



România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc

Proiect de hotărâre nr. 1869/1010/S/10.06.2026

Hotărârea nr./2026
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Zonă construită protejată – PUZCP al Municipiului
Odorheiu Secuiesc și a Regulamentului Local de Urbanism

Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 1869/1011/10.06.2026 al Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc și Raportul de specialitate nr. 1869/1012/S/10.06.2026 al Direcției de Urbanism și Evidența Patrimoniului, Avizul Prealabil de Oportunitate al Primăriei Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 18/2025, Avizul Arhitectului Șef al Județului Harghita nr. 11/2026, Avizul nr. al Comisiei de specialitate pentru amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului ale Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc,

Ținând cont de avizele cerute prin Certificatul de urbanism emis de Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc cu nr. 1 din 16.01.2025,

În conformitate cu prevederile art. 32, art. 47, art. 50 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Conform Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și a urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și cu respectarea Anexei 5 - Norme tehnice privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Potrivit reglementărilor prevăzute în Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, precum și cu respectarea celor prevăzute de Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 24/2012 pentru adoptarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului,

Conformându-se la cele prevăzute în conținutul "Ghidului specific — Condiții de accesare a fondurilor europene aferente Planului național de redresare și reziliență în cadrul apelurilor de proiecte PNRR/2022/C10, componenta 10 — Fondul local" aprobat prin Ordinul Ministrului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației nr. 999/2022 pentru aprobarea Ghidului specific — Condiții de accesare a fondurilor europene aferente Planului național de redresare și reziliență în cadrul apelurilor de proiecte PNRR/2022/C10, componenta 10 — Fondul local.

Ținând cont de prevederile Contractului de Finanțare nr. 131451/21.11.2022, încheiat pentru proiectul intitulat „Elaborarea/actualizarea în format GIS a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de planificare urbană”, între Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, în calitate de coordonator de reforme și investiții pentru Planul Național de Redresare și Reziliență, Componenta C10 – Fondul local, Investiția 1.4 – Elaborarea/actualizarea în format GIS a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de planificare urbană, în calitate de beneficiar al finanțării,

Ținând cont de Avizul Arhitectului Șef cu nr. 9/2026, precum și de Raportul informării și consultării publicului nr. 7/2026,

Cu respectarea prevederilor art. 7 alin. (1) și alin. (2) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, sens în care s-a făcut public anunțul nr. 39334 afișat la data de 11.03.2026,

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

Hotărăște:

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – Zonă construită protejată – PUZCP al Municipiului Odorheiu Secuiesc și Regulamentul Local de Urbanism, conform contractului de servicii nr. 94143 din 16.12.2024, elaborat de S.C. AGORAPOLIS S.R.L. în asociere cu S.C. MONTAG STUDIO S.R.L., București, prin arh. Köllő Miklós, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Certificatele de Urbanism eliberate anterior aprobării prezentei Hotărâri își pierd valabilitatea.

Art. 3. – Termen de valabilitate: 10 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 4. – Cu aducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Art. 5. – Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică și se comunică Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, Instituției Prefectului Județului Harghita, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național în condițiile și termenele prevăzute de lege.

Această hotărâre a fost aprobată de Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, cu respectarea prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. e), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu voturi pentru, voturi împotriva, abțineri, din cei consilieri locali prezenți la ședință, din totalul de 18 consilieri locali în funcție.

Odorheiu Secuiesc, la

Inițiat de:

Primarul Municipiului,
SZAKÁCS-PAÁL István

Avizat pentru legalitate
Secretar General al Municipiului,
VENCZEL Attila



România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc

Nr. 1869/1011/S/10.06.2026

Referat de aprobare

referitor la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Zonă construită protejată – PUZCP al Municipiului Odorheiu Secuiesc și a Regulamentului Local de Urbanism

În conformitate cu prevederile art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în conformitate cu prevederile art. 32 alin. (1) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prin prezenta inițiem Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Zonă construită protejată – PUZCP al Municipiului Odorheiu Secuiesc și a Regulamentului Local de Urbanism, conform contractului de servicii nr. 94143 din data de 16.12.2024, elaborat de S.C. AGORAPOLIS S.R.L în asociere cu S.C. MONTAG STUDIO S.R.L, București, având ca beneficiar persoana juridică Municipiul Odorheiu Secuiesc, reprezentat de Szakács - Paál István, primar, în continuare proiect de hotărâre, bazându-se pe următoarele

