri:

- Declarația domnului I. în calitate de administrator al Eximp Maraton SRL, proprietar al terenului identificat prin CF nr. 67595, încheiere de autentificare nr. 1503/2026.07.28, întocmit de notar public S.S. Lőrinczi-Mátéfi Tünde;

- Declarația domnului în calitate de administrator al societății Eximp Maraton SRL, proprietar al terenului identificat prin CF nr. 67594, domnului Eröss Zoltán, proprietar al terenului identificat prin CF nr. 68962 și 61018, încheiere de autentificare nr. 1475/2026.07.27, întocmit de notar public S.S. Lőrinczi-Mátéfi Tünde;

- Declarația domnului proprietar al terenului identificat prin CF nr. 67593, încheiere de autentificare nr. 1636/2026.08.12, întocmit de notar public S.S. Lőrinczi-Mátéfi Tünde;

- Validarea fișiere geopackage cu Validator V2.0.5 de MDLPA, Observatorul Teritorial, raportul de validare;

- Proiectul nr.1967/2024, elaborat de SC Arhitectura SRL, mun. Miercurea-Ciuc, compus din:

Piese scrise: Memoriu general (pag.1-15) și Regulament local de urbanism (p. 16-27)

Piese desenate:

- U01 - Plan de încadrare în teritoriu

- U02 - Reglementări urbanistice existente

- U03 - Situația existentă și disfuncționalități

- U04 - Reglementări urbanistice propuse

- U05 - Reglementări tehnico- edilitare propuse

- U06 - Proprietate terenuri și obiective de utilitate publică

În urma analizării Raportului juridic la proiectul de hotărâre privind „Elaborare plan urbanistic zonal-reglementarea zonei pentru funcțiune de servicii și industriale”, inițiat de Eximp Maraton SRL, înregistrată la Municipiul Miercurea-Ciuc cu nr. 45.677/09.10.2026, s-a constatat existența unei erori materiale în cuprinsul Avizului de oportunitate nr. 12 din 07.10.2025, înregistrat cu nr. 40.512/07.10.2025, emis pentru elaborarea documentației de urbanism „Plan urbanistic zonal – reglementarea zonei pentru funcțiuni de servicii și industriale”, inițiată de Eximp Maraton SRL. Eroarea constă în menționarea eronată a suprafeței zonei propuse spre reglementare, la pagina 1, alineatul 2, unde a fost înscrisă suprafața de 36.400 mp, în locul suprafeței corecte de 12.401 mp.

Suprafața corectă, de 12.401 mp, este menționată în mod corespunzător în două alte poziții ale aceluiași aviz de oportunitate, respectiv în tabelul de la pagina 1 și la pagina 2,

alineatul 2: „Oportunitatea este dată de necesitatea asigurării reglementării urbanistice a unei suprafețe de teren de 12.401 mp în scopul emiterii autorizațiilor de construire pentru construcții, drumuri și utilitățile publice, rezolvarea circulației, asigurarea acceselor, în scopul reglementării zonei pentru funcțiunea de servicii și industriale.”

Din verificarea informațiilor cuprinse în aviz rezultă că valoarea de 12.401 mp reprezintă suprafața cumulată a imobilelor propuse spre reglementare urbanistică, conform datelor înscrise în tabelul de la pagina 1. Prin urmare, valoarea de 36.400 mp, menționată la pagina 1, alineatul 2, reprezintă o eroare de redactare și nu reflectă suprafața aferentă zonei propuse spre reglementare. Rectificarea nu aduce modificări în cadrul procedurii de aprobare al planului urbanistic zonal, toate avizele sunt emise cu valoarea corectă de 12.401 mp.

În urma dezbaterii publice organizate la data de 16 decembrie 2025, 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. 55.727/16.12.2025.

În urma dezbaterii publice, s-a întocmit raportul privind informarea și consultarea publicului, înregistrat cu nr. 1.206/14.01.20236.

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 5(cinci) 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;

- 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;

-art. 582, alin (1) al Legii nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor;

Procedura de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism a fost inițiată anterior intrării în vigoare a Legii nr. 169/2026 și rămâne supusă dispozițiilor legale în vigoare la data inițierii, potrivit art. 582 alin (1) din Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

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/operaționale și regulamentele interne aplicabile sunt respectate, precum și ținând cont de oportunitatea aprobării documentației de urbanism privind „Elaborare plan urbanistic zonal-reglementarea zonei pentru funcțiune de servicii și industriale”, inițiat de Eximp Maraton SRL, reprezentată de Péter István, fapt confirmat de elaboratorul și verificatorul prezentului raport,

astfel propunem adoptarea hotărârii privind aprobarea documentației de urbanism privind „Elaborare plan urbanistic zonal-reglementarea zonei pentru funcțiune de servicii și industriale”, inițiat de Eximp Maraton SRL.

Inițiat de
Viceprim
Bors Bé

Vizat juridic
Avizat pentru legalitate
Consilier juridic
Ejbb 'aula

Verificat
Arhitect șef
arh. Albert Sándor

Elaborat/redactat
Șef serviciu
Oláh Mónika





Nr. înreg.: 46.478 | 14.10.2026

REFERAT DE APROBARE
LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE AL CONSILIULUI LOCAL MUNICIPAL
privind

„Elaborare plan urbanistic zonal-reglementarea zonei pentru funcțiune de servicii și industriale”, inițiat de Eximp Maraton SRL

Luând în considerare:

- Certificatul de urbanism nr. 275 din 09.05.2024 emis în scopul "Elaborare plan urbanistic zonal-reglementarea zonei pentru funcțiune de servicii și industriale", prelungit până la data de 07.05.2027, inițiat de Eximp Maraton SRL, reprezentat de Péter István, precum și documentația de amenajare a teritoriului și urbanism tip P.U.Z elaborată de SC ARHITECTURA SRL, Miercurea-Ciuc, proiect nr. 1967/2024;

- Proces verbal nr. 05 din 10.07.2025, înregistrat cu nr. 30.794/10.07.2025 emis de Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanismul și referatul arhitectului șef nr. 42.186/29.09.2025;

- Avizul de oportunitate nr. 12 din 07.10.2025, înregistrat cu nr.40.512/07.10.2025 și rectificat la data de 13.10.2026;

- Raportul privind informarea și consultarea publicului, înregistrat cu nr. 1.206/14.01.2026 și procesul verbal al dezbaterii publice nr. 55.727/16.12.2025;

- Avizul arhitectului șef fundamentat CTATU nr. 10 din 28.08.2026, înregistrat cu nr. 37.081/28.08.2026, proces verbal nr. 05 din 10.07.2025, înregistrat cu nr. 30.794/10.07.2025 emis de Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanismul și referatul arhitectului șef nr. 42.186/29.09.2025;

- Avizele favorabile ale forurilor abilitate solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 275 din 09.05.2024, emis de Municipiul Miercurea-Ciuc, prelungit până la data de 07.05.2027 ;

- Documentația depusă „Elaborare plan urbanistic zonal-reglementarea zonei pentru funcțiune de servicii și industriale”, inițiat de Eximp Maraton SRL, reprezentat de suprafața zonei reglementate este de 12.401 mp, conform planșa nr. U03- "Situația existența și disfuncționalități" și U04- "Reglementări urbanistice propuse", din documentația de urbanism anexată, elaborată de SC Arhitectura SRL, Miercurea-Ciuc, proiect nr. 1967/2024.

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 aprobarea documentației de urbanism „Elaborare plan urbanistic zonal-reglementarea zonei pentru funcțiuni de servicii și industriale”, inițiat de EXIMP MARATON SRL, reprezentată de Péter István, documentația de amenajare a teritoriului și urbanism tip P.U.Z, elaborată de SC ARHITECTURA SRL.

Inițiat de
Viceprimar
Bor

Verificat
Arhitect șef
arh. Albert Sándor

Elaborat/redactat
Șef serviciu
Oláh Mónika