

FF



L A R I X

S T U D I O

ARHITECTURĂ | URBANISM | RESTAURARE

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

SALVĂM VALORI, CREEM VALOARE

PUZ ZCP
CENTRUL
ISTORIC
MUNICIPIUL
TÂRGU
SECUIESC



VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL



L A R I X
S T U D I O

ARHITECTURĂ | URBANISM | RESTAURARE

mun. Gheorgheni, Piața Libertății, nr. 8/3, 535500, jud. Harghita

nr. de înregistrare: J19/1095/2007, cod fiscal: RO 22841209

IBAN: RO90BTRL02101202F26819XX [RON], SWIFT: BTRLRO22

IBAN: RO90TREZ3535069XXX002502 [RON], SWIFT: TREZROBU

☎/fax: +40266363510 ☎+40730118669 ✉office@larixstudio.ro

S A L V Ă M V A L O R I , C R E E M V A L O A R E

Foaie de gardă

nr. contract al lucrării 17070-07.02.2023 –

+ act adițional nr. 17070/1 - 29.11.2023

PUZ ZCP CENTRUL ISTORIC MUNICIPIUL TÂRGU SECUIESC



Șef proiect:

dr. arh. Köllő Miklós

Proiectat:

dr. arh. Köllő Miklós

arh. Györfy László-Miklós



L A R I X
S T U D I O

ARHITECTURĂ | URBANISM | RESTAURARE

mun. Gheorgheni, Piața Libertății, nr. 8/3, 535500, jud. Harghita

nr. de înregistrare: J19/1095/2007, cod fiscal: RO 22841209

IBAN: RO90BTRL02101202F26819XX [RON], SWIFT: BTRLRO22

IBAN: RO90TREZ3535069XXX002502 [RON], SWIFT: TREZROBU

☎/fax: +40266363510 ☎+40730118669 ✉office@larixstudio.ro

S A L V Ă M V A L O R I , C R E E M V A L O A R E

Cuprins

PUZ ZCP CENTRUL ISTORIC MUNICIPIUL TÂRGU SECUIESC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- 1.1.1. Denumirea lucrării
- 1.1.2. Beneficiar
- 1.1.3. Proiectant general
- 1.1.4. Subproiectanți, colaboratori
- 1.1.5. Data elaborării

1.2. Scopul și obiectivele planului urbanistic pentru zona construită protejate

2. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

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

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

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

2.4. Studiul istoric zonal cu precizarea valorii elementelor componente

2.5. Sinteza etapelor parcurse prin stabilirea atitudinii față de elementele componente ale zonei -ANEXA 3

3. STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTATU URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUAȚIEI ZONEI ȘI A RELAȚIEI ZONĂ LOCALITATE

3.1. Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării PUZCP

3.2. Analiza încadrării zonei în intravilanul orașului sau comunei, 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. Sinteza ierarhizării valorice a fondului arhitectural-urbanistic în funcție de calitatea estetic-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). Ele constituie, totodată, baza de stabilire a funcțiunilor care pot fi înlăturate, înlocuite sau adăugate, a condițiilor de construire (geotehnice, de mediu natural sau de mediu construit), a modului de construire și a aspectelor derivate (proprietate, fiscalitate, prețuri de vânzare a imobilelor, etc.)

4.1. Probleme de trafic și aspecte conexe (pavaj, semnalizare, etc.) probleme de echipări edilitare

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

4.3. Probleme de marketing urban probleme de management urban

5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ

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

5.2. Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor carosabile, staționărilor, circulațiilor pietonale (cu mențiunea că unul din obiectivele esențiale ale conservării calității zonelor protejate constă în menținerea nealterată a spațiilor străzilor, străduțelor, piețelor, piațetelor și pasajelor, ameliorarea circulației în astfel de zone fiind făcută numai printr-o mai bună organizare generală a circulației)

5.3. Propuneri de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare

5.4. Propuneri privind prevederile din regulament, diferențiate pe unități teritoriale de referință și/sau subdiviziuni ale acestora

5.5. Bilanț teritorial

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

5.7. 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).



L A R I X
S T U D I O

ARHITECTURĂ | URBANISM | RESTAURARE

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

S A L V Ă M V A L O R I , C R E E M V A L O A R E

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.1.1. Denumirea lucrării:	PUZ ZCP CENTRUL ISTORIC, MUNICIPIUL TÂRGU SECUIESC
1.1.2. Beneficiar:	MUNICIPIUL TÂRGU SECUIESC
1.1.3. Proiectant general:	LARIX STUDIO
1.1.4. Subproiectanți, colaboratori:	PILLÉR STUDIÓ, MUNICIPIUL TÂRGU SECUIESC
1.1.5. Data elaborării:	MAI, 2023

1.2. Scopul și obiectivele planului urbanistic pentru zona construită protejată

Scopul prezentului plan urbanistic

Scopul prezentului plan urbanistic este asigurarea protecției, conservării și valorificării coerente a patrimoniului urban construit din zona centrală a municipiului Târgu Secuiesc, zonă recunoscută pentru caracterul său unic generat de structura istorică a pieței centrale și de sistemul tradițional al curților interioare. Planul urmărește stabilirea unui cadru de reglementare care să garanteze menținerea identității culturale și arhitecturale locale, în paralel cu integrarea funcțională și estetică a intervențiilor contemporane.

Obiectivele specifice ale planului sunt:

- identificarea, delimitarea și caracterizarea valorilor culturale, arhitecturale și urbanistice ale zonei protejate;
- reglementarea intervențiilor asupra fondului construit existent, în vederea conservării integrității stilistice și a volumetriei tradiționale;

- stabilirea unui set coerent de reguli privind funcțiunile permise, regimul de înălțime, materialele și detaliile de fațadă, în conformitate cu specificul istoric al zonei;
- protejarea imaginii urbane a pieței centrale și a curților adiacente, prin conservarea perspectivelor, aliniamentelor și relațiilor spațiale definitorii;
- încurajarea revitalizării zonei protejate prin funcțiuni compatibile, cu impact minim asupra patrimoniului construit și asupra caracterului tradițional al spațiilor publice și semi-publice;
- corelarea intervențiilor urbanistice cu politicile locale de dezvoltare durabilă și turism cultural, cu accent pe valorificarea patrimoniului ca resursă identitară și economică.
- amenajarea corespunzătoare a pieței centrale ca spațiu urban reprezentativ, vibrant și animat al orașului

Planul se constituie ca instrument de reglementare urbanistică și protecție a patrimoniului, punând accent pe continuitatea valorilor istorice și adaptarea sensibilă la nevoile actuale ale comunității locale.

2. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

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

Inițierea demersului de instituire a unei zone construite protejate în centrul istoric al municipiului Târgu Secuiesc se justifică prin necesitatea conservării, protejării și valorificării unei structuri urbane tradiționale de o valoare identitară remarcabilă, unică în peisajul urban al Transilvaniei și al României. Organizarea specifică a Pieței centrale, înconjurată de un sistem coerent de curți interioare închise, reflectă o tipologie urbană de secol XVIII–XIX, cu caracteristici morfologice și funcționale care s-au păstrat într-o proporție semnificativă. Această configurație, cu valoare documentară, arhitecturală și urbanistică, necesită măsuri de reglementare care să asigure transmiterea coerentă a acestor valori către generațiile viitoare.

Zona vizată prezintă un patrimoniu construit eterogen, dar unitar din punct de vedere al scării, volumetriei, proporțiilor și materialității. În lipsa unui cadru reglementar adecvat, riscul intervențiilor necontrolate, al înlocuirii fondului construit valoros cu structuri incongruente și al degradării imaginii urbane este ridicat. În acest context, demersul de instituire a zonei construite protejate reprezintă o măsură proactivă, menită să stabilească reguli clare privind intervențiile asupra clădirilor existente, regimul construcțiilor noi, utilizarea spațiilor și relația dintre domeniul public și cel privat.

Cadrul legislativ care fundamentează instituirea unei zone construite protejate este constituit din:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare – art. 32 și 36 prevăd posibilitatea reglementării zonelor protejate prin documentații de urbanism aprobate;

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice – care recunoaște existența zonelor construite protejate ca parte a patrimoniului cultural național și prevede obligații speciale pentru autoritățile locale în ceea ce privește reglementarea și protecția acestora;
- Ordinul Ministerului Culturii nr. 2.316/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind zonele protejate – care stabilește criteriile de delimitare și conținutul documentațiilor necesare;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – zone protejate, care consacră rolul protecției patrimoniului construit în cadrul politicilor teritoriale naționale;
- Ghidul privind elaborarea și conținutul-cadru al PUZ-urilor – care include, în cazul zonelor protejate, cerințe suplimentare legate de fundamentarea istorică, analiza valorilor culturale și regimul de intervenție diferențiat.

Prin urmare, inițierea acestei documentații urbanistice reprezintă nu doar un demers necesar pentru protecția coerentă a unei zone istorice valoroase, ci și o obligație legală a administrației publice locale, în acord cu angajamentele privind dezvoltarea durabilă, protecția patrimoniului și responsabilitatea față de identitatea culturală locală.

2.2. Studiul istoric general (stabilirea evenimentelor, faptelor și urmărilor acestora care au condus la configurarea actuală a localității, zonei, construcțiilor)-ANEXA 1, ANEXA 2

Studiul istoric a urmărit identificarea etapelor semnificative de evoluție a orașului Târgu Secuiesc, cu accent pe formarea și consolidarea nucleului urban tradițional, configurat în jurul Pieței centrale și al sistemului caracteristic de curți închise. Au fost analizate principalele evenimente istorice, administrative, economice și urbanistice care au modelat forma actuală a localității, inclusiv perioada târgului medieval, influențele habsburgice și intervențiile din perioada comunistă. Documentarea s-a bazat pe surse cartografice, arhivistice, fotografii de epocă și cercetări de teren, în conformitate cu cerințele prevăzute în Anexa 1 și Anexa 2 din metodologia pentru delimitarea și reglementarea zonelor construite protejate.

2.3. Definirea/delimitarea zonei construite protejate pe baza utilizării criteriilor de definire (stabilirea suprafeței de manifestare a criteriilor (istorice, urbanistice, funcționale, de vizibilitate, etc.), decelarea calității diferitelor componente ale zonei, delimitarea zonei istorice protejate)- ANEXA 1

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 si Poian;
- la est cu comuna Lemnia;
- la sud-est cu comunele Brețcu si Ojdula;
- la sud cu comunele Ghelînța si 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.