Motive:

În fapt, vă arătăm, că la Registratura Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc s-a înregistrat sub nr. 74458/15.09.2025, afișat la data de 11.03.2026 sub nr. 39334, documentația conform contractului de servicii nr. 94143/2025, elaborat de S.C. AGORAPOLIS S.R.L în asociere cu S.C.MONTAG STUDIO S.R.L., București, Planul Urbanistic Zonal – Zonă construită protejată – PUZCP al Municipiului Odorheiu Secuiesc și Regulamentul Local de Urbanism, având ca beneficiar persoana juridică Municipiul Odorheiu Secuiesc, reprezentat de Szakács - Paál István, primar.

Analizând conținutul acestei documentații, observăm, că amplasamentul studiat se află în intravilanul, localității conform P.U.G. aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 287/2017. Destinația actuală a zonei: **ZCP** – Zona construită protejată (nucleul istoric), cuprinde subzonele :

ISP1 – Zona de instituții și servicii publice existente - situate în interiorul nucleului istoric, zona A și B conform studiu morfologic;

LFCm1 – Zona de locuințe cu regim mic de înălțime max. P+2 și funcțiuni complementare existente - situate în interiorul nucleului istoric, zona A și B conform studiu morfologic;

GC1a – Zona de gospodărie comunală - situată în interiorul nucleului istoric, zona A – cimitirul reformat declarat parc dendrologic;

Folosința actuală: curți construcții, piețe și spații verzi publice, căi de comunicații - aferente nucleului istoric.

Din conținutul Avizului prealabil de oportunitatea nr. 18/2025 eliberat de Primăria Municipiului Odorheiu Secuiesc, reiese că eliberarea acestuia s-a făcut pentru imobilele fiind domeniul public și privat al Municipiului Odorheiu Secuiesc: 53787, 53954, 59865, 55989, 53327, 56799, 54582, 53328, 53326, 55092, 59784, 58864, 57639, 57464, 58446, 59974, 60213, 60212, 60970, 61163, 61165, 61167, 61166, 61170, 61173, 61453, 61277, 61297, 61432, 61301, 61334, 61382, 61343, 61385, 61384, 61390, 61401, 67292, 61531, 61533, 61534, 69578, 67343, 67357, 67760, 61532, 61539, 61538, 61540, 62463, 62391, 67228, 67229, 66510, 67312, 67345, 67761, 67980, 69557, 68202.

Restul imobilelor sunt proprietăți private ale unor confesiuni, instituții, persoane fizice și persoane juridice de drept privat.

Analizând documentația depusă rezultă că suprafața totală studiată este de cca 61,4 ha. Față de zona stabilită prin PUG se propune o extindere care include teritoriul suplimentar care prezintă valoare istorică, culturală și urbanistică.

- în nord, se propune includerea zonei situate între străzile Orbán Balázs, Petőfi Sándor și Tomcsa Sándor, care reprezintă o zonă de tranziție între centrul istoric și cartierele moderne, păstrând caracteristicile arhitecturale și funcționale ale țesutului tradițional;
- zona delimitată de străzile Orbán Balázs, Tompa László și albia râului este inclusă pentru valoarea urbană și simbolică a Liceului de Artă și pentru protecția ansamblului urban „Str. Tompa László”, înscris pe Lista Monumentelor Istorice cu codul LMI: HR-II-a-B-12892;
- în nord-est, se propune includerea zonei delimitate de străzile Tamási Áron, Insulei, de râul Târnava Mare și terenul identificat cu NC 68108, care reprezintă, istoric, primul punct de contact al nucleului istoric al Municipiului Odorheiu Secuiesc cu râul Târnava Mare. Includerea zonei este esențială pentru protejarea și punerea în valoare a legăturii nucleului istoric cu râul;
- în sud-est, sunt integrate teritoriile delimitate de străzile Fântânei, Sântimbru, Szentjános și József Attila, reprezentând o parte din nucleul tradițional al cartierului Sântimbru, caracterizat prin gospodăria tradițională, dezvoltate pe parcele înguste și adânci în care se păstrează structuri vernaculare de o densitate moderată. Pentru a asigura coerența reglementărilor urbanistice și, în același timp, pentru a păstra caracterul identitar al intersecției formate de străzile Rozei, Sântimbru și Școlii, limita zonei studiate a fost extinsă astfel încât să includă și frontul sudic al străzii Sântimbru.
- în sud, zona include Cimitirul Romano-Catolic recunoscut pentru valoarea sa culturală, pentru peisajul solemn și monumentele funerare diverse.

