



L A R I X
S T U D I O

ARHITECTURĂ | INGINERIE | RESTAURARE | URBANISM

mun. Gheorgheni, piața Libertății, nr. 8/3, 535500, jud. Harghita
nr. de înregistrare: J19/1095/2007, cod fiscal: 22841209
IBAN: RO90BTRL02101202F26819XX [RON], SWIFT: BTRLRO22
IBAN: RO90TREZ3535069XXX002502 [RON], SWIFT: TREZROBU
☎/fax:+40266363510 ☎+40730118669 ✉office@larixstudio.ro

PUZ ZCP
CENTRUL
ISTORIC
MUNICIPIUL
TÂRGU
SECUIESC



BENEFICIAR: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TÂRGU SECUIESC

Cuprins

1. MEMORIU GENERAL

Foaie de garda, continand titlul și numarul de contract al lucrării, insemnele unitatii elaboratoare, semnături și data.

- 1.1. Introducere / date de recunoaștere a documentatiei
- 1.2. Scopul și obiectivele planului urbanistic pentru zona construită protejată centrul istoric Municipiul Târgu Secuiesc
- 1.3. Descrierea descrierea situației existente

2. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

- 2.1. Justificarea initierii demersului de instituire a zonei construite protejate; cadrul legislativ-normativ
- 2.2. Studiul istoric general (stabilirea evenimentelor, faptelor și urmarilor acestora care au condus la configurarea actuala a localitatii, zonei, constructiilor)-ANEXA 1, ANEXA 2
- 2.3. Definirea/delimitarea zonei construite protejate pe baza utilizarii criteriilor de definire (stabilirea suprafetei de manifestare a criteriilor (istorice, urbanistice, functionale, de vizibilitate, etc.), decelarea calitatii diferitelor componente ale zonei, delimitarea zonei istorice protejate)- ANEXA 1
- 2.4. Studiul istoric zonal cu precizarea valorii elementelor componente- ANEXA 1, ANEXA 2
- 2.5. Sinteza etapelor parcurse prin stabilirea atitudinii fata de elementele componente ale zonei - ANEXA 1, ANEXA 2

3. STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTATII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZARE A SITUATIEI ZONEI ȘI A RELATIEI ZONĂ – LOCALITATE

- 3.1. Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării PUZCP
 - 3.2. Analiza încadrării zonei în intravilanul municipiului, conform PUG:
 - încadrare în planul unității administrativ-teritoriale, respectiv al intravilanului existent;
 - elemente caracteristice rezultate din PUG (populație, activități, dotări, amenajări, echipare tehnică)
 - propuneri de organizare funcțională a zonei conform PUG (inclusiv ponderea zonei în bilanțul teritorial)
 - evidențierea obiectivelor de interes public prevăzute conform PUG
 - 3.3. Disfuncționalități și constrângeri existente (naturale, construite, proiectate, etc.)
 - 3.4. Sinteză ierarhizării valorice a fondului arhitectural-urbanistic în funcție de calitatea estetică-ambientală, funcțională și a potențialului socio-economic.
 - 3.5. Precizarea limitei zonei construite protejate.
4. ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE CONȚINÂND PROPUNERI DE CONFIRMARE SAU DE MODIFICARE A PREVEDERILOR PUG ÎN LIMITELE ZONEI PROTEJATE (PRIVIND ORGANIZAREA FUNCȚIONALĂ ȘI ZONIFICAREA PE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ).
-
- 4.1. Funcțiuni care pot fi înlăturate, înlocuite sau adăugate;
 - 4.2. Condiții de construire (geotehnice, de mediu natural sau de mediu construit);
 - 4.3. Modul de construire și aspecte derivate (proprietate, fiscalitate, prețuri de vânzare a imobilelor, etc.);
 - 4.4. Probleme de trafic și aspecte conexe (pavaj, semnalizare, etc.);
 - 4.5. Probleme de echipări edilitare;
 - 4.6. Date demografice și socio-economice privind: evoluția populației, structura demografică și socio-ocupatională, mobilitatea populației, etc.
 - 4.7. Probleme de marketing urban
 - 4.8. Probleme de management urban

5. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE;

6. SOLUȚIILE PROPUSE PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNȚIONALITĂȚII

7. PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ

- 7.1. Propuneri privind atitudinea față de țesutul urban cu toate componentele sale (parcelar, trama stradală, volume construite, spații libere) concretizată în: protejare, conservare, punere în valoare, demolare, completare, schimbări de utilizare);
- 7.2. Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor carosabile, staționărilor, circulațiilor pietonale (cu mențiunea că unul din obiectivele esențiale ale conservării calității zonei protejate constă în menținerea nealterată a spațiilor curților, pieței Gábor Áron, respectiv ameliorarea circulației - făcută numai printr-o mai bună organizare generală a circulației, cu asigurarea unui număr de 700-1000 de parcări în exteriorul primelui inel de curți, dar în exteriorul acesteia!);
- 7.3. Propuneri de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare;
- 7.4. Propuneri privind prevederile din regulament, diferențiate pe subzonele propuse;
- 7.5. Bilant teritorial;
- 7.6. Analize costuri-beneficii (sub aspect economic și social);
- 7.7. Propuneri de inițiere a unor planuri urbanistice de detaliu, programe și proiecte derivate și previziuni privind suportul implementării lor (cadrul legal, cadrul instituțional, mijloace financiare, resurse umane).

Observatie: piesele scrise sunt insotite de grafice, scheme explicative, diagrame, etc.

- 7.8. Anexe la memoriu:
- tema program, avize/acorduri obtinute pe parcurs, etc.;
 - evidența certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire eliberate până la data începerii elaborării PUZCP;
 - actul oficial de stabilire a concluziilor consultării populației și anexele justificative.

8. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

- 8.1. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați;
- 8.2. Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;
- 8.3. Etapizarea realizării investițiilor.

9. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (PERMISIVITĂȚI ȘI RESTRICȚII)

Regulamentul reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZCP ale cărui prescripții sunt obligatorii pentru autorizarea realizării construcțiilor pe întreaga suprafață a zonei. Regulamentul este structurat după cum urmează:

- 9.1. Dispoziții generale:
 - aria de aplicare a regulamentului;
 - alte prescripții complementare care pot acționa simultan cu regulamentul;
 - divizarea în unități teritoriale de referință (UTR) și alte subunități;
 - alte condiționări (avize suplimentare);
 - definirea POT și CUT.
- 9.2. Dispoziții generale aplicabile în ZCP Centru Istoric Tg. Secuiesc
 - unitatea de referință și caracterul acesteia;
 - caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități),
 - natura ocupării și utilizării terenului / tipuri admise de ocupare și utilizare / tipuri interzise de ocupare și utilizare;
 - construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate;
 - condiționări diverse (vestigii arheologice probabile);
 - protecții față de poluare și alte riscuri
- 9.3. Dispoziții detaliate pe subzone, aplicabile în ZCP Centru Istoric Tg. Secuiesc
 - implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor;
 - implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă;
 - P.O.T.;
 - înălțimea construcțiilor;
 - aspectul exterior al clădirilor;
 - accese și circulații;
 - staționări și pavaje;
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - spații libere și spații plantate;
 - spații amenajate cu rolul de a proteja, a securiza, a izola sau a racorda zona sau subzona PUZ-ului față de vecinătăți agresive;
 - posibilități maxime de utilizare a terenului;
 - C.U.T. admis;

- condiții de depășire a C.U.T.

Anexe

- Lista amplasamentelor rezervate pentru obiective de utilitate publică:
 - institutii de interes general
 - echipamente publice
 - spatii verzi publice
 - străzi și pietonale
- Lista servituților
 - monumente istorice
 - perimetre arheologice
 - interdicții diverse (de acces, de rețele, etc.)

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 funcțiilor, 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;
 - spatii plantate (existente și propuse);
 - curți și grădini private neconstruibile;
 - specificări privind condiții de realizare a unor volume sau a unor fatade.
- Plan de circulație: situație existentă/situație propusă

- 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.



