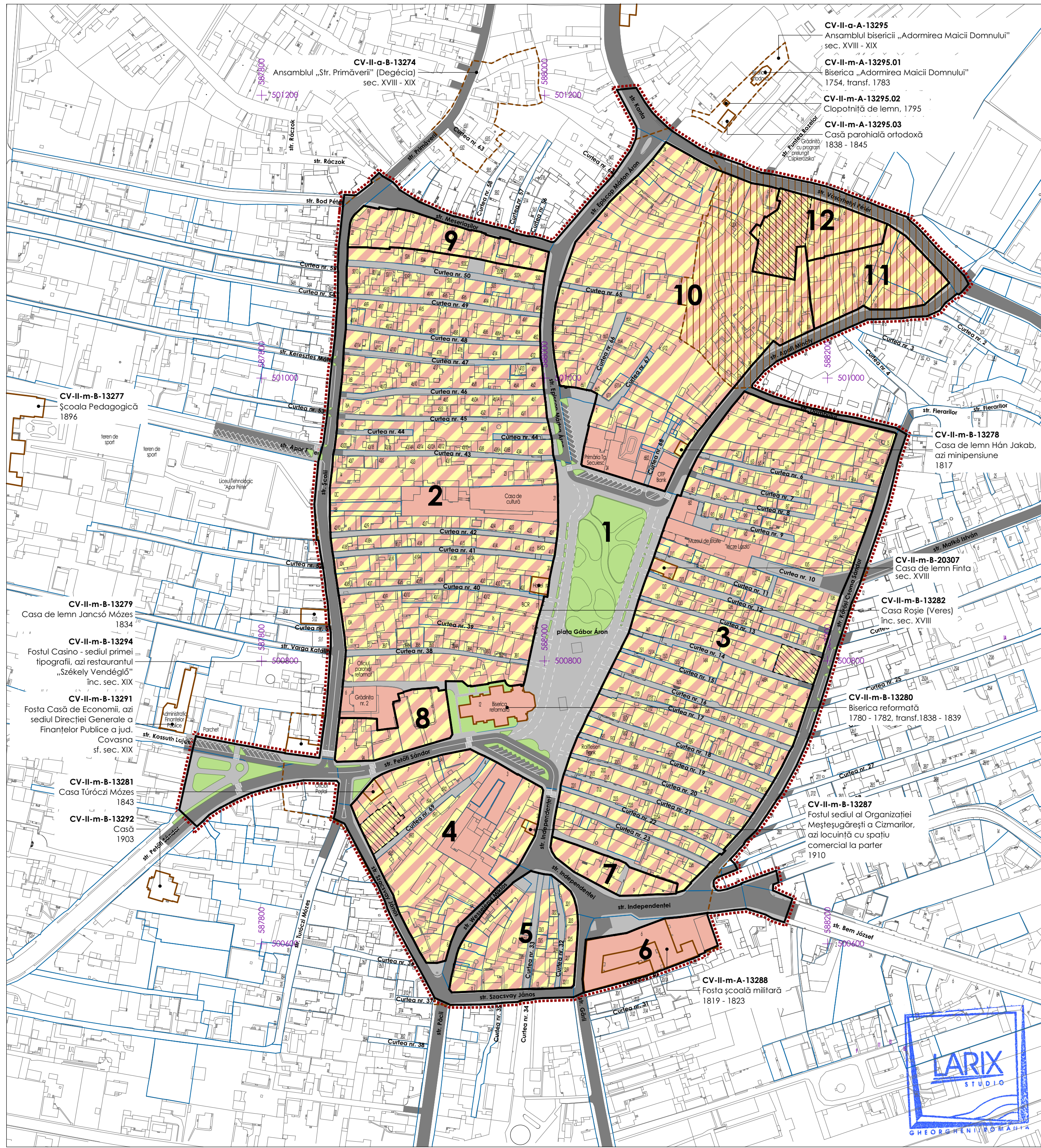


| Nr. subzonă | Specificații subzonă | P.O.T. | C.U.T. |
|------------------|--|---|--------|
| Subzona 1 | Suprafața pieței propriu-zise + străzile aferente + biserica reformată | | |
| | Suprafața pieței propriu zise și străzile aferente, situate în interiorul zonei studiate | Fără obiect | |
| | Biserica reformată care trăiește în contextul pieței | Se P.O.T. realiza mici extinderi funcționale absolut necesare care nu sunt vizibile din spațiul public. Din acest motiv, se acceptă în cazuri bine justificată, mărirea P.O.T. cu 5% față de situația existentă, cu mărirea de C.U.T. aferentă. Pentru o asemenea extindere, se solicită P.U.D., | |
| Subzonele 2 și 3 | curțile specifice municipiului Târgu Secuiesc; | | |
| | Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, cu funcțiuni de locuire, instituții sau servicii, situate pe frontul Pieteii Gábor Áron | Conform regulii vecinătăților stabilite prin R.L.U., Vor fi luate în considerare exclusiv vecinătățile situate pe frontul Pieteii Gábor Áron. | |
| | Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, cu funcțiuni de locuire, instituții sau servicii, situate în interiorul curților | Conform regulii vecinătăților stabilite prin R.L.U., Se vor analiza clădirile aflate în vecinătate de-a lungul curților, inclusiv clădirea situată pe frontul pieteii Gábor Áron, în măsura în care acestea intră în aria de referință. Nu se vor lua în calcul anexele gospodărești, șoproanele și garajele amplasate în zona mediană a curților. Pentru casele de tip 6, în conformitate cu prevederile R.L.U., procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) nu poate fi majorat în detrimentul curților private existente. | |
| | Pentru construcțiile propuse spre demolare, situate în zona mediană a curților (în general anexe gospodărești improvizate, garaje etc.), | 50% | 0.87 |
| Subzona 4 | Este o insulă situată în interiorul monumentului CV-II-s-A-13273 (Centrul istoric), cu o morfologie mai puțin unitară, dar cu un parcelar specific așezărilor secuiești, prezentând diferite tipuri de arhitectură și moduri variate de ocupare a terenului, care însă trebuie gestionate cu atenție fiind poziționată în zona de acces a centrului și valorii lor ambientale. În această zonă se află curtea nr. 69. | | |
| | Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, având funcțiuni de locuire, instituții sau servicii, situate pe frontul Pieteii Gábor Áron, respectiv pe fronturile străzilor Petőfi Sándor, Szacsavay János, Wesselényi Miklós și Independenței, | Conform regulii vecinătăților stabilite prin R.L.U., Vor fi luate în considerare exclusiv vecinătățile situate pe frontul Pieteii Gábor Áron, respectiv pe fronturile străzilor Petőfi Sándor, Szacsavay János, Wesselényi Miklós și Independenței. | |