În urma înaintării studiului de oportunitate de către beneficiar, în conformitate cu art. 32 din Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, autoritatea publică locală prin grija Arhitectului Șef a eliberat Avizul prealabil de oportunitate nr. 18/2025.

Prin Planul Urbanistic Zonal – Zonă construită protejată, a cărui aprobare se urmărește prin prezenta inițiativă a noastră, se urmărește: parcelarea terenului, stabilirea condițiilor de construire și de implantare, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea acceselor.

Inițierea elaborării Planului Urbanistic Zonal – Zonă Construită Protejată PUZCP aparține persoanei juridice Municipiul Odorheiu Secuiesc.

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: 61,4 ha, teren intravilan.

Teritoriul este delimitat la:

- La Nord: de str. Uzinei;
- La est: str. Taberei și str. Szentjános;
- La sud: str. Stejarului și strada Morii;
- La vest: Aleea Teilor, str. Tomcsa Sándor, strada Insulei și malul estic al Râului Târnava

Mare

Referitor la aspectele legate de mediu, în proiect se arată, că din punct de vedere al relației cadru natura – cadru construit nu există disfuncționalități. Investiția propusă nu afectează calitatea mediului.

Analizând proiectul depus de beneficiar, se observă, existența Certificatului de urbanism nr. 1/16.01.2025, Avizului prealabil de oportunitate nr. 18/2025, Avizului Arhitectului Șef al Consiliului Județean nr. 11/2026, Avizul Arhitectului Șef al Municipiului Odorheiu Secuiesc cu nr. 9/2026 și toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 1/16.01.2025.

Proiectul, cum am arătat și mai sus, a fost depus la Registratura Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, în două exemplare și adus la cunoștință publică, prin anunțul nr. 39334 afișat la data de 11.03.2026, respectând modalitatea de afișare la sediul instituției noastre, parcurgând și îndeplinind regulile procedurale ale Ordinului 2701/2010 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, precum și Hotărârea Consiliului Local Odorheiu Secuiesc nr. 24/2012 pentru adoptarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, precum și Raportul informării și consultării publicului nr. 7/2026.

În drept, invocăm prevederile art. 47, art. 50 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, prevederile Hotărârii

Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, cele prevăzute de Ordinul nr. 176/2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000.

Conformându-se la cele prevăzute în conținutul ”Ghidului specific — Condiții de accesare a fondurilor europene aferente Planului național de redresare și reziliență în cadrul apelurilor de proiecte PNRR/2022/C10, componenta 10 — Fondul local” aprobat prin Ordinul Ministrului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației nr. 999/2022 pentru aprobarea Ghidului specific — Condiții de accesare a fondurilor europene aferente Planului național de redresare și reziliență în cadrul apelurilor de proiecte PNRR/2022/C10, componenta 10 — Fondul local.

Ținând cont de prevederile Contractului de Finanțare nr. 131451/21.11.2022, încheiat pentru proiectul intitulat „Elaborarea/actualizarea în format GIS a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de planificare urbană”, între Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, în calitate de coordonator de reforme și investiții pentru Planul Național de Redresare și Reziliență, Componenta C10 – Fondul local, Investiția 1.4 – Elaborarea/actualizarea în format GIS a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de planificare urbană , în calitate de beneficiar al finanțării.

În concluzie, văzând motivele de fapt și de drept sus prezentate, luând în considerare faptul, că potrivit prevederilor art. 129 alin (2) lit. c), alin (6) lit. (c), art. 139. alin (3) lit. (e), respectiv art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, competența decizională, în prezenta cauză, aparține Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, prin prezenta propunem aprobarea proiectului de hotărâre, în forma inițiată.

Odorheiu Secuiesc, la 10.06.2026.