L A R I X
S T U D I O

ARHITECTURĂ | INGINERIE | RESTAURARE | URBANISM

mun. Gheorgheni, piața Libertății, nr. 8/3, 535500, jud. Harghita
nr. de înregistrare: J19/1095/2007, cod fiscal: 22841209
IBAN: RO90BTRL02101202F26819XX [RON], SWIFT: BTRLRO22
IBAN: RO90TREZ3535069XXX002502 [RON], SWIFT: TREZROBU
☎/fax:+40266363510 📞+40730118669 ✉office@larixstudio.ro

PUZ ZCP
CENTRUL
ISTORIC
MUNICIPIUL
TÂRGU
SECUIESC



BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TÂRGU SECUIESC

PROIECTANT GENERAL:

LARIX STUDIO S.R.L.

NR. DE CONTRACTI:

17070-07.02.2023

șef proiect:

arh. Köllő Miklós

proiectat:

arh. Köllő Miklós

desenat:

arh. Györfy László

data:

mai, 2023



L A R I X
S T U D I O

ARHITECTURĂ | INGINERIE | RESTAURARE | URBANISM

mun. Gheorgheni, piața Libertății, nr. 8/3, 535500, jud. Harghita
nr. de înregistrare: J19/1095/2007, cod fiscal: 22841209
IBAN: RO90BTRL02101202F26819XX [RON], SWIFT: BTRLRO22
IBAN: RO90TREZ3535069XXX002502 [RON], SWIFT: TREZROBU
☎/fax:+40266363510 ☎+40730118669 ✉office@larixstudio.ro

1. MEMORIU GENERAL

1.1. Introducere / date de recunoaștere a documentatiei

- Denumirea lucrării: PUZ ZCP CENTRUL ISTORIC, MUNICIPIUL TÂRGU SECUIESC
- Beneficiar: MUNICIPIUL TÂRGU SECUIESC
- Proiectant general: LARIX STUDIO
- Subproiectanți, colaboratori: PILLÉR STUDIÓ, MUNICIPIUL TÂRGU SECUIESC
- Data elaborării: MAI, 2023

1.2. Scopul și obiectivele planului urbanistic pentru zona construită protejată centrul istoric Municipiul Târgu Secuiesc

Conform temei de proiectare.

1.3. Descrierea descrierea situației existente

Târgu Secuiesc -unul dintre cele mai vechi orașe din Ținutul Secuiesc- este situat în partea nord-estică a depresiunii Trei Scaune, pe un teritoriu relativ plan, fiind străbătut de Râul Negru și de afluenții acestuia, pârâul Turia și pârâul Cașinului. Localitățile Târgu Secuiesc și Lunga sunt străbătute de importantul drum care leagă Brașovul de Moldova (DN11), „cartierul” Ruseni, sat încorporat în orașul Târgu Secuiesc, fiind legat de teritoriu prin drumul național (DN 20), care duce, prin localitatea Ojdula, în județul Vrancea. UAT actual face parte din județul Covasna și cuprinde municipiul Târgu Secuiesc (în care a fost înglobat satul Ruseni) și satul component Lunga (în care s-au integrat satele Săsăuși

și Tinoasa). Acest teritoriu se învecinează cu teritoriile administrative ale următoarelor comune:

- la nord cu comunele Sânzieni și Poian;
- la est cu comuna Lemnia;
- la sud-est cu comunele Brețcu și Ojdula;
- la sud cu comunele Ghelînța și Catalina;
- la sud-vest cu comuna Cernat;
- la vest cu comuna Turia.

Așezarea este cunoscută ca orașul curților. Piața centrală a orașului este înconjurată de 72 de „curți”. Din punct de vedere morfologic, așezările secuiești au două tipologii specifice, comunitare: zecimile și curțile. Ambele pot fi considerate ca forme speciale de vecinătăți. Uzual, curtea înseamnă terenul din fața/jurul casei. În cadrul așezărilor secuiești însă înseamnă și un tip de parcelar, unde curtea este utilizată în comun, mai ales în cadrul orașelor, cu ulițe/fundături foarte lungi (și foarte înguste), apărute în urma îndesirii texturii parcelare. Termenul german “Hoffstraße” ilustrează funcția dublă, public-privată: este și stradă, dar și curtea celor care locuiesc în zonă.

Curțile din Tg. Secuiesc (ce au luat ființă odată cu dezvoltarea orașului, când familiile de meșteșugari au început să construiască în grădinile din spatele clădirilor principale (care dădeau spre centru) alte case) au o specificitate: la începutul sec. XX au fost deschise traficului, și astfel au ajuns străduțe.

Paralel cu deschiderea curților, la sfârșitul secolului XIX, dar mai ales la începutul secolului XX, construcțiile perimetrare ale pieței centrale / târgului de odinioară / au fost etajate, formând un front continuu, păstrând accesul în curți sub forma unor ganguri. Practic din acest moment au luat naștere două lumi paralele: cele ale “palatelor” dinspre piață (înșiruite la aliniamentul pieții, cu spații comerciale cu vitrine la parter), respectiv al celor săraci, din interiorul curților, unde – după descrierile de epocă- fiecare curte avea propriul lui miros.

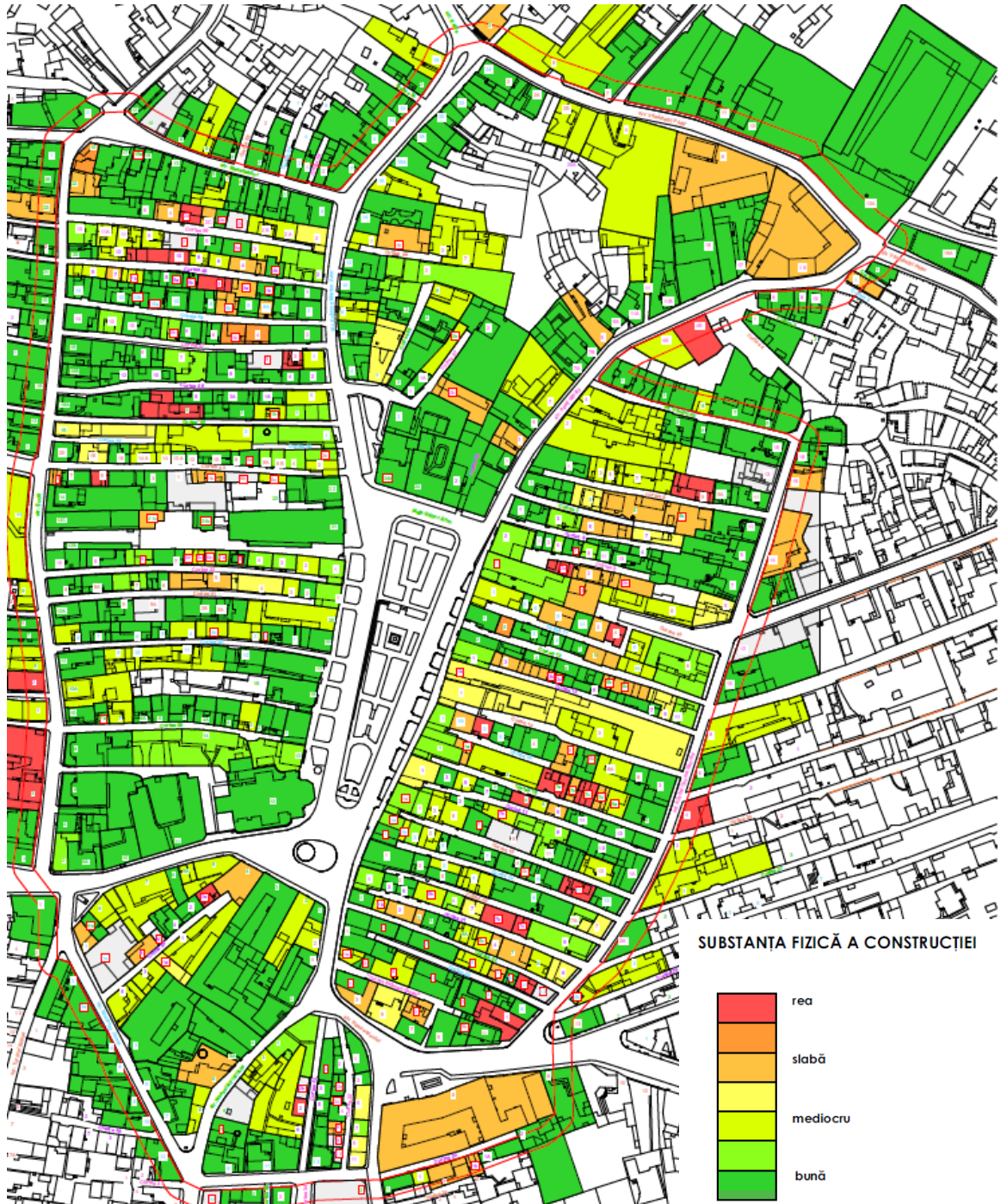
La rândul lui, pe parcursul sec. XX, spațiul târgului de odinioară – adică Piața Gábor Áron- a urmat traiectoria piețelor centrale ale orașelor din Secuieme, fiind transformat parțial în parc, parțial în nod de circulație cu sens giratoriu.