| | Pentru intervenții în curtea nr.69, cu funcțiuni de locuire, instituții sau servicii | Conform regulii vecinătăților stabilite prin R.L.U., Se vor analiza clădirile aflate în vecinătate de-a lungul curților, inclusiv clădirea situată pe frontul Pieteii Gábor Áron, respectiv pe frontul străzii Szacsavay János, în măsura în care acestea intră în aria de referință. | |
| | Pentru intervențiile din interiorul insulei, altele decât cele preconizate în zonele menționate anterior din subzona 4, | 50% | 0.87 |
| Subzona 5 | Este o insulă situată în interiorul monumentului CV-II-s-A-13273 (Centrul istoric), cu o morfologie mai puțin unitară, dar cu un parcelar specific așezărilor secuiești, prezentând diferite tipuri de arhitectură și moduri variate de ocupare a terenului, care însă trebuie gestionate cu atenție fiind poziționată în zona de acces a centrului și valorii lor ambientale. În această zonă se află curțile nr. 32 și 33. | | |
| | Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, având funcțiuni de locuire, instituții sau servicii, situate pe fronturile străzilor Petőfi Sándor, Szacsavay János, Wesselényi Miklós, Gării și Independenței, | Conform regulii vecinătăților stabilite prin R.L.U., Vor fi luate în considerare exclusiv vecinătățile situate pe fronturile străzilor Petőfi Sándor, Szacsavay János, Wesselényi Miklós, Gării și Independenței. | |
| | Pentru intervențiile realizate în curtea nr. 32 (în zona situată spre curtea nr. 33), precum și pentru cele din curtea nr. 33, având funcțiuni de locuire, instituții sau servicii | Conform regulii vecinătăților stabilite prin R.L.U., se vor analiza clădirile aflate în vecinătate de-a lungul curților, inclusiv clădirea situată pe frontul străzii Szacsavay János, respectiv pe frontul străzii Independenței, în măsura în care acestea se află în aria de referință. | |
| | Pentru intervențiile din interiorul insulei, altele decât cele preconizate în zonele menționate anterior din subzona 5, | 50% | 0.87 |
| Subzona 6 | zona monumentului CV-II-m-A-13288; fosta școală militară | | |
| | Clădirea se află în curs de restaurare/reabilitare | Se P.O.T. realiza mici extinderi funcționale absolut necesare care nu sunt vizibile din spațiul public. Din acest motiv, se acceptă în cazuri bine justificată, mărirea P.O.T. cu 5% față de situația existentă, cu mărirea de C.U.T. aferentă. Intervenția nu poate să depășească regimul P+1. Pentru o asemenea extindere, se solicită P.U.D., | |