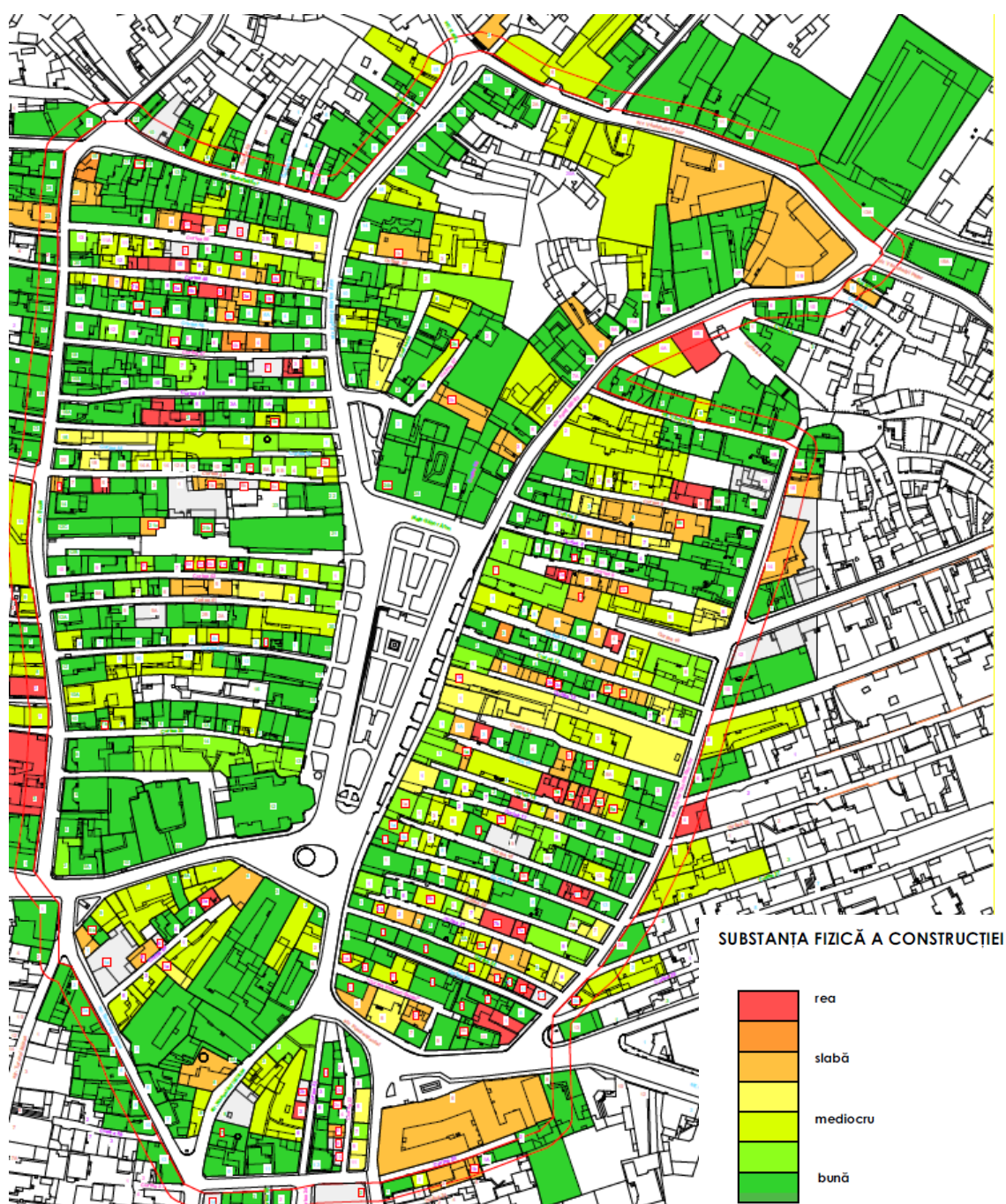
Paralel cu deschiderea curților, la sfârșitul secolului XIX, dar mai ales la începutul secolului XX, construcțiile perimetrale pieței centrale / târgului de odinioară / au fost etajate, formând un front continuu, păstrând accesele în curți sub forma unor ganguri. Practic din acest moment au luat naștere două lumi paralele: cel ale “palatelor” dinspre piață (înșiruite la aliniamentul pieții, cu spații comerciale cu vitrine la parter), respectiv cel al săracilor, 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 Secuime, 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 obstrucționat de traficul intens și de parcurile perimetrale;
 - 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

Delimitarea siturilor de mai sus este însă destul de incertă – conf. Raportului de cercetare arheologică, obiectiv: Tg. Secuiesc – Piața Gábor Áron, elaborat de arheologii Muzeul Național Secuiesc în 2023 (pag. 7): „Deși locul exact al acestor descoperiri este, în cele mai multe cazuri, neprecizat, o parte din centrul orașului figurează, ca sit arheologic din epoca romană, în Repertoriul Arheologic Național (cod. RAN 63759.01 – în continuare: RAN), fiind înregistrată în același timp și pe Lista Monumentelor Istorice (cod LMI CV-I-s-B-13080 și CV-II-s-A-13273 – în continuare: LMI).”

- 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 ce alcătuiesc fronturile străzilor adiacente se află monumentele:

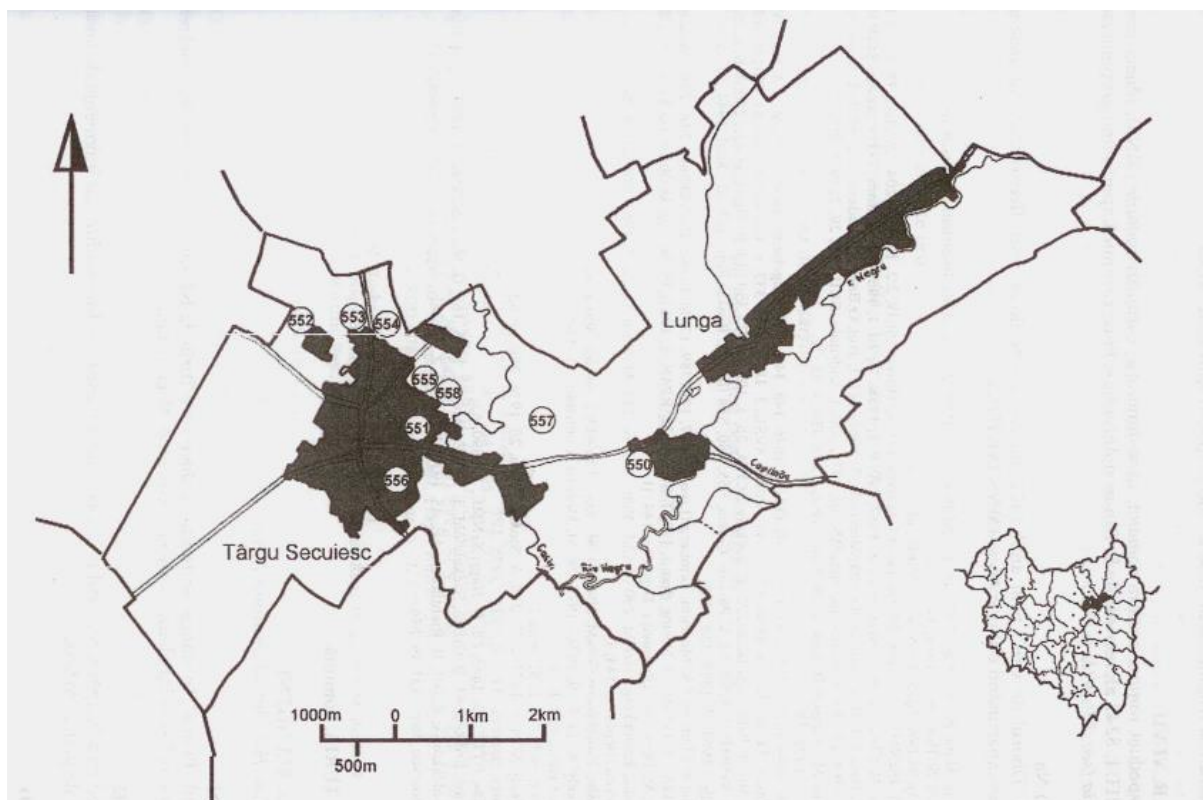
- CV-II-a-B-13274 Ansamblul „Str. Primăverii” (Degécia) / municipiul Târgu Secuiesc / str. Primăverii și Curțile 62, 63 cu case din lemn din sec. XVIII-XIX / sec. XVIII – XIX.
- CV-II-m-B-13275 Judecătoria / Str. Ady Endre 5 / mijl. sec. XVIII
- CV-II-a-A-13295 Ansamblul bisericii „Adormirea Maicii Domnului” / 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 Szőcs 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 neuropsihiatrie / 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 Minorităților/ 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 Clastru / 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:

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 incineratie, Mormânt de inhumatie	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
63759.11	Mormântul Monteoru de la Târgu Secuiesc. pe teritoriul orașului	descoperire funerară	mormânt	Mormânt, Așezare	Epoca bronzului
63759.10	Depozitele de bronzuri de la Târgu Secuiesc. pe teritoriul orașului	descoperire izolată	depozit	Depozit	Hallstatt
63759.09	Așezarea medievală de la Târgu Secuiesc - Cimitirul reformat. la SE de oraș,	locuire	așezare	așezare	Epoca medievală

Cod RAN	Denumire	Categorie	Tip	Componente sit	Cronologie
	lângă cimitirul reformat, pe drumul spre Ruseni				
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 incinerare de la Târgu Secuiesc - Piaţa de găini	descoperire funerară	necropolă	Necropolă de incinerare	Necunoscută

În ciuda bogăţiei şi importanţei patrimoniului arheologic, pe teritoriul actual al oraşului au avut loc, până în momentul de faţă, puţine cercetări şi acestea au cuprins suprafeţe relativ restrânse. Astfel putem aminti săpăturile şi perieghezele lui Géza Nagy (1882), Ferenc László (1907) şi Zoltán Székely în zona estică şi nord-estică a oraşului. Începând cu anul 2020, colectivul Muzeului Naţional Secuiesc a efectuat, pe teritoriul curţilor din jurul Pieţei Gábor Áron, cât şi în zona clădirii fostei şcoli militare, cercetări preventive sau supraveghere arheologică. Pe lângă obiectivele specifice ale acelor cercetări, s-a sperat iniţial că se pot localiza, cel puţin în linii mari, locul descoperirilor mai vechi şi astfel se va reuşi o delimitare mai precisă a sitului (sau siturilor) înregistrate în RAN. Deocamdată însă, în afara unor descoperiri databile în secolele XVIII-XIX, nu s-au depistat vestigii din epoci mai îndepărtate.



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

Delimitarea zonei construite protejate a fost realizată pe baza aplicării cumulative a criteriilor istorice, urbanistice, funcționale, morfologice și de vizibilitate, conform metodologiei prevăzute în Anexa 1. A fost analizată coerența structurii parcelare tradiționale, densitatea și caracterul valoric al fondului construit, relația spațială dintre clădiri și spațiul public, precum și gradul de păstrare a elementelor definitorii pentru identitatea zonei centrale. Au fost decelate zone cu grad ridicat de autenticitate și coerență, precum inelul interior al curților, piața centrală și fronturile construite adiacente, care împreună formează o unitate istorică și urbanistică distinctă, justificând includerea lor în perimetrul protejat.

Schema delimitării zonei construite protejate

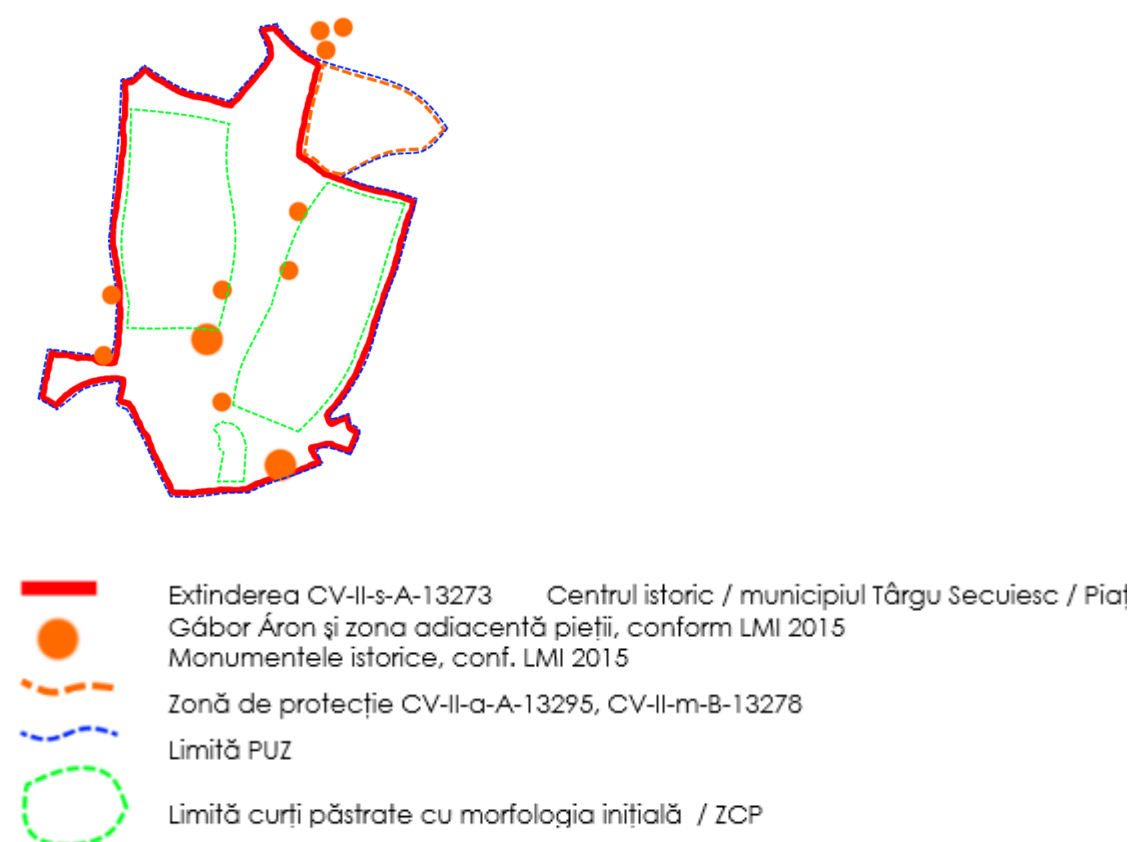
Zona studiată se compune din următoarele subzone:

- 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.