Situația din prezent se prezintă astfel:

- la nivelul pieții propriu-zise:
 - accesul în parcul din centrul pieții este obstrucționată de traficul intens și de parcările perimetrare;
 - vegetația abundentă și înaltă din centrul pieții contravine spațialității acesteia;
 - “perdeaua” de vegetație perimetrală, adiacentă trotuarului din fața vitrinelor fracturează spațiul și izolează vizual trotuarul de restul pieții.
- la nivelul fațadelor dinspre piață ale “palatelor”:
 - fațadele au suferit repetate intervenții și modificări, începând cu modificări din perioada socialistă, culminând cu intervențiile ad-hoc ale perioadei din ultimele trei decenii, cu pierderea substanței istorice. În mod paradoxal, “restaurările” cu

reveniri la situații anterioare –insuficient documentate- au distrus în bună măsură substanța istorică a zonei.

- la nivelul curților:
 - lipsa rețelelor edilitare a condus la abandonarea parțială a zonei;
 - intervențiile din ultimele trei decenii, fără o strategie și regulament urban coerent au condus la pierderea în bună parte a caracteristicilor zonei și la destructurarea curților.



Lista monumentelor ce se află în zona vizată de prezentul PUZ ZCP:

- CV-I-s-B-13080 Situl arheologic de la Târgu Secuiesc / municipiul Târgu Secuiesc / centrul orașului
- CV-I-s-B-13080.01 Apeduct / municipiul Târgu Secuiesc / centrul orașului / sec.II-III p. Chr., epoca romană
- CV-I-s-B-13080.02 Necropolă / municipiul Târgu Secuiesc / centrul orașului / sec.II-III p. Chr., epoca romană

- CV-II-s-A-13273 Centrul istoric / municipiul Târgu Secuiesc / Piața Gábor Áron și zona adiacentă pieții: SV-între str. Kossuth Lajos 3 și str. Școlii 1; N-între str. Meseriașilor, Episcop Márton Áron 15-24, Vásárhelyi Péter 5, Apafi Mihály 7, Dâmbului; E-str. Kőrösi Csoma Sándor; S-între str. Independenței 6, str. Gării 2, str. Petőfi Sándor. Cf. PUG nr. 12/1997

- CV-II-m-B-13278 Casa de lemn Hán Jakab, azi minipensiune / municipiul Târgu Secuiesc / Apafi Mihály 1 / 1817

- CV-II-m-B-13280 Biserica reformată / municipiul Târgu Secuiesc / Piața Gábor Áron / 1780-1782 transf. 1838-1839

- CV-II-m-B-13281 Casa Túróczy Mózes / municipiul Târgu Secuiesc / Piața Gábor Áron 9 / 1843

- CV-II-m-B-13283 Casa Roșie (Veres) / municipiul Târgu Secuiesc / Piața Gábor Áron 19 / înc.sec.XVIII

- CV-II-m-B-13287 Fostul sediu al Organizației Meșteșugărești a Cizmarilor, azi locuință cu spații comerciale la parter/ municipiul Târgu Secuiesc / Str. Independenței 4 / 1819-1823

- CV-II-m-A-13288 Fosta școală militară / municipiul Târgu Secuiesc / Str. Independenței nr.6 / 1819-1823

- CV-II-m-B-20307 Casa de lemn Finta / municipiul Târgu Secuiesc / Curtea 12/1, / sec. XVIII

Lista monumentelor ce se află în imediata vecinătate, pe latura de vizavi a străzilor care delimitează zona studiată:

- CV-II-m-B-13279 Casa de lemn Jancsó Mózes / municipiul Târgu Secuiesc / Curtea 51/2, / 1834;


- CV-II-m-B-13294 Fostul Casino – sediul primei tipografii, azi restaurantul „Székely Vendéglő” / municipiul Târgu Secuiesc / str. Școlii 1 / înc.sec.XIX;

Tot în apropiere, dar în spatele construcțiilor ale fronturilor străzilor adiacente se află monumentele:

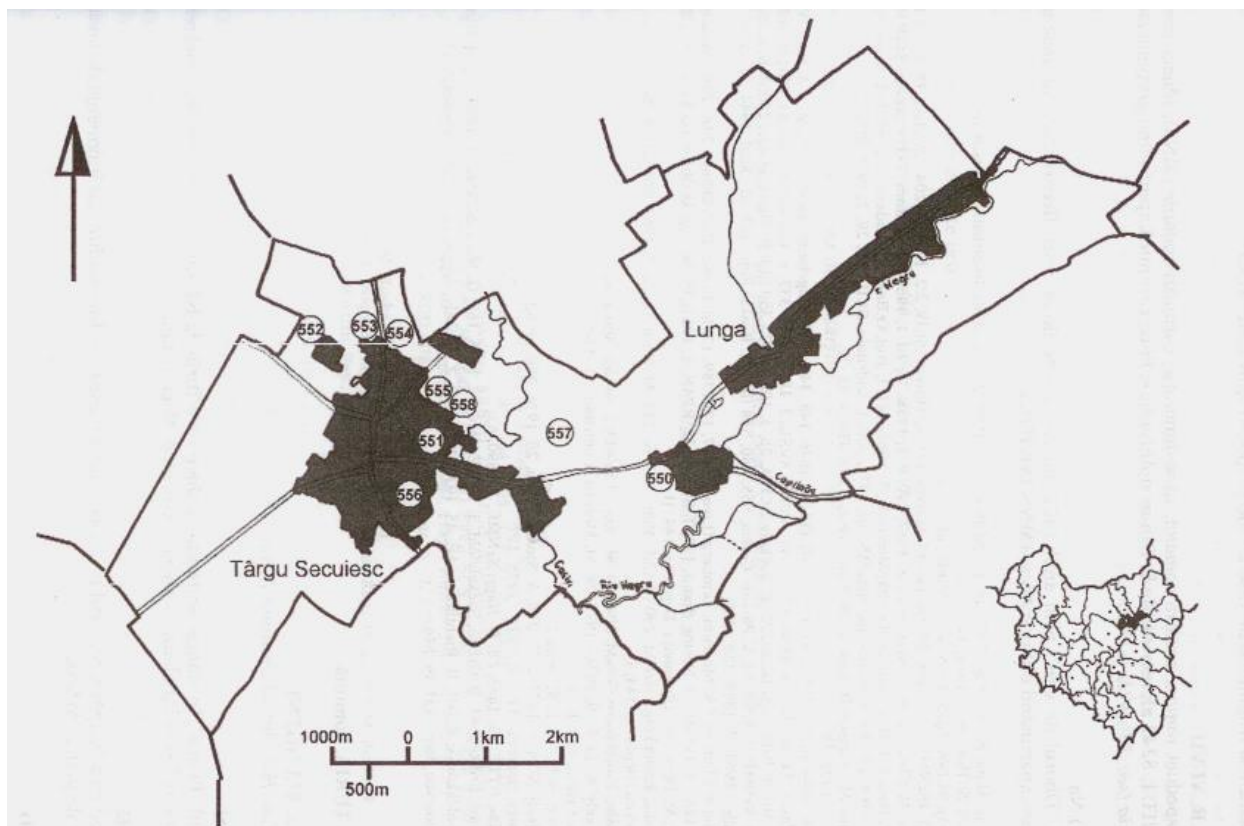
- CV-II-a-B-13274 Ansamblul „Str. Primăverii” (Degécia) / municipiul Târgu Secuiesc / str. Primăverii și Curțile 62, 63 cu case din lemn din sec. XVIII-XIX / sec. XVIII – XIX.
- CV-II-m-B-13275 Judecătoria / Str. Ady Endre 5 / mijl. sec. XVIII
- CV-II-a-A-13295 Ansamblul bisericii „Adormirea Maicii Domnului” / municipiul Târgu Secuiesc / str. Vásárhelyi Péter 1/ sec. XVIII-XIX
- CV-II-a-A-13295.01 Biserica „Adormirea Maicii Domnului” / municipiul Târgu Secuiesc / str. Vásárhelyi Péter 1/ 1754, transf. 1783
- CV-II-a-A-13295.02 Clopotniță de lemn / municipiul Târgu Secuiesc / str. Vásárhelyi Péter 1/ 1795
- CV-II-a-A-13295.03 Casa parohială ortodoxă / municipiul Târgu Secuiesc / str. Vásárhelyi Péter 1/ 1838-1845
- CV-II-a-B-13276 Ansamblul fostului Orfelinat de Fete / Str. Ady Endre 13 / sf. Sec. XIX
- CV-II-m-B-13276.01 Fostul Orfelinat de Fete, azi Centru de Plasament / Str. Ady Endre 13 / înc. sec. XIX
- CV-II-m-B-13276.02 Capela funerară Szentkereszty Stefánia / Str. Ady Endre 13/sec. XIX
- CV-II-m-B-13277 Școala Pedagogică / Str. Ady Endre 20/ 1896
- CV-II-m-B-13283 Casa Szócs Mátyás cu poarta de zid / Str. Gării 16 / 1836
- CV-II-m-B-13284 Casa Nagy Jáfet / Str. Gării 21 / 1829
- CV-II-m-B-13285 Casa Wertán / Str. Gării 24 / 1902
- CV-II-m-B-13286 Fostul Azil de Bătrâni, azi Spitalul de neuropsihistrie / Str. Gării 35 / 1897
- CV-II-m-B-13289 Fostul Gimnaziu catolic din Kanta, azi parțial Cantină de Ajutor Social / Str. Kanta 8/ 1751
- CV-II-a-A-13290 Mănăstirea Minoriiților/ municipiul Târgu Secuiesc / Str. Kanta 10/ sec. XVIII-XX.
- CV-II-m-A-13290.01 Biserica „Sf. Treime” / Str. Kanta 10/ 1722-1795
- CV-II-m-A-13290.02 Claustru / Str. Kanta 10/ 1740-1828