| | | | |
|---|--|---|------|
| subzona 7 | Este o subzonă de tranziție, cu front de factură orșenească, dar discontinuu i variabil, caracterizat prin câteva construcții rețase față de aliniament și amplasate în partea posterioară a loturilor. Zona maschează curtea imobilului nr. 23 din vecinătate. | | |
| | Pentru blocul de locuit de la nr.7 | 40% | 1,2 |
| | Pentru restul subzonei | 50% | 1 |
| | Pentru situațiile existente, care depășesc P.O.T., C.U.T. Se vor păstra P.O.T.-ul și C.U.T.-ul existente. În cazuri bine justificate se poate aproba majorarea P.O.T.-ului cu maximum 5% față de situația existentă, cu majorarea corespunzătoare a C.U.T.-ului. Astfel de situații includ, de exemplu, realizarea unor spații tehnice, adaptarea clădirii la norme actuale (accesibilitate, securitate la incendiu) sau extinderi minime necesare pentru consolidare, stabilitate ori reconfigurare funcțională, fără afectarea caracterului zonei Pentru o asemenea extindere, se solicită P.U.D., | | |
| Notă: în cazul demolării și reconstrucției unei clădiri din această zonă, se solicită P.U.D., | | | |
| subzona 8 | Este o subzonă cu front construit continuu, care maschează curtea imobilului nr. 38 din vecinătate. Configurația zonei reflectă specula imobiliară caracteristică începutului secolului al XX-lea. | | |
| | Indicatori urbanistici pentru zonă | 80% | 1,6 |
| | Pentru situațiile existente, care depășesc P.O.T., C.U.T. | Se vor păstra P.O.T.-ul și C.U.T.-ul existente. În cazuri bine justificate se poate aproba majorarea P.O.T.-ului cu maximum 5% față de situația existentă, cu majorarea corespunzătoare a C.U.T.-ului. Astfel de situații includ, de exemplu, realizarea unor spații tehnice, adaptarea clădirii la norme actuale (accesibilitate, securitate la incendiu) sau extinderi minime necesare pentru consolidare, stabilitate ori reconfigurare funcțională, fără afectarea caracterului zonei. Pentru o asemenea extindere, se solicită P.U.D., | |
| | | | |
| subzona 9 | Zona include șirul curților și maschează curtea nr. 50: se caracterizează printr-un front discontinuu și variabil. | | |
| | Indicatori urbanistici pentru zonă | 0,5 | 0,87 |
| | Pentru situațiile existente, care depășesc P.O.T., C.U.T. | Se vor păstra P.O.T.-ul și C.U.T.-ul existente. În cazuri bine justificate se poate aproba majorarea P.O.T.-ului cu maximum 5% față de situația existentă, cu majorarea corespunzătoare a C.U.T.-ului. Astfel de situații includ, de exemplu, realizarea unor spații tehnice, adaptarea clădirii la norme actuale (accesibilitate, securitate la incendiu) sau extinderi minime necesare pentru consolidare, stabilitate ori reconfigurare funcțională, fără afectarea caracterului zonei. Pentru o asemenea extindere, se solicită P.U.D., | |
| | În cazul demolării unei construcții care nu este amplasată pe aliniament, noua construcție va fi realizată pe aliniament. | | |
| Subzona 10 | Subzona este parțial situată în interiorul monumentului CV-II-s-A-13273 (Centrul istoric) și prezintă o morfologie mai puțin unitară, dar caracterizată printr-un parcell specific aşezărilor secuieşti. Zona reuneşte tipuri arhitecturale diverse şi moduri diferite de ocupare a terenului, care necesită însă o gestionare atenă şi fiind poziţionată în zona de acces a centrului istoric şi a valilor lor ambientale. În această subzonă se află curţile nr. 65-68. Ceaială parte a subzonei este propusă prin prezentul P.U.Z. ca zonă Z.C.P.. | | |
| | Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, cu funcțiuni de locuire, instituții sau servicii, situate pe frontul Pieței Gábor Áron, respectiv pe fronturile străzilor Episcop Márton Áron, Vásárhelyi Péter și Apafi Mihály | Conform regulii vecinătăților stabilite prin R.L.U., vor fi luate în considerare exclusiv vecinătățile situate pe fronturile frontul Pieței Gábor Áron, respectiv pe fronturile străzilor Episcop Márton Áron, Vásárhelyi Péter și Apafi Mihály | |
| | Pentru intervențiile realizate în curțile nr. 65, 66, 67, 68, având funcțiuni de locuire, instituții sau servicii | Conform regulii vecinătăților stabilite prin R.L.U., se vor analiza clădirile aflate în vecinătate de-a lungul curților, inclusiv clădirea situată pe frontul Pieței Gábor Áron, respectiv pe frontul străzii Episcop Márton Áron, Vásárhelyi Péter și Apafi Mihály, în măsura în care acestea se află în aria de referință. | |
| | Pentru intervențiile din interiorul insulei, altele decât cele prevăzute în zonele menționate anterior din subzona 10, cu excepția părții nou propuse ca Z.C.P., situată între străzile Vásárhelyi Péter și Apafi Mihály, adiacentă subzonelor 11 și 12 | 0,5 | 0,87 |
| | Pentru intervențiile din aria nou propusă ca Z.C.P., situată între străzile Vásárhelyi Péter și Apafi Mihály, adiacentă subzonelor 11 și 12 | 0,4 | 0,70 |
| subzona 11 | zonă de tranziție, cu diferite tipuri de arhitectură și moduri diferite de ocupare a terenului; | 0,5 | 0,87 |
| subzona 12: | zonă de tranziție, cu posibilită utilizare ca parcare publică sau privată | 0,4 | 0,7 |