Dat fiind faptul că centrul istoric (CV-II-s-A-13273) cuprinde o serie de monumente istorice listate și individual, enumerate mai sus, se propun următoarele zone de protecție:

1. zona de protecție a centrului istoric în cadrul prezentului PUZ este cel marcat cu linia roșie, și este 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.
2. zonele de protecție a monumentelor listate separat vor fi parcelele pe care se află monumentele respective.
3. zona neacoperită, reprezentând diferența dintre delimitarea centrului istoric conform lista monumentelor istorice și limita prezentului PUZ ZCP, definit astfel: 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. Această zonă este o zonă cu rol de tampon.

Zonele de punctele 1 și 2 de la aliniatul precedent reprezintă zone construite protejate de tip A — zonă cu valoare patrimonială ridicată, grad de protecție I, iar zona de la punctul 3 este o zonă tranziție și de protecție ambientală tip B, grad de protecție II.



Schema de mai sus, cu linie roșie prezintă extinderea CV-II-s-A-1327- 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 că la începutul secolului XX au fost deschise și că funcționează și astăzi ca străzi publice.

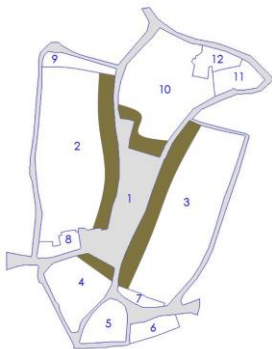
Punctele portocalii reprezintă pozițiile monumentelor istorice, conf. LMI 2015. Zona marcată cu linie portocalie întreruptă este zona de protecție a monumentelor cu cod LMI CV-II-a-A-13295, CV-II-m-B-13278, situate în interiorul zonei studiate.

2.4. Studiul istoric zonal cu precizarea valorii elementelor componente- ANEXA 3

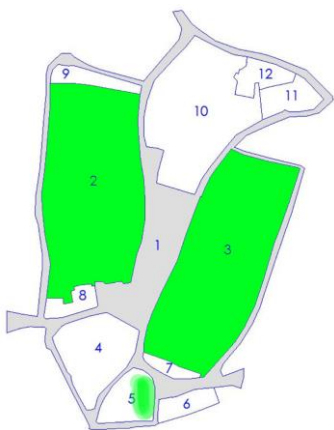
Studiul istoric zonal a urmărit identificarea și evaluarea fondului construit și a structurii urbanistice din interiorul zonei protejate, cu scopul de a preciza valoarea patrimonială a elementelor componente. Au fost analizate individual clădirile (fiecare clădire având o fișă separată de analiză), valoarea arhitecturală în sine a construcțiilor, raportarea la vecinătăți / înscrierea în context, fronturile stradale, spațiul curților, aliniamentele, spațiile publice și detaliile arhitecturale semnificative, prin corelarea informațiilor documentare cu observațiile de teren. Fiecărui obiect sau ansamblu i-a fost atribuit un grad de valoare (excepțională, mare, medie, redusă, nevaloros), în funcție de vechime, autenticitate, stare de conservare și relevanță pentru identitatea istorică a centrului Târgu Secuiesc.

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

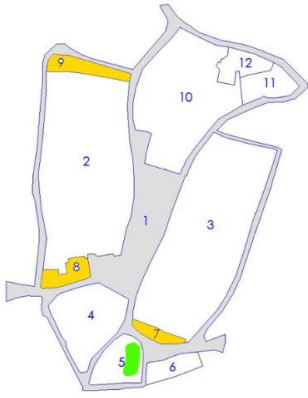
- spațiul propriu-zis al pieții - cu statuia lui Gábor Áron în plin centru, respectiv magnoliile și vegetația valoroasă menționată în studiul peisagistic, - care este sit monument istoric de importanță națională;



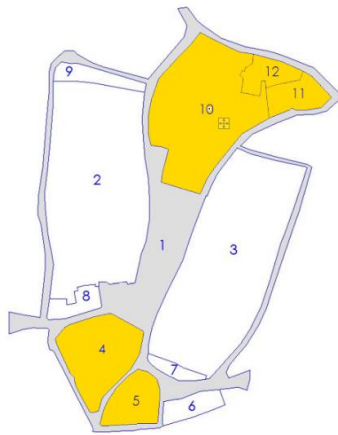
- „palatele” P+1 ce bordează pe aliniamentul parcelelor piața Gábor Áron și care împreună cu piața formează ansamblul urban. Aceste construcții de regulă au un regim de front continuu, cu ganguri ce permit accesul în curțile din spatele lor. O parte dintre aceste construcții ce flanchează piața sunt chiar construcții de lemn, surprinzând o etapă de dezvoltare anterioară a ansamblului. Parte din aceste construcții perimetrale pieții, respectiv biserica reformată au în sine 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” perimetrale 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 amfilada de clădiri din curte prezintă o fațadă urbană (mai puțin sau mai mult coerentă) spre aceste artere;



- Insule, cu parcelar caracteristic aşezărilor secuieşti, cu diferite grade de urbanizare;



Analiza valorilor este realizată în studiul istoric (ANEXA 1, ANEXA 2) şi este sintetizată pe planşele ce reprezintă valoarea în sine a construcţiilor, respectiv raportarea lor la vecinătăţile existente.