- CV-II-m-A-13290.03 Capelă Str. Kanta 10 / sec.XVIII, sec. XX
- CV-II-m-A-13290.04 Poarta barocă / Str. Kanta 10/ 1807
- CV-II-m-B-13291 Fosta Casă de Economii, azi sediul Direcției Generale a Finanțelor Publice a jud. Covasna / Str. Kossuth Lajos 10 / sf. Sec. XIX
- CV-II-m-B-13292 Casă / Petőfi Sándor 11/ 1903
- CV-II-m-B-13293 Casă / Str. Petőfi Sándor / 1835

În zona studiată, sau în apropierea acesteia, trebuie luate în calcul următoarele situri arheologice (deocamdată nu avem un studiu istoric ce stabilește modul de raportare la aceste situri):

Cod RAN	Denumire	Categorie	Tip	Componente sit	Cronologie
63759.13 	Ansamblul bisericii ortodoxe cu hramul "Adormirea Maicii Domnului" din Târgu Secuiesc. Lăcașul de cult se află la periferia de nord a orașului Târgu Secuiesc, pe un platou mlăștinos.	structură de cult	edificiu religios	casă parohială ortodoxă, Clopotniță de lemn, Așezare, biserică	Epoca modernă, Epoca medievală / 1838-1845, 1754, sec. XVII - XVIII, 1783-1795
63759.05	Descoperirile funerare de la Târgu Secuiesc - Calea ferată Brețcu. la capătul orașului, aproape de calea ferată spre Brețcu, în SE orașului	descoperire funerară	mormânt	Mormânt de incinerare, Mormânt de înhumare	Epoca bronzului, Epoca medievală
63759.02	Așezarea Noua de la Târgu Secuiesc - Kanta. cartierul Kanta, pe un teren lângă drumul spre Sânzieni	locuire	așezare	Așezare	Epoca bronzului
63759.03	Situl arheologic de la Târgu Secuiesc - Nord. la N de oraș, pe terasa pârâului	locuire	așezare	Așezare	Epoca romană, Latène, Epoca bronzului
63759.12	Locuirea Noua de la Târgu Secuiesc - Oborul de vite	locuire	așezare	locuire	Epoca bronzului

Cod RAN	Denumire	Categorie	Tip	Componente sit	Cronologie
63759.11	Mormântul Monteoru de la Târgu Secuiesc. pe teritoriul oraşului	descoperire funerară	mormânt	Mormânt, Aşezare	Epoca bronzului
63759.10	Depozitele de bronzuri de la Târgu Secuiesc. pe teritoriul oraşului	descoperire izolată	depozit	Depozit	Hallstatt
63759.09	Aşezarea medievală de la Târgu Secuiesc - Cimitirul reformat. la SE de oraş, lângă cimitirul reformat, pe drumul spre Ruseni	locuire	aşezare	aşezare	Epoca medievală
63759.08	Depozitul de vase de bronz romane de la Târgu Secuiesc. în parte de NE a oraşului	descoperire izolată	depozit	Depozit	Epoca romană
63759.06	Situl arheologic de la Târgu Secuiesc - Cimitirul Catolic. pe terasa superioară	locuire	aşezare	Locuire	Epoca romană, Hallstatt
63759.04	Aşezarea romană de la Târgu Secuiesc - Bárdocz. în partea nordică a oraşului	locuire	aşezare	Aşezare	Epoca romană
63759.01	Aşezarea romană de la Târgu Secuiesc. în centrul oraşului	locuire; descoperire funerară	aşezare; necropolă	Apeduct, necropola	Epoca romană / sec. II - III
	63759.01.01 (CV-I-m-B-13080.02) – Necropolă				
	63759.01.02 (CV-I-m-B-13080.01) – Apeduct				
63759.07	Necropola de incineratie de la Târgu Secuiesc - Piaţa de găini	descoperire funerară	necropolă	Necropolă de incineratie	Necunoscută








Descoperiri arheologice în teritoriul administrativ al mun. Tg. Secuiesc (conform Repertoriului arheologic al jud. CV).

2. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

2.1. Justificarea inițierii demersului de instituire a zonei construite protejate; cadrul legislativ-normativ



-  Extinderea CV-II-s-A-13273 Centrul istoric / municipiul Târgu Secuiesc / Piața Gábor Áron și zona adiacentă pieții, conform LMI 2015
-   Zonă de protecție CV-II-a-A-13295, CV-II-m-B-13278
-  Limită PUZ
-  Limită curți păstrate cu morfologia inițială / ZCP

Schema din pagina anterioară, cu linie roșie prezintă extinderea □ CV-II-s-A-13273 Centrul istoric / municipiul Târgu Secuiesc / Piața Gábor Áron și zona adiacentă pieții: SV-între str. Kossuth Lajos 3 și str. Școlii 1; N-între str. Meseriașilor, Episcop Márton Áron 15-24, Vásárhelyi Péter 5, Apafi Mihály 7, Dâmbului; E-str. Kőrösi Csoma Sándor; S-între str. Independenței 6, str. Gării 2, str. Petőfi Sándor. Cf. PUG nr. 12/1997.

Linia întreruptă, albastră reprezintă limitele zonei ce se dorește să fie reglementată prin PUZ ZCP, conform temei de proiectare înaintată de Municipiul Tg. Secuiesc.

Insulele delimitate cu linie verde, întreruptă, îndeplinesc fără dubii criteriile ZCP, situația în care un ZCP nu trebuie neapărat să conțină un monument istoric. Curțile, ca formă morfologică specifică sunt prezente în zona Secuimii, iar cele din Tg. Secuiesc sunt un caz specific, în sensul la începutul secolului XX au fost deschise și că funcționează ca și străzi publice.

Punctele portocalii reprezintă pozițiile monumentelor istorice, conf. LMI 2015. Zona marcată cu linie portocalie întreruptă este considerată zona de protecție a monumentelor cu cod LMI CV-II-a-A-13295, CV-II-m-B-13278, situate în interiorul zonei studiate.