Abrevieri folosite:

Z.C.P. – Zonă Construită Protejată
R.L.U. – Regulament Local de Urbanism
P.U.G. – Plan Urbanistic General
P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal
P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu
C.U. – Certificat de Urbanism
P.OT. – Procent de Ocupare a Terenului
C.U.T. – Coeficient de Ocupare a Terenului

Notă:

Regula vecinătăților / modalitatea de definire P.O.T. și C.U.T..

Zona analizată s-a aflat, până în anul 1854, sub incidența legii succesorale secuiești, conform căreia fiecare descendent moștenește în mod egal. Ca urmare, nu avem o parcelare uniformă, cu parcele aproximativ identice, ci o variație amplă – de la parcele foarte mici la parcele foarte mari – situație care influențează direct imaginea urbană.

În acest context, nu se poate stabili un P.O.T. și un C.U.T. general valabil pentru întreaga zonă; este necesară o abordare sensibilă, adaptată realității din teren. Astfel, pentru fiecare caz în parte, se vor analiza două parcele învecinate din stânga și din dreapta; dacă parcela se află la marginea unei subzone, se va utiliza o combinație de tipul: o parcele pe o parte și trei pe cealaltă, sau patru parcele din vecinătatea situată în interiorul zonei, după

Coz.

Pe baza suportului topografic se vor calcula P.O.T.-ul și C.U.T.-ul aferente acestor parcele.
















„Pentru clădirile cu etaj, C.U.T.-ul va fi determinat pe baza ariei nivelului/nivelurilor măsurate pe suportul topografic; pentru mansarde, se va considera 75% din aria ultimului nivel întreg (parter sau etaj, după caz), măsurată pe suportul topografic. P.O.T.-ul și C.U.T.-ul parcelei pe care se dorește realizarea investiției vor fi egale cu media aritmetică a indicatorilor calculați pentru parcelele vecine.