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

Fişa imobilului nr. **1**
 Kézdivásárhely, Gábor Áron tér

din **Plata Gábor Áron, Tg.Seculesc**
 număr alături ingalion adalilapja

OBSERVAȚII | ÉSZREVÉTELEK



CRITERII DE ÎNCADRAREA ÎN CONTEXT

TELEPÜLÉSKÉPI ILLESZKEDÉS (SZEMPONTOK)

		se înscrie îleszkezik	acceptabil elfogadható	nu se înscrie nem îleszkezik
aliniamentul spre stradă	a homlokat beépítési vonala			
modul de ocupare a terenului	a beépítési mód			
înălțimea la comlă	a párkánymagasság			
forma acoperșului	a tetőforma			
materialul fațadei	a homlokat anyaga			
cromatica fațadei	a homlokat színezése			
materialul tâmplărilor	a nyílászárók anyaga			

ÎNCADRAREA ÎN CONTEXT

TELEPÜLÉSKÉPI ILLESZKEDÉS

se înscrie		îleszkezik	
acceptabil		elfogadható	
nu se înscrie		nem îleszkezik	

CALITATEA ÎN SINE A CONSTRUCȚIEI

AZ ÉPÜLET KVALITÁSA ÖNMAGÁBAN

bună		jó	
mediocru		közepes	
slabă		gyenge	
rea		rossz	

SUBSTANȚA FIZICĂ A CONSTRUCȚIEI			original eredeti	schimb dar în regulă schimb dar în regulă	de reabilitat helyreállítás kandó	propus spre schimbare cserélendő
AZ ÉPÜLET ÁLLAGA						
bună	I	jó				
mediocru	I	közepes				
slabă	I	gyenge				
rea	I	rossz				
SUBSTANȚA ISTORICĂ A CONSTRUCȚIEI			original eredeti	schimb dar în regulă schimb dar în regulă	de reabilitat helyreállítás kandó	propus spre schimbare cserélendő
AZ ÉPÜLET HITELESSÉGE						
înveltoarea	I	a héjazat				
finichieria	I	a bádogasmunkák				
coșurile	I	a kémények				
compoziția fațadei	I	a homlokzati kompozíció				
cromatica fațadei	I	a homlokzat színezése				
poarta	I	a kapu				
proporțiile tâmplăriei	I	a nyílászárók aránya				
socul	I	a lábazat				

Tg.Seculesc, curtea nr.

Kézdivásárhely

Fişa Imobilului nr.

sz. udvartér

sz. ingatlan adatlapja

OBSERVAȚII | ÉSZREVÉTELEK

OBSERVAȚII		ÉSZREVÉTELEK	



intrarea în clădire		bejrat	
din "stradă"		az "utcsról"	
din "curte"		az "udvarról"	

grădina cu flori		virágoskert	
în "stradă"		az "utcsról"	
în "curte"		az "udvarról"	
arbori, arbuști		fák, bokrok	

prispă din stradă		utcai tornác	
-------------------	--	--------------	--

instalații deranjante		zavaró kőemő	
-----------------------	--	--------------	--

ÎNCADRAREA ÎN CONTEXT TELEPÜLÉSKÉPI ILLESZKEDÉS

se înscrie		illeszkedik	
acceptabil		elfogadható	
nu se înscrie		nem illeszkedik	

CAUTATEA ÎN SINE A CONSTRUCȚIEI AZ ÉPÜLET KVALITÁSA ÖNMAGÁBAN

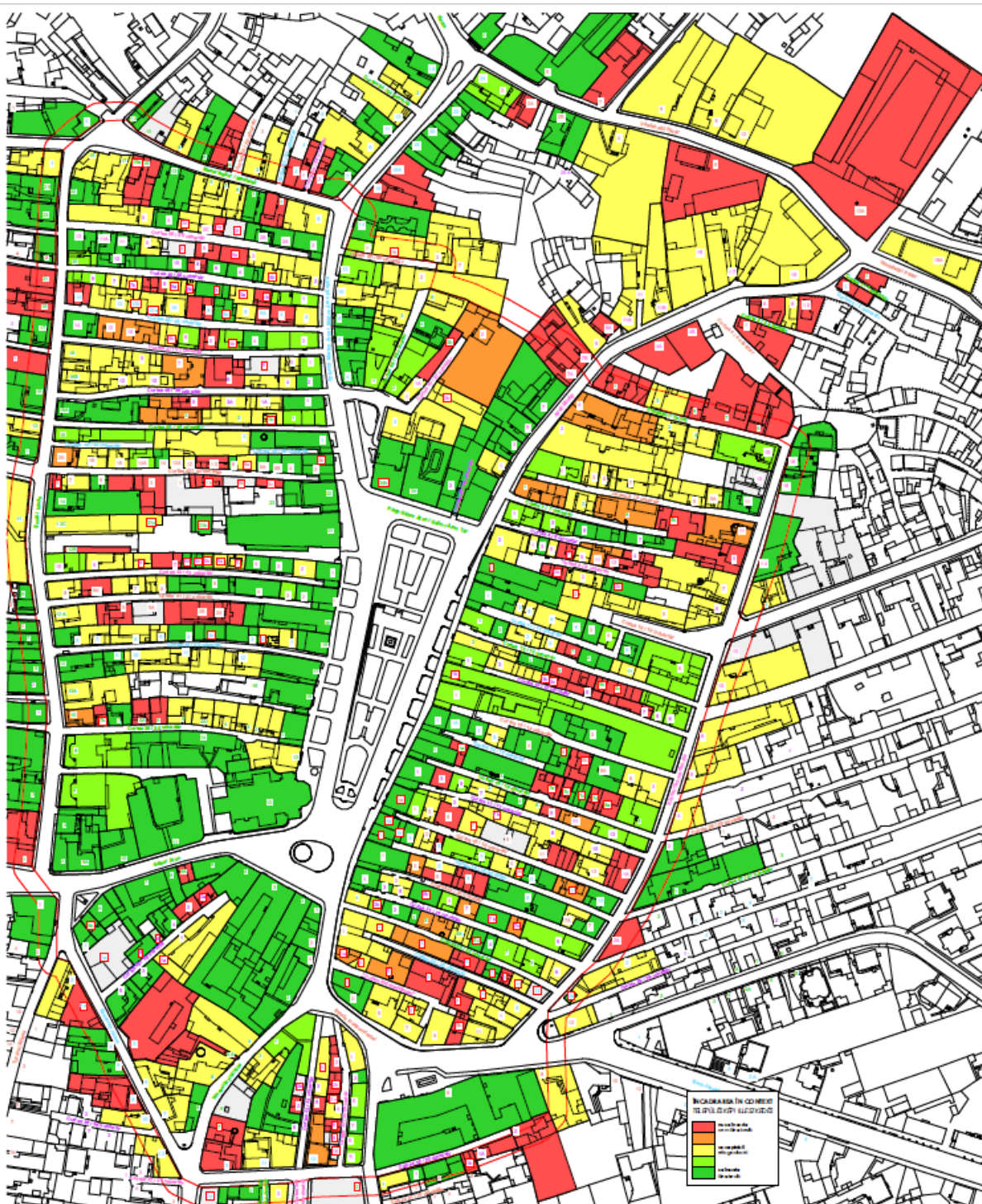
bună		jó	
mediocru		közepes	
slabă		gyenge	
rea		rossz	