2.2. Studiul istoric general (stabilirea evenimentelor, faptelor și urmărilor acestora care au condus la configurarea actuală a localității, a zonei, a construcțiilor)

Este anexat, fiind vorba de: ANEXA 1, ANEXA 2

2.3. Definirea/delimitarea zonei construite protejate pe baza utilizării criteriilor de definire (stabilirea suprafeței de manifestare a criteriilor (istorice, urbanistice, functionale, de vizibilitate, etc.), decelarea calitatii diferitelor componente ale zonei, delimitarea zonei istorice protejate

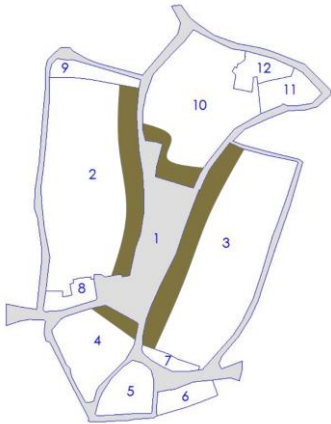
Schema de la punctul 2.1. este edificatoare în acest sens, astfel zona studiată se compune din următoarele subzone:

- ansamblul CV-II-s-A-13273 Centrul istoric / municipiul Târgu Secuiesc / Piața Gábor Áron și zona adiacentă pieții, conform LMI 2015, care include suplimentar următoarele:
 - cele 11 monumente enumerate la punctul 1.3.;
 - curțile din primul inel din jurul pieții Gábor Áron, ce intrunesc fără dubii criteriile unui ZCP;
- zona de protecție a monumentelor CV-II-a-A-13295, CV-II-m-B-13278, situată în afara ansamblului CV-II-s-A-13273, dar în interiorul limitei PUZ.

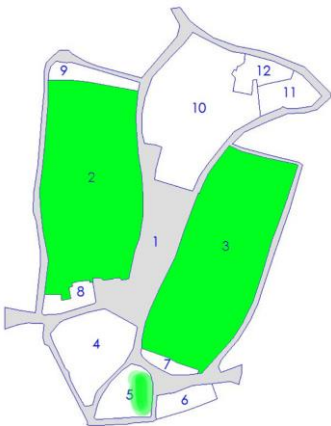
2.4. Studiul istoric zonal cu precizarea valorii elementelor componente

În esență, plecând de la centrul pieții Gábor Áron spre exteriorul zonei reglementate de prezentul PUZ, pot fi distinse următoarele valori urbanistice/arhitecturale/ambientale:

- spațiul propriu-zis al pieții, cu statuia lui Gábor Áron în plin centru, respectiv magnoliile și vegetația valoroasă menționată în studiul peisagistic, care este sit monument istoric de importanță națională;



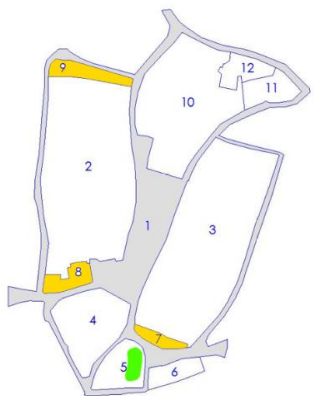
- „palatele” P+1 ce bordează pe aliniamentul parcelor piața Gábor Áron și care împreună cu piața formează ansamblul urban. Aceste construcții de regulă au un regim de front continuu, cu ganguri ce permite accesul în curțile din spatele lor. O parte dintre aceste construcții ce flanchează piața sunt chiar construcții de lemn, surprinzând o etapă de dezvoltare anterioară a ansamblului. Parte din aceste construcții perimetrice pieții, respectiv biserica reformată au în sine au statut de monument istoric, de importanță regională. Fosta școală militară / „cazarma” – puțin mai distanțată de piața Gábor Áron este monument istoric de importanță națională;



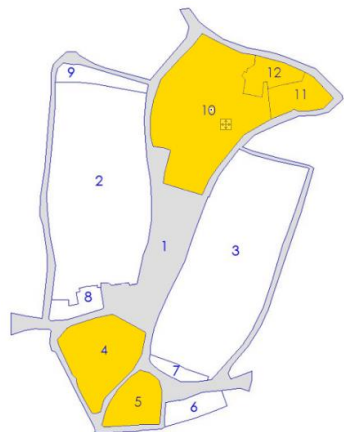
- curțile situate în spatele palatelor, compuse din străzile înguste paralele, perpendiculare pe linia „palatelor” perimetrice pieții. Clădirile ce flanchează străzile din curți de multe ori au și ele regimul de înălțime, dar după 2-3 imobile

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, ea fiind oricât de minimală, tot contribuie la valoarea ambientală a curților. La capătul opus al curților (față de piața Gábor Áron) deseori apar construcții tip vilă, de factură orășenească.

- În zona sudică, respectiv nordică a zonei reglementate de prezentul PUZ sunt zone cu morfologii mai puțin unitare, zone de tranziții, cu diferite tipuri de arhitectură și moduri diferite de ocupare a terenului, dar care trebuiesc atent gestionate, datorită poziției de „antecameră” a centrului, respectiv valorii lor ambientale. În zona sudică, regăsim punctual structura curților. Aceste zone sunt de două feluri:
 - „curți descoperite pe flanc”, în sensul că vecinătatea nu este o altă curte, cu o arteră importantă de circulație, astfel amfildada de clădiri din curte prezintă o fațadă urbană (mai puțin sau mai mult coerentă) spre aceste artere;



- Insule, cu parcelar caracteristic așezărilor secuiești, cu diferite grade de urbanizare;




Analiza valorilor este realizată în studiul istoric (ANEXA 1, ANEXA 2) și este sintetizată pe planșele ce reprezintă valoarea în sine a construcțiilor, respectiv raportarea lor la vecinătățile existente.

Analiza s-a făcut pe baza următoarelor fișe de analiză:

Fișa imobilului nr. **1** din **Plata Gábor Áron, Tg.Seculesc**
 Kézdivásárhely, Gábor Áron tér szám alatti ingatlan adatafolyja

OBSERVAȚII | **ĂSZREVÉTELEK**



	se înscrie îlesztek	acceptabil elfogadható	nu se înscrie nem illesztek
CRITERII DE ÎNCADRAREA ÎN CONTEXȚ TELEPÜLÉSKÉPI ILLESZKEDÉS (SZEMPONTOK)			
aliniamentul spre stradă a homlokzat beépítési vonala			
modul de ocupare a terenului a beépítési mód			
înălțimea la cornișă a párkánymagasság			
forma acoperșului a tetőtorma			
materiialul fațadei a homlokzat anyaga			
cromatica fațadei a homlokzat színezése			
materiialul tâmplărilor a nyílászárók anyaga			

	original eredeti	schimbabil dar în regulă schimbhat, deși în regulă	de restaurat helyreállítandó	propus spre schimbare csereendő
SUBȘTANȚA FIZICĂ A CONSTRUCȚIEI AZ ÉPÜLET ÁLLAGA				
bună jó				
mediocru közepes				
slabă gyenge				
rea rossz				
SUBȘTANȚA ISTORICĂ A CONSTRUCȚIEI AZ ÉPÜLET HITELESSÉGE				
înveltoarea a héjazat				
finichieria a bádogosmunkák				
coșurile a kémények				
compoziția fațadei a homlokzati kompozíció				
cromatica fațadei a homlokzat színezése				
poarta a kapu				
proportțiile tâmplărilor a nyílászárók aránya				
socul a lábazat				

