

9. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (PERMISIVITĂȚI ȘI RESTRICTII)

Prezentul RLU pentru ZCP Centrul istoric Târgu Secuiesc are rolul de a crea un cadru de proiectare unitar și coerent, atât pentru proiectanți, consultanți cât și pentru autoritatea locală. Intenția este de a avea un fond construit și elemente de peisaj antropic în armonie cu moștenirea culturală deosebit de specifică, fără amestecuri de elemente disparate deranjante, ce exprimă gusturi estetice discutabile (particulare ori de masă).

De asemenea, se propune reglementarea și fundamentarea unei dezvoltări care să aibă la bază o arhitectură autentică prin clarificarea unor aspecte ce țin de planurile de urbanism – actuale, în elaborare sau viitoare, studii de inițiere, certificate de urbanism, consultare publică și promovare turistică.

Obiectivul esențial al acestui RLU este păstrarea nealterată a caracterului zonei, cu conservarea peisajului cultural, aceasta fiind de fapt resursa pentru dezvoltarea durabilă a zonei.

Regulamentul reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ ZCP, ale cărui prescripții sunt obligatorii pentru autorizarea realizării construcțiilor pe întreaga suprafață a zonei reglementate.

9.1. Dispoziii generale:

- aria de aplicare a regulamentului;
-

Regulamentul se aplică în interiorul zonei delimitate prin tema de proiectare, marcată pe piesele desenate – dar se recomandă extinderea în viitorul apropiat și pentru zonele învecinate ZCP Centrul istoric.

- alte prescripții complementare care vor acționa simultan cu regulamentul;
-

În completarea planului de situație, documentația depusă în vederea obținerii AC va conține și un plan de situație – la scară convenabilă - care, pe lângă parcela vizată, va conține și parcelarul caracteristic (loturile construite cele mai apropiate, câte două loturi în stânga și dreapta parcelei, sau în situația neomogenității morfologice, chiar mai multe, după caz. În situația în care găsim loturi neconstruite în vecinătate, vor fi luate cele mai apropiate cinci loturi construite din subzona în care se află terenul vizat de dorința de intervenție, cu toate construcțiile existente, cu regimul de înălțime al acestora și materialele folosite. În acest ultim caz, cu cinci loturi nu vor fi luate în considerare intervențiile ce depășesc scara vecinătăților.

Se va prezenta, separat pentru fiecare parcelă, P.O.T. existent (calculat pe baza extrasului C.F, sau în lipsa acesteia, măsurat pe suportul topografic utilizat la întocmirea prezentului P.U.Z.) și C.U.T. existent (aproximat, după numărul nivelurilor, deductibile din regimul de înălțime), precum și media lor.

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În cazul în care există alinieri variabile și nu se poate ajunge la o concluzie fermă prin studierea situației existente, se va realiza un P.U.D. pentru găsirea soluției cele mai avantajoase dpdv. urbanistic.

Asemănător modului de operare descris mai sus, proiectul de arhitectură nu se va limita la prezentarea fațadei/fațadelor clădirilor existente, ci se va prezenta și desfășurata străzii, cu fotomontaj color sau fotografie panoramică, care să ilustreze explicit situația existentă (cu câte două loturi în stânga și dreapta parcelei, sau chiar mai multe, după caz. În situația în care găsim loturi neconstruite în vecinătate, vor fi luate cele mai apropiate cinci loturi construite.). Alături de fotomontaj /fotografie panoramică, se va realiza releveul exact al fațadelor construcțiilor imediat învecinate, inclusiv materiale, culori, iar fațada propusă va fi prezentată în acest context, ilustrând modul de preluare a liniilor de forță din vecinătăți. Va fi prezentată situația existentă, precum și situația propusă, cu accent deosebit pe modul de integrare a fațadei și a împrejurii propuse în imaginea urbană. (Raportul la înălțimea de cornișă, respectarea înălțimii maxime a construcțiilor, materiale utilizate etc.)

- divizarea în unități teritoriale de referință (UTR) și alte subunități;

Zona este un sigur UTR, cu subzonele specificate în cadrul analizei de la punctul 2.4.

- alte condiționări (avize suplimentare);

În cazul fiecărei intervenții ce modifică anvelopanta clădirilor existente, se va prezenta studiul istoric (atât însorirea clădirii respective în contextul clădirilor vecine, cât și impactul clădirii respective asupra vecinătăților, dpdv. al însoririi). Studiul istoric este necesar și în cazul clădirilor noi.

În ambele cazuri de mai sus, se solicită un studiu ce prezintă impactul vizual al intervențiilor în contextul vecinătăților. Cerințele acestui studiu sunt descrise în acest capitol 9.1.

- definire POT și CUT.

Conform celor specificate anterior, se va calcula media zonei.

În cazul construcțiilor existente cu funcțiunea de locuire, comerț, instituții și servicii, în situația în care P.O.T. și C.U.T. ale terenului pe care se intervine sunt mai mici decât media vecinătăților descrise anterior, valorile acestor indici/indicatori pentru terenul vizat vor fi egale cu media vecinătăților. În cazul în care vreuna dintre valorile P.O.T. și C.U.T. ale lotului vizat depășește media celor patru loturi menționate mai sus, ea va rămâne neschimbată.

În cazul zonei mediane a curților, unde actualmente se află mai mult șoproane, anexe gospodărești, construcții provizorii etc., P.O.T. propus este limitat la valoarea de 50%, iar C.U.T. la 0,8.

Va fi prezentată situația existentă, precum și modul în care contextul este respectat de intervenția propusă.

9.2. Dispoziții generale aplicabile în ZCP Centru Istoric Tg. Secuiesc

- unitatea de referință și caracterul acesteia;
-

Studiul istoric prezintă caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități), care sunt cele specifice pentru Secuime, rezultate în urma Legii de succesiune specifică, istorică din zonă, în care fiecare descendent moștenește în mod egal, astfel parcelele au fost divizate în repetate rânduri, oferind o imagine morfologică destul de dezordonată, dar care are în spate această logică.

Din acest motiv, parcelele nu sunt comasabile în interiorul ZCP Centru Istoric Tg. Secuiesc.

- natura ocupării și utilizării terenului / tipuri admise de ocupare și utilizare / tipuri interzise de ocupare și utilizare;
-

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat acces la un drum public, direct sau prin servitute de trecere.

Tipurile admise de ocupare și utilizare sunt cele care respectă morfologia vecinătăților existente, în spiritul celor descrise la punctul 9.1.

Se interzice orice mod de ocupare ce contravine celor prezentate mai sus și în mod evident devine un accident în morfologia zonei.

- construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate;
-

Pentru a stabili modurile posibile de intervenție, s-a realizat o cartare a zonei, pe baza unei fișe de analiză, separate pentru fiecare clădire, prezentate în cadrul studiului istoric. A fost analizată atât valoarea în sine a construcțiilor, cât și modul în care se înscriu în vecinătățile lor. Planșele de analiză sunt prezentate pe paginile următoare, respectiv și în cazul pieselor desenate, la o scară mai convenabilă, utilizabilă la eliberarea C.U.

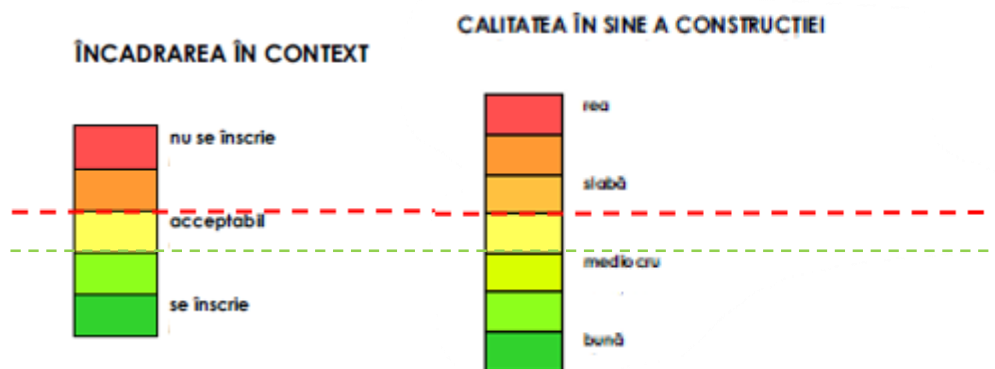
Toate construcțiile, care pe planșele de analiză menționate mai sus poartă culorile ce se află sub linia roșie de mai jos, în contextul regulamentului actual devin construcții protejate, și este interzisă demolarea lor, din cauza că ele participă la crearea valorii ambientale a zonei.

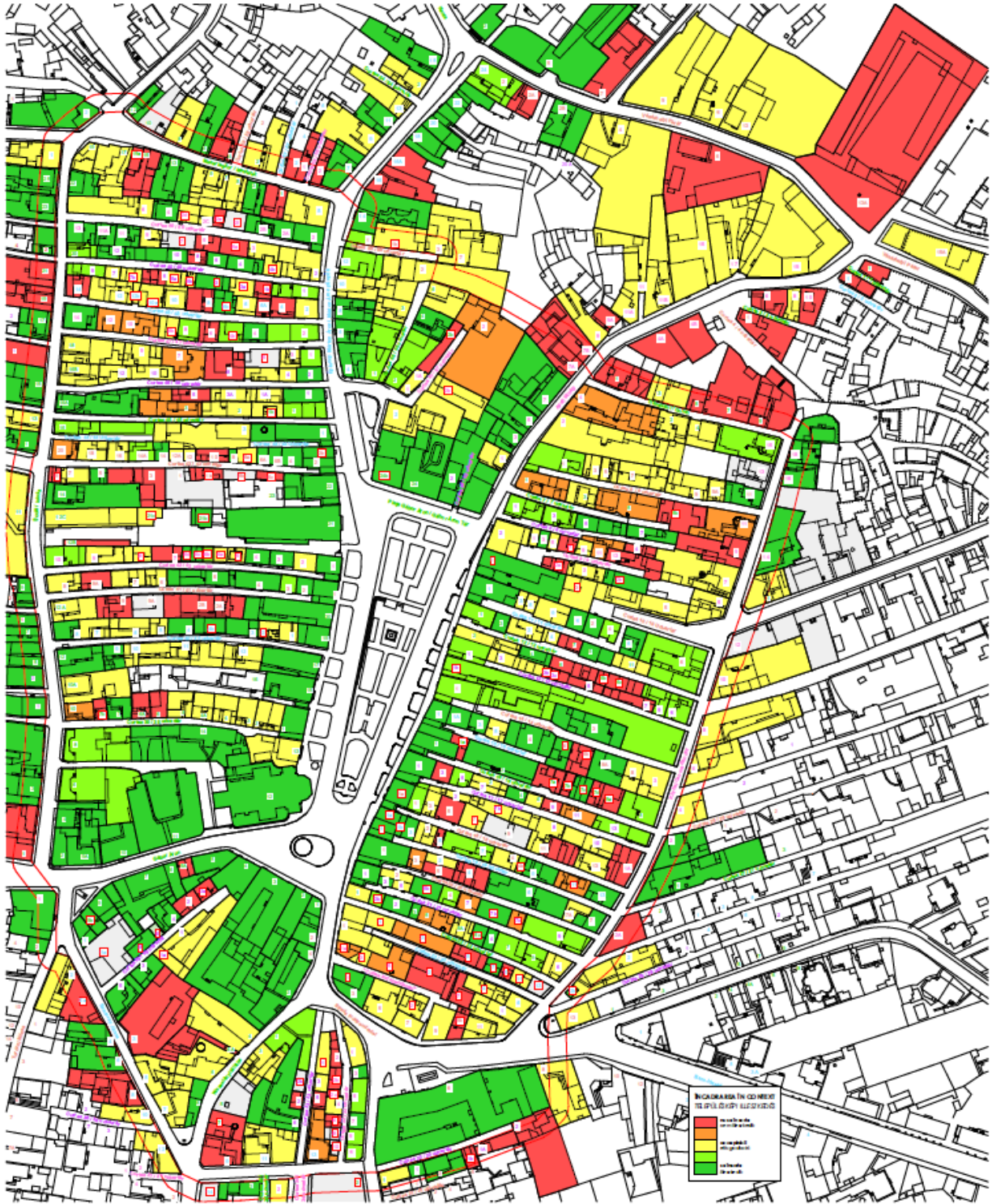
Construcțiile care poartă culoarea galbenă și se situează peste linia verde, pot suferi modificări majore, pentru o mai bună înscriere în context și pentru creșterea valorii arhitecturale.

Construcțiile aflate sub linia verde se vor reabilita în spiritul compoziției originale, cu posibile intervenții contemporane, dar care nu modifică în esență aspectul general tradițional al clădirilor.

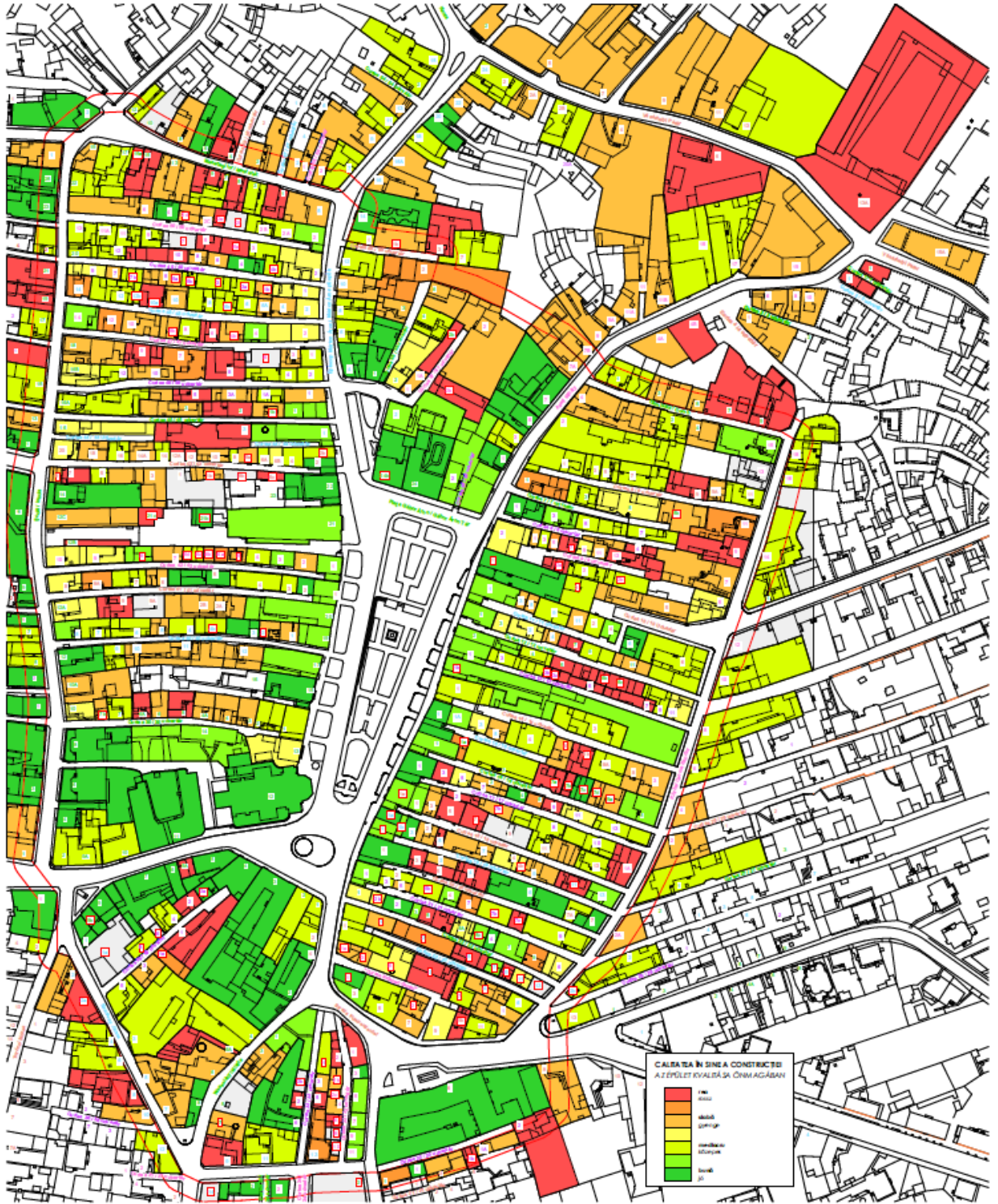
Construcțiile marcate cu culorile de deasupra liniei roșii pot fi demolate. Ceea ce se va construi în locul lor, va respecta morfologia, volumetriile, principiile tradiționale ale vecinătăților și materialele tradiționale ale zonei, dar vor fi realizate într-un spirit contemporan, evitând orice încercare de pastișă.

În cazul clădirilor cu fațade modificate, se propune revenirea la starea inițială a fațadelor, sau la o situație intermediară mai bună. În acest caz va fi prezentată evoluția clădirii și un studiu de parament.





Încadrarea în contextul vecinătăților a construcțiilor existente.



Calitatea arhitecturală a construcțiilor existente.

- condiționări diverse (vestigii arheologice probabile);
-

Este necesară localizarea exactă a siturilor arheologice, inclusiv a celor neclasate dar cuprinse în Repertoriul arheologic al jud. Covasna, și protecția adecvată a acestora. Apariția unor vestigii este posibilă în orice parte, la lucrări mai mari de infrastructură fiind necesară supraveghere arheologică, iar la lucrările mai mici, anunțarea eventualelor descoperiri și oprirea lucrărilor până la cercetarea zonei respective.

- protecții față de poluare și alte riscuri
-

Nu este cazul.