În cazul construcțiilor existente cu funcțiuni de locuire, comerț, instituții și servicii, dacă valorile P.O.T. și C.U.T. ale terenului pe care se intervine sunt mai mici decât media vecinătăților descrise anterior, valorile acestor indicatori pentru terenul analizat vor fi egale cu media vecinătăților, conform metodelor explicite prezentate. În situația în care una dintre valorile P.O.T. sau C.U.T. ale lotului vizat depășește media celor patru loturi analizate, aceasta va

În toate cazurile, pe lângă calcularea indicatorilor în raport cu vecinătățile, documentația va include piese desenate care să prezinte situația existentă și modul în care intervenția propusă respectă contextul urbanistic. Planul de situație va cuprinde în mod obligatoriu vecinătățile analizate conform cerințelor de mai sus, cu indicarea

O astfel de abordare permite atenuarea contrastelor dintre vecinătăți și asigură, totodată, o densificare controlată și coerentă în timp.

| BILANT TERITORIAL | | |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Zonificare funcțională | suprafață existentă | suprafață propusă |
| Zonă cu funcțiune mixtă, din care: | | |
| Locuire rezidențială | 104668 mp (52,4%) | 104668 mp (52,4%) |
| Înstituții și servicii | 30568 mp (15,3%) | 30568 mp (15,3%) |
| Căi de comunicație, din care: | | |
| Circulații pietonale (circulație, trotuare, piețe) | 16655 mp (8,3%) | 10436 mp (5,2%) |
| Circulații pietonale cu acces auto restricționat (curți, zone shared space) | 16564 mp (8,3%) | 27907 mp (14,0%) |
| Circulații auto (străzi, parcuri) | 26836 mp (13,4%) | 20010 mp (10,0%) |
| Spațiu plantat (spațiu verde public), din care: | | |
| Zonă cu vegetație îngrijită și amenajată | 4570 mp (2,3%) | 6272 mp (3,1%) |
| TOTAL | 199861 mp (100,0%) | 199861 mp (100,0%) |

| | | |
|--|---|--|
| LIMITE | | CIRCULAȚIE, ACCESE |
|  zona studiată prin P.U.Z. |  străzi | |
|  limite parcele |  trotuare, curți semipublice | |
|  limite parcele ANCP | | |
| ZONIFICARE |  | TOPOGRAFIE |
|  subzone | |  coordonate stereo 70 |
|  zonă rezidențială | | |
|  zonă instituții și servicii | | |
|  spații verzi, zone cu vegetație îngrijită | | |
|  construcții existente | | |
|  monumente și ansambluri istorice | | |
|  zone protejate propuse | | |
|  posibile locații pentru amenajare parcuri în zona studiată | | |

| | | |
|--|--|--|
| <p>LARIX STUDIO s.r.l. cu nr. înregistrare în Registrul Comerțului 119/1005/2007 adresa: jud. Harghita, mun. Gheorgheni, Piata Libertății 8/A fax: (+40)266663510 (tel: (+40)266663510) e-mail: office@larixstudio.ro arhitectură restaurare</p> | | <p>clasa de importanță cat. P1000010 scara de reprezentare cat. P2/50/1002 scara de reprezentare cat. P2/50/1002 scara de reprezentare cat. P1000010</p> |
| <p>arh. Kolős Miklós</p> <p>arh. Kolős Miklós</p> <p>arh. Györfy László-Miklós</p> <p>arh. Györfy László-Miklós</p> | <p>MUNICIPIUL TG. SECUIESC, repr. prin primar Bokor Tibérius beneficiar: nr. Gabor Asot, nr. 24, mun. TG. Secuiesc, jud. Covasna</p> <p>PUZ PENTRU ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ - CENTRU ISTORIC</p> <p>titlu proiect: Centru istoric al mun. TG. Secuiesc, jud. Covasna</p> <p>titlu planșă:</p> | <p>nr. proiect: LS 644 cat. P1000010 data: jun. 2023</p> <p>nr. reviz: PUZ cat. P1000010 data: 01</p> <p>nr. planșă: 05 scara: 1:2000</p> |