ÎNCADRAREA ÎN CONTEXȚ
TELEPÜLÉSKÉPI ILLESZKEDÉS

se înscrie illesztek			
acceptabil elfogadható			
nu se înscrie nem illesztek			

CALITATEA ÎN SINE A CONSTRUCȚIEI
AZ ÉPÜLET KVALITÁSA ÖNMAGÁBAN

bună jó			
mediocru közepes			
slabă gyenge			
rea rossz			

Tg.Seculesc, curtea nr.
Kézdivásárhely

Fişa imobilului nr.
sz. udvartér

sz. ingatlan adatlapja

OBSERVAȚII | ÉSZREVÉTELEK



intrarea în clădire | bejdrat

din "stradă" az "utcaról"	
din "curte" az "udvarról"	

grădina cu flori | virágoskert

în "stradă" az "utcaról"	
în "curte" az "udvarról"	

arbori, arbuști | fák, bokrok

--	--

prispă din stradă | utcai tornác

--	--

instalații de cană | zavard kőmű

--	--

CRITERII DE ÎNCADRAREA ÎN CONTEXT
TELPÜLÉSKÉPI ILLESZKEDÉS (SZEMPONTOK)

aliniamentul spre stradă	a homlokzat beépítési vonala			
modul de ocupare a terenului	a beépítési mód			
înălțimea la comișă	a párkánymagasság			
forma acoperișului	a tetőforma			
materialul fațadei	a homlokzat anyaga			
cromatica fațadei	a homlokzat színezése			
materialul tâmplărilor	a nyílászárók anyaga			

se înscrie illesztek	acceptabil elfogadható	nu se înscrie nem illesztek

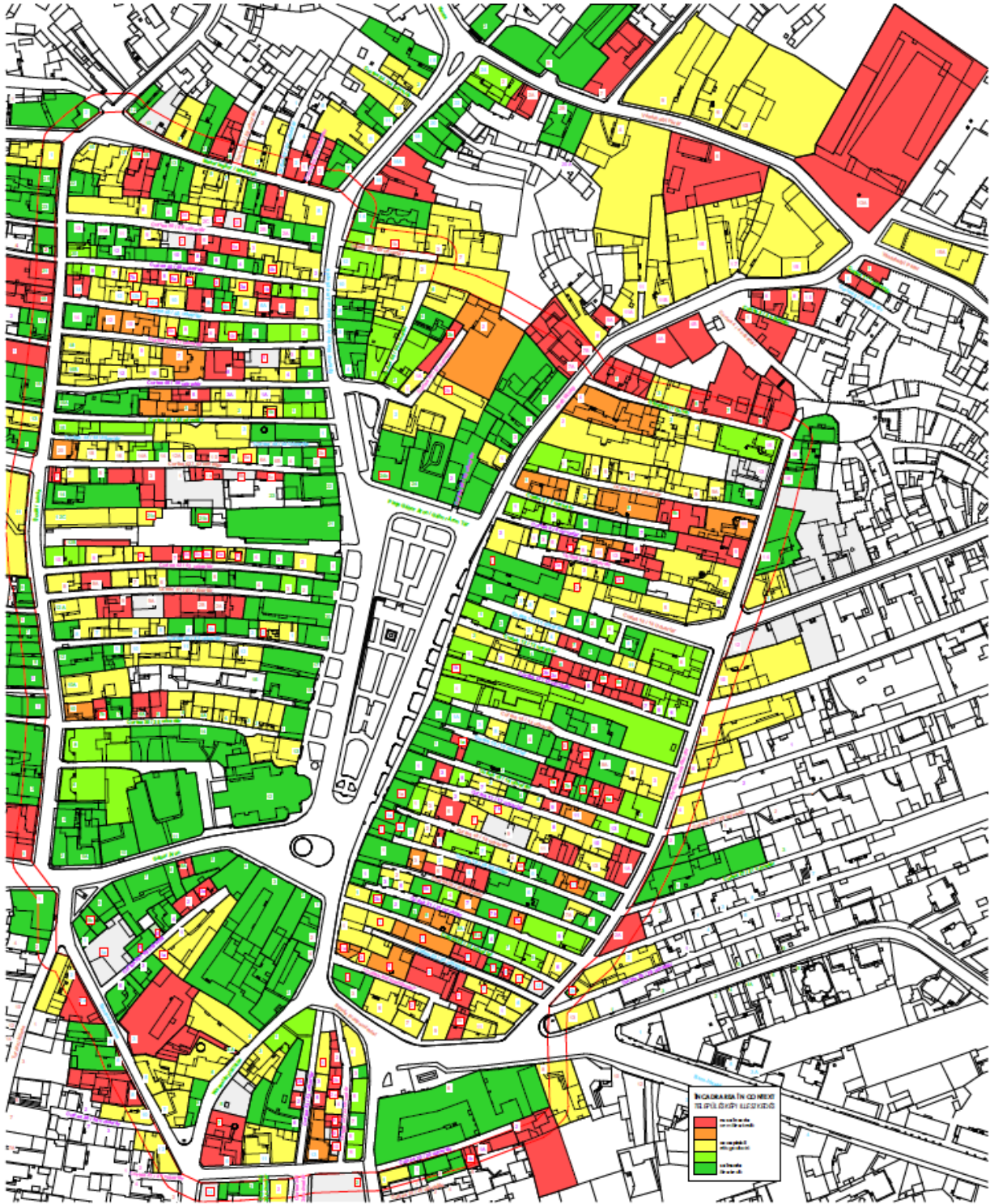
ÎNCADRAREA ÎN CONTEXT
TELPÜLÉSKÉPI ILLESZKEDÉS

se înscrie	illesztek	
acceptabil	elfogadható	
nu se înscrie	nem illesztek	

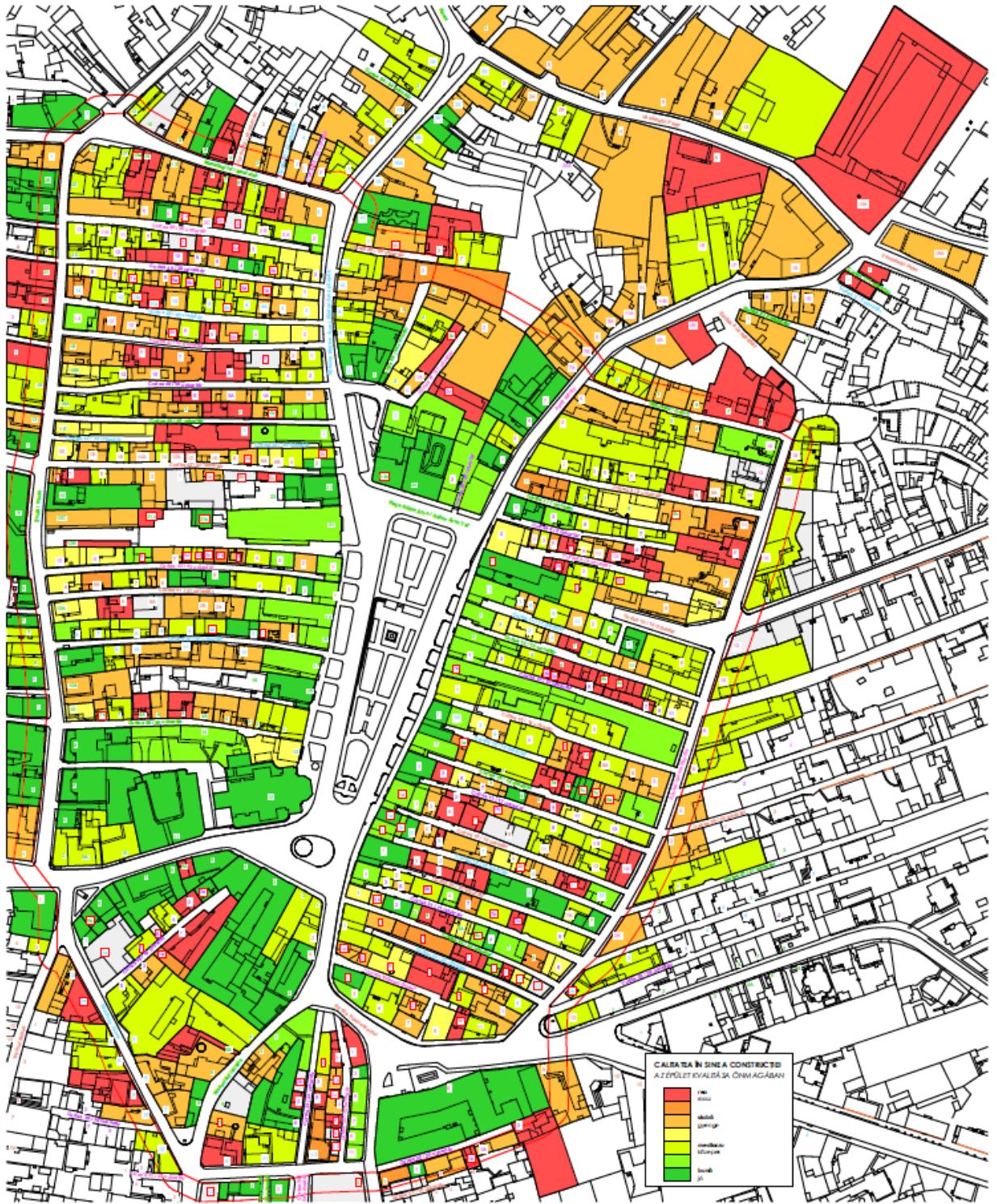
CALITATEA ÎN SINE A CONSTRUCȚIEI
AZ ÉPÜLET KVALITÁSA ÖNMAGÁBAN

bună	jó	
mediocru	közepes	
slabă	gyenge	
rea	rossz	

SUBSTANȚA FIZICĂ A CONSTRUCȚIEI AZ ÉPÜLET ÁLLAGA			original eredeti	schimbât, dar în regulă schívbát, dar in regulá	de reabilitat helyreállítandó	propus spre schimbare cserélendő
bună	jó					
mediocru	közepes					
slabă	gyenge					
rea	rossz					
SUBSTANȚA ISTORICĂ A CONSTRUCȚIEI AZ ÉPÜLET HITELESSÉGE						
înveltoarea	a héjazat					
finichieria	a bádogosmunkák					
cașurile	a kémények					
compoziția fațadei	a homlokzati kompozíció					
cromatica fațadei	a homlokzat színezése					
poarta	a kapu					
proportile tâmplăriilor	a nyílászárók aránya					
socul	a lábazat					



Încadrarea în contextul vecinătăților a construcțiilor existente / sinteza fișelor de analiză.