Intervențiile vor fi analizate în oglinda obligativității de racordare la rețeaua de canalizare, respectiv restricțiile de circulație / acces locatari, alimentare unități comerciale etc.)

- condiții de construire (geotehnice, de mediu natural sau de mediu construit);
-

Conform studiilor geotehnice din zonă.

- modul de construire și aspecte derivate (proprietate, fiscalitate, prețuri de vânzare a imobilelor, etc.);
-

Majoritatea construcțiilor perimetrare pieții Gábor Áron și a celor situate pe aliniamentul străzilor principale sunt construcții din piatră, piatră și cărămidă, respectiv din cărămidă. Însă există un fond construit semnificativ pe structură de lemn, mai ales în interiorul curților.

Trebuie luată în considerare vulnerabilitatea construcțiilor și a planșeelor din lemn în condițiile neefectuării reparațiilor capitale/curente, care poate conduce la apariția ciupercii *Serpula Lacrymans* / *Merulius Lacrymans*. Astfel prin politicile fiscale, municipalitatea va acționa pentru a institui menținerea calității fondului construit.

Totodată, având în vedere că lemnul este foarte prezent în zona mediană a curților, atât ca finisaj cât și materialul porților și gardurilor, prin fiscalitate, municipalitatea poate încuraja în continuare utilizarea acestui material prin măsuri financiare compensatorii, având în vedere că prevederile PSI - în condițiile în care zona este dens construită – implică costuri suplimentare în utilizarea acestui material, care face parte din identitatea locală.

- probleme de trafic și aspecte conexe (pavaj, semnalizare, etc.);
-

Transformarea pieței în zonă pietonală / "shared space", coroborată cu utilizarea pavajului de piatră cubică / piatră naturală (cu pericol de alunecare, mai ales pe vreme ploioasă) necesită încetinirea circulației auto / velo în zona vizată de prezentul P.U.Z. Se recomandă limitarea vitezei la 5km/h.

Această încetinire ar permite menținerea situației actuale privind inexistența semnalelor de circulație în ceea ce privește intrările și circulația în curțile din zonă. Ideea de bază este evitarea pe cât posibil a unei păduri de semnalizări (ce s-ar naște odată cu amplasarea unui semnal în dreptul fiecărui gang/acces în curte). Aceste semnale, văzute în racursiune ar concura pe de o parte șirul de arbori care mărginește promenada, pe de altă parte ar acoperi o bună parte din fațade, și în mod indiscutabil ar distruge parfumul de epocă a zonei centrale.

- funcțiunile principale existente și păstrate;
-

Destinația zonei, conform P.U.G. aprobat (dar expirat): zonă centrală, locuințe și funcțiuni complementare, mică industrie, spații verzi.

Funcțiunile actuale – conform C.U. nr. 001 din 10.01.2023.- sunt: ansamblu urban alcătuit din construcții de locuințe individuale și colective cu regim mic de înălțime, dotări sociale, administrative, comerciale, de cult, mică industrie.

Se recomandă transformarea micii industrii în manufacturi, în ideea că Târgu Secuiesc este cunoscut ca oraș al breslelor.

- funcțiuni care pot fi înlăturate, înlocuite sau adăugate;
-

Nu se propune înlăturarea niciunei funcțiuni existente, cu excepția reducerii traficului prin transformarea pieții din nod de circulație în spațiu pietonal tip shared space.

În mod tradițional, breslele (multe ateliere mici meștesugărești) au funcționat chiar în cadrul curților. În principiu, aceste ateliere pot fi considerate ca funcțiuni complementare tradiționale. Revitalizarea zonei este posibilă cu menținerea / readucerea acestor activități în zona centrală. Pentru aceste activități se solicită acordul scris al vecinilor. Activitatea nu poate să depășească volumul construcțiilor caracteristice pentru o gospodărie tradițională din zonă. Aceste funcțiuni vor fi permise cu următoarele condiții:

- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirilor;
- este permisă deschiderea vitrinelor, ca din spațiul străzii să fie perceptibile interiorul atelierelor și procesul de producție;
- firmele vor fi amplasate numai perpendicular pe fațadă, vor avea dimensiunea maximă de 100x50 cm, vor fi realizate din materiale tradiționale, care îmbătrânesc frumos.

- funcțiuni tolerate;
-

Mică industrie, conform celor descrise anterior.

- funcțiuni interzise;
-

Nu se permit funcțiuni incompatibile cu funcțiunea de locuire și servicii și care sunt poluante.

- retrageri față de limite

- retragerea față de aliniamentul străzii: conform celor specificate la punctul 9.1.
- retragerea față de aliniamentele laterale și posterioare: conform tipologiilor caselor (1÷6) și a morfologiei identificate în cazul vecinătăților.

- reguli obligatorii privind volumetria și conformarea construcțiilor noi

- regimul de înălțime al construcțiilor:
(s) + P, (s) + P+M, (s) + P+1, (s) + P+1+M, menținând conformarea actuală a construcțiilor existente, respectiv media construcțiilor învecinate, în cazul construcțiilor nou propuse;
- înălțimea construcțiilor, înălțimea la cornișă, înălțimea la streșină;
se va interpreta constructiv situația vecinătăților (luată în considerare conform celor descrise la punctul 9.1.). Cornișele, streșinile, coamele nu trebuie să fie neapărat la aceeași înălțime, se încurajează diferențele mici, în spiritul situațiilor întâlnite la vecinătăți;
- aliniamentul nu poate fi depășit cu balcoane sau bovindouri, decât în situațiile în care acestea sunt istorice, adică există in situ sau se poate dovedi prezența lor prin fotografii de epocă sau cercetare de parament. În interiorul curților sunt permise balcoane franțuzești;
- acoperișurile prezintă o componentă esențială a peisajului urban tradițional din zona centrală, precum și a fiecărei construcții în parte. Ele vor fi realizate pe baza modelelor istorice din zona reglementată de prezentul P.U.Z., obligatoriu cu șarpante cu pante asemănătoare ale construcțiilor cu funcțiune asemănătoare din vecinătăți. Nu se acceptă acoperișuri terase sau verzi.

- reguli obligatorii privind materialele de construcții

- învelitorile:

Finisajul acoperișurilor este unul vizibil în peisajul urban și pregnant în aprecierea calității arhitecturale. Este obligatorie folosirea uneia sau a mai multora dintre următoarele învelitori:

- țigle solzi ceramice, culoare naturală (cărămiziu), preferabil țigle cu aspect manufacturier și de dimensiuni cât mai mici;
- punctual draniță, șită, șindrila ignifugată, nevopsită în cazul clădirilor tipologiei 2.;
- tablă care-îmbătrânește frumos (devine patinată) din titan zinc sau cupru, în cadrul acoperișurilor care în mod evident au fost acoperite cu tablă sau există fotografii de epocă ce demonstrează acest lucru;

Se interzice utilizarea învelitorilor cu aspecte incompatibile zonei istorice, și în mod expres, se interzice utilizarea următoarelor materiale:

- șindrilă bituminoasă;
- țigle din beton;
- țigle colorate;
- țigle metalice texturate – indiferent de tratamentul suprafeței aparente ale acestora;
- tablă profilată – indiferent de tratamentul suprafeței aparente ale acestora;
- carton asfaltat;
- materiale plastice – indiferent de tratamentul suprafeței aparente ale acestora;
- policarbonat;
- plăcile de azbociment, ondulate etc.

Tonurile naturale sunt obligatorii. Nu se acceptă învelitori cu culori stridente, nici învelitori care lucesc / reflectă lumina soarelui (cu excepția luminatoarelor din sticlă).

- streșini

În cazul construcțiilor existente, se păstrează forma și materialele streșinilor, cu excepția cazurilor în care este evidentă că o cornișă a fost transformată în streșină. În cazul construcțiilor noi, streșinile vor fi reduse la minim, în sensul că burlanele se vor monta alipit la fațadă, la limita acesteia.

- lucarne

La modelarea acoperișurilor pot fi folosite lucarne cu rol de iluminare a spațiilor interioare ale mansardelor. Acestea se vor realiza în condițiile regulamentului detaliat pentru fiecare subzonă. Lucarnele vor fi aliniate cu golurile din fațade, vor avea forme cât mai simple, cu acoperiș într-o singură pantă, cât mai aproape de orizontală. Se interzice folosirea a mai multor modele de lucarne pe un singur acoperiș.

- aerisiri

În vederea asigurării unui climat echilibrat printr-o circulație suficientă a aerului, podurile/mansardele vor avea arerisiri longitudinale la coame și/sau la streșini. Acestea vor fi integrate în aspectul general al acoperișului (formă și material) sau vor avea aparență distinctă cu rol decorativ clar definit.

- luminatoare / ferestre de mansardă

Folosirea ferestrelor de mansardă (a tabacherelor) este permisă în condițiile regulamentelor subzonelor. În cazul luminatoarelor, condiția utilizării este integrarea acestora în caracterul clădirii. Luminatoarele cu materiale acrilice cu forme circulare/curbate nu sunt agreate, în consecință se vor folosi luminatoare plane, din sticlă securizată, armonizate cu volumul acoperișului.

- coșuri de fum, instalații aparente pe fațade

Echipamentele și instalațiile de încălzire vor fi prezentate în proiectul DTAC depus. Toate tuburile, coșurile de ventilație și alte extensii ale instalațiilor de încălzire/ventilare trebuie să apară în planșele desenate, precum și mascarea acestora, în vederea unei prezențe cât mai discrete în planul fațadelor/acoperișurilor. Coșurile vor fi tencuite și văruite.

În cazul coșurilor vizibile pe mai multe niveluri, materialul de finisaj selectat trebuie să fie utilizat în mod continuu pe toată înălțimea construcției, până la partea superioară a coșului.

- jgheaburi și burlane

Vor fi realizate din materiale de calitate superioară (cupru, titan zinc). În cazul învelitorilor din tablă, jgheaburile și burlanele vor fi din același material.

- antene

Antenele de satelit parabolice și antenele TV sau de telefonie (montate pe sol sau acoperiș), precum și dispunerea cablurilor pe fațade spre domeniul public nu sunt acceptate. În celălalte zone, pot fi acceptate și se va solicita proiect pentru amplasare, prin prezentarea exactă a dimensiunii, formei și localizării pe piesele desenate ale . Aprobarea se va face pe baza poziției acestora prin prisma vizibilității din stradă/domeniul public și al impactului asupra proprietăților vecine.

- panouri fotovoltaice, colectoare + paratrăsnete

Amplasarea lor nu este interzisă, dar necesită o deosebită atenție, în idea ca ele să rămână neperceptibile din domeniul public. Toate elementele de instalații de pe acoperiș se vor autoriza și vor fi prezentate în proiect.

- forma și materialele ferestrelor

În cazul clădirilor existente, se va prezenta un inventar fotografic al tâmplărilor existente, iar studiul istoric (obligatoriu pentru intervenții ce necesită AC) va trata posibilitățile de menținere/restaurare/îmbunătățire a tâmplăriei existente. Premisa este întotdeauna ca tâmplăriile existente valoroase să fie adaptate la cerințele energetice actuale, prin soluții reversibile (în speță înlocuirea geamului cercevelor interioare cu cel mai subțire geam termopan 3-6-3) și astfel obținerea unei soluții superioare dpdv. al economisirii energiei față de ferestrele termopan simple, care înseamnă punte termică în condițiile zidărilor istorice.

Dacă sunt executate cu atenție pentru detalii și dacă au proporții frumoase, tâmplăriile noi pot contribui în mod esențial la caracterul clădirii. Tâmplăriile vor fi din lemn / lemn stratificat, exceptând ușile centralelor termice. Sunt interzise tâmplăriile din PVC. La amplasarea ferestrelor noi se va urmări:

- căutarea unor direcții de vedere către punctele importante din domeniul public;

- asigurarea distanțelor în sensul protejării proprietăților vecine/ distanței minime pentru fereastra de vedere.

Tamplariile din PVC existente – la prima interventie se vor inlocui!

- "ornamente"

Sunt interzise ornamentele din fier forjat, cu excepția celor istorice, existente în sit, care se vor restaura. Sunt interzise ochiurile ornamentale din geamurile reflectante, curbate. Obloanele decorative nu sunt permise. Obloanele funcționale și jardinierele cu flori sub ferestre sunt permise.

Orice tip de interventie, care nu necesita autorizatie de construire se va consulta cu biroul/comisia de urbanism!

- balcoane, parapete / balustrade

Sunt interzise balustradele sau alte elemente din inox, fier forjat.

- finisaje exterioare

Arhitectura tradițională a zonei combină diverse finisaje care se schimbă de la baza construcției spre partea ei superioară, respectiv de la volumul principal la volumele secundare. Astfel soclurile sunt din piatră sau sunt tencuite, ca apoi pereții parterului să fie tencuiți sau cu finisaje de lemn aparente, iar în interiorul curților, la nivelul timpanelor apare scândura ca finisaj. La fel, zonele dinspre stradă sunt mai "minerale", fiind tencuite, iar zonele posterioare sunt de regulă finisate cu lemn.

Se vor utiliza, de preferință, materiale de construcții clasice, naturale, în felul în care acestea erau utilizate în mod tradițional. De exemplu:

- socluri din piatră naturală, executate regulat și îngrijit / sau socluri tencuite;
- tencuieli vărute, vopsite;
- finisaje din lemn natur aparent, îngrijit prelucrat;
- uși și ferestre din lemn.

Este posibilă folosirea critică a finisajelor noi și moderne, fără a crea distorsionări față de aspectul general al zonei.

- piatră și alte zidării aparente

Se acceptă zidăria aparentă de piatră despicate, tăiată sau fasonată – de preferință de proveniență locală - până la nivelul planșeului de peste parter.

Nu se acceptă zidării aparente din cărămidă, din piatră de rostogolire, din bucăți din lemn (feliate sau despicate) prinse în mortar.

Nu se acceptă lăcuirea zidărilor de piatră.

- placări

Placările cu piatră nu vor depăși nivelul planșeului de călcare de la parter. Ele pot fi realizate doar din piatră din zonă. Nu se acceptă lăcuirea placajelor.

Placările cu lemn sunt acceptate, cu excepția celor lazurate/ vopsite în culori stridente.

- culori

Sunt interzise culorile stridente, se anexează o listă cu paleta de culori recomandate și interzise, conform codificării RAL.

- dependințe, anexe gospodărești

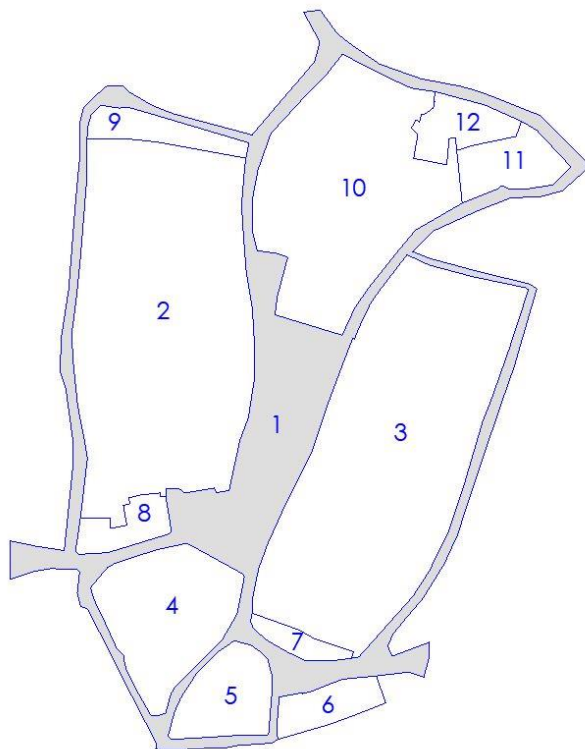
Nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, nici construcții metalice aparente. Spațiile de depozitare, spațiile de colectare a gunoiului, echipamentele de curățare a zăpezii, dotările instalațiilor electrice și încălzire, transformatoarele, panourile solare, boilerule, contoarele de gaz vor fi proiectate pe cât posibil integrate în garduri sau în interiorul construcțiilor, în subsol ori în zone ecranate discret.

- garduri, porți, împrejuriri

Se vor realiza împrejuriri cât mai simple, care se integrează în context, preferabil din materiale naturale, în forme tradiționale (leațuri orizontale, garduri din scânduri verticale) care nu deranjează optic și estetic. Dacă se dorește o obturare a vizibilității parcelei se va planta vegetație (specii locale), garduri vii etc. Sunt permise garduri din plasă de sârmă sau plasă sudată cu ochiuri mari cu condiția plantării adiacente a unui rând de vegetație (gard viu). Sunt interzise gardurile din panouri metalice opace, profilate, șipci metalice, fier forjat, panouri policarbonat sau similare. În caz că se vor utiliza porți secuiești, ele vor urma modelele caracteristice din zonă.

Orice tip de intervenție, care nu necesită autorizație de construire se va consulta cu biroul/comisia de urbanism!