CRITERII DE ÎNCADRAREA ÎN CONTEXT

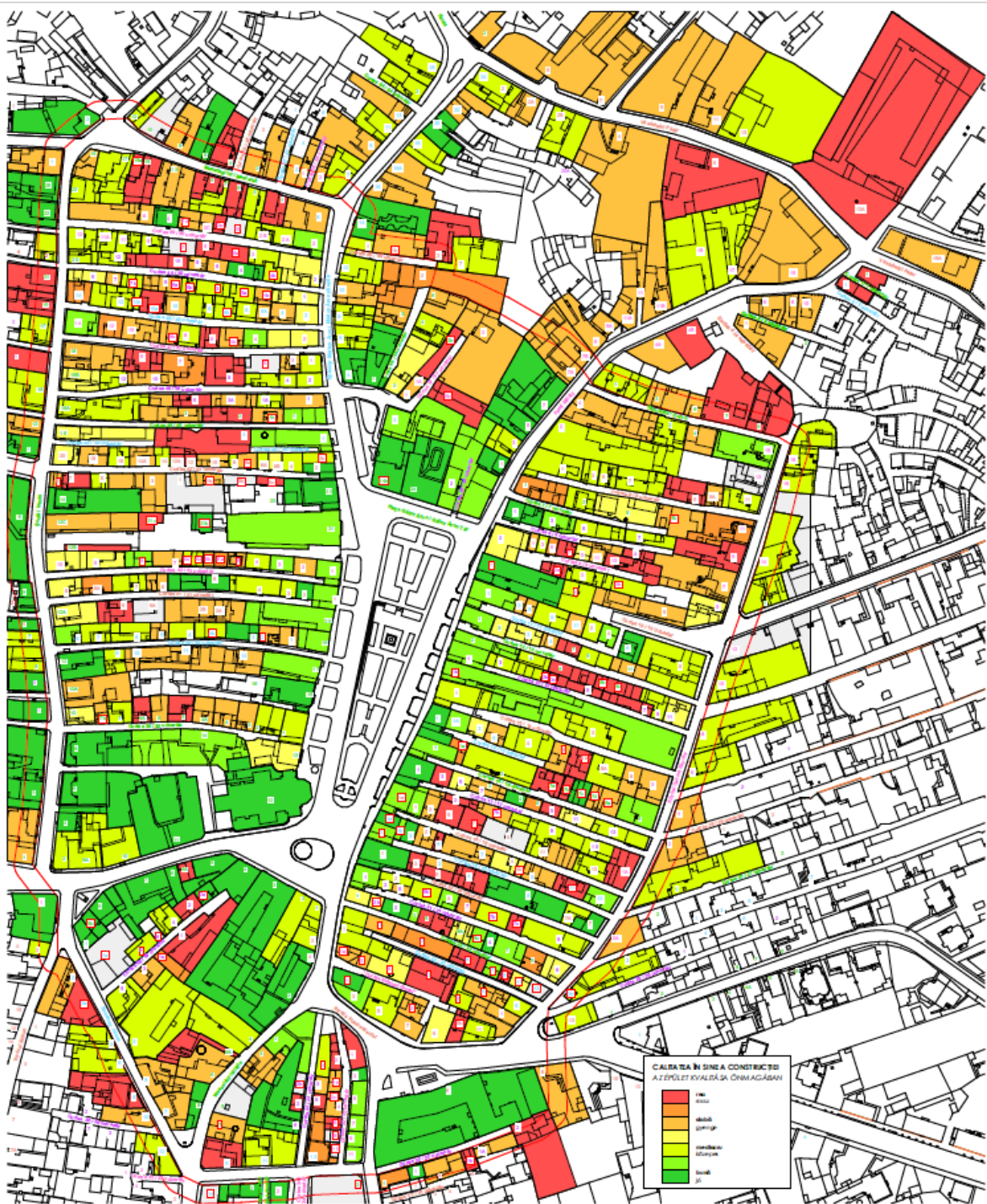
TELEPÜLÉSKÉPI ILLESZKEDÉS (SZEMPONTOK)

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			

SUBSTANȚA FIZICĂ A CONSTRUCȚIEI AZ ÉPÜLET ÁLLAGA			original eredeti	schimbât, dar în regulă schívat, 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 bádóasmunkák				
coșurile		a kémények				
compoziția fațadei		a homlokzati kompozíció				
cromatica fațadei		a homlokzat színezése				
poarta		a kapu				
proportile tâmplărilor		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 față de elementele componente ale zonei

Analiza zonei construite protejate a presupus parcurgerea mai multor etape metodologice, începând cu identificarea elementelor componente – clădiri, parcele, curți, spații publice, trasee – urmată de evaluarea acestora din punct de vedere istoric, arhitectural și urbanistic. În baza acestei evaluări a fost stabilită atitudinea recomandată față de fiecare element: conservare integrală pentru fondul valoros și autentic, restaurare cu readucerea la forma inițială acolo unde au avut loc intervenții disonante, integrare controlată pentru clădirile recente compatibile, respectiv reconstrucție contextuală sau înlocuire atent reglementată pentru fondul lipsit de valoare. Această sinteză a fundamentat propunerile de reglementare urbanistică diferențiată în interiorul zonei protejate.

Studiul istoric a parcurs următoarele etape:

- 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;
- evidențierea 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 parcellarului, 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.

Mobilitatea urbană, respectiv circulația în zona studiată este un element cheie. Pe baza Studiului de circulație pentru modernizarea centrului istoric al municipiului Târgu Secuiesc (august 2023) și a soluției de trafic propuse, concluziile privind circulația în zona centrală – adică în Piața Gábor Áron și curțile adiacente – sunt următoarele:

Concluzii principale privind Piața Gábor Áron:

- pietonalizarea completă a pieței: se propune eliminarea circulației auto din Piața Gábor Áron și transformarea întregii zone într-un spațiu partajat („shared space”), accesibil în mod normal doar pietonilor și bicicliștilor, cu două străzi cu circulație auto la capetele scurte ale pieții (dinspre strada Petőfi Sándor și Episcop Márton Áron,).
- acces auto restricționat: accesul va fi permis doar pentru urgențe, aprovizionare și evenimente speciale, prin zone tratate ca spațiu partajat.
- desființarea locurilor de parcare din zona pieței (104 locuri), dar compensarea acestora în zonele adiacente, unde se creează un total de 594 locuri noi de parcare (ex. pe străzile Păcii, Gării, Apor Péter, Școlii, etc.)

Concluzii privind curțile:

- accesul auto în curți este limitat:
- din cauza pietonalizării pieței, curțile care se deschid spre aceasta vor fi accesibile doar în regim controlat (urgențe, aprovizionare etc.).

Acces alternativ:

Accesul obișnuit în curți se va realiza din străzile adiacente, în special strada Școlii și Korösi Csoma Sándor, cu posibilitatea reglementării sensurilor unice pentru a uniformiza circulația

Alte măsuri importante:

Reconfigurarea profilurilor stradale (Episcop Márton Áron, Petőfi Sándor, zona din fața Primăriei) pentru a optimiza parcările și fluxurile pietonale.

Instituirea sensurilor unice pe mai multe străzi, creând un sistem de circulație în buclă care să asigure fluidizarea traficului.

Propunerea unor parcări etajate în afara pieței, inclusiv una lângă restaurantul Bujdosó

3. STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTATU URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUAȚIEI ZONEI ȘI A RELAȚIEI ZONĂ LOCALITATE

3.1. Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării PUZCP

Pentru zona centrală a municipiului Târgu Secuiesc au fost avute în vedere următoarele studii și avize anterioare:

- 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;
- Studiu de circulație modernizarea și reabilitarea centrului istoric al municipiului Tg. secuiesc – Etapa II, realizat de Auseng Vision s.r.l. Tg. Mureș
- Raport de cercetare arheologică preventivă, obiectiv: Târgu-Secuiesc – Piața Gábor Áron, executant Muzeul Național Secuiesc Sf. Gheorghe
- Studiu geotehnic, executant Geoda s.r.l. Sf. Gheorghe
- Studiul topografic
- Planuri rețele edilitare
- Strategia integrată de dezvoltare urbană pentru zona urbană Târgu-Secuiesc
- Studiu demografic și socio – economic privind zona studiată.

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.

În momentul demarării prezentului PUZ ZCP, exista un singur studiu de specialitate referitor la zona centrală, și anume studiul 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

- **încadrare în planul unității administrativ-teritoriale, respectiv al intravilanului existent**



▪ **elemente caracteristice rezultate din PUG (populație, activități, dotări, amenajări, echipare tehnică):**

- populație:
 - oraș cu caracter preponderent urban, populație stabilă în jur de 16.000–18.000 locuitori, cu tendință ușoară de scădere sau stagnare demografică.
 - structură demografică: populație îmbătrânită, dar cu un nucleu activ semnificativ, mai ales în sectorul manufacturier și antreprenorial local.
- activități:
 - activitate economică predominantă în industrie ușoară și manufactură: textile, pielărie, mobilă, încălțăminte.
 - zonă industrială dezvoltată în partea de sud a orașului.
 - comerțul și serviciile sunt bine reprezentate, în special în centrul istoric (piața Gábor Áron).
 - turiștii sunt atrași de patrimoniul construit și evenimente culturale (ex. curțile).
- dotări:
 - rețea școlară completă (grădinițe, școli primare, gimnazii, licee, școli vocaționale).
 - spital orășenesc și alte unități medicale funcționale.
 - infrastructură sportivă și culturală: Case de cultură, bibliotecă, sală de sport, terenuri sportive.
- amenajări:
 - zona centrală cu valoare urbanistică și arhitecturală deosebită (Curțile comerciale – „udvarterek”).
 - proiecte recente de regenerare urbană și pietonalizare.
 - extinderea zonelor rezidențiale în est și vest, cu parcelări noi și locuințe individuale.
 - zone verzi urbane în extindere, dar cu potențial de consolidare (ex. parcuri, aliniamente plantate).
- echipare tehnică:
 - rețele edilitare modernizate parțial: apă, canalizare, gaz, electricitate – acoperire bună în intravilan.
 - necesități punctuale de extindere în noile zone de locuire.
 - rețea rutieră urbană în curs de modernizare, inclusiv soluții pentru trafic lent și piste de biciclete.

▪ **propuneri de organizare funcțională a zonei conform PUG (inclusiv ponderea zonei în bilanțul teritorial)**

Zona centrală are următoarele propuneri de organizare funcțională (conform PUG Târgu Secuiesc):

- funcțiuni dominante propuse:
 - centru civic, administrativ și cultural: menținerea și consolidarea funcțiunilor existente (Primărie, Muzeu, Casa de Cultură).
 - activități comerciale și servicii în spațiile de la parterul clădirilor istorice.
 - locuire în regim mixt (etajele superioare), promovând reabilitarea clădirilor de patrimoniu.
 - turism urban și cultural, prin valorificarea sistemului unic de curți interioare („udvarterek”) ca traseu tematic, spații pentru artă, gastronomie și meșteșuguri.
- amenajări propuse:

- pietonalizarea și calmarea traficului în jurul Pieței Gábor Áron.
- reamenajarea curților interioare ca spații semi-publice multifuncționale, cu reglementări clare privind accesul, funcționalitatea și conservarea.
- introducerea unor trasee tematice și semnalistică coerentă pentru turiști.
- amenajarea de spații verzi de tip „pocket park” în cadrul curților, acolo unde este posibil.
- îmbunătățirea iluminatului urban, mobilierului stradal și integrarea elementelor identitare locale.
- pondere în bilanțul teritorial:
 - zona centrală (Piața Gábor Áron și curțile interioare adiacente