Calitatea arhitecturală a construcțiilor existente / sinteza fișelor de analiză.

2.5. Sinteza etapelor parcurse prin stabilirea atitudinii fata de elementele componente ale zonei

Studiul istoric a parcurs următoarele etape:

- norma metodologică generală:
 - descrierea obiectivelor și limitelor studiului, prezentare generală;
 - obiectivele și limitele studiului;
 - prezentare generală a teritoriului administrativ și a localităților componente ale municipiului Târgu Secuiesc;
 - descrierea metodei de cercetare;
 - evidentierea surselor documentare, iconografice, cartografice, prezentarea bibliografiei;
- analiza dezvoltării teritoriului administrativ și a localităților:
 - istoricul și evoluția teritoriului administrativ al municipiului Târgu Secuiesc;
 - istoricul localităților componente, evenimente istorice, prezențe arheologice, aspecte privind statutul administrativ, militar și funcțional, structura populației, ocupații, tradiții;
 - evoluția urbanistică și arhitecturală, tipologia așezărilor, reglementări, evoluția tramei stradale și a parcelarului, evoluția fondului construit, operațiuni urbanistice. Identificarea construcțiilor valoroase, valori remarcabile, clasate/neclasate ale patrimoniului construit. Date semnificative referitoare la construcții;
- identificarea valorilor de patrimoniu construit:
 - identificarea construcțiilor valoroase, valori remarcabile, clasate/neclasate ale patrimoniului construit. Date semnificative referitoare la construcții;
 - identificarea amenajărilor, spațiilor și perspectivelor valoroase;
 - concluzii referitoare la elementele care necesită protecție și natura acestora;
- concluzii:
 - concluzii privitoare la zonele construite protejate. Elemente de gestiune și reglementare în cadrul zonelor protejate (și de protecție), indici, proceduri administrative; potențialul de dezvoltare a zonelor construite protejate (operațiuni de reabilitare a fondului construit existent, intervenții noi permise, etc.) ;
 - elemente de patrimoniu construit ce ar trebui protejate, propuneri de includere a unor imobile în Lista monumentelor istorice;
- fișele clădirilor din piața Gábor Áron;
- schiță de ghid pentru curțile vizate de proiect;
- strategia arhitectural-urbanistică necesară conceptului „Piața și curțile noastre” :
 - scopul programului Piața și curțile noastre;
 - inima Municipiului Tg. Secuiesc;

- artere de circulație;
- situații necorelate;
- creionul magic;
- axe compoziționale;
- spații verzi;
- mobilier urban
- sisteme de pavaje;
- interactivitate;
- reabilitarea / upcyclingul fondului construit.

3. STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTATII URBANISTICE ZONALE CU CARCTERIZARE A SITUATIEI ZONEI ȘI A RELATIEI ZONĂ – LOCALITATE

3.1. Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării PUZCP

- Zona centrală din Tg. Secuiesc este vizată de următoarele:
- studiile realizate în anii 1990 pentru delimitarea zonelor protejate din Târgu Secuiesc (Proiect nr. 37/1990 elaborat de S.C. Proiect Covasna S.A.);
 - Lista monumentelor istorice a jud. Covasna din 2004;
 - Lista monumentelor istorice a jud. Covasna din 2010;
 - documentații (studii și proiecte) pentru clădiri monument istoric, precum și cărți și articole referitoare la localitățile din teritoriul administrativ al localității Târgu Secuiesc;
 - Studiul istoric de fundamentare pentru actualizarea planului urbanistic general și al regulamentului de urbanism al municipiului Târgu Secuiesc, elaborat de Olasz Gabriella, din 2013
 - Lista monumentelor istorice a jud. Covasna din 2015;

Având în vedere faptul că în cazul Tg. Secuiesc studiile pentru zone protejate s-au elaborat în anul 1990, iar ultimul PUG datează din 1997, coroborat cu faptul că pentru acesta nu a fost elaborat în prealabil un studiu istoric de fundamentare, se impune verificarea și extinderea bazei de date existente.

De asemenea, a fost necesară identificarea unor valori și aspecte trecute cu vederea, de modificări și cerințe apărute în timp precum și clarificarea și detalierea unor probleme (ca limite de zone protejate, dispariția unor monumente etc.). Evidențierea valorilor și a unor aspecte caracteristice localităților constituie repere de care trebuie să se țină seama pe parcursul elaborării propunerilor din documentația de sistematizare.

Singurul studiu de specialitate referitor la zona centrală este studiu istoric de fundamentare pentru actualizarea planului urbanistic general și al regulamentului de urbanism al municipiului Târgu Secuiesc, elaborat de Olasz Gabriella, din 2013 – dar din păcate, P.U.G. –ul respectiv nu a fost autorizat. Acest studiu definește în mare parte valorile localităților, prin studiile elaborate pentru delimitarea zonelor protejate, Lista monumentelor istorice, Lista obiectivelor patrimoniului cultural construit, ca și prin documentațiile de sistematizare anterioare.

- elemente caracteristice rezultate din PUG (populație, activități, dotări, amenajări, echipare tehnică)
- propuneri de organizare funcțională a zonei conform PUG (inclusiv ponderea zonei în bilanțul teritorial)
- evidențierea obiectivelor de interes public prevăzute conform PUG

3.3. Disfuncționalități și constrângeri existente (naturale, construite, proiectate, etc.)

Putem observa următoarele disfuncționalități majore la nivelul pieții propriu-zise:

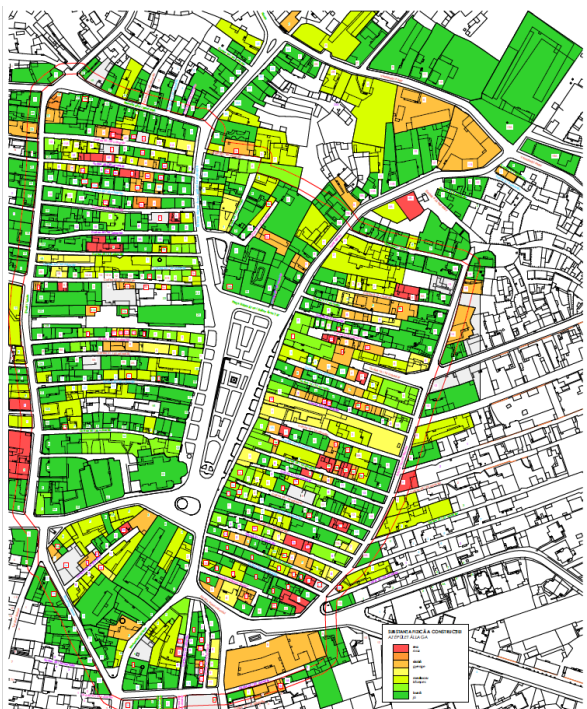
- accesul în parcul din centrul pieții este obstrucționată de traficul intens și de parcările perimetrice;
- vegetația abundentă și înaltă din centrul pieții contravine spațialității acesteia;
- "perdeaua" de vegetație perimetrală, adiacentă trotuarului din fața vitrinelor fracturează spațiul și izolează vizual trotuarul de restul pieții.

La nivelul fațadelor dinspre piață ale "palatelor" surprindem următoarele:

- fațadele au suferit repetate intervenții și modificări, începând cu modificări din perioada socialistă, culminând cu intervențiile ad-hoc ale perioadei din ultimele trei decenii, cu pierderea substanței istorice. În mod paradoxal, "restaurările" cu reveniri la situații anterioare – insuficient documentate - au distrus în bună măsură substanța istorică a zonei.

La nivelul curților există următoarele disfuncționalități:

- lipsa rețelelor edilitare a condus la abandonarea parțială a zonei;
- starea avansată de degradare a fondului construit, conform analizei anexate.



- Disfuncționalitățile specifice, de scară mai redusă au fost semnalate în cadrul fiecărei subzone în cadrul regulamentului, precum și modalitățile de soluționare posibile.

3.4. Sinteza ierarhizării valorice a fondului arhitectural-urbanistic în funcție de calitatea estetico-ambientală, funcțională și a potențialului socio-economic.

Ierarhizarea valorilor sunt prezentate în cadrul punctului 2.4.

În completare, trebuie avut în vedere că tradițiile breslelor, asemănător meșteșugurilor tradiționale, deși există resurse de materie primă valoroase, sunt neglijate de localnici. În această situație, este necesară calificarea localnicilor astfel încât să poată avea acces la resurse, în vederea susținerii de activități de economie capabile să aducă un venit constant în comunitate. Acest principiu este extrem de important atât datorită rezultatului direct de creștere a atractivității zonei, cât și datorită efectului pe termen lung pe care îl asigură: în teritoriu rămân nu numai funcțiunile capabile să deservească locuirea, ci și personalul calificat capabil să le utilizeze. Acest deziderat se poate atinge doar printr-o politică investițională coerentă, care trebuie să urmeze niste pași necesari, cum sunt:

- promovarea valorilor urbanistice/arhitecturale/comunitare ale zonei;
- cooptarea localnicilor interesați;
- organizarea de traininguri și cursuri de formare și calificare pentru localnici;
- crearea unor structuri ale economiei sociale de producție de materiale de construcție (carieră de pietriș, nisip, argilă), cuptoare de cărămizi, ateliere de dulgherie etc., al căror personal va fi asigurat de localnicii implicați în program, în curs de calificare;
- pe măsura derulării programului, gradul de calificare a personalului crește; consecutiv, crește remunerația și capacitatea de a întreține locuințele nou create;
- la terminarea programului, aceste funcțiuni productive vor rămâne în teritoriu, urmând să deservească întreaga așezare în ansamblul ei;
- în plus, la terminarea programului, zona va fi locuită de un segment de populație productiv, capabil să presteze munci calificate în cadrul așezării, dar și în zonele limitrofe; astfel, se vor crea

3.5. Precizarea limitei zonei construite protejate.

Conform C.U. și tema de proiectare.

4. ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE CONȚINÂND PROPUNERI DE CONFIRMARE SAU DE MODIFICARE A PREVEDERILOR PUG ÎN LIMITELE ZONEI PROTEJATE (PRIVIND ORGANIZAREA FUNCȚIONALĂ ȘI ZONIFICAREA PE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ).

4.1. Funcțiuni care pot fi înlăturate, înlocuite sau adăugate;

Funcțiunile existente fiind clare, corespunzătoare zonei, nu este cazul unui studiu de acest gen.

4.2. Condiții de construire (geotehnice, de mediu natural sau de mediu construit);

Nu este cazul unui studiu de acest gen, rezultatele studiilor geotehnice din zonă fiind cunoscute odată cu eliberarea Autorizațiilor de Construire. Informațiile de care dispune primăria sunt elocvente în acest gen, nu există probleme specifice de terenuri neadecvate pentru fundații.

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

Principala problemă actuală este neatractivitatea și părăsirea zonei, ce se poate deduce din starea construcțiilor și lipsa activităților economice, mai ales a spațiilor comerciale sau cu funcțiuni turistice. Este nevoie de strategii adecvate din partea primăriei și de politici fiscale adecvate. RLU are prevederi pentru măsuri posibile și în acest sens.

4.4. Probleme de trafic și aspecte conexe (pavaj, semnalizare, etc.);

Studiul de trafic este în curs de elaborare.

4.5. Probleme de echipări edilitare;

Sunt pe cale de rezolvare.

4.6. Date demografice și socio-economice privind: evoluția populației, structura demografică și socio-ocupațională, mobilitatea populației, etc.

Nu dispunem decât de date la nivelul întregului municipiu.

4.7. Probleme de marketing urban

Etapele opționale IV și V al studiului istoric, bazate pe experiențele internaționale ale programelor "strada principală" au atras atenția asupra necesității unor programe de marketing urban și în cadrul etapei V au făcut propuneri în acest sens.

4.8. Probleme de management urban

Parțial au fost semnalizate în planul de mobilitate a municipiului, prezentul PUZ a luat în considerare cele semnalizate.

5. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE;

Conform punctul 3.3. + regulamentele pentru sobzone, în cadrul cărora, pentru fiecare subzonă au fost analizate disfuncționalitățile ivite la nivelul subzonelor.

6. SOLUȚIILE PROPUSE PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR

Conform punctul 3.3. + regulamentele pentru sobzone, în cadrul cărora, pentru fiecare subzonă au propuse soluții la nivelul subzonelor.

7. PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ

7.1. Propuneri privind atitudinea față de țesutul urban cu toate componentele sale (parcelar, trama stradală, volume construite, spații libere) concretizată în: protejare, conservare, punere în valoare, demolare, completare, schimbări de utilizare);

Prevederile, concluziile și permisivitățile studiului istoric au fost preluate în RLU, care totodată completează aceste prevederi.

7.2. Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor carosabile, staționărilor, circulațiilor pietonale

Unul din obiectivele esențiale ale conservării calității zonei protejate constă în menținerea nealterată a spațiilor curților, pieței Gábor Áron, respectiv ameliorarea circulației - făcută numai printr-o mai bună organizare generală a circulației, cu asigurarea unui număr de 700-1000 de parcări în exteriorul primelui inel de curți, dar în exterioruorul acesteia!);

7.3. Propuneri de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare;

Prevederile, concluziile și permisivitățile studiului istoric au fost preluate în RLU, care totodată completează aceste prevederi.

7.4. Propuneri privind prevederile din regulament, diferențiate pe subzonele propuse;

Prevederile, concluziile și permisivitățile studiului istoric au fost preluate în RLU, care totodată completează aceste prevederi.

7.5. Bilant teritorial;

Modificările bilanțului se vor datora următorilor factori:

- datorită structurii zonei, în speță a curților, nu există posibilitatea extinderilor madive, ci doar păstrarea amprenteii construcțiilor la sol, cu mici modificări (extinderi) posibile în zona mediană a curților, deci P.O.T. suprafețele construite nu vor crește semnificativ;
- domeniul public în mare parte este ocupată de circulațiile auto și pietonale, și într-o mai mică măsură, de spații verzi (în speță cel din centrul pieții Gábor Áron). În afara eliminării spațiilor verzi nepracticabile din piață și reorganizarea spațiilor verzi utile – ceea ce va însemna o scădere în metrii pătrați ai spațiilor verzi, dar o calitate superioară a acestora- nu se propun modificări ce ar modifica bilanțul.
- zona de centru are funcțiuni mixte, unde reacțiile economiei de piață la strategia și politicile urbane ale municipalității vor cvantifica procentul suprafețelor de locuit față de suprafețele de comerț, instituții etc.

7.6. Analize costuri-beneficii (sub aspect economic și social);

Din lipsa unei metodologii destinate special monumentelor istorice/ zonelor protejate, nu se poate realiza, decât în cazul pieții Gábor Áron, în cazul unei intervenții de reaminajare.

7.7. Propuneri de inițiere a unor planuri urbanistice de detaliu, programe și proiecte derivate și previziuni privind suportul implementării lor (cadrul legal, cadrul instituțional, mijloace financiare, resurse umane).

RLU specifică situațiile când este nevoie de P.U.D.

7.8. Anexe la memoriu:

- tema program, avize/acorduri obținute pe parcurs, etc.;
- evidența certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire eliberate până la data începerii elaborării PUZCP;
- actul oficial de stabilire a concluziilor consultării populației și anexele justificative.

8. PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

Se vor clarifica în strategia municipiului, cu precizarea următoarelor capitole:

- 8.1. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați;
- 8.2. Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;
- 8.3. Etapizarea realizării investițiilor.