Inițiator:

Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc,
SZAKÁCS-PAÁL István

Întocmit de:
Arhitect Șef
BIHARI Cristina



România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc
Direcția de Urbanism și Evidența Patrimoniului

Nr. 1869/1012/S/10.06.2026

Raport de specialitate

referitor la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Zonă construită protejată – PUZCP al Municipiului Odorheiu Secuiesc și a Regulamentului Local de Urbanism

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, primind spre analiză Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – Zonă construită protejată – PUZCP, Municipiul Odorheiu Secuiesc și a Regulamentului Local de Urbanism, potrivit proiectului nr. /2025, elaborat de S.C. AGORAPOLIS S.R.L. în asociere cu S.C. MONTAG STUDIO S.R.L, București, facem următoarele observații:

Prin cererea nr. 165 din 08.01.2025, Municipiul Odorheiu Secuiesc, prin reprezentant Szakács-Paál István a solicitat emiterea Certificatului de urbanism în scopul Elaborare și transpunere în format GIS a Planului Urbanistic Zonal – Zonă construită protejată – PUZCP, conform contractului de servicii nr. 94143/2024, elaborat de S.C. AGORAPOLIS S.R.L. în asociere cu MONTAG STUDIO S.R.L. Amplasamentul studiat se află în intravilanul, localității conform P.U.G. aprobat cu Hotărârea nr. 287/2017 a Consiliului Local Odorheiu Secuiesc.

Destinația zonei existente: **ZCP** – Zona construită protejată (nucleul istoric), cuprinde subzonele :

ISP1 – Zona de instituții și servicii publice existente - situate în interiorul nucleului istoric, zona A și B conform studiu morfologic;

LFCm1 – Zona de locuințe cu regim mic de înălțime max. P+2 și funcțiuni complementare existente - situate în interiorul nucleului istoric, zona A și B conform studiu morfologic;

GC1a – Zona de gospodărie comunală - situată în interiorul nucleului istoric, zona A – cimitirul reformat declarat parc dendrologic;

Conform art. 32 din Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, autorizarea investițiilor este condiționată de elaborarea unui PUZ. În urma înaintării studiului de oportunitate de către beneficiar, în conformitate cu art. 32 din Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, autoritatea publică locală prin grija Arhitectului Șef a eliberat Avizul prealabil de oportunitate nr. 18/2025.

Folosința actuală: curți construcții, piețe și spații verzi publice, căi de comunicații - aferente nucleului istoric.

Prin Planul Urbanistic Zonal - Zonă Construită Protejată, a cărui aprobare se urmărește prin prezenta inițiativă a noastră, se urmărește: stabilirea condițiilor de construire și de implantare, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea acceselor.

Prin RLU s-au stabilit:

1.Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.C.P:

Conform anexei⁵) la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la:

- La Nord: de str. Uzinei;
- La est: str. Taberei și str. Szentjanos;
- La sud: str. Stejarului și strada Morii;
- La vest: Aleea Teilor, str. Tomcsa Sandor, strada Insulei și malul estic al Râului Târnava Mare

Amplasamentul studiat se află în intravilanul, localității conform P.U.G. aprobat cu Hotărârea nr. 287/2017 a Consiliului Local Odorheiu Secuiesc.

2.Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Se propune studierea a 24 de subzone funcționale:

SZCP_01: Ansamblul Piața Primăriei
SZCP_02: Ansamblul piața Márton Áron
SZCP_03: Ansamblul dealul Sfântul Nicolae
SZCP_04: Ansamblul Piața „KÖKERESZT”
SZCP_05: Cetatea „SZÉKELY TÁMADT”
SZCP_06: ZONA COMPLEMENTARĂ I CETATE (INEL I)
SZCP_07: ANSAMBLU URBAN BETHLEN GÁBOR
SZCP_08: ANSAMBLUL URBAN KOSSUTH LAJOS
SZCP_09: ZONA NOUĂ HOTEL TÂRNAVA
SZCP_10: ZONA LICEUL DE ARTĂ
SZCP_11: ZONA COMPLEMENTARĂ II CETATE (INEL II)
SZCP_12: ZONĂ ANSAMBLU INSTITUȚII
SZCP_13: ZONA MIXTĂ MALUL TÂRNAVEI
SZCP_14: ZONA DE LOCUIRE STRADA UZINEI ELECTRICE
SZCP_15: ZONA ANSAMBLU UZINA ELECTRICĂ
SZCP_16: ZONA EXTERIOARĂ STRADA BETHLEN GABOR
SZCP_17: ANSAMBLU BISERICA UNITARIANĂ
SZCP_18: ZONA LOCUIRE STRADA TABEREI
SZCP_19: CIMITIRUL REFORMAT
SZCP_20: ZONA LOCUIRE COLECTIVĂ LIMITROFĂ SPITALULUI
SZCP_21: ANSAMBLUL SPITALULUI
SZCP_22: ZONA SÂNTIMBRU
SZCP_23: CIMITIRUL CATOLIC
SZCP_24: ZONA ANSAMBLU STRADA STEJARULUI ȘI STRADA BARÓTI SZABÓ DÁVID

Categoriile funcționale vor fi corelate cu RLU aferent PUG aprobat cu HCL 287/2017

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

Indicatori propuși

SZCP 01 – ANSAMBLU PIAȚA PRIMĂRIEI

SZCP_01A

POT max= 100% - pentru parcelele cu adâncimea mai mică de 20m

POT max= 70% - pentru parcelele cu adâncimea mai mare sau egală cu 20m

CUT max= 2,75 mp ADC/mp teren - pentru parcelele cu adâncimea mai mică de 20m

CUT max=1,95 mp ADC/mp teren - pentru parcelele cu adâncimea mai mare sau egală cu 20m

RHmax=P+1+M, cu condiția alinierii la cornișa istorică a imobilelor protejate. - pentru imobilele cu deschidere la Piața Primăriei

RHmax= P+M - Pentru imobilele cu deschidere la strada Cetății

SZCP_01B:

POT max= Se menține existent

CUT max=Se menține existent.

RH max= Se menține existent.

SZCP_01C:

POT max= 100% - pentru parcelele cu adâncimea mai mică de 20m

POT max= 70% - pentru parcelele cu adâncimea mai mică de 20m

CUT max= 2,75 mp ADC/mp teren - pentru parcelele cu adâncimea mai mică de 20m

CUT max=1,95 mp ADC/mp teren - pentru parcelele cu adâncimea mai mică de 20m

RHmax=P+1+M, cu condiția alinierii la cornișa istorică a imobilelor protejate

SZCP_01D:

POT max= Se menține existent

CUT max=Se menține existent

RH max= Se menține existent.

SZCP 02 – ANSAMBLU PIAȚA MÁRTON ÁRON

SZCP_02A

POT max=70% - pentru loturi sub 6000mp

POT max=60% - pentru loturi sub 6000mp

CUT max= 1,8 mp ADC/mp teren - pentru loturi sub 6000mp

CUT max=1,6 mp ADC/mp teren - pentru loturi peste 6000mp

RHmax= P+1+M

SZCP_02B:

POT max= Se menține existent

CUT max=Se menține existent.

RH max= Se menține existent.

SZCP 03 – ANSAMBLU DEALUL SF. NICOLAE

SZCP_03A:

POT max= Se menține existent

CUT max=Se menține existent

RH max= Se menține existent.

SZCP_03B:

POT max=60%

CUT max= 1,8 mp ADC/mp teren

RHmax= P+2

SZCP 04 – ANSAMBLU PIAȚA „KÓKERESZT”

SZCP_04A:

POT max=70%

CUT max= 1,95 mp ADC/mp teren

RHmax= P+1+M

SZCP_04B:

POT max= Se menține existent

CUT max=Se menține existent

RH max= Se menține existent.

SZCP 05 – CETATEA „SZÉKELY TÁMADT”

POT max= 40% calculat la nivelul întregii zone

CUT max=0,8 mp ADC/mp teren - calculat la nivelul întregii zone

RH max= Se menține existent.

SZCP 06 – ZONA COMPLEMENTARĂ I CETATE (INEL I)

POTmax= 50% - pentru loturile cu deschidere la strada Atilla

POT max=60% - pentru loturile cu deschidere la strada Konis Ferenc, Lacului

POT max=55% - pentru loturile cu deschidere la strada Tompa Laszlo

CUTmax= 1,35 mp ADC/mp teren - pentru loturile cu deschidere la strada Atilla

CUTmax= 1 mp ADC/mp teren - pentru loturile cu deschidere la strada Konis Ferenc, Lacului

CUTmax= 0,9 mp ADC/mp teren - pentru loturile cu deschidere la strada Tompa Laszlo

RHmax= P+M

SZCP 07 – ANSAMBLU URBAN BETHLEN GÁBOR

POTmax= 50% - pentru loturile cu deschidere la strada Bethlen Gabor, Eötvös József

POT max=65% - pentru loturile cu deschidere la strada Curtea Cojocarilor, Curtea Mihai

CUTmax= 0,8 mp ADC/mp teren - pentru loturile cu deschidere la strada Bethlen Gabor, Eötvös József

CUT max=1,7 mp ADC/mp teren - pentru loturile cu deschidere la strada Curtea Cojocarilor, Curtea Mihai

RHmax= P+1+M - pentru loturile cu deschidere la strada Bethlen Gabor, Eötvös József

RHmax= P+M - pentru loturile cu deschidere la strada Curtea Cojocarilor, Curtea Mihai

SZCP 08 – ANSAMBLU URBAN KOSSUTH LAJOS

POT max=65%

CUT max= 1,7 mp ADC/mp teren

RHmax= P+1+M

SZCP 09 – ZONA NOUĂ HOTEL TÂRNAVA

SZCP 09A

POT max= Se menține existent

CUT max=Se menține existent

RH max= Se menține existent

SZCP 09B

POT max=50%

CUT max= 1,5 mp ADC/mp teren

RHmax= P+2

SZCP 10 – ZONA LICEUL DE ARTĂ

POT max=60% - pentru unități educaționale

POT max=65% - pentru restul funcțiunilor

POT max=70% - pentru imobile de colț

CUT max=1,5 mp ADC/mp teren - pentru unități educaționale

CUT max=1,3 mp ADC/mp teren - pentru restul funcțiunilor

CUT max=2,1 mp ADC/mp teren - pentru imobile de colț

RHmax= P+M - pentru loturile cu deschidere la strada Orbán Balázs

RHmax= P+1 - pentru loturile cu deschidere la strada Petofi Sandor, Tompa László

RH max= P+2 - pentru unități educaționale

SZCP 11 – ZONA COMPLEMENTARĂ II CETATE (INEL II)

POT max=75%

CUT max= 1,95 mp ADC/mp teren

RHmax= P+1+M

SZCP 12 – ZONA ANSAMBLU INSTITUȚII

POT max=40% - pentru unități educaționale

POT max=50% - pentru restul funcțiunilor

CUT max=1 mp ADC/mp teren - pentru unități educaționale

CUT max=1,3 mp ADC/mp teren - pentru restul funcțiunilor

RHmax= P+2 - pentru unități educaționale

RHmax= P+1+M - pentru restul funcțiunilor

SZCP 13 – ZONA MIXTĂ MALUL TÂRNAVEI

SZCP 13A

POT max=50%

CUT max= 0,8 mp ADC/mp teren

RHmax= P+M

SZCP 13B

POT max=40%

CUT max= 0,7 mp ADC/mp teren

RHmax= P+M

SZCP 13C

POT max=60% - pentru imobilele de colț

POT max=50%

CUT max= 1,6 mp ADC/mp teren - pentru imobile de colț

CUT max= 1,3 mp ADC/mp teren

RHmax= P+1+M

SZCP 14 – ZONA DE LOCUIRE STRADA UZINEI ELECTRICE

POT max=50%

CUT max= 0,8 mp ADC/mp teren

RHmax= P+M

SZCP 15 – ZONA ANSAMBLU UZINA ELECTRICĂ

POT max=60% - pentru imobile de colț

POT max=50%

CUT max= 1 mp ADC/mp teren - pentru imobile de colț

CUT max= 0,8 mp ADC/mp teren

RHmax= P+M

SZCP 16 – ZONA EXTERIOARĂ STRADA BETHLEN GÁBOR

SZCP 16A

POT max=60% - pentru imobile de colț

POT max=50%

CUT max= 1 mp ADC/mp teren - pentru imobile de colț

CUT max= 0,8 mp ADC/mp teren

RHmax= P+1+M

SZCP 16B

POT max=60% - pentru imobile de colț

POT max=50%

CUT max= 1 mp ADC/mp teren - pentru imobile de colț

CUT max= 0,8 mp ADC/mp teren

RHmax= P+1+M

SZCP 16C

POT max=60% - pentru imobile de colț

POT max=50%

CUT max= 1 mp ADC/mp teren - pentru imobile de colț

CUT max= 0,8 mp ADC/mp teren

RH max= Se menține existent

SZCP 16D

POT max= Se menține existent

CUT max=Se menține existent

RH max= Se menține existent

SZCP 17 – ANSAMBLU BISERICA UNITARIANĂ

POT max=40%

CUT max= 0,5 mp ADC/mp teren

CUT volumetric = 4,5 mc/mp teren

RH max= Se menține existent - pentru construcțiile existente

RH max= P+M - pentru construcțiile noi

SZCP 18 – ZONA LOCUIRE STRADA TABEREI

POT max=45%

CUT max= 0,8 mp ADC/mp teren

RH max= P+M

SZCP 19 – CIMITIRUL REFORMAT

POT max=10%

CUT max= 0,1 mp ADC/mp teren

RH max= Se menține existent

SZCP 20 – ZONA LOCUIRE COLECTIVĂ LIMITROFA SPITALULUI

POT max=60%

CUT max= 3 mp ADC/mp teren

RH max= Se menține existent

SZCP 21 – ANSAMBLU SPITALULUI

POT max=30%

CUT max= 1,2 mp ADC/mp teren

RH max= Se menține existent

SZCP 22 – ZONA SÂNTIMBRU

SZCP 22A

POT max=40%

CUT max= 1 mp ADC/mp teren

RH max= P+1+M

SZCP 22B

POT max=45%

CUT max= 1,1 mp ADC/mp teren

RH max= P+1+M

SZCP 22C

POT max=45%

CUT max= 1,1 mp ADC/mp teren

RH max= P+1+M

SZCP 23 – CIMITIRUL CATOLIC

POT max=10%

CUT max= 0,1 mp ADC/mp teren

RH max= Se menține existent

SZCP 24 – ZONA ANSAMBLU STRADA STEJARULUI ȘI STRADA BARÓTI SZABÓ DÁVID

POT max=50%

CUT max= 0,8 mp ADC/mp teren

RH max= P+1/P+M

4. Caracteristicile parcelelor

Vor fi tratate separat, prin PUZCP pe fiecare SZCP în parte ținându-se cont de parcelarul istoric.

5. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților, implantarea construcțiilor

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Prin PUZ se vor propune soluții în acest sens.

Echipe tehnico-edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Implicarea municipalității în extinderea rețelelor edilitare se face etapizat în funcție de fondurile disponibile.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Concluzii:

Documentația de urbanism a fost întocmită conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ, aprobat prin Ordinul 176/N 2000 al M.L.P.A.T cu respectarea prevederilor **Avizului prealabil de oportunitate** al structurii de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 18/2025, **Avizul Arhitectului Șef cu nr. 9/2026 și ale Avizului Arhitectului Șef al Consiliului Județean nr. 11/2025**

Documentația conține avizele cerute prin certificatul de urbanism.

Se vor respecta condițiile impuse în avizele anexate.

Documentație întocmită în conformitate cu Ordinului 2701 din 30 decembrie 2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului Local Privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului aprobat cu HCL 24/2012 Odorheiu Secuiesc.

Documentația respectă obligația de transparență, anunțul referitor la elaborare proiectului de hotărâre fiind afișat la sediul primăriei, cu cel puțin 30 de zile înainte de supunerea spre analiză, avizare și adoptare de către autoritățile publice.

Pe baza celor prezentate mai sus **propunem aprobarea** Planului Urbanistic Zonal – Zonă construită protejată – PUZCP al Municipiului Odorheiu Secuiesc și a Regulamentului Local de Urbanism, conform contractului de servicii nr. 94143 din data de 16.12.2024, elaborat de S.C. AGORAPOLIS S.R.L în asociere cu S.C. MONTAG STUDIO S.R.L., București.

Odorheiu Secuiesc, la 10.06.2026.

Arhitect șef,
BIHARI Cristina

Consilier,
HADNAGY Zsuzsanna