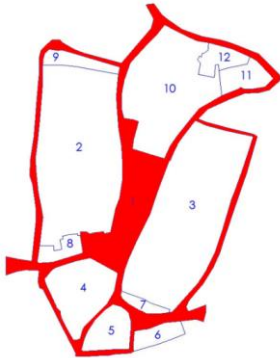
9.3. Dispoziții detaliate pe subzone, aplicabile în ZCP Centru Istoric Tg. Secuiesc



Zona studiată a fost divizată în 12 subzone, după cum urmează:

- subzona 1: suprafața pieții propriu zise și străzile aferente, situate în interiorul zonei studiate;
- subzonele 2 și 3: curțile specifice municipiului Târgu Secuiesc;
- subzonele 4, 5, 10: insule din interiorul monumentului CV-II-s-A-13273, cu morfologii mai puțin unitare, dar cu parcelar specific așezărilor secuiești, cu diferite tipuri de arhitectură și moduri diferite de ocupare a terenului, dar care trebuie atent gestionate, datorită poziției de „anticameră” a centrului, respectiv valorii lor ambientale. În zona sudică, regăsim punctual structura curților.
- subzona 6: zona monumentului CV-II-m-A-13288;
- subzonele 7,8,9: „curți descoperite pe flanc”, în sensul că vecinătatea nu este o altă curte, ci o arteră importantă de circulație, astfel amfilada de clădiri din curte prezintă o fațadă urbană (mai puțin sau mai mult coerentă) spre aceste artere;
- subzona 11: zonă de tranziție, cu diferite tipuri de arhitectură și moduri diferite de ocupare a terenului;
- subzona 12: zonă de tranziție, cu posibilă utilizare ca parcare publică.

reglementări subzona 1:

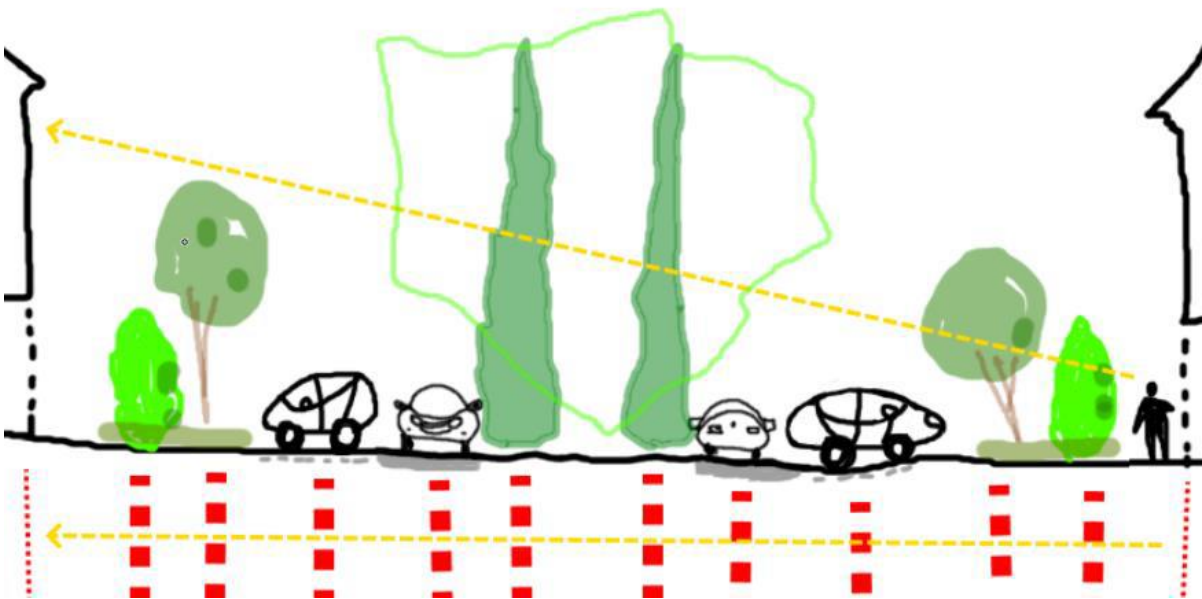


observații:

- este domeniul public de-a lungul străzilor, respectiv piața Gábor Áron, aceasta din urmă fiind o zonă (re)gândită de două ori pe parcursul secolului XX (ca piață reprezentativă centrală, respectiv ca parc central);
- orizontalitatea parcului din mijlocul pieții, cu trepte la capăt pentru soluționarea diferenței de nivel este o soluție artificială, ce micșorează optic spațiul pieții și diminuează frontul nordic (acesta ajungând în „groapă”)
- pavajul de piatră cubică a zonelor carosabile s-a păstrat bine, contribuind la ambianța zonei și la atmosfera de epocă;
- zona este mărginită de construcții cu valoare arhitecturală și ambientală, și este un spațiu urban cu valoare ambientală, datorită și magnoliilor mari, respectiv vegetației valoroase, identificate în cadrul studiului de peisagistică;
- zona este sit arheologic, cu posibile surprize; Pentru orice lucrare este necesară avizul Ministerului Culturii Direcția Monumente și supravegherea arheologică
- etapele istorice de dezvoltare a pieții au fost identificate în studiul istoric, inclusiv existența a trei fântâni.

disfuncționalități:

- modalitatea actuală de amenajare a pieții reprezintă de fapt numeroase bariere și obstacole vizuale sau funcționale, care distrug spațialitatea pieții, nepermițând citirea ansamblului urban prețios. Existența unei vegetații prea înalte, care obturează fronturile construite ale pieței și a unor pardoseli și elemente de mobilier urban neadecvate (îmbrăcăminți de asfalt, fântână circulară, etc.) și care stânjenesc funcțiunea tradițională de târg a pieței.



- este foarte deranjant că pavajul de piatră cubică al curților se oprește brusc pe linia frontoanelor pieții, unde întâlnește un pavaj din beton, realizat în mod continuu, fără scară. Continutarea pavajelor curților spre piață, realizarea numărului curții în pavajul

din această zonă, marcarea limitelor de parcele prin prelungirea în pavajul trotuarului ar permite o realizare mai facilă, dar mult mai elegantă a pavajelor.

- pavajele din beton, realizate în mod „infinite” de pe trotuare, fără întreruperi reprezintă un element ieșit din scară;
- zona parcarilor de-a lungul arterei în sens unic din mijlocul pieții împreună cu vegetația existentă din piață îngreunează foarte mult citirea spațiului urban și funcționarea acestuia și face imposibilă perceperea în ansamblu a fronturilor construite valoroase;
- insulele verzi, din jurul copacilor, flancate de ieșirile din curți pe latura vestică a pieții sunt la rândul lor inaccesibile ca spații verzi;
- condițiile de viață ale arborilor din zona trotuarelor, fără zonă de infiltrare în jurul trunchiurilor sunt îngreunate;
- putem remarca inexistența pistelor pentru bicicliști;
- lipsa/insuficiența unor corpuri de iluminat precum și a unui mobilier urban potrivit cadrului istoric;
- practic datorită lipsei șanțurilor sistemului de evacuare ape pluviale o bună parte a apei pluviale din zona centrală se scurge pe carosabil, în lungul acestuia. Situația este neprielnică și pentru construcțiile din zonă, fațadele acestora având probleme de umezeală în zona soclurilor;
- cablurile aeriene sunt deranjante în contextul istoric.

concluzii:

- se impune reorganizarea pieții pentru o utilizare contemporană pietonală / tip shared space, astfel este nevoie de regândirea circulației din piață și din zonă;
- se vor căuta măsuri de introducere a pistei pt. bicicliști – unde acest lucru este posibil;
- trebuie rezolvată problema apelor pluviale;
- este nevoie de regândirea spațiilor verzi, în speță atitudinea față de vegetația existentă, ce nu permite citirea fronturilor. Sunt necesare măsuri care permit condiții mai prielnice de trai pentru arborii propuși spre păstrare;

reglementări urbanistice:

Pentru zona pieții Gábor Áron, regulamentul adoptă următoarea atitudine complexă:

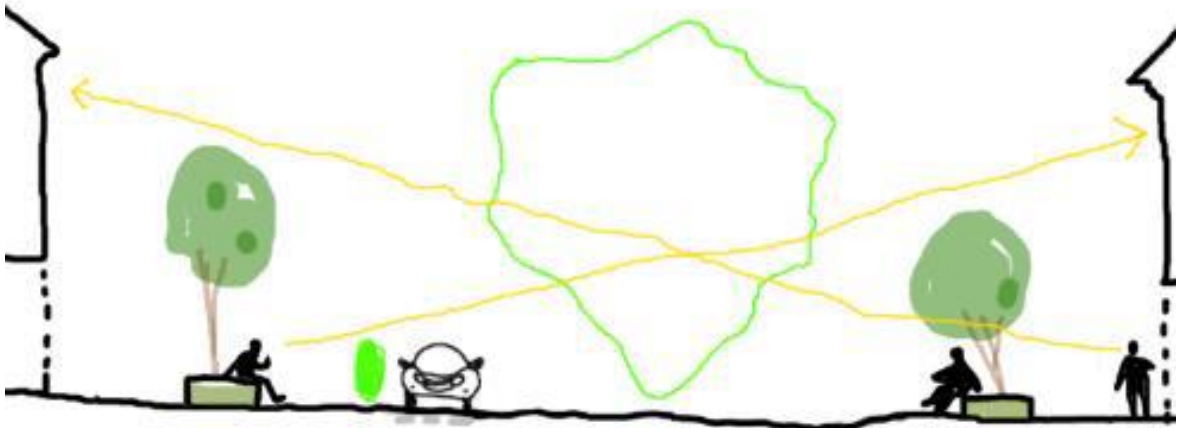
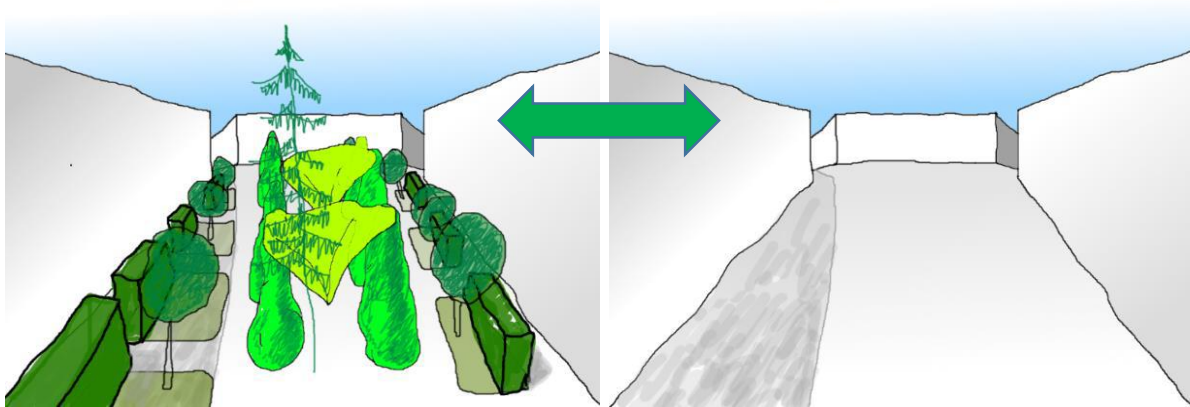
1. piața Gábor Áron principală este atât spațială, cât și temporală. Are un rol de colector-distribuitor, în care prioritatea este de a diferenția ritmul curților, al tronsoanelor de stradă, de a organiza traficul într-un mod funcțional, de a gestiona "nodurile" într-un mod restrâns - acesta din urmă cu un efort consistent de a crea continuitate și prioritate pentru traficul pietonal. Este nevoie de regândirea circulației din zonă, pentru transformarea pieții în spațiu pietonal/tip shared space. Reînnoirea funcțiunilor zonei este posibilă doar prin eliberarea pieții și a țesutului urban aparte a curților de trafic / de traficul de tranzit. În acest sens, crearea de cca. 1000 de parcaje, necesare locatarilor din zonă și funcțiunilor turistice, într-o zonă adiacentă zonei studiate, practicabilă pe jos și cu bicicleta, este imperios necesară. La fel, încetinirea circulației în zona de legătură a Pieței Gábor Áron cu parcul Molnar Józsiás este inevitabilă, deoarece traficul distruge sinergia posibilă a Centrului istoric cu spațiul verde apropiat – istoric la rândul lui. Utilizând o comparație, dacă putem considera piața și curțile aferente inima orașului, atunci grădina Józsiás reprezintă

plămânii oraşului. Problematika grea dpdv. al circulaţiei este că în acelaşi timp trebuie redusă drastic circulaţia auto (pentru a permite o viaţă urbană adecvată zonei cu caracter aparte şi o valorificare turistică optimă) şi trebuie asigurată o accesibilitate facilă.

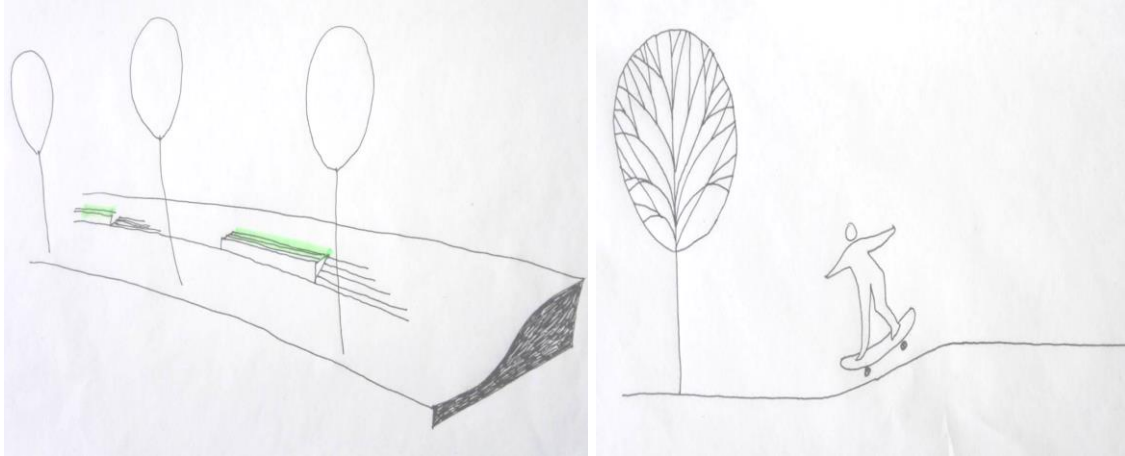
2. scopul intervenţiilor din zona pieţii este de a crea un spaţiu urban folosit "24 ore pe zi", care să fluctueze în timp, adaptându-se la ritmul vieţii, de exemplu: sărbători - zile lucrătoare - evenimente, gândite până-n ultimul detaliu (de ex. iluminat mai slab în timpul nopţii).
3. spaţiul urban trebuie să se adapteze la provocările unui climat urban din ce în ce mai extrem (cu nevoi accentuate de umbră, apă) şi să îndeplinească cerinţele de siguranţă într-un mod accesibil (pavaj de la un perete la altul, suprafeţe plane, elemente de siguranţă cu prioritate ridicată, sisteme de supraveghere la cerere, informaţii pe mai multe niveluri).
4. perceperea unei atmosfere de epocă prin reconstituirea formei, şi parţial, –şi a funcţiunilor tradiţionale ale pieţei centrale (prin uniformizarea nivelurilor de călcare astfel ca spaţiul să permită din nou organizarea târgurilor tradiţionale. Este dorită readucerea a cât mai multor etape istorice prezentate în studiul istoric (târg, promenadă, piaţă urbană, parc etc.). Fântânile de odinioară, prezente în fotografiile istorice, pot reprezenta un reper la rândul lor în spaţiul pieţii. Apariţia apei în piaţă este dorită. Cu toate acestea, soluţiile ar trebui să fie nuanţate. Bazinele de apă deschise nu sunt o parte naturală a unei pieţe în Secuime. Plus că o piaţă poate găzdui cu uşurinţă o suprafaţă de apă şi mai mare.
5. crearea unei zone pietonale tip shared space şi restricţionarea circulaţiei autovehiculelor, în vederea creării unei vieţi urbane;
6. punerea în valoare a fronturilor construite prin regândirea zonelor plantate, prin rărirea vegetaţiei nevaloroase, respectiv punerea în valoare a vegetaţiei valoroase existente – altfel spus un echilibru între arhitectura fronturilor din piaţa urbană şi spaţiile verzi.

Păstrarea arborilor perimetrali, cu o eventuală reducere a coroanei în partea inferioară (în limita posibilului), utilizarea arbuştilor în zona centrală a pieţei (ca delimitare de circulaţie prin mascarea parţială a acesteia), limitarea circulaţiei ca flux vor pune în evidenţă atât patrimoniul construit al Centrului, cât şi magnoliile din mijlocul pieţii. Păstrarea arborilor cu cuiburi este obligatorie!

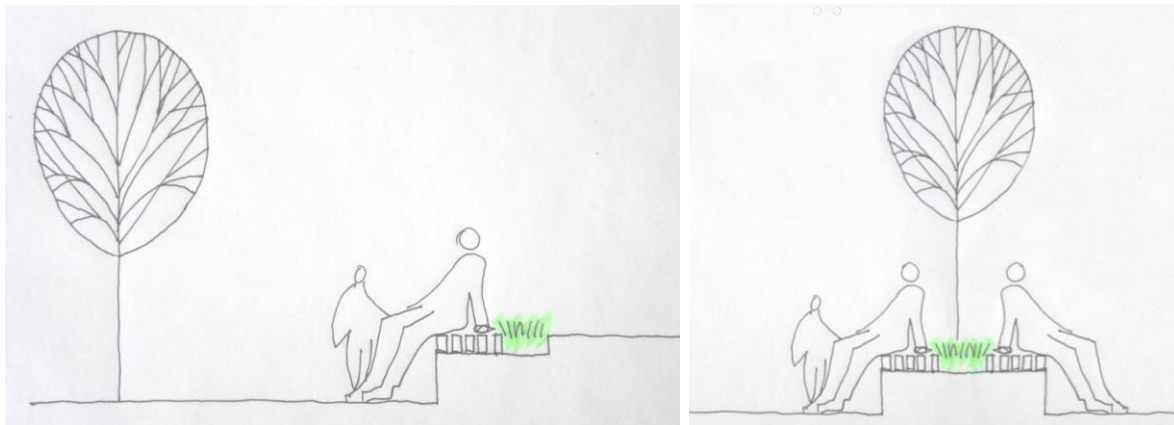
?



7. înlăturarea îmbrăcămintei inadecvate și degradate (asfalt din zona de „parc” a pieței, pavele și borduri din beton în cazul trotuarelor perimetrice) și utilizarea unui singur material – piatra naturală (de diferite dimensiuni și nuanțe) în cadrul pieții;
8. evitarea pe cât posibil a preluării denivelărilor prin trepte, din următoarele motive:
 - transformarea parțială a treptelor în pante/movile va mări spațialitatea pieții și va oferi posibilități de animare:



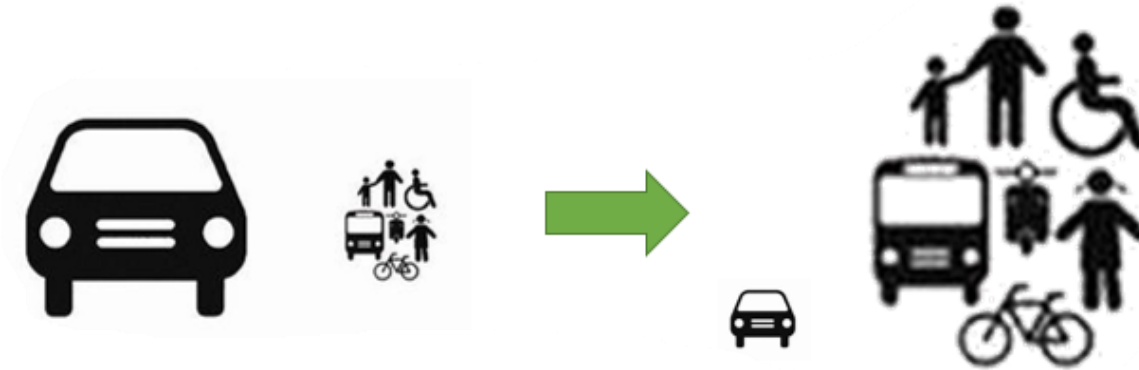
- denivelările pot fi transformate în locuri de șezut cu spații verzi:



9. amplasarea subterană a tuturor conductelor și instalațiilor;

Astfel, pentru schimbarea dorită se impun următoarele măsuri:

- eliminarea/reducerea traficului auto din piață, prin păstrarea arterelor de circulații din capetele nordice și sudice ale pieții, permițând accesul ocazional în interiorul pieții al locatarilor, mașinilor pentru alimentarea magazinelor, pompierilor și salvării cu asigurarea transportului în comun corespunzător și transformarea pieții în shared space, cu acces ocazional auto pentru aprovizionare, intervenții etc.



- piața istorică, dezvoltată organic nu are axe compoziționale majore. Și în continuare vor fi evitate gesturile mari, ce distrag atenția de la fondul construit valoros;
- magnoliile existente sunt elemente marcante de care trebuie să țină cont orice proiect de dezvoltare a zonei. Ele și vegetația valoroasă menționată în studiul peisagistic trebuie păstrate. Spațiile verzi vor fi realizate pe baza unui proiect peisager care ia în considerare infiltrarea/ retenția apei precum și schimbările climatice, în speță seceta;
- în locul evacuării rapide a apelor pluviale se vor căuta soluții de infiltrare/reținere a apelor pluviale din zonă, combinate cu o canalizare pluvială subterană pentru preluarea surplusului;
- LEA se vor transforma în LES. La fel toate conductele aeriene de orice tip se vor îngropa (rețelele electrice, de telefonie, de televiziune prin cablu, de internet etc. vor fi realizate subteran);
- întrucât nu există o cartare arheologică integrală a pieții, straturile istorice ale spațiului public (ne)vizibile pot oferi surprize, chiar în timpul șantierului. Din acest punct de vedere, se preferă propunerile de amenajări flexibile dpdv. compozițional, adaptabile, ce permit modificări și preluarea din mers a eventualelor descoperiri ce se consideră demne de prezentat;

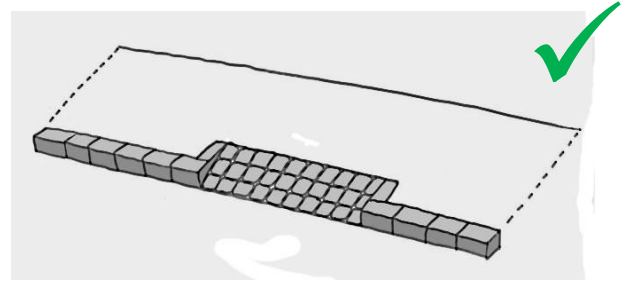
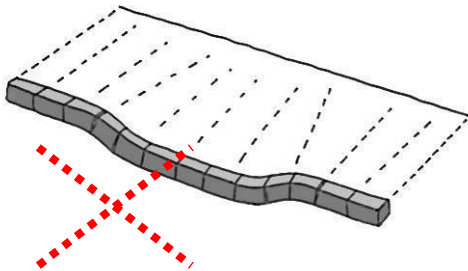


Exemple de prezentare a straturilor istorice.

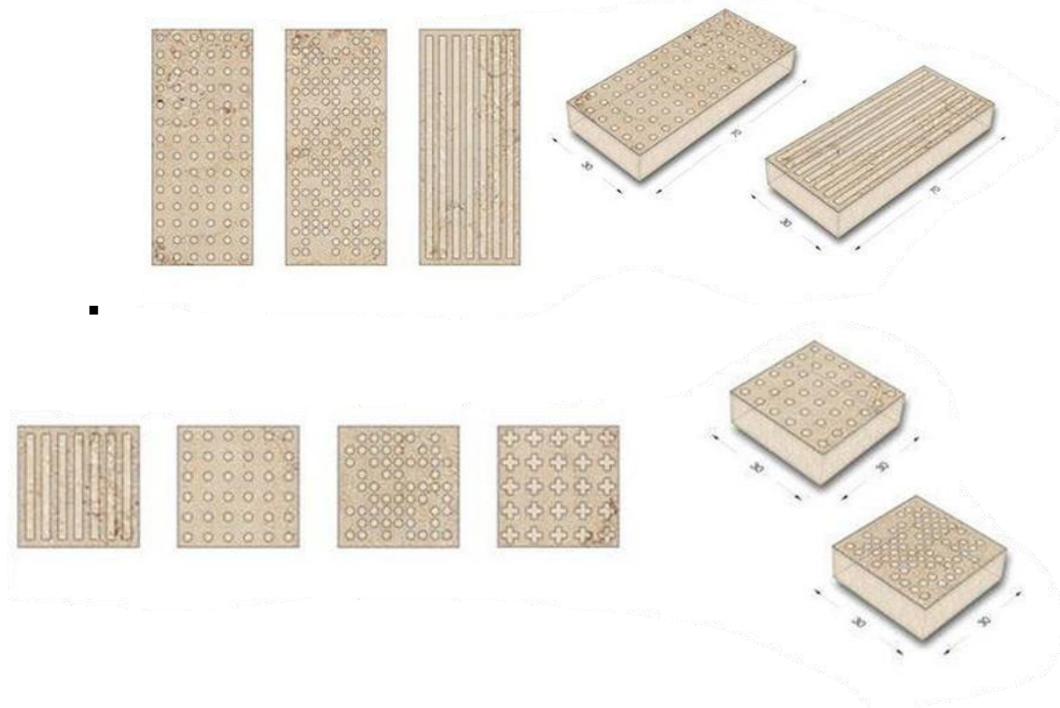
- Pavajele din piața Gábor Áron vor fi din piatră naturală, care este singura alegere bună. Varietatea decentă este lăudabilă. Planurile trebuie să ia în considerare și skateboardul evitându-se amplasarea de borduri proeminente. Trotuarele din cadrul promenadelor din zona fațadelor se vor realiza din piatră tăiată, fasonată, cu

întreruperi cu zone de piatră cubică în fața gangurilor/acceselor în curți. Aceste zone de piatră cubică vor fi concepute ca prelungirea curților spre piață.

- în cazul străzilor, trotuarele vor fi realizate din pavaje de formă geometrică simplă, de culoare gri, iar limitele de proprietate laterale ale parcelelor (prelungite spre domeniul public) vor fi marcate cu două-trei rânduri de piatră cubică.
- bordura dintre stradă și trotuar – în cazul în care se propune separarea pe înălțime se va realiza din calupuri mari de piatră cioplită, din același material ca și piatra cubică utilizată. Bordura se va păstra la același cotă de nivel. Nu se acceptă coborâri de bordură în zona acceselor în curți cu scopul de a prelua denivelarea dintre stradă și trotuar. În locul acestei soluții se va alege întoarcerea bordurii, perpendicular pe drumul carosabil, și crearea unei mici rampe, realizate din piatră cubică, ca o mică insulă, conform desenului de mai jos:

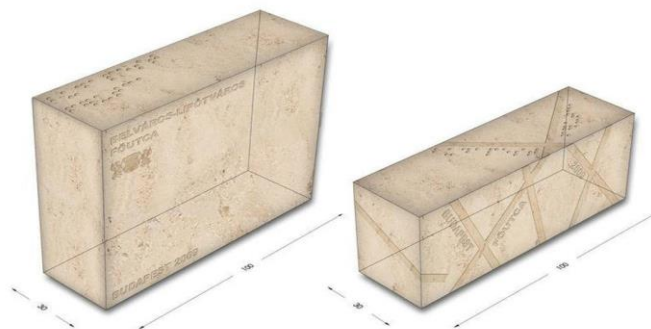


- zonele de trotuar de sub coronamentul arborilor vor fi realizate astfel încât să asigure înfiltrarea apelor pluviale în sol. Ele pot fi tratate ca insule de spații verzi, sau pot fi acoperite cu grătar/trafor metallic ce permite circulația pietonală sub coronamente;
- pavajele și echipamente edilitare vor reflecta caracterului istoric al zonei. Pavajele vor fi diferențiate: împreună cu semnalistica pot oferi soluții în organizarea pieții și a curților. La realizarea pavajelor se va lua în considerare asigurarea de facilități pentru persoane cu handicap locomotor și nevăzători (utilizarea unor insertii personalizate). Permeabilitatea zonelor pavate și retenția și gestionarea apelor trebuie să fie o preocupare permanentă;



Elemente de pavaj personalizate pentru persoane nevăzătoare.

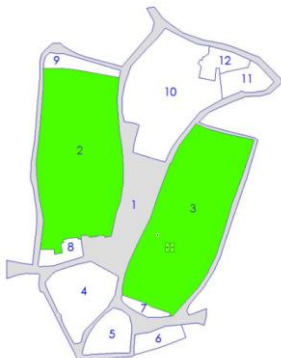
- odată cu regândirea circulației se va realiza pistă pentru bicicliști – pe porțiunile unde acest lucru este posibil;
- mobilierul urban nu ar trebui să imite trecutul (din nefericire, această abordare poate folosi forme destul de bizare care devin rapid depășite, iar detaliile prea complicate sunt vulnerabile.), ci să evoce, prin posibilitățile contemporane, atmosfera trecutului. Cutia poștală și cabina telefonică sunt obiecte care există, care nu trebuie inventate. Conform celor de mai sus, se preferă designul atemporal cu un control ferm, pentru a evita obiecte de o estetică precară. Din acest motiv, este nevoie de un mobilier urban personalizat: stâlpi, stâlpișori, suporturi pentru biciclete, bănci, protecția copacilor / grile, susțineri etc. ce vor fi tratate împreună, se vor raporta unele la celelalte. Sunt preferate obiectele integrate. Cu cât sunt mai puține elemente, cu atât mai bine (de exemplu, elementele cu funcții diferite pot fi coordonate și pot apărea ca un singur obiect);



Exemple de obiecte integrate.

- mijloacele de publicitate reprezintă o latură specifică în dezvoltarea centrului. Acestea (steag, hartă, panuri/stâlpi de publicitate, semnale pt. turiști, indicatorii de circulație , plăci cu denumirea curților/străzilor, iluminatul public și al fațadelor, încărcătoarele etc.) trebuie să fie discrete și unitare, pentru a asigura o imagine uniformă a zonei. Totodată, ele nu trebuie să reprezinte obstacole vizuale la nivelul ochiului unui om stând pe o bancă;
- în această zonă nu sunt permise reclame tip banner deasupra străzii sau panouri mari de afișaj –pentru a nu distrage atenția de la caracterul zonei și pentru a evita poluarea vizuală. Nu se acceptă utilizarea stâlpilor existenți ca suport de reclamă.
- nu se acceptă chioșchiuri stradale, cu excepția unui posibil pavilion de muzică ce poate aduce aminte de o utilizare uitată a pieții;
- trebuie abordată în mod special problema reperelor. Un încărcător de baterii n-ar trebui să devină un reper. Adevăratul punct de reper ar putea fi întreținerea continuă. Dacă o hartă ar putea fi accesibilă în orice moment, dacă băncile ar fi curate și dacă mașinile ar fi parcate doar acolo unde este permis fără borne, acestea ar fi un punct de reper real. Se vor căuta asemenea soluții în cazul intervențiilor majore din piață;
- piața principală a fost un punct de întâlnire încă din cele mai vechi timpuri, un loc de comunicare interpersonală. Orice proiect de intervenție trebuie să consolideze păstrarea legăturilor tradiționale, să transmită mediul cultural, să prezinte o secțiune istorică și culturală transversală. În acest scop, informațiile despre piață ar trebui puse la dispoziția tuturor (site web, broșură informativă), iar piața ar trebui să fie accesibilă și prin intermediul internetului (WIFI pentru întreaga piață + acoperire de 20 m).

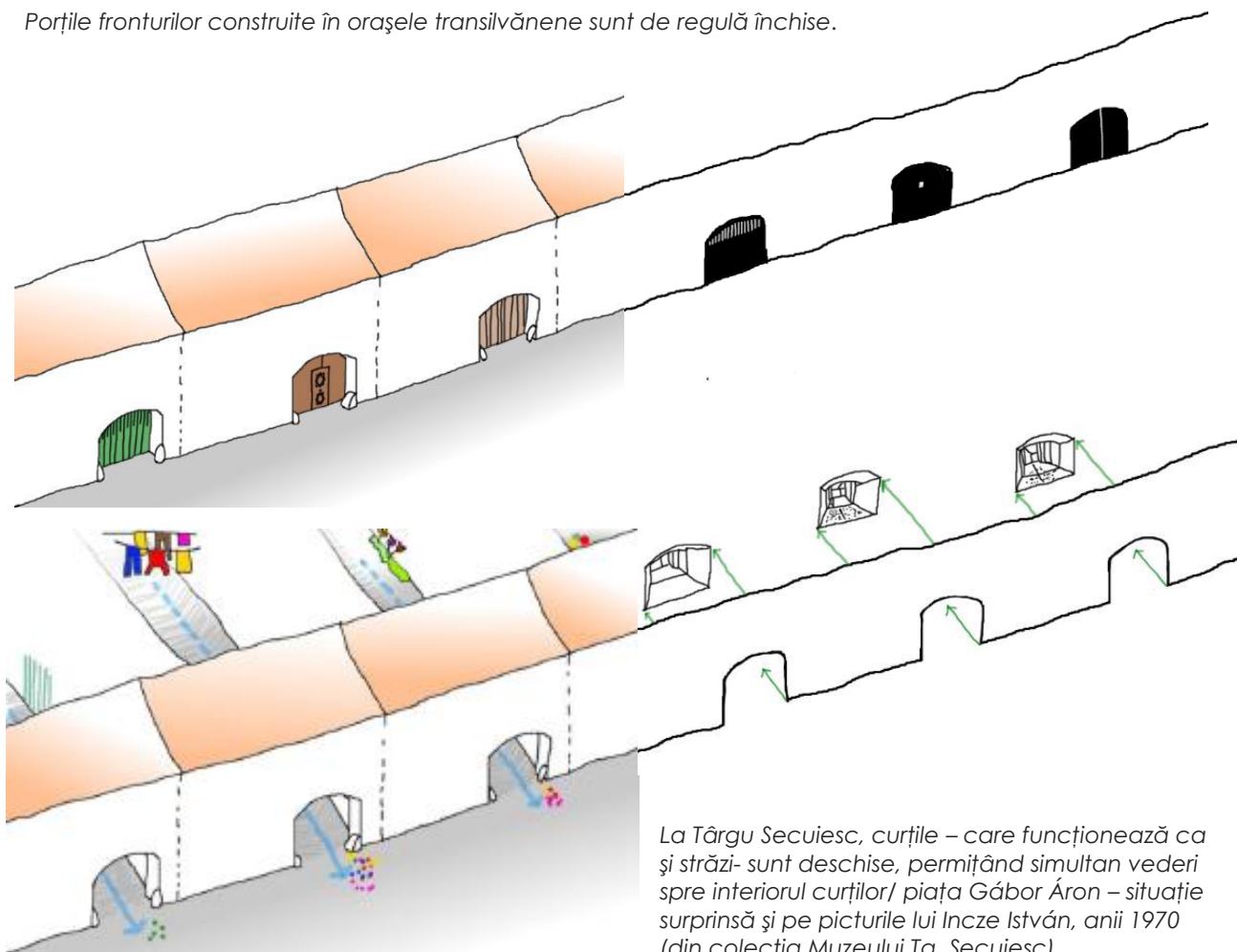
reglementări subzonele 2 -3 :



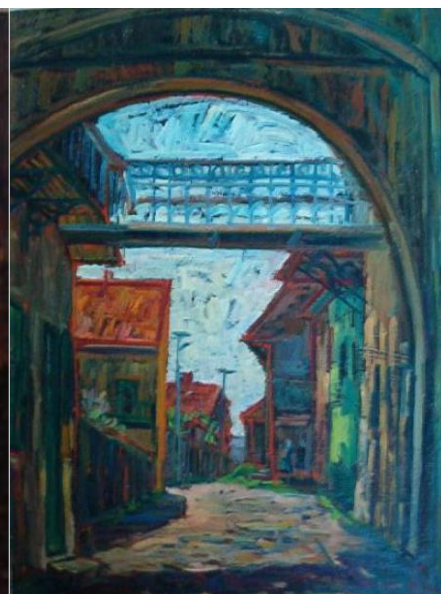
observații:

- subzonele 2 și 3 sunt construite din curți, emblematice pentru Târgu Secuiesc
- etapele istorice de dezvoltare a curților, tipurile de ocupare a terenurilor au fost identificate în studiul istoric.
- la capătul dinspre piața Gábor Áron, curțile se termină în „palatele” P+1 ce bordează pe aliniamentul parcelor piața Gábor Áron și care împreună cu piața formează ansamblul urban. Aceste construcții P+1 de regulă au un regim de front continuu, cu ganguri ce permit accesul în curțile din spatele lor. O parte dintre aceste construcții ce flanchează piața sunt chiar construcții de lemn, surprinzând o etapă de dezvoltare anterioară a ansamblului. Parte din aceste construcții perimetrice pieții au statut de monument istoric, de importanță regională.
- porțile frontoanelor clădirilor în orașele transilvănene de regulă sunt închise, eventual doar trans(a)parente, nepermițând pătrunderea vederii la nivelul pietonilor, asigurând astfel o intimitate a curților și a vieții private din ele. În Tg. Secuiesc curțile sunt deschise, funcționează ca Hofstrasse, oferind perspective la un punct de fugă ce se deschid din piața Gábor Áron.
- curțile situate în spatele palatelor, compuse din străzile înguste paralele, perpendiculare pe linia „palatelor” perimetrice pieții. Clădirile ce flanchează străzile din curți de multe ori au și ele regimul de înălțime P+1 dar după 2-3 imobile regimul de înălțime devine P, rareori P+M –exceptând câteva cazuri punctuale. Cu cât ne îndepărtăm de capetele curților (fie dinspre piața Gábor Áron, fie dinspre inelul de circulație dinspre capetele opuse ale curților), cu atât crește prezența anexelor gospodărești în curți, respectiv cu atât mai mult sunt prezente gardurile în spatele cărora se retrag construcțiile de pe aliniament. Nu trebuie neglijată nici vegetația din curți: oricât de redusă ar fi, ea contribuie la valoarea ambientală a curților. La capătul opus al curților (față de piața Gábor Áron) deseori apar construcții tip vilă, de factură orășenească.

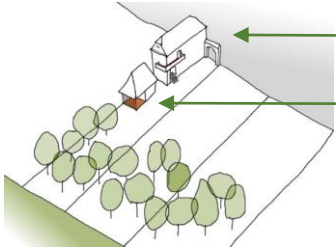
Porțile fronturilor construite în orașele transilvănene sunt de regulă închise.



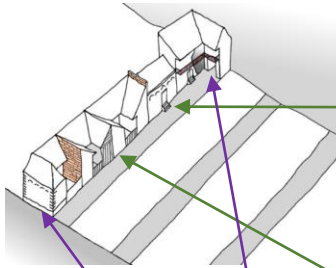
La Târgu Secuiesc, curțile – care funcționează ca și străzi- sunt deschise, permițând simultan vederi spre interiorul curților/ piața Gábor Áron – situație surprinsă și pe picturile lui Incze István, anii 1970 (din colecția Muzeului Tg. Secuiesc) .



- există o tipologie pentru dezvoltarea curților, prezentată mai jos:



- casele de lemn/piatră (case tip 1) pe care le putem regăsi în fotografia publicată de Orbán Balázs, situate pe frontul pieții, respectiv case secuiești din curți (case tip 2). Aceste construcții, martore ale ocupării inițiale ale curților (rare ca număr, datorită și incendiului din 1834) s-au păstrat în număr mic, necesitând o strategie de intervenție specială, pentru a evita deteriorarea și pierderea lor.



- după incendiului din 1834, la experiența nefericită trăită există două tipuri de răspunsuri:
 - casele alipite frontului pieții, situate imediat în spatele construcțiilor din perimetrul pieții, sunt construite după modelul caselor orășenești, din cărămidă și sunt tencuite. Au accesul direct din curtea-stradă (case tip 3).
 - casele și anexele din zona mediană a curților sunt amplasate în perimetrul curților private, în formă de U, cu calcane pe trei laturi. Aici se poate observa alternanța suprafețelor minerale/ tencuite și organice/lemn (case tip 4).

La sfârșitul sec. XIX – început de sec. XX, fronturile dinspre piață sunt supraetajate, construcțiile de aici devin reprezentative. (case tip 5) Odată cu dezvoltarea străzilor inelare din spatele centrului, casele din capetele din spate ale curților devin și ele de factură orășenească (case tip 6).

disfuncționalități:

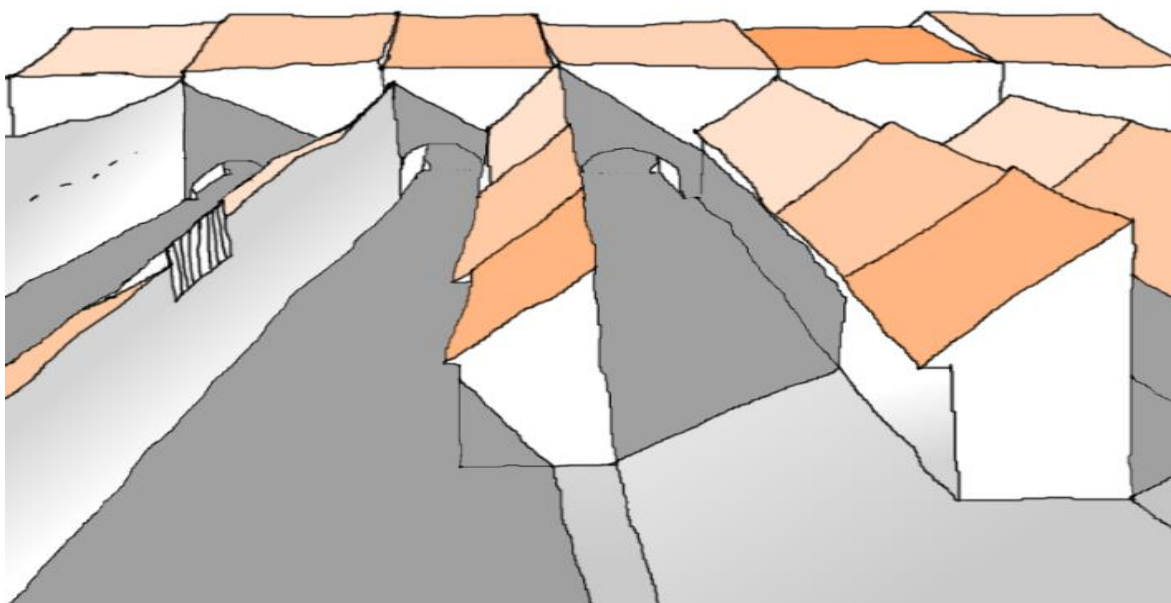
- starea precară a construcțiilor, mai ales în zona mediană a curților –vezi analiza de pe pagina următoare;
- chiar dacă majoritatea construcțiilor din curți au orientarea spre sud, distanțele minime până la clădirile curții vecine nu permit o însorire corectă a imobilelor;
- este foarte deranjant că pavajul de piatră cubică al curților se oprește brusc pe linia frontoanelor pieții, unde întâlnește un pavaj din beton, realizat în mod continuu, fără scară. Continuarea pavajelor curților spre piață, realizarea numărului curții în pavajul din această zonă, marcarea limitelor de parcele prin prelungirea în pavajul trotuarului ar permite o realizare mai facilă, dar mult mai elegantă a pavajelor. Totodată, pavajul nu se continuă în mod uniform în curți, ceea ce n-ar fi neapărat o disfuncționalitate, dar săpăturile repetate din curți fără refacerea îmbrăcăminții stradale a produs o situație de dezordine vizuală.
- apa pluvială din zona curților se scurge pe carosabil, în lungul acestuia. Situația este neprielnică și pentru construcțiile din zonă, fațadele acestora având probleme de umezeală în zona soclurilor.
- LEA și cablurile aeriene sunt deranjante în contextul istorice, ca și țevile de gaz, contoarele și branșamentele;

concluzii:

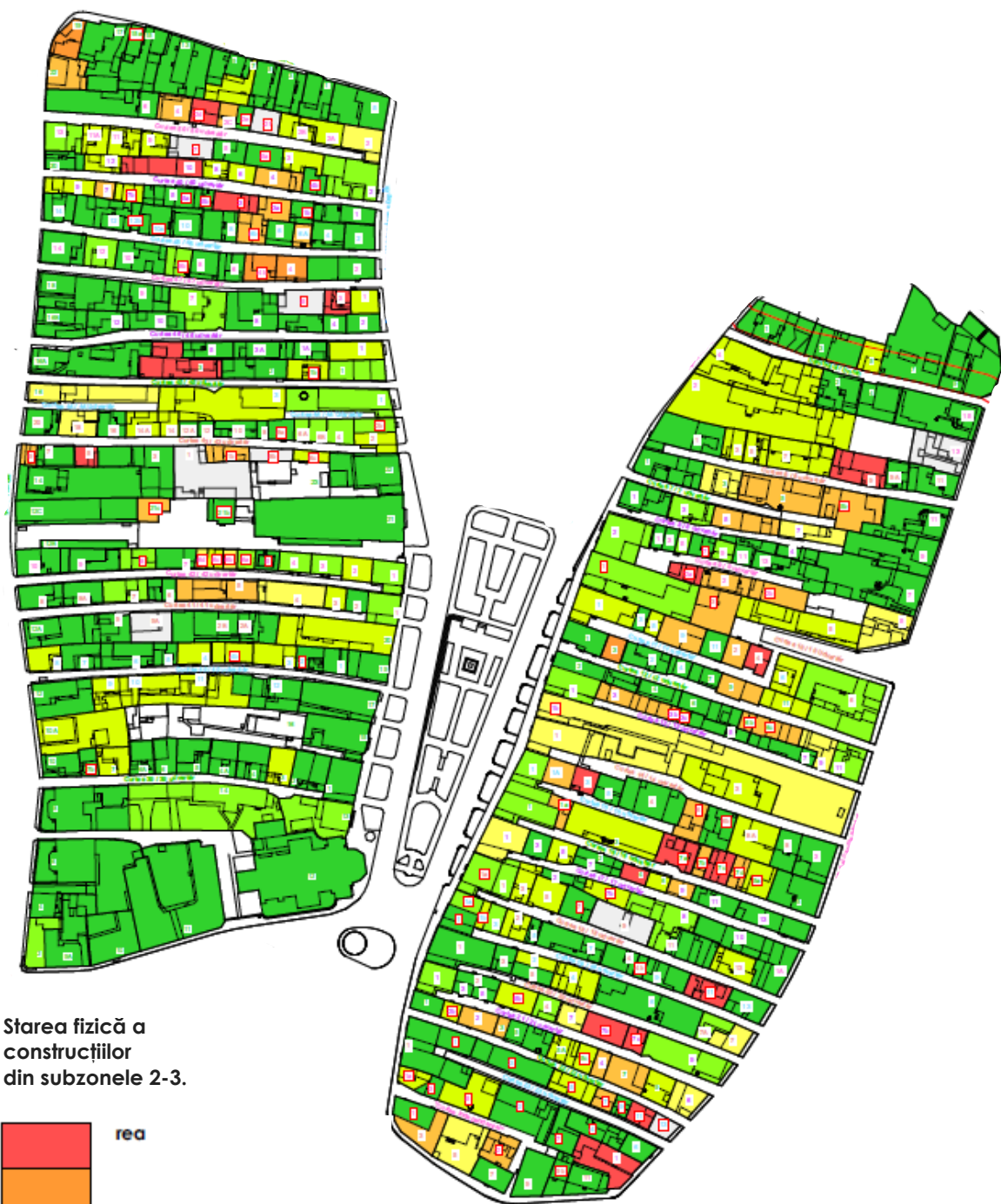
- sunt necesare măsuri care permit condiții mai prielnice de trai în interiorul curților, soluții care în primul rând rezolvă însorirea corectă a imobilelor, fie prin gruparea funcțiilor ce nu necesită însorire la parter și a locuințelor la mansardă, fie prin eliminarea (parțială) a planșeelor de peste parter combinată cu amplasarea ferestrelor de mansardă;
- gangurile de fapt reprezintă paspartuuri pentru imaginile din/dinspre piață/curți – deci merită depus un efort pentru gestionarea acestor vederi și asigurarea unei ambianțe adecvate;
- se impune regândirea circulației și în interiorul curților;
- este necesară rezolvarea problemei apelor pluviale.



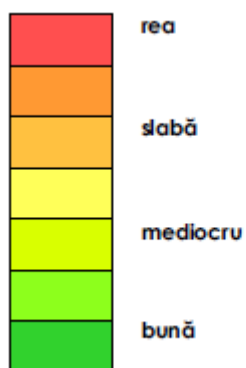
Centrul din Tg. -Secuiesc, <https://hungaricana.hu>, nr. inventar: 0149544, colecția Zempléni Múzeum, Szerencs



Problema însoririi în curți necesită soluții de upcycling ce va permite însorirea corectă a imobilelor.



Starea fizică a
construcțiilor
din subzonele 2-3.



- reglementări pentru clădirile aflate pe aliniamentul pieții Gábor Áron:

Pentru aceste „palate” regulamentul adoptă următoarea atitudine complexă:

1. păstrarea atmosferei de epocă prin restaurarea fațadelor și zonei de acoperiș / învelitoare în cazul fațadelor care dau către piața Gábor Áron, respectând cu strictețe canoanele restaurării în vederea păstrării autenticității și a substanței istorice;
2. o permisivitate temperată (mai ales în cazul acoperișurilor) dinspre curți, în vederea posibilității utilizării podurilor ca mansardă, cu condiția ca intervențiile noi să fie cât mai puțin deranjante în cazul zonelor care prezintă capete de perspectivă pentru curți;
3. păstrarea atmosferei de epocă în cazul gangurilor, cu mențiunea că față de situația istorică ele vor fi pavate cu piatră cubică;
4. păstrarea transparenței dinspre piața Gábor Áron spre interiorul curților

Astfel, pentru situațiile vizibile din piața Gábor Áron:

- fiecare clădire din piață are o fișă proprie în cadrul studiului istoric. Fișa respectivă este parte integrantă a prezentului Regulament. Fișa respectivă conține fotografiile istorice găsite până în momentul întocmirii prezentului regulament –făcând astfel posibilă înțelegerea etapelor istorice. Totodată fișa stabilește vecinătățile ce trebuie luate în considerare în realizării intervențiilor în cazul fațadei dinspre piața Gábor Áron (câte una, două din stânga și dreapta construcției respective, după caz). Astfel fațada clădirii supuse unui proiect de intervenție se va prezenta și într-o desfășurată stradală, împreună cu fațadele vecine, atât în situația existentă cât și în cea propusă.
- observațiile din fișele susmenționate devin prescripții prin prezentul regulament;
- în cazul în care fișa specifică detalii arhitecturale valoroase, ele vor fi obligatoriu păstrate și restaurate în cadrul intervențiilor;
- intervențiile pe fațadele clădirilor din această zonă vor fi făcute pe baza unui studiu arhitectural-istoric, cuprinzând concluziile următoarelor studii: cercetare de parament, studiu stratigrafic, inventarul cu fotografii ale tâmplăriilor și propunerile de restaurare/reabilitare ale acestora;
- șarpantele istorice sunt valoroase, ele vor fi tratate în cazul studiului istoric. Se propune în mod obligatoriu păstrarea șarpantelor originale și înlocuiri punctuale ale pieselor deteriorate;
- este interzisă orice intervenție ce ar putea cauza pierderea caracterului specific al fronturilor dinspre piață, respectiv în interiorul gangului. Este vorba de următoarele măsuri:
 - interzicerea placării cu polistiren sau alte materiale izolante a fațadelor valoroase, cu decorații,
 - interzicerea placării soclurilor cu piatră de orice tip, cu excepția situațiilor în care cercetarea de parament scoate la iveală că starea inițială a fost realizată astfel;
 - interzicerea folosirii unor tipuri de zugrăveli în culori țipătoare, neadecvate;
 - interzicerea montării unor lucarne nespecifice la mansarde. Nu se acceptă lucarne suplimentare pe fațadele dinspre piață, decât cele prezente în fotografiile de epocă și care se integrează în compoziția fațadelor;
 - nu se acceptă modificarea formei acoperișurilor;
 - nu se acceptă ferestre de mansardă văzute dinspre piața Gábor Áron;

- nu se acceptă intervenții ce se ridică peste coama existentă a construcțiilor și pot fi vizibile din spațiul pieții Gábor Áron;
- vor fi păstrate și restaurate în mod obligatoriu tâmplăriile istorice și feroneriile de epocă ale acestora. La fel, se vor păstra și se vor restaura obloanele existente (foarte puține la număr), iar unde există informații (balamale păstrate în situ sau conform fotografiilor de epocă) despre existența obloanelor, ele vor fi reconstituite;
- unde avem informații (conform fotografiilor de epocă) despre existența vitrinelor, ele vor fi reconstituite;
- vor fi păstrate și restaurate în mod obligatoriu feroneria balcoanelor;
- vor fi păstrate toate decorațiile de epocă evidențiate de studiile istorice;
- nu se acceptă țevi de instalații, conducte, bransamente, contoare, aparate de aer condiționat etc. pe aceste fațade;
- în cazul fronturilor discontinue, când din piața Gábor Áron sunt vizibile și părți din fațadele laterale ale construcțiilor, ele vor fi tratate conform celor descrise anterior pentru cazul fronturilor pieții, cu excepția ferestrelor de mansardă, care se acceptă pe fațadele laterale chiar dacă sunt vizibile din stradă.
- Mansardările sunt permise, respectând următoarele reguli:
 - lucarnele se pot amplasa doar pe corpul de clădire situat în lungul curții („perpendicular” pe aliniamentul dinspre piață), fără modificarea șarpantei istorice. Suma lățimilor lucarnelor nu poate depăși 1/3 din lungimea cornișei sau a streșinii acestui corp fiind obligatorie păstrarea cornișei sau a streșinii, după caz.
 - Cealaltă aripă a clădirii, care –privind în lungul curții- constituie capăt de perspectivă, poate primi doar ferestre de mansardă sau tabachere, fără a limita suprafața sau numărul acestora, compensând astfel restricția aplicată acoperișurilor orinătate spre piață.
- reglementări pentru ganguri:

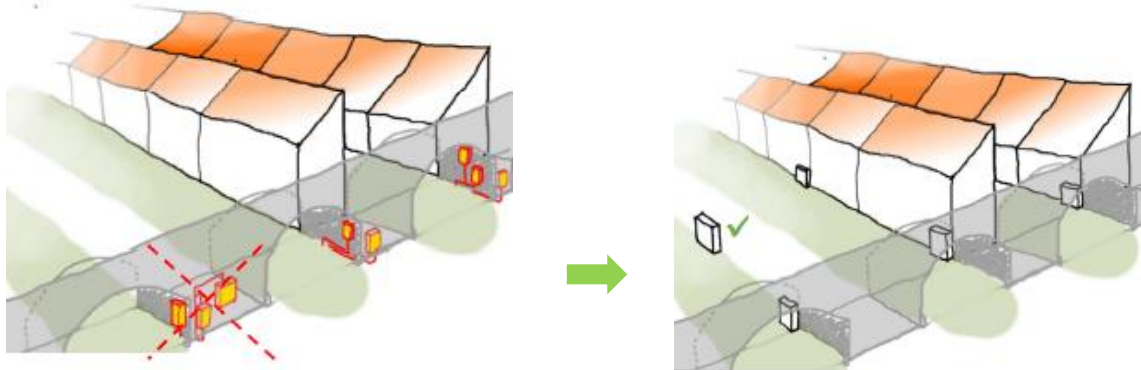
Pentru zona gangurilor, regulamentul adoptă următoarea atitudine complexă:

1. văzute din piață, gangurile reprezintă începutul curților, iar dinspre curți, gangul permite aducerea vizuală în curți a unor secvențe din piață, făcând din transparența gangurilor și libera circulație în zona un aspect esențial.
2. zona a conservat cel mai bine situațiile de epocă, astfel intervențiile se vor face cu deosebită grijă, mai ales în ceea ce privește tâmplăriile de epocă, ferestrele de aerisire ale pivnițelor etc.;

Drept urmare, cele cuprinse în „Schița de ghid pentru piața/curțile vizate de proiect din cadrul Studiului istoric devin prescripții. Astfel:

- vor fi păstrate și restaurate în mod obligatoriu tâmplăriile istorice și feroneriile de epocă, păstrate intact de regulă în zona gangurilor, în speță cele prezentate în cadrul studiului istoric;
- pietrele (gărzile de roată) situate la intrarea în ganguri (curți) contribuie la atmosfera de epocă și vor fi păstrate. Acestea, împreună cu ferestrele de pivniță dinspre ganguri indică cota de călcare de epocă. Este obligatorie revenirea în zona gangurilor la cotele de epocă, pentru permiterea aerisirii pivnițelor. În cazurile în care lipsesc gărzile de roată, ele vor fi refăcute, după cum urmează:
 - dacă există perechea găzii de roată pe partea cealaltă a gangului, atunci se va realiza o copie în oglindă a acesteia;

- dacă nu s-a păstrat niciuna dintre gârzi, se va realiza una de factură contemporană;
 - zona gangurilor va fi pavată cu piatră cubică. Pavarea va avea un profil transversal ce permite gestionarea și scurgerea apelor spre zona de mijloc, în direcția curților sau a pieții;
 - pavajul gangurilor va fi prelungit înspre piața Gábor Áron, tocmai pentru a evita întreruperea bruscă pe linia fronturilor pieții și pentru a semnala totodată existența curților;
 - este neapărată nevoie de gestionarea corectă a instalațiilor prin eliminarea cât posibilă a celor aeriene, renunțarea la improvizații și adunarea grupată, ordonată a contoarelor, în cutii independente de construcții, care vor evita gangul. Astfel contoarele din ganguri vor fi mutate înspre interiorul curților;



- orice proiect de instalații ce se realizează pe domeniul public, respectiv ce afectează domeniul public, respectiv fațadele (racorduri, branșamente, , contoare, iluminat etc.) va fi coordonat de un expert MC, atestat ca șef de proiect complex pentru restaurare arhitectură. Se vor evita soluțiile poluante vizual;
- căminele de instalații din zona gangurilor vor fi retrase în interiorul curților (pe zona carosabilă);
- pentru a mări prezența curților în piața centrală, pentru a stârni curiozitatea de a vizita curțile, sunt necesare următoarele măsuri:
 - se interzice închiderea curților cu porți, fie ele transparente sau opace;
 - în situațiile în care deja există închideri, vor fi depuse eforturile necesare pentru eliminarea acestora, iar dacă efortul este nejustificat, atunci porțile se vor înlocui cu unele transparente, în baza unei autorizații de construire acestora în porți transparente – măsura poate condiționa eliberarea vreunei Autorizații de Construire;
 - prin măsuri administrative, sau cu blocaje mobile, retractabile în planul pavajului, se va împiedica parcare autoturismelor în ganguri.
- reglementări pentru clădirile aflate în interiorul curților:

Pentru zona curților regulamentul adoptă următoarea atitudine complexă:

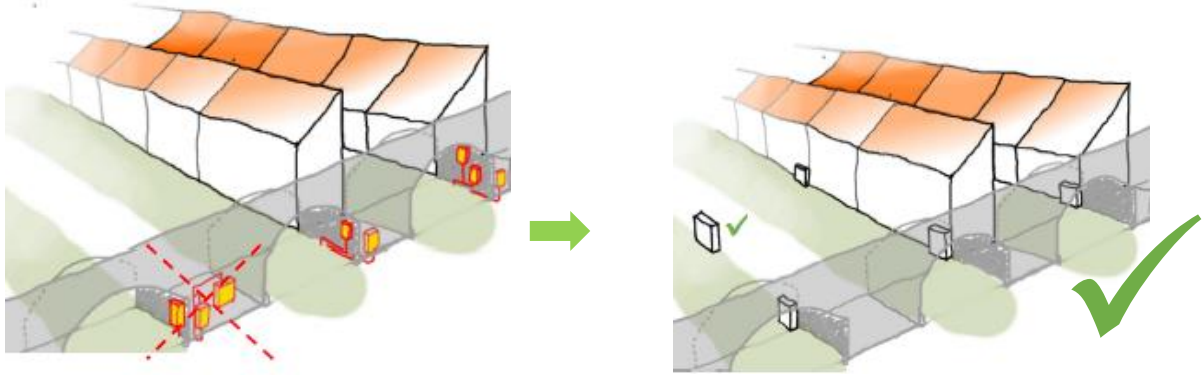
1. diversificarea funcțională a curților. Curțile pot însemna un fel de "străzi adoptive" care urmăresc orașul istoric în continuă schimbare și îi arată noile fețe. Ele pot găzdui discret programe mici, care altfel s-ar pierde în spațiul pieții. Totodată, permit o interacțiune între localnici și turiști. De exemplu, poate deveni atractivă introducerea

unor mici ateliere manufacturiere, unde se produc sau se restaurează tâmplăriile și balustradele de epocă.

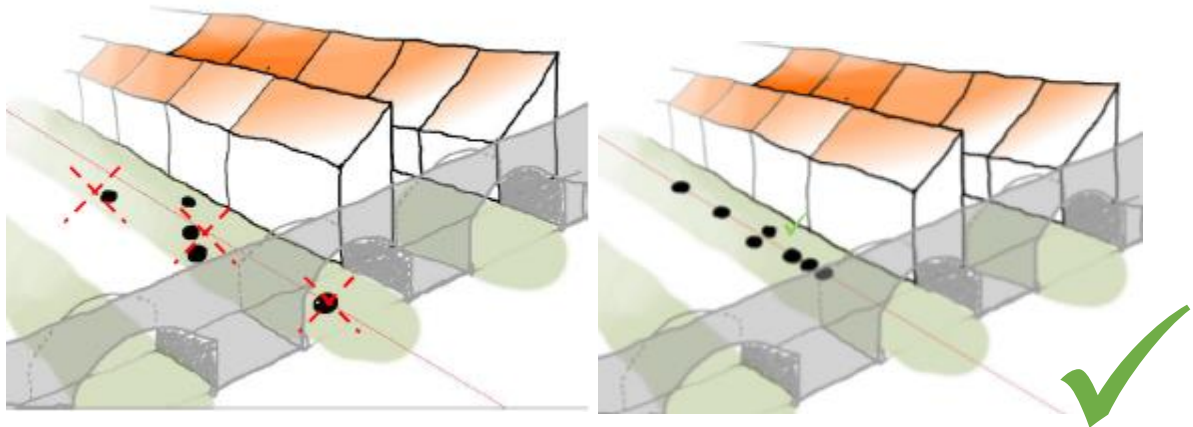
2. salubritatea, reechiparea edilitară și refacerea pavajului curților, coroborată cu posibilele soluții peisagere aplicabile în curți. (de ex. grădini urbane pe un metru pătrat). Curățenia funcțională se realizează prin eliminarea traficului de tranzit, reducerea zonelor de parcare, eliminarea dezordinii de informații, crearea unui peisaj stradal curat. Curățenia fizică presupune utilizarea de detalii și materiale ușor de curățat, evitarea detaliilor care "adună murdărie" și organizarea operațiunilor de curățire/mentenanță/întreținere, precum și gestionarea apelor pluviale;
3. reabilitarea/upcyclingul fondului construit. Caracterul curților este definit de clădirile sale, care fac parte din patrimoniul și identitatea sa culturală. O clădire nouă sau renovată ca să pară nouă modifică peisajul urban, astfel încât impactul pe termen lung asupra împrejurimilor sale trebuie luat în considerare la proiectare. Un proiect bun va căuta armonia cu mediul înconjurător, va respecta și înțelege trecutul și va aplica valorile și caracteristicile locale într-un context contemporan. Reabilitarea trebuie să devină atractivă și conștientizată și este nevoie de schimbarea mentalității, care se poate obține încet-încet, cu pași mici, cum ar fi:
 - păstrarea atmosferei de epocă în cazul fațadelor - respectând cu strictețe canoanele restaurării în vederea păstrării autenticității și a substanței istorice în cazul clădirilor propuse spre păstrare;
 - o permisivitate temperată în cazul acoperișurilor, în vederea posibilității utilizării podurilor ca mansardă, sau cu realizarea unor duplexuri în anvelopanta existentă a fondului construit, cu condiția ca intervențiile să respecte prevederile specifice pentru fiecare tipologie morfologică întâlnite în curți, istorice în cazul clădirilor propuse spre păstrare;
 - înlocuirea fondului construit nevaloros cu clădiri ce respectă tipologia zonei, se înscriu armonios în sit și au valoare arhitecturală;
 - posibilitatea de upcycling va crește atractivitatea zonei pentru investiții și astfel va permite revitalizarea;
4. Păstrarea unei legături vizuale și funcționale permanente cu piața Gábor Áron.

Astfel, pentru schimbarea dorită se impun următoarele măsuri:

- pentru zona curților, cele cuprinse în „Schița de ghid pentru piața/curțile vizate de proiect din cadrul Studiului istoric devin prescripții. Astfel:
 - vor fi păstrate și restaurate în mod obligatoriu tâmplăriile istorice și feroneriile de epocă, păstrate intact de regulă în zona gangurilor, în speță cele prezentate în cadrul studiului istoric;
 - este neapărată nevoie de gestionarea corectă a instalațiilor prin eliminarea cât posibilă a celor aeriene, renunțarea la improvizatii și adunarea grupată, ordonată a contoarelor, în cutii independente de construcții, care vor evita gangul. Astfel contoarele din ganguri vor fi mutate înspre interiorul curților;

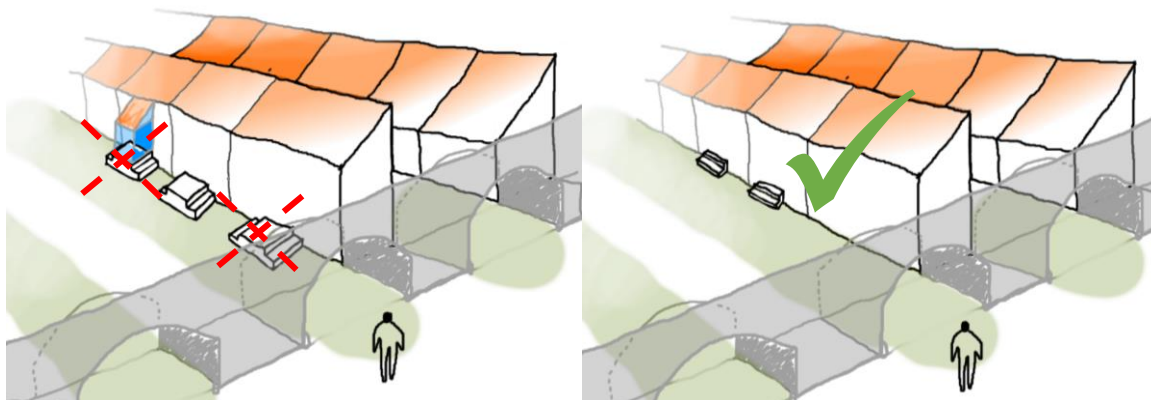


- orice proiect de instalații ce se realizează pe domeniul public, sau afectează domeniul public, respectiv fațadele (racorduri, branșamente, contoare, iluminat etc.) va fi coordonat de un expert MC, atestat ca șef de proiect complex pentru restaurare arhitectură. Se vor căuta soluțiile cât mai poluante vizual;
- căminele din zona gangurilor vor fi retrase în interiorul curților (pe zona carosabilă);
- pentru a mări prezența curților în piața centrală, pentru a stârni curiozitatea de a vizita curțile, sunt necesare următoarele măsuri:
 - se interzice închiderea curților cu porți, fie ele transparente sau opace;
 - în situațiile în care deja există închideri, vor fi depuse eforturile necesare pentru eliminarea acestora, iar dacă efortul este nejustificat, atunci porțile se vor înlocui cu unele transparente, în baza unei autorizații de construire
 - prin măsuri administrative, sau cu blocaje mobile, retractabile în planul pavajului, se vor împiedica parcarile autoturismelor în ganguri.
- căminele de instalații se vor amplasa în mod ordonat, pentru o imagine plăcută și pentru realizarea de pavaje fără accidente vizuale majore.



- scările în lungul curților micșorează vizual spațiul curților iar închiderea lor prezintă o destructurare a spațialității și a caracterului curților. Din acest motiv, se vor autoriza

doar scările perpendiculare pe fațadă. Este interzisă închiderea scărilor de acces – adică înglobarea lor în construcție în cazul când ele sunt pe domeniul public;



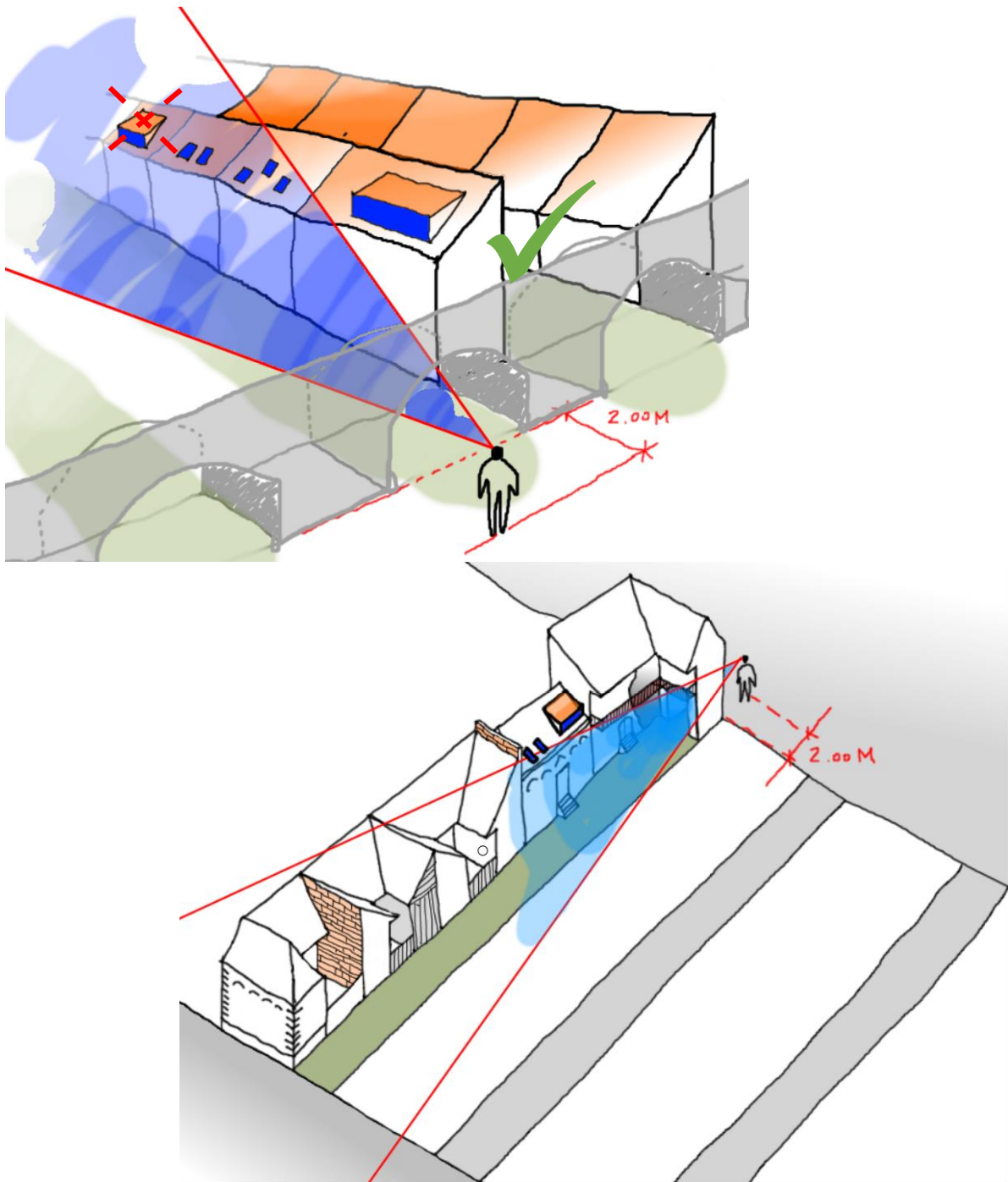
Mansardarea clădirilor –din punct de vedere urbanistic– este posibilă și dorită aproape în cazul tuturor imobilelor din curți, pentru rezolvarea însoririi. Gruparea la parter a funcțiilor ce nu necesită însorire, rezolvarea locuințelor la mansardă și eliminarea (parțială) a planșeelor de peste parter, combinate cu aplicarea ferestrelor de mansardă implică intervenții la nivelul acoperișurilor. Acestea ar trebui să fie cât mai discrete posibil - pentru acest lucru fiind necesară în primul rând identificarea tipologiei.

Mansardările imobilelor din tipologia 1 sunt posibile doar în interiorul volumelor existente, cu păstrarea obligatorie a șarpantei istorice și a substanței istorice a acesteia. Astfel, proiectul de intervenție va conține releveul șarpantei existente, cu fotografii, studiul biologic, iar expertiza și proiectul de rezistență va lua în calcul intervenții minimale, punctuale privind înlocuirea materialului lemnos din structura șarpantei.

Mansardările imobilelor din tipologia 2 este interzisă, aceste clădiri ar trebui conservate în actuala configurație spațială. Ele ar trebui să intre în circuitul muzeal privind viața/meșteșugurile din curți, astfel municipalitatea ar trebui –prin preemțiune etc.- să depună tot efortul pentru achiziția și utilizarea acestor martori.

Mansardările clădirilor din tipologia 3 permit și modificări ale formei acoperișului și construirea lucarnelor, urmărind principiul ca lucarnele noi trebuie să fie în afara conului de vizibilitate ce se deschide sub ganguri. Mansardările în conul de vizibilitate vor fi rezolvate cu ferestre de mansardă / tabachere (deci în aceste cazuri sunt interzise lucarnele). Conul de vizibilitate se va verifica din axul gangului, cu o distanțare de 2 m față de planul fațadei, cu înălțimea ochiului aflată la înălțimea de 1,50 m față de cota trotuarului. Suma lungimii lucarnelor în total în

cazul unui imobil nu poate depăși 1/3 din lungimea cornișei, iar păstrarea cornișei sau streșinii (după caz) este obligatorie.

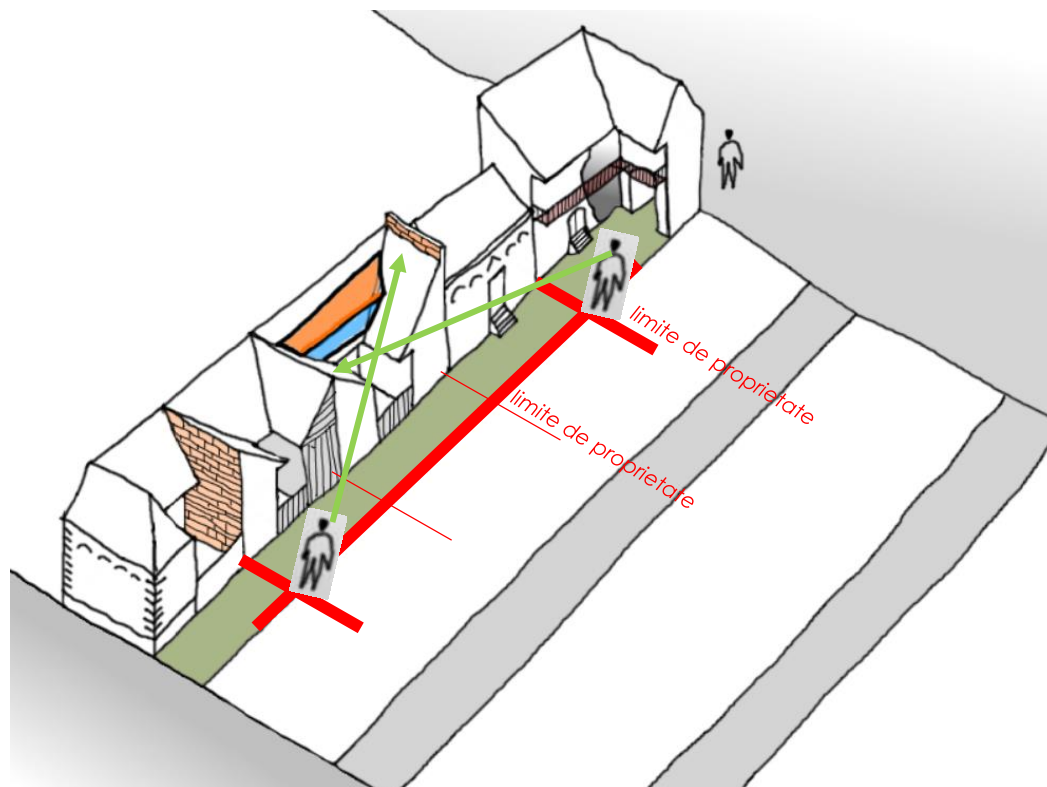


Modul de verificare a vizibilității în cazul imobilelor din tipologia 3.

zonă de acoperiș în care pot fi amplasate lucrări, dar cu păstrarea obligatorie a cornișei / streșinii



Mansardările edificiilor de tipologia 4 permit lucrări cu condiția ca intervențiile să nu fie vizibile în lungul curții, văzute din intersecția limitei de proprietate spre curtea vecină cu limitele de proprietate opuse ale parcelor imediat vecine.



Modul de verificare a vizibilității în cazul imobilelor din tipologia 3.

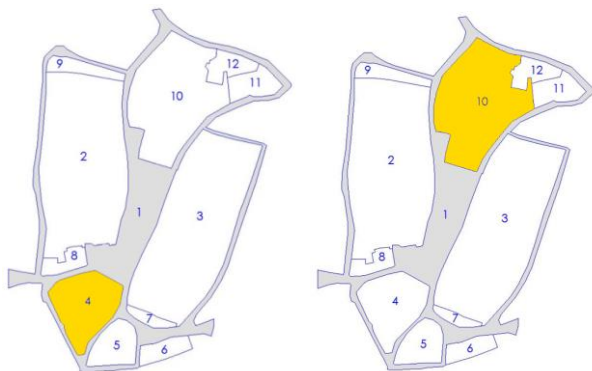
Mansardările edificiilor de tipologia 5 au fost tratate anterior, la cazul clădirilor aflate pe aliniamentul pieții Gábor Áron din subzonele 2 și 3.

Privind din interiorul curților, mansardările clădirilor de tipologia 6 se vor face cu respectarea regulilor privind mansardările clădirilor din tipologia 4 (cu mențiunea că dinspre curți va exista un singur punct de vedere a vizibilității), iar spre străzile exterioare sunt permise doar ferestre de mansardă. Nu sunt permise lucrări către străzile exterioare.

- reglementări pentru clădirile aflate pe exteriorul curților, colț cu străzile primului inel din jurul centrului :

Sunt descrise la punctul anterior, la clădiri cu tipologia 6.

reglementări subzonele 4, 10 :



observații:

Parcelarul din zona vizată este un parcelar istoric, specific pentru Secuime, bine încheșat. Construcțiile din zonă au valoare arhitecturală sau ambientală, parte din ele închid conturul pieții Gábor Áron, astfel au o importanță crescută. Dpdv. urbanistic, coaja exterioară a acestor insule este mai semnificativă și mai importantă, decât miezul.

disfuncționalități:

Aceste subzone prezintă tendințe de destructurare, mai ales în interiorul insulelor.

concluzii:

Sunt necesare măsuri ce vor conduce la reabilitarea / restaurarea fațadelor situate către exteriorul insulelor, iar în interior sunt premise intervenții contemporane menite la restructurarea zonei.

- reglementări pentru clădirile aflate pe aliniamentul pieții Gábor Áron și pentru clădirile ce au fațade vizibile din piața Gábor Áron
-

Pentru aceste „palate” regulamentul adoptă următoarea atitudine complexă:

1. se dorește păstrarea modului de ocupare tradițională al parcelelor, care sunt dens construite.
2. păstrarea atmosferei de epocă prin restaurarea fațadelor și zonei de acoperiș / învelitoare în cazul fațadelor care dau către piața Gábor Áron, respectând cu strictețe canoanele restaurării în vederea păstrării autenticității și a substanței istorice;
3. dincolo de păstrarea unei imagini coerente văzute dinspre stradă, se dorește evitarea clădirilor și a volumelor mari deranjante din fundalul imaginii stradale;

4. o permisivitate temperată (mai ales în cazul acoperişurilor) dinspre curţi / interiorul insulei, în vederea posibilităţii utilizării podurilor ca mansardă;
5. păstrarea atmosferei de epocă în cazul gangurilor, cu menţiunea că faţă de situaţia istorică ele vor fi pavate cu piatră cubică;

Astfel, pentru situaţiile vizibile din piaţa Gábor Áron:

- fiecare clădire din piaţa Gábor Áron are o fişă proprie în cadrul studiului istoric. Fişa respectivă este parte integrantă a prezentului regulament. Fişa respectivă conţine fotografiile istorice găsite până în momentul întocmirii prezentului regulament – făcând astfel posibilă înţelegerea etapelor istorice. Totodată fişa stabileşte vecinătăţile ce trebuie luate în considerare în cazul intervenţiilor la faţada dinspre piaţa Gábor Áron (câte una, două din stânga şi dreapta construcţiei respective, după caz). Astfel faţada clădirii supuse unui proiect de intervenţie se va prezenta şi într-o desfăşurată stradală, împreună cu faţadele vecine, atât în situaţia existentă cât şi în cea propusă.
- observaţiile din fişele susmenţionate devin prescripţii prin prezentul regulament;
- în cazul în care fişa specifică detalii arhitecturale valoroase, ele vor fi păstrate şi restaurate cu obligativitate în cadrul intervenţiilor;
- intervenţiile pe faţadele clădirilor din această zonă vor fi făcute pe baza unui studiu arhitectural-istoric, cuprinzând concluziile următoarelor studii: cercetare de parament, studiu stratigrafic, inventarul cu fotografii ale tâmplărilor şi propunerile de restaurare/reabilitare ale acestora;
- şarpantele istorice sunt valoroase, ele vor fi tratate în cazul studiului istoric. Se propune în mod obligatoriu păstrarea şarpantelor originale şi înlocuiri punctuale ale pieselor deteriorate;
- este interzisă orice intervenţie ce ar putea cauza pierderea caracterului specific al fronturilor dinspre piaţă, respectiv în interiorul gangului. Este vorba de următoarele măsuri:
 - interzicerea placării cu polistiren sau alte materiale izolante a faţadelor valoroase, cu decoraţii,
 - interzicerea placării soclurilor cu piatră de orice tip, cu excepţia situaţiilor în care cercetarea de parament scoate la iveală că starea iniţială a fost realizată astfel;
 - interzicerea folosirii unor tipuri de zugrăveli în culori ţipătoare, neadecvate;
 - interzicerea montării unor lucarne nespecifice la mansarde. Nu se acceptă lucarne suplimentare pe faţadele dinspre piaţă, decât cele prezente în fotografiile de epocă şi care se integrează în compoziţia faţadelor;
 - nu se acceptă modificarea formei acoperişurilor;
 - nu se acceptă ferestre de mansardă spre piaţa Gábor Áron;
 - nu se acceptă intervenţii ce se ridică peste coama existentă a construcţiilor şi pot fi vizibile din spaţiul pieţii Gábor Áron;
 - vor fi păstrate şi restaurate în mod obligatoriu tâmplăriile istorice şi feroneriile de epocă ale acestora. La fel, se vor păstra şi se vor restaura obloanele existente (foarte puţine la număr), iar unde avem informaţii (balamale păstrate în situ sau conform fotografiilor de epocă) despre existenţa obloanelor, ele vor fi reconstituite;
 - unde avem informaţii (conform fotografiilor de epocă) despre existenţa vitrinelor, ele vor fi reconstituite;
 - vor fi păstrate şi restaurate în mod obligatoriu feroneriile balcoanelor;

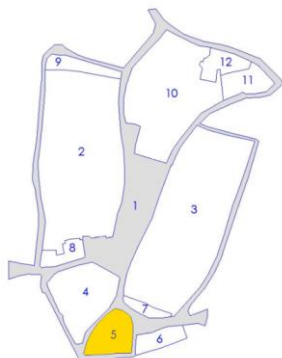
- vor fi păstrate toate decorațiile de epocă evidențiate de studiile istorice;
 - nu se acceptă țevi de instalații, conducte, brânșamente, contoare, aparate de aer condiționat etc. pe aceste fațade;
 - în cazul fronturilor discontinuu, când din piața Gábor Áron sunt vizibile și părți din fațadele laterale ale construcțiilor, ele vor fi tratate conform celor descrise anterior pentru cazul fronturilor pieții, cu excepția ferestrelor de mansardă, care se acceptă pe fațadele laterale și pot fi vizibile din stradă.
 - lucarnele sunt posibile pe fațadele nevizibile din domeniul public.

 - reglementări pentru ganguri:
-

Se respectă regulamentul pentru ganguri din subzonele 2 și 3.

- reglementări pentru interiorul insulelor:
-
- Nu sunt prevăzute reglementări specifice, decât prevederile de la punctele 9.1., respectiv 9.2.

reglementări subzona 5:



observații:

Parcelarul din zona vizată este un parcelar istoric, specific pentru Secuime, bine încheșat. Construcțiile din zonă au valoare arhitecturală sau ambientală, parte din ele sunt vizibile din piața Gábor Áron, având astfel o importanță crescută. Dp.dv. urbanistic, coaja exterioară a acestor insule este mai semnificativă și mai importantă, decât miezul. În cadrul subzonei, există și câteva curți.

disfuncționalități:

Această subzonă prezintă tendințe de destructurare, mai ales în interiorul insulelor.

concluzii:

Sunt necesare măsuri ce vor conduce la reabilitarea / restaurarea fațadelor situate către exteriorul insulelor, iar în interior sunt premise intervenții contemporane menite la restructurarea zonei.

- reglementări pentru clădirile aflate pe aliniamentul străzilor ce definesc subzona
-

Pentru aceste „palate” regulamentul adoptă următoarea atitudine complexă:

1. se dorește păstrarea modului de ocupare tradițională a parcelelor, care sunt dens construite.
2. se vizează păstrarea atmosferei de epocă prin restaurarea fațadelor și zonei de acoperiș în cazul fațadelor aflate pe aliniamentul străzilor ce definesc subzona, respectând cu strictețe canoanele restaurării în vederea păstrării autenticității și a substanței istorice;
3. dincolo de păstrarea unei imagini coerente văzute dinspre stradă, se dorește evitarea clădirilor și a volumelor mari deranjante din fundalul imaginii stradale;

4. o permisivitate temperată (mai ales în cazul acoperişurilor) dinspre curţi / interiorul insulei, în vederea posibilităţii utilizării podurilor ca mansardă;
5. păstrarea atmosferei de epocă în cazul gangurilor, cu menţiunea că, faţă de situaţia istorică, ele vor fi pavate cu piatră cubică;

Astfel, pentru clădirile aflate pe aliniamentul străzilor ce definesc subzona :

- intervenţiile pe faţadele clădirilor din această zonă vor fi făcute pe baza unui studiu arhitectural-istoric, cuprinzând concluziile următoarelor studii: cercetare de parament, studiu stratigrafic, inventarul cu fotografii ale tâmplăriilor şi propunerile de restaurare/reabilitare ale acestora;
- şarpantele istorice sunt valoroase, ele vor fi tratate în cazul studiului istoric. Se propune în mod obligatoriu păstrarea şarpantelor originale şi înlocuiri punctuale ale pieselor deteriorate;
- este interzisă orice intervenţie ce ar putea cauza pierderea caracterului specific al fronturilor dinspre piaţă, respectiv în interiorul gangului. Este vorba de următoarele măsuri:
 - interzicerea placării cu polistiren sau alte materiale izolante a faţadelor valoroase, cu decoraţii,
 - interzicerea placării soclurilor cu piatră de orice tip, cu excepţia situaţiilor în care cercetarea de parament scoate la iveală că starea iniţială a fost realizată astfel;
 - interzicerea folosirii unor tipuri de zugrăveli în culori ţipătoare, neadecvate;
 - interzicerea montării unor lucarne nespecifice la mansarde. Nu se acceptă lucarne suplimentare pe faţadele dinspre piaţă, decât cele existente pe fotografiile de epocă şi care se integrează în compoziţia faţadelor;
 - nu se acceptă modificare forme acoperişurilor;
 - nu se acceptă ferestre de mansardă văzute dinspre piaţa Gábor Áron;
 - nu se acceptă intervenţii ce se ridică peste coama existentă a construcţiilor şi pot fi vizibile din spaţiul pieţii Gábor Áron;
 - vor fi păstrate şi restaurate în mod obligatoriu tâmplăriile istorice şi feroneriile de epocă ale acestora. La fel, se vor păstra şi se vor restaura obloanele existente (foarte puţine la număr), iar unde avem informaţii (balamale păstrate în situ sau conform fotografiilor de epocă) despre existenţa obloanelor, ele vor fi reconstituite;
 - unde avem informaţii (conform fotografiilor de epocă) despre existenţa vitrinelor, ele vor fi reconstituite;
 - vor fi păstrate şi restaurate în mod obligatoriu feroneriile balcoanelor;
 - vor fi păstrate toate decoraţiile de epocă evidenţiate de studiile istorice;
 - nu se acceptă ţevi de instalaţii, conducte, bransamente, contoare, aparate de aer condiţionat etc. pe aceste faţade;
- în cazul fronturilor discontinue, când din piaţa Gábor Áron sunt vizibile şi părţi din faţadele laterale ale construcţiilor, ele vor fi tratate conform celor descrise anterior pentru cazul fronturilor pieţii, cu excepţia ferestrelor de mansardă, care se acceptă pe faţadele laterale şi pot fi vizibile din stradă.
- lucarnele sunt posibile pe faţadele nevizibile din domeniul public.
- reglementări pentru ganguri:

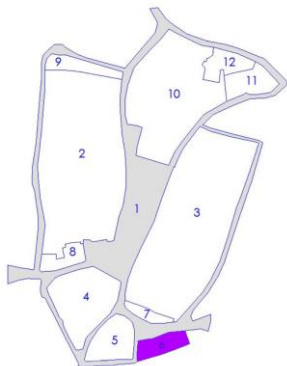
Se respectă regulamentul pentru ganguri din subzonele 2 şi 3.

- reglementări pentru interiorul insulelor:

În cazul curților specifice Tg. Secuiesc din cadrul subzonei 5, se aplică regulamentul prevăzut pentru curți din subzonele 2 și 3.

În cazul celorlaltor situații, nu sunt prevăzute reglementări specifice, decât prevederile de la punctele 9.1., respectiv 9.2.

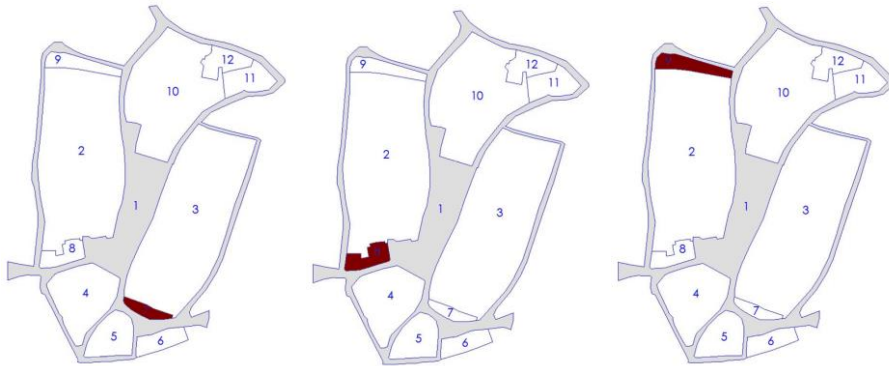
reglementări subzona 6 :



Fiind fosta școală militară, monument istoric de importanță națională, aflată în curs de restaurare, prezentul regulament nu prevede reglementări suplimentare față de cele prevăzute la punctele 9.1., 9.2., cu mențiunea că se va păstra P.O.T. și C.U.T. propus în cadrul proiectului de restaurare.

În viitor, orice intervenție majoră, ce va afecta anvelopanta clădirii, se va realiza pe baza unui concurs de arhitectură.

reglementări subzonele 7, 8, 9:



observații:

În esență, este cazul „curților descoperite pe flanc”, în sensul că vecinătatea nu este o altă curte, ci o arteră importantă de circulație; astfel amfilada de clădiri din curte prezintă o fațadă urbană (mai mult sau mai puțin coerentă) spre aceste artere;

Subzona 8 găzduiește și Biserica reformată. ??

disfuncționalități:

Aceste subzone prezintă tendințe de destructurare, datorită intervențiilor din ultimele trei decenii.

concluzii:

Fiind vorba de fâșii înguste, intervențiile din aceste arii se vor studia la nivelul întregii subzone respective.

- reglementări pentru clădirile aflate în aceste subzone
-

Pentru aceste „palate” regulamentul adoptă următoarea atitudine complexă:

1. se dorește păstrarea modului de ocupare tradițională al parcelelor, care sunt dens construite.
2. se vizează păstrarea atmosferei de epocă prin restaurarea fațadelor și zonei de acoperiș în cazul fațadelor aflate pe aliniamentul străzilor ce definesc subzona, respectând cu strictețe canoanele restaurării în vederea păstrării autenticității și a substanței istorice;

3. dincolo de păstrarea unei imagini coerente văzute dinspre stradă, se dorește evitarea clădirilor și a volumelor mari deranjante din fundalul imaginii stradale;
4. o permisivitate temperată (mai ales în cazul acoperișurilor) dinspre partea nevizibilă din domeniul public, în vederea posibilității utilizării podurilor ca mansardă;
5. păstrarea atmosferei de epocă în cazul gangurilor, cu mențiunea, că față de situația istorică, ele vor fi pavate cu piatră cubică;

Astfel, pentru clădirile din zonă se aplică următorul regulament :

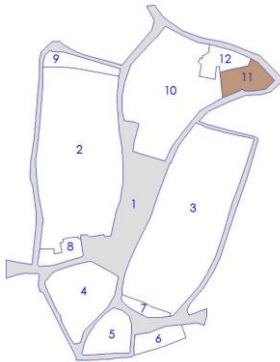
- fiind vorba de fâșii înguste, intervențiile din aceste arii se vor studia și se vor prezenta la nivelul întregii subzone respective, abrogând astfel punctual prevederile de la capitolul 9.1.
- în cazul bisericii, P.O.T. și C.U.T. fără obiect;
- pentru eventualele extinderi în spiritul P.O.T. și C.U.T. precizat la punctul 9.1. este nevoie de P.U.D.;
- intervențiile pe fațadele clădirilor din această zonă vor fi făcute pe baza unui studiu arhitectural-istoric, cuprinzând concluziile următoarelor studii: cercetare de parament, studiu stratigrafic, inventarul cu fotografii ale tâmplăriilor și propunerile de restaurare/reabilitare ale acestora;
- șarpantele istorice fiind valoroase, vor fi tratate în cadrul studiului istoric. Se propune în mod obligatoriu păstrarea șarpantelor originale și înlocuiri punctuale ale pieselor deteriorate;
- este interzisă orice intervenție ce ar putea cauza pierderea caracterului specific al fronturilor dinspre piață, respectiv în interiorul gangului. Este vorba de următoarele măsuri:
 - interzicerea placării cu polistiren sau alte materiale izolante a fațadelor valoroase, cu decorații,
 - interzicerea placării soclurilor cu piatră de orice tip, cu excepția situațiilor în care cercetarea de parament scoate la iveală că starea inițială a fost realizată astfel;
 - interzicerea folosirii unor tipuri de zugrăveli în culori țipătoare, neadecvate;
 - interzicerea montării unor lucarne nespecifice la mansarde. Nu se acceptă lucarne suplimentare pe fațadele dinspre strada exterioară ce delimitează subzona, decât cele prezente în fotografiile de epocă și care se integrează în compoziția fațadelor;
 - nu se acceptă modificarea formei acoperișurilor;
 - se acceptă ferestre de mansardă văzute din domeniul public;
 - vor fi păstrate și restaurate în mod obligatoriu tâmplăriile istorice și feroneriile de epocă ale acestora. La fel, se vor păstra și se vor restaura obloanele existente (foarte puține la număr), iar unde există informații (balamale păstrate in situ sau conform fotografiilor de epocă) despre existența obloanelor, ele vor fi reconstituite;
 - unde există informații (conform fotografiilor de epocă) despre existența vitrinelor, ele vor fi reconstituite;
 - vor fi păstrate și restaurate în mod obligatoriu feroneriile balcoanelor;
 - vor fi păstrate toate decorațiile de epocă evidențiate de studiile istorice;
 - nu se acceptă țevi de instalații, conducte, brânșamente, contoare, aparate de aer condiționat etc. pe aceste fațade;
- în cazul fronturilor discontinue, când din piața Gábor Áron sunt vizibile și părți din fațadele laterale ale construcțiilor, ele vor fi tratate conform celor descrise anterior

pentru cazul fronturilor pietii, cu excepția ferestrelor de mansardă, care se acceptă pe fațadele laterale și pot fi vizibile din stradă.

- nu se acceptă lucrări.
 - reglementări pentru ganguri:
-

Se respectă regulamentul pentru ganguri din subzonele 2 și 3.

reglementări subzona 11:



observații:

Este o zonă importantă dpdv. al evoluției urbanistice, cu construcții parter, amplasate în esență pe aliniamentul străzilor, ce poate fi interpretată ca o etapă inițială a curților. Se remarcă frontul construit continuu la stradă.

disfuncționalități:

Starea fizică a construcțiilor.

concluzii:

Se va conserva caracterul architectural și urbanistic al zonei, cu front construit continuu și cu porți.

- reglementări pentru clădirile aflate în această subzonă
-

Regulamentul adoptă următoarea atitudine complexă:

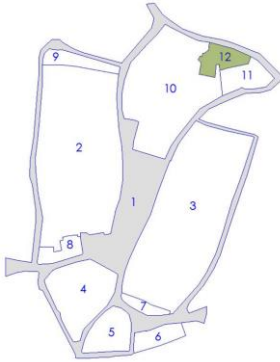
1. se dorește păstrarea modului de ocupare tradițională al parcelelor, care prezintă două tipologii, ce se evidențiază în plan:
 - prima este asemănătoare curților, dar cu orientarea a două șiruri de construcții către o singură curte;
 - a doua, o ocupare perimetrală, cu lăsarea liberă a spațiului curții delimitate de frontul continuu perimetral;
2. se vizează păstrarea atmosferei de epocă prin restaurarea fațadelor și zonei de acoperiș / învelitoare în cazul fațadelor aflate pe aliniamentul străzilor ce definesc subzona , respectând cu strictețe canoanele restaurării în vederea păstrării autenticității și a substanței istorice;
3. dincolo de păstrarea unei imagini coerente văzute dinspre stradă, se dorește evitarea clădirilor și a volumelor mari deranjante din fundalul imaginii stradale;

4. o permisivitate temperată (mai ales în cazul acoperişurilor) dinspre partea nevizibilă din domeniul public, în vederea posibilității utilizării podurilor ca mansardă;

Astfel, pentru clădirile din zonă se aplică următorul regulament :

- spre deosebire de precizările de la pct 9.1., indicatorii urbanistici ai acestei subzone sunt: P.O.T. maxim = 70%, C.U.T. maxim = 1,1;
- intervențiile pe fațadele clădirilor din această subzonă vor fi făcute pe baza unui studiu arhitectural-istoric, cuprinzând concluziile următoarelor studii: cercetare de parament, studiu stratigrafic, inventarul cu fotografii ale tâmplăriilor și propunerile de restaurare/reabilitare ale acestora;
- șarpantele istorice fiind valoroase, ele vor fi tratate în cadrul studiului istoric. Se propune în mod obligatoriu păstrarea șarpantelor originale și înlocuiri punctuale ale pieselor deteriorate;
- este interzisă orice intervenție ce ar putea cauza pierderea caracterului specific al fronturilor dinspre străzile ce definesc subzona. Este vorba de următoarele măsuri:
 - interzicerea placării cu polistiren sau alte materiale izolante a fațadelor valoroase, cu decorații,
 - interzicerea placării soclurilor cu piatră de orice tip, cu excepția situațiilor în care cercetarea de parament scoate la iveală că starea inițială a fost realizată astfel;
 - interzicerea folosirii unor tipuri de zugrăveli în culori țipătoare, neadecvate;
 - interzicerea montării unor lucarne nespecifice la mansarde. Nu se acceptă lucarne suplimentare pe fațadele dinspre piață, decât cele existente pe fotografiile de epocă și care se integrează în compoziția fațadelor;
 - nu se acceptă modificare forme acoperişurilor;
 - nu se acceptă ferestre de mansardă văzute dinspre domeniul public;
 - nu se acceptă intervenții ce se ridică peste coama existentă a construcțiilor și pot fi vizibile din străzile ce definesc subzona;
 - vor fi păstrate și restaurate în mod obligatoriu tâmplăriile istorice și feroneriile de epocă ale acestora. La fel, se vor păstra și se vor restaura obloanele existente (foarte puține la număr), iar unde avem informații (balamale păstrate în situ sau conform fotografiilor de epocă) despre existența obloanelor, ele vor fi reconstituite;
 - nu se acceptă țevi de instalații, conducte, bransamente, contoare, aparate de aer condiționat etc. pe aceste fațade;
- lucarnele sunt posibile pe fațadele nevizibile din domeniul public.

reglementări subzona 12:



observații:

Este o zonă nedefinită, cu câteva construcții existente, care însă ar putea fi utilizată mult mai bine, fie ca spațiu verde, fie ca parcări ce deservesc zona centrală.

disfuncționalități:

Zonă pe cale de destructurare.

concluzii:

Este una dintre locațiile ce poate rezolva problemele de parcare în zona central, drept urmare, municipalitatea va depune toate eforturile pentru cumpărarea terenurilor din această subzonă.

▪ reglementări pentru clădirile aflate în această subzonă

Până la clarificarea intențiilor primăriei, nu se permit intervenții majore, decât extinderea construcțiilor existente cu max. 10% din suprafața acestora, respectiv mansardările în interiorul volumului existent, cu distanțarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor respectând regula streșinii amplasate la picătură.

În cazul amenajării zonei ca parcare –indiferent de persoana investitorului– intervenția se va realiza pe bază de P.U.D., ce va trata aliiamentul străzii ca spațiu verde, cu perdele de vegetație, pe baza unui proiect de peisagistică întocmit de un specialist în domeniu.

10. PIESE DESENATE

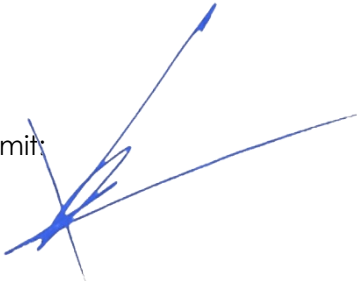
- Încadrarea în localitate a zonei Z.C.P. / centrul istoric (relaționarea cu prevederile P.U.G.);
 - Analiza situației existente, pentru zona Z.C.P. / centrul istoric cu evidențierea disfuncționalităților din punct de vedere al funcțiunilor, fondului construit, circulațiilor, sistemului de spații publice, regimului juridic, echipării tehnico-edilitare;
 - Propuneri de reglementări urbanistice, zonificare funcțională și echipare edilitară pentru zona ce face obiectul P.U.Z. / zona Z.C.P. / centrul istoric la aceeași scară cu planșa analizei situației existente;
 - limita zonei protejate și delimitările unităților teritoriale de referință;
 - limitele zonelor de protecție ale monumentelor istorice;
 - categorii de intervenții propuse asupra construcțiilor (monumente clasate care se protejează și se restaurează, clădiri cu valoare arhitecturală și ambientală care nu se modifică, construcții care pot fi modificate pentru ameliorare și construcții a căror demolare este necesară pentru asanarea zonei sau pentru realizarea unor operațiuni de amenajări publice sau private);
 - aliniamente, retrageri de la aliniamente;
 - alinieri;
 - edificabilul parcelelor;
 - spații publice: străzi, piața Gábor Áron, curți, circulații pietonale propuse;
 - amplasamente rezervate pentru noi lucrări și amenajări publice;
 - spații plantate (existente și propuse);
 - curți și grădini private neconstruibile;
 - specificări privind condiții de realizare a unor volume sau a unor fațade.
-
- Plan de circulație: situație existentă/situație propusă, conform studiu istoric
 - Plan coordonare rețele tehnico-edilitare.
 - alimentare cu apă
 - canalizare
 - alimentare cu energie electrică și telecomunicații
 - alimentare cu caldură
 - alimentare cu gaz
 - Propuneri privind circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică;
 - tipuri de proprietate asupra terenurilor
 - circulația juridică a terenurilor
 - obiective de utilitate publică propuse

- Propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă;
- Cartograme, scheme, grafice etc. care însoțesc părțile scrise și care au rol de susținere a propunerilor din P.U.Z. Acestea ilustrează concluziile studiilor de fundamentare ce stau la baza propunerilor de reglementare pentru dezvoltarea zonei studiate.

Anexe

- Lista amplasamentelor rezervate pentru obiective de utilitate publică:
- perimetre arheologice

Întocmit:



dr. arh. Köllő Miklós,

- Specialist atestat RUR pentru domeniile D, E, G6
- Expert atestat de MC pentru domeniile/specializările: restaurare arhitectură-1, urbanism istoric-2, șef proiect complex-C, șef proiect specialitate -D
- Specialist atestat MC pentru domeniile/specializările: restaurare arhitectură-1, urbanism istoric-2, studii, cercetări și inventariere monumente istorice -3, elaborare studii, cercetări și inventariere monumente istorice, șef proiect specialitate -A

septembrie 2023