

Nr. proiect

1344/15.11.2023

Faza:

Studii de fundamentare de oportunitate

Titlu:

“Elaborare plan urbanistic zonal – PUZ-CP – pentru zona ZCP-  
– Centru – Lot 2 – Subzone centrale istorice”

## VOLUMUL II

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Beneficiar:

**MUNICIPIUL MIERCUREA CIUC**

Proiectant:

**SC TOTAL BUSINESS LAND SRL**

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB  
ALBA IULIA, Traian 20, AB  
BUCURESTI, Armindenului 2, sector 1  
Tel: +40 318 600 316  
Fax: +40 358 710 612  
[www.tblgrup.ro](http://www.tblgrup.ro)  
Email: [marius.todor@tblgrup.ro](mailto:marius.todor@tblgrup.ro); [office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
J1/125/11.02.2015  
CUI 34090016  
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201

Şef proiect:

**Urb. – Arh. Doina Harda**

Exemplar:

1/



**Total Business Land SRL**  
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB,  
510216  
Herastrau 17, Et. 1, Alba Iulia, AB, 510109  
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016  
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612  
Email: [office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
[www.tblgrup.ro](http://www.tblgrup.ro)



## CUPRINS

Introducere.....	2
1. CARACTERUL URBANISTIC AL ZONEI CENTRALE PROTEJATE.....	2
Partea I. DISPOZITII GENERALE.....	4
1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	4
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	4
3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI.....	5
4. DIVIZARE ÎN SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ.....	6
5. PRINCIPII DE REGLEMENTARE.....	11
6. DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.....	11
7. DEFINIRE POT ȘI CUT.....	11
Partea II. DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ.....	13
Capitolul 1. SUBZONA MONUMENTELOR ISTORICE CLASATE ÎN LMI 2015 ȘI A PROPUNERILOR DE CLASARE SITUATE ÎN AFARA ANSAMBLULUI URBAN.....	13
1.1. REGLEMENTĂRI SPECIFICE SIR 1.1, SIR 1.2.....	13
CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.....	14
CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.....	16
Capitolul 2. SUBZONA ANSAMBLULUI URBAN.....	17
Capitolul 3. SUBZONA CONSTRUCȚIILOR APĂRUTE ÎN SECOLUL AL XIX-LEA, CE PASTREAZĂ CARACTERUL STRAZII PIETONALE, DAR CARE SE AFLĂ ÎN AFARA ANSAMBLULUI URBAN.....	18
Capitolul 4. SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE DIN AFARA ANSAMBLULUI URBAN.....	18
Capitolul 5. SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE APĂRUTE ÎN PERIOADA SOCIALISTĂ.....	18
Capitolul 6. SUBZONA SPAȚIILOR VERZI, DE AGREMENT ȘI TERENURILOR DE SPORT.....	19
Capitolul 7. SUBZONA TERENURILOR AMPLE DESTINATE INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR.....	19



**Total Business Land SRL**  
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB,  
510216  
Herastrau 17, Et. 1, Alba Iulia, AB, 510109  
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016  
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612  
Email: [office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
[www.tblgrup.ro](http://www.tblgrup.ro)



## Introducere

### 1. CARACTERUL URBANISTIC AL ZONEI CENTRALE PROTEJATE

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării prezentei UTR este neomogenă, alcătuită din rămășițe „trunchiate” ale părților istorice ale orașului pe de o parte, și din intervenții socialiste de calitate urbanistică diferite. Orașul-târg, Miercurea Ciuc s-a format practic pe două axe perpendiculare: cea est-vestică, reprezentat de str. Kossuth de odinioară, spațiu liniar cu formă ușor bombată la mijloc, fiind cadrul de desfășurare ale piețelor obișnuite, în fiecare miercuri ale săptămânii sau a celor 4 anuale mai generoase, cu caracter regional. Str. Kossuth Lajos a pornit de la biserița rom. cat (construită abia în 1758, deoarece Miercurea aparține de parohia Șumuleu), a cărei relație cu cimitirul vechi s-a constituit printr-o prelungire a străzii spre sud-vest, zonă – bineînțeles la fel de târg de cai, bovine și obor de animale mici. Amplificat pe traseul lui spre est, stada-piață a fost amplificată cu alte deschideri alveolare – după cum permitea terenul de altfel mlăștinos -, principala dintre acestea fiind târgul olarilor (actualmente piața agroalimentară centrală). Ajunsă la pâraul Șumuleu, strada traversa pe așa numitul pod de piatră (Kóhid) după care se intersecta cu str. Petőfi la renumitul „colț” (Sarok).

Perpendicular pe axa est-vest se afla cealaltă stradă importantă a localității: actuala str. Petőfi. Pornind dinspre „colț” spre sud, strada și-a căpătat înfățișarea actuală treptat, începând cu sfârșitul sec.19. (urma acestor prime amplasări se citește în lățimea dublă a loturilor: str. Petőfi nr.1-9). Funcțiunile istorice de bază pentru str. Petőfi erau cele comerciale, de cazare și de locuire, sau chiar servicii mai speciale cum ar fi tipografiile din perioada interbelică. Odată cu pierderea caracterului ostentativ al cetății, și realizarea sediului administrativ al comitatului, mai târziu devenit primărie, al palatului justiției, la cumpăna sec.19-20., sporesc ocupările de teren pe traseul sudic al străzii, făcând legătura spre Jigodin. Pe parcursul dezvoltării sale, se pot observa diferitele moduri de ocupare ale terenurilor, de la rural prin periurban până la urban. Se mai găsesc și astăzi loturi a căror ocupare cu clădiri nu au ajuns la urbanitate completă, rămânând cu aliniament retras sau discontinuu. Spre nord, un edificiu determinant și urbanizator – gimnaziul confesional, astăzi liceul Márton Áron – a fost edificat între 1911-1913. Teritoriul a fost luat de la satul vecin, Toplița. Devenind punct de interes, prezența școlii a grăbit urbanizarea traseului nordic al axei nord-sud.

Dezvoltarea urbană decentă a fost marcant punctată de perioadele:

- 1900-1914 când orașul a cunoscut o dezvoltare de foarte mare anvergură – specifică tuturor orașelor transilvănene care au beneficiat de administrația și baza economică a monarhiei;
- 1916, când 80% din cadrul construit al orașului fost devastat, incendiat cu ocazia intrării trupelor românești (au ars mai cu seamă casele din lemn ale agricultorilor, situate pe partea sudică a str. Kossuth);
- anii 1930, când s-a început asanarea mlaștinei, creând premisele dezvoltării amplului parc central sau când s-a deschis actualul bulevard Timișoarei;
- anii socialismului „blând”: 1960-1980, când s-au creat primele intervenții drastice – nu toate negative - în țesutul incomplet al orașului, cum ar fi piața Majláth Gusztáv Károly cu cinematograful, magazinul central, blocul de locuință „lama” și turn, clădirea comercială-rezidențială „Femina”, hotelul Bradul, patinoarul artificial, cartierul patinoarului;
- anii 1980-1989, perioada de vârf a socialismului „ceaușist”. În această ultimă etapă a dezvoltării orașului drept „model de oraș socialist”, au fost desființate importante elemente urbane purtătoare de identitate. Astfel, str. Kossuth Lajos a fost trunchiată, traseul acesteia fiind translatat mai spre nord. S-a realizat, de asemenea, noul centru civic format din casa partidului comunist, și o piață de adunare imensă, flancată de un hotel, de o casă de cultură și de o clădire preconizat cultural-comercială a cărei edificare a fost întreruptă cu schimbarea de regim din 1989.

Divizarea spațială a ZCP0 1 – Centru, s-a realizat în conformitate cu Ordinul 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism



**Total Business Land SRL**  
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB,  
510216  
Herastrau 17, Et. 1, Alba Iulia, AB, 510109  
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016  
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612  
Email: [office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
[www.tblgrup.ro](http://www.tblgrup.ro)



pentru zone construite protejate (PUZ)” în:

<b>Subzonă istorică de referință</b>	<b>Tipul de țesut urban cuprins</b>
<b>S.I.R. 1</b>	Subzona monumentelor istorice clasate în Imi 2015 și a propunerilor de clasare situate în afara ansamblului urban
<b>S.I.R. 2</b>	Subzona ansamblului urban
<b>S.I.R. 3</b>	Subzona construcțiilor apărute în secolul al xix-lea, ce pastrează caracterul strazii pietonale, dar care se află în afara ansamblului urban
<b>S.I.R. 4</b>	Subzona locuințelor individuale din afara ansamblului urban.
<b>S.I.R. 5</b>	Subzona locuințelor colective apărute în perioada socialistă
<b>S.I.R. 6</b>	Subzona spațiilor verzi, de agrement și terenurilor de sport
<b>S.I.R. 7</b>	Subzona terenurilor ample destinate instituțiilor publice și serviciilor

## Partea I. DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- 1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) reprezintă documentația de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale.
- 1.2. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZCP aplică regulile și principiile generale de urbanism și cuprinde măsuri generale de protecție și conservare a valorilor de patrimoniu cultural național din zona protejată.
- 1.3. Conform Art.5. din Ordinul MTCT nr. 562/2003, documentația PUZCP și prezentul RLU aferent au în vedere, pe lângă rolul principal de protecție și conservare:
  - stabilirea direcțiilor și priorităților de dezvoltare logică a AUA, raportate la dezvoltările Municipiului Arad în ansamblul său;
  - reglementarea modului de utilizare a terenurilor cuprinse în perimetrul AUA;
  - stabilirea condițiilor de realizare și conformare a construcțiilor și amenajărilor urbanistice în cadrul AUA
- 1.4. La elaborarea de acte informative, de acte finale de autoritate ale administrației publice locale, precum și la întocmirea de documentații tehnice și/sau urbanistice se vor corobora în mod cumulativ toate articolele prezentului RLU (inclusiv precizările, detaliile și exemplificările articolelor) relaționat cu necesitățile funcționale pentru obiectivul sau obiectivele investițiilor, responsabilitatea respectării regulamentului, ca literă și spirit, revenind semnatarilor acestora, conform legislației în vigoare. Scopul acestei precizări este obținerea normei de aplicare a RLU.

### 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- 2.1. Structura REGULAMENTULUI local de urbanism aferent zonei studiate este în concordanță cu HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și a Ghidului de elaborare a documentațiilor de urbanism tip PUZ, PUG (pr.227/2001 - INCD URBAN PROIECT - BUCUREȘTI) și Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (Reglementare tehnică - indicativ: GM - 011 - 2000, elaborator INCD URBAN PROIECT - BUCUREȘTI).
- 2.2. Regulamentul se înscrie în prevederile generale stabilite prin PUG
- 2.3. Prezentul regulament local de urbanism se elaborează în conformitate cu:
  - Legea nr. 287/2009- privind Codul civil, cu modificările aduse prin Legea nr.60/2012 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 79/2011 pentru reglementarea unor măsuri necesare intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil
  - Legea 350/2001- privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ultima modificare și completare fiind Legea 229/2013
  - Legea 242/03.07.2009- privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 27/2008



**Total Business Land SRL**  
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB,  
510216  
Herastrau 17, Et. 1, Alba Iulia, AB, 510109  
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016  
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612  
Email: [office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
[www.tblgrup.ro](http://www.tblgrup.ro)



- HG 525/1996- pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în 2002 și modificată prin HG 273/2011 și HG 490/2011
- Ordinul MLPAT 21/N/2000- pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” Indicativ: GM-007-2000
- Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului Național- Secțiunea a III-a zone protejate
- Legea 315/2004- privind dezvoltarea regională în România
- Ordonanță de Urgență nr. 111/2004- pentru modificarea și completarea Legii 315/2004 privind dezvoltarea regională în România
- Legea 50/1991 republicată în 13.10.2004- privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare ultima modificare și completare fiind Legea 269/2011
- Ordin 1430/2005- pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificat și completat prin Ordin 119/2009, actualizat prin Ordinul 839/2009 cu modificările și completările ulterioare prin Ordinul 1867/2010
- Legea 422/18.07.2001- privind protejarea monumentelor istorice republicată în 2006, cu modificările și completările ulterioare– ultima fiind Ordonanța de urgență nr. 12/2011
- Ordin Administrație Publică 2807/2003- pentru modificarea Ordinului ministrului culturii și cultelor nr. 2682/2003 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și evidență a monumentelor istorice, a Listei monumentelor istorice, a Fișei analitice de evidență a monumentelor istorice și a Fișei minime de evidență a monumentelor istorice
- Ordin 2260/2008- privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice, modificat și completat de Ordinul 2480/2009
- Ordinul ministrului culturii și cultelor 2684/2003- privind aprobarea Metodologiei de întocmire a obligației privind folosința monumentului istoric și a conținutului acestuia
- Ordinul 562 din 20.10.2003- emis de către M.T.C.T.- pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)”- publicat în M.Of., Partea I, nr. 125 bis/11.II.2004
- Ordonanța Guvernului 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată prin Legea 378/2001 și republicată în 2006 cu modificările și completările ulterioare, ultima fiind Ordonanța de urgență nr. 12/2011
- Ordonanța Guvernului 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial, aprobată prin Legea 564/2001
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000
- Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completările ulterioare;

### **3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI**

- 3.1. Regulamentul local de urbanism se aplică în elaborarea oricărui tip de documentație și/sau act al protectorilor legali pentru construcții și amenajări din cadrul ZCP 01-Centru, pe orice categorie de





**Total Business Land SRL**  
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB,  
510216  
Herastrau 17, Et. 1, Alba Iulia, AB, 510109  
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016  
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612  
Email: [office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
[www.tblgrup.ro](http://www.tblgrup.ro)



terenuri, indiferent de tipul de proprietate asupra acestora.

- 3.2. Se exceptează de la prevederile alin. 3.1 construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.
- 3.3. Pentru domeniul de aplicare al prezentului RLU se extrag prevederile principalelor acte legislative și normative în vigoare cu privire la acesta, într-o manieră cronologică și relaționată.
- 3.4. Teritoriul studiat este Zona Construită Protejată 01 - centru, având 861273,97 mp din care 239897,08 mp definesc lotul 1, 494367,66 mp definesc lotul 2, 122219,20 definesc lotul 3 și este cuprins în intravilanul municipiului Miercurea Ciuc, fiind cel mai valoros țesut urban construit al Municipiului.

#### **4. DIVIZARE ÎN SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ**

##### **4.1. Descrierea metodei de definire a zonelor istorice de referință**

În cadrul Metodologiei privind cadrul conținut al studiilor istorice de fundamentare a documentațiilor de urbanism zona istorică de referință este definită astfel: „Zona din teritoriul administrativ care se definește și delimitează prin studiul istoric general și care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric care vor fi preluate în modul de dezvoltare viitor al teritoriului.”

Având în vedere scara studiului, arealul redus de analiză și dorința de detaliere a zonei construite protejate aferentă centrului municipiului Miercurea Ciuc, au fost determinate subzone istorice de referință. Astfel, pentru definirea Subzonelor Istorice de Referință, numite în corpul textului și cu abrevierea SIR, s-au parcurs următorii pași:

- Identificarea planurilor istorice care cuprind teritoriul unității administrative analizată prin Studiu Istoric General:
- Geo-referențierea și scalarea planurilor la aceeași scară;
- Suprapunerea planurilor și identificarea etapelor de evoluție ale teritoriului analizat;
- Identificarea etapelor majore în dezvoltarea teritoriului (de exemplu: vatra satului, zona centrală, extinderi majore din diferite etape de dezvoltare, extinderi recente, etc.)
- În cazul în care există, suprapunerea peste planurile de evoluție a zonelor protejate, a monumentelor și a zonelor acestora de protecție;
- Identificarea elementelor valoroase din teritoriu și constatarea, dacă este cazul, a zonelor în care acestea sunt concentrate (elemente cu zone cu valoare de arhitectură, memorială, ambientală, culturală, sau alte elemente tradiționale specifice zonei etc.);
- Analizarea caracteristicilor morfologice ale teritoriului supus studiului;
- Corelarea perioadelor de evoluție istorică cu morfologia actuală a zonelor;
- Gruparea zonelor provenind din aceleași perioade de evoluție istorică având în același timp și caracteristici morfologice similare și scalarea acestora în raport cu valoarea acestora.

În cazul prezentului Studiu Istoric Zonal pentru zona centrală a municipiului Miercurea Ciuc, în conturarea subzonelor istorice de referință s-au avut în vedere aspectele specifice întregii zone.



**Total Business Land SRL**  
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB,  
510216  
Herastrau 17, Et. 1, Alba Iulia, AB, 510109  
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016  
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612  
Email: [office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
[www.tblgrup.ro](http://www.tblgrup.ro)



#### 4.2. Criteriile de definire/ delimitare a subzonelor istorice de referință

Criteriile de definire și delimitare a subzonelor istorice de referință derivă din natura, tipologia, gruparea valorilor conținute de către acestea și reprezintă un factor fundamental în procesul de determinare și delimitare a SIR. Acestea pot varia în funcție de specificul teritoriului, însă în cazul orașului Miercurea Ciuc au fost avute în vedere următoarele criterii principale:

- Importanța istorică a zonei (vatra localității, zonă protejată, zone de protecție aferente monumentelor).
- Densitatea elementelor cu valoare fie arhitecturală, fie ambientală, sau memorială;
- Tipologia parcelarului;
- Caracteristicile tramei stradale;
- Raportul clădirilor față de trama stradală;
- Caracterul funcțional;
- Tipologia de construire;
- Mod de ocupare a parcelei;
- Fragmentarea teritoriului;
- Valoarea ambientală a zonei;
- Imagine unitară, coerentă.

#### 4.3. Delimitarea subzonelor istorice de referință

În primul rând a fost identificată limita Ansamblului Urban – HR-II-a-B-12721 și a monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice 2015, pentru care au fost create subzone istorice de referință propriu-zise. Similar, au fost identificate limitele terenurilor ocupate cu clădiri cu valoare ambientală mare ce urmează a fi propuse spre clasare pentru care de asemenea au fost propuse subzone istorice de referință.

În al treilea rând, din suprapunerile teritoriilor tuturor etapelor evoluției istorice și analiza morfo-tipologică a țesutului urban, au fost determinate restul subzonelor istorice de referință.

Toate aceste aspecte sunt detaliate pentru fiecare Subzonă Istorică de Referință în parte, mai jos numite și SIR.

4.4. Divizarea spațială a ZCP 01 – Centru în Zone Istorică de Referință (Z.I.R.) s-a realizat în conformitate cu Ordinul 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)” în:

- 7 Zone istorice de referință (ZIR) ce conțin:
- 28 de Subzone Istorică de Referință.



Subzonă istorică de referință	Subzone istorice de referință conținute	Descrierea S.I.R.-urilor
SIR 1	SIR 1.1	subzona cu valoare crescută din punct 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.
	SIR 1.2	subzona cu valoare crescută din punct de vedere al patrimoniului construit ce reprezintă subzona clădirilor propuse spre clasare situate în afara ansamblului urban care cuprinde clădirea de la adresa str. Pieței nr. 4, acestea având o valoare ambientale mare.
SIR 2	SIR 2.1	subzona cu valoare crescută din punct 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.
	SIR 2.2	subzona cu valoare crescută din punct de vedere al patrimoniului construit ce cuprinde cladirile 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.
	SIR 2.3	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.
	SIR 2.4	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.
	SIR 2.5	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

	SIR 2.6	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
SIR 3	SIR 3.1	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.
SIR 4	SIR 4.1	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 ½ sau 1/3. Clădirile sunt amplasate izolat pe parcelă, tip vagon, amplasate pe aliniament, iar regimul de înălțime este preponderent parter.
	SIR 4.2	subzonă de locuințe individuale, aplatată 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.
	SIR 4.3	subzonă 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.
	SIR 4.4	subzonă situată în proximitatea SIR 4.1, pe partea sudică a străzii Mihail Sadoveanu, pe tronsonul cuprins între intersecția acesteia cu străzile Nicolae Bălcescu și Vorosmarty Mihaly. Parcelarul zonei de locuințe individuale are forme relativ dreptunghiulare și suprafețe medii. Fondul construit a suferit intervenții recente, amplasarea pe lot a acestora fiind mai degrabă caracteristică a perioadelor recente de evoluție: clădiri amplasate izolat pe parcelă, retrase față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale loturilor. Regimul de înălțime este preponderant parter.
SIR 5	SIR 5.1	subzona locuințelor colective din perioada socialistă, amplasate de o parte și de cealaltă a străzii Kossuth Lajos. Clădirile au formă de tip „bară”, au un gabarit crescut, prezintă un regim de înălțime mare, cuprins între P+7E+M și P+10E+M și formează un front continuu, masiv. Parterul clădirilor are o înălțime mai mare și este comercial.
	SIR 5.2	subzona locuințelor colective din perioada socialistă, amplasate pe străzile Brașovului, Timișoarei, Nicolae Bălcescu și Eroilor. Clădirile sunt de tip „bară”, însă au o lungime mai redusă, formând fronturi discontinue. Regimul de înălțime este unul mediu, de P+4E.
	SIR 5.3	subzona locuințelor colective din perioada socialistă, amplasate pe străzile Eroilor și Mihai Eminescu cuprinde clădiri de tip „punct”, cu amprenta la sol pătrată și un regim de înălțime mediu pe strada Eroilor (P+4E) și mare pe strada Mihai Eminescu (P+10E). Dată fiind forma fondului construit acesta crează fronturi discontinue.

	SIR 5.4	subzona locuințelor colective din perioada socialistă, amplasate pe străzile Patinoarului și Korosi Csoma Sandor. Forma fondului construit este neregulată și are un regim de înălțime mediu, de P+4E.
SIR 6	SIR 6.1	subzona spațiilor verzi publice, de tip parc, amplasate în centrul orașului: Parcul Central și Parcul Kicsi Erdo
	SIR 6.2	subzona spațiilor verzi publice, de tip scuar / piațetă. Această subzone cuprinde spațiul public amenajat la sud de Școala Generală Petofi Sandor, amenajată cu un obiectiv de for public (Monumentul eroului sovietic) și de piațetă din fața Gării Miercurea Ciuc, situată între străzile Kossuth Lajos, Brașovului și Mihail Sadoveanu și amenajată peisagistic.
	SIR 6.3	subzona 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
	SIR 6.4	subzona cimitirului catolic de pe strada Kossuth Lajos.
SIR 7	SIR 7.1	subzonă ce se suprapune vetrei localității, dar care a suferit intervenții de sistematizare, realizându-se în perioada socialist 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)
	SIR 7.2	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
	SIR 7.3	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 monument istoric clasat în LMI Cetatea Miko – HR-II-a-A-12726
	SIR 7.4	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)
	SIR 7.5	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.
	SIR 7.6	subzona terenurilor ample cu forme neregulate, ocupate cu spații/centre comerciale (Piața agro-alimentară central, de pe strada Pietii și altele).



**Total Business Land SRL**  
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB,  
510216  
Herastrau 17, Et. 1, Alba Iulia, AB, 510109  
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016  
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612  
Email: [office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
[www.tblgrup.ro](http://www.tblgrup.ro)



## 5. PRINCIPII DE REGLEMENTARE

5.1. Perimetrul de aplicare al prezentului regulament este fixat conform Planșelor de Reglementare Urbanistică U03.1 Reglementări Urbanistice, U03.2 Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională și U03.3 Reglementări Urbanistice – Zone de Regenerare Urbană la care se aplica prezentul REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU)

## 6. DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

---- Nu se aplică

## 7. DEFINIRE POT ȘI CUT

- 7.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită pentru fiecare unitate funcțională identificată în fiecare Subzonă Istorică de Referință și precizați la Partea IV a prezentului regulament.
- 7.2. **Procentul de ocupare a terenului (POT)** este raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scârilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.
- 7.3. Formula de calcul **POT =  $S_c / S_t \times 100$** .
- 7.4. **Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)** este raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.
- 7.5. Formula de calcul **CUT =  $S_{cd} / S_t$** .
- 7.6. Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:
  - dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
  - dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.
- 7.7. Pe parcelele dens construite din Ansamblul Urban Arad, la care sunt depășite normele actuale de ocupare ale terenului în funcție de destinația actuală a construcțiilor, se admite reconversia funcțională dacă aceasta este compatibilă cu funcțiunile clădirilor adiacente și funcțiunea în care se schimbă este permisă în subzonele funcționale aflate în SIR-ul respectiv. Indicatorii maximi vor fi cei ai situației existente.
- 7.8. În temeiul aliniatului (7.7.), prin demolarea totală sau parțială a construcțiilor existente se admite executarea de construcții noi cu indicatorii urbanistici ai construcției demolate/situației existente,



**Total Business Land SRL**  
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB,  
510216  
Herastrau 17, Et. 1, Alba Iulia, AB, 510109  
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016  
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612  
Email: [office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
[www.tblgrup.ro](http://www.tblgrup.ro)

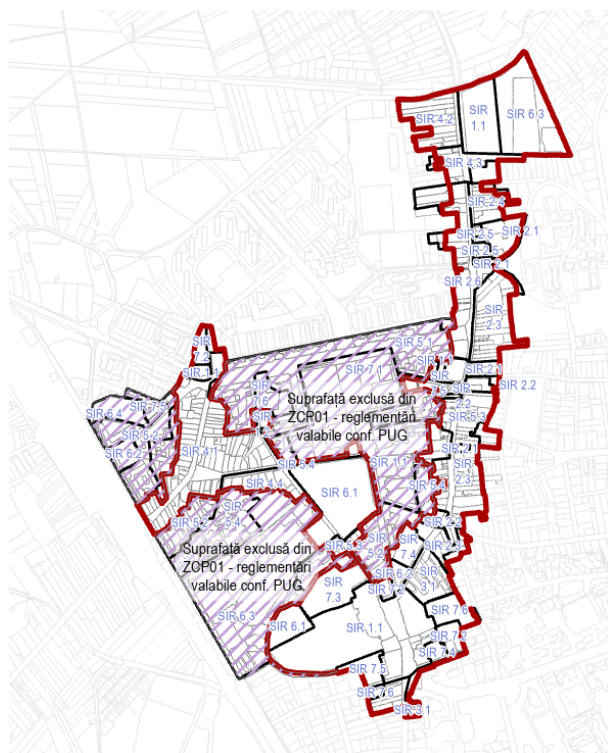


dacă aceștia depășeau normele prevăzute de ocupare a terenului și alți parametrii urbanistici și funcționali conform legislației în vigoare cu condiția să se respecte .

7.9. Prezentul articol se va corela în primul rând cu articolul referitor la asigurarea compatibilității funcțiunilor, dar și cu celelalte articole aferente RLU

## Partea II. DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ

### Capitolul 1. SUBZONA MONUMENTELOR ISTORICE CLASATE ÎN LMI 2015 ȘI A PROPUNERILOR DE CLASARE SITUATE ÎN AFARA ANSAMBLULUI URBAN



#### 1.1. REGLEMENTĂRI SPECIFICE SIR 1.1, SIR 1.2

Articolul 1. Zone și subzone funcționale:

Articolul 2. Utilizări admise:

Articolul 3. Utilizări admise cu condiționări:

Articolul 4. Utilizări interzise:





**Total Business Land SRL**  
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB,  
510216  
Herastrau 17, Et. 1, Alba Iulia, AB, 510109  
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016  
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612  
Email: [office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
[www.tblgrup.ro](http://www.tblgrup.ro)



**Articolul 5. Intervenții asupra clădirilor**

**Articolul 6. Protejarea cadrului construit și a vestigiilor istorice**

În interiorul acestei zone, datorită unor particularități bine conturate, a fost pusă în evidență următoarea unitate teritorială de referință:

**SIR 1.1.** - subzona cu valoare crescută din punct 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 Carpată – 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.

**CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

**Articolul 7. Caracteristici ale parcelelor**

**Articolul 8. Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

**Articolul 9. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**

**Articolul 10. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

**Articolul 11. Condiții de acces și circulații**

**Articolul 12. Staționarea autovehiculelor**

**Articolul 13. Înălțimi admise**





**Total Business Land SRL**  
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB,  
510216  
Herastrau 17, Et. 1, Alba Iulia, AB, 510109  
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016  
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612  
Email: [office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
[www.tblgrup.ro](http://www.tblgrup.ro)



Articolul 14. **Aspectul exterior al clădirilor**

Articolul 15. **Procentul de ocupare a terenului (POT)**

Articolul 16. **Coeficientul de utilizare al terenului (CUT)**

Articolul 17. **Condiții de echipare edilitara**

Articolul 18. **Împrejmuiri**

Articolul 19. **Spații libere și plantate**



**Total Business Land SRL**  
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB,  
510216  
Herastrau 17, Et. 1, Alba Iulia, AB, 510109  
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016  
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612  
Email: [office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
[www.tblgrup.ro](http://www.tblgrup.ro)



**SIR 1.2** – subzona cu valoare crescută din punct de vedere al patrimoniului construit ce reprezintă subzona clădirilor propuse spre clasare situate în afara ansamblului urban care cuprinde clădirea de la adresa str. Pieței nr. 4, acestea având o valoare ambientale mare.

## CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- Articolul 20. **Caracteristici ale parcelelor**
- Articolul 21. **Amplasarea construcțiilor față de aliniament**
- Articolul 22. **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**
- Articolul 23. **Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă**
- Articolul 24. **Condiții de acces și circulații**
- Articolul 25. **Staționarea autovehiculelor**
- Articolul 26. **Înălțimi admise**
- Articolul 27. **Aspectul exterior al clădirilor**
- Articolul 28. **Procentul de ocupare a terenului (POT)**
- Articolul 29. **Coeficientul de utilizare al terenului (CUT)**



**Total Business Land SRL**  
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB,  
510216  
Herastrau 17, Et. 1, Alba Iulia, AB, 510109  
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016  
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612  
Email: [office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
[www.tblgrup.ro](http://www.tblgrup.ro)



**Articolul 30. Condiții de echipare edilitara**

**Articolul 31. Împrejmuiri**

**Articolul 32. Spații libere și plantate**

**Capitolul 2. SUBZONA ANSAMBLULUI URBAN**

**SIR 2.1.** - subzona cu valoare crescută din punct 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.

**SIR 2.2.** - subzona cu valoare crescută din punct de vedere al patrimoniului construit ce cuprinde cladirile 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.

**SIR 2.3.** - subzona constructiilor din interiorul Ansamblului Urban – HR-II-a-B-12721, amplasate de o parte si de cealalta 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.

**SIR 2.4.** – 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.

**SIR 2.5.** – 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

**SIR 2.6.** – 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



**Total Business Land SRL**  
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB,  
510216  
Herastrau 17, Et. 1, Alba Iulia, AB, 510109  
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016  
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612  
Email: [office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
[www.tblgrup.ro](http://www.tblgrup.ro)



### Capitolul 3. SUBZONA CONSTRUCȚIILOR APĂRUTE ÎN SECOLUL AL XIX-LEA, CE PASTREAZĂ CARACTERUL STRAZII PIETONALE, DAR CARE SE AFLĂ ÎN AFARA ANSAMBLULUI URBAN

**SIR 3.1.** - 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.**

### Capitolul 4. SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE DIN AFARA ANSAMBLULUI URBAN.

**SIR 4.1.** – subzona țesutului urban vechi, apărut la început de secol XIX, caracterizat de un parțel destinat locuințelor individuale și având forme dreptunghiulare și un raport al laturilor de ½ sau 1/3. Clădirile sunt amplasate izolat pe parțelă, tip vagon, amplasate pe aliniament, iar regimul de înălțime este preponderent parter.

**SIR 4.2.** – subzonă de locuințe individuale, apasată pe partea vestică a străzii Marton Aron, la vest de Liceul teoretic Marton Aron – HR-II-a-B-12731. Parțelarul 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.

**SIR 4.3** – subzonă situată pe strada Marton Aron, de o parte și de cealalta a sa, la sud de Liceul teoretic Marton Aron – HR-II-a-B-12731. Caracteristicile subzonei sunt: parțel cu forme neregulate și suprafețe medii, și un fond construit neomogen, care formează un front discontinuu.

**SIR 4.4.** – subzonă situată în proximitatea SIR 4.1, pe partea sudică a străzii Mihail Sadoveanu, pe tronsonul cuprins între intersecția acesteia cu străzile Nicolae Bălcescu și Vorosmarty Mihaly. Parțelarul zonei de locuințe individuale are forme relativ dreptunghiulare și suprafețe medii. Fondul construit a suferit intervenții recente, amplasarea pe lot a acestora fiind mai degrabă caracteristică a perioadelor recente de evoluție: clădiri amplasate izolat pe parțelă, retrase față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale loturilor. Regimul de înălțime este preponderant parter.

### Capitolul 5. SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE APĂRUTE ÎN PERIOADA SOCIALISTĂ

**SIR 5.1.** – subzona locuințelor colective din perioada socialistă, amplasate de o parte și de cealalta a străzii Kossuth Lajos. Clădirile au formă de tip „bară”, au un gabarit crescut, prezintă un regim de înălțime mare, cuprins între P+7E+M și P+10E+M și formează un front continuu, masiv. Parterul clădirilor are o înălțime mai mare și este comercial.



**Total Business Land SRL**  
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB,  
510216  
Herastrau 17, Et. 1, Alba Iulia, AB, 510109  
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016  
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612  
Email: [office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
[www.tblgrup.ro](http://www.tblgrup.ro)



**SIR 5.2.** - subzona locuințelor colective din perioada socialistă, amplasate pe străzile Brașovului, Timișoarei, Nicolae Bălcescu și Eroilor. Clădirile sunt de tip „bară”, însă au o lungime mai redusă, formând fronturi discontinue. Regimul de înălțime este unul mediu, de P+4E.

**SIR 5.3.** – subzona locuințelor colective din perioada socialistă, amplasate pe străzile Eroilor și Mihai Eminescu cuprinde clădiri de tip „punct”, cu amprenta la sol pătrată și un regim de înălțime mediu pe strada Eroilor (P+4E) și mare pe strada Mihai Eminescu (P+10E). Dată fiind forma fondului construit acesta crează fronturi discontinue.

**SIR 5.4.** - subzona locuințelor colective din perioada socialistă, amplasate pe străzile Patinoarului și Korosi Csoma Sandor. Forma fondului construit este neregulată și are un regim de înălțime mediu, de P+4E.

#### Capitolul 6. SUBZONA SPAȚIILOR VERZI, DE AGREMENT ȘI TERENURILOR DE SPORT

**SIR 6.1.** – subzona spațiilor verzi publice, de tip parc, amplasate în centrul orașului: Parcul Central și Parcul Kicsi Erdo

**SIR 6.2.** – subzona spațiilor verzi publice, de tip scuar / piațetă. Această subzonă cuprinde spațiul public amenajat la sud de Școala Generală Petofi Sandor, amenajată cu un obiectiv de for public (Monumentul eroului sovietic) și de piațetă din fața Gării Miercurea Ciuc, situată între străzile Kossuth Lajos, Brașovului și Mihail Sadoveanu și amenajată peisagistic.

**SIR 6.3.** – subzona 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

**SIR 6.4.** – subzona cimitirului catolic de pe strada Kossuth Lajos.

#### Capitolul 7. SUBZONA TERENURILOR AMPLE DESTINATE INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR

**SIR 7.1.** – subzonă ce se suprapune vetrei localității, dar care a suferit intervenții de sistematizare, realizându-se în perioada socialist 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)



**Total Business Land SRL**  
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB,  
510216  
Herastrau 17, Et. 1, Alba Iulia, AB, 510109  
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016  
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612  
Email: [office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
[www.tblgrup.ro](http://www.tblgrup.ro)



**SIR 7.2.** – 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

**SIR 7.3.** – 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

**SIR 7.4.** – 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)

**SIR 7.5.** - 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.

**SIR 7.6.** – subzona terenurilor ample cu forme neregulate, ocupate cu spații/centre comerciale (Piața agro-alimentară central, de pe strada Pietii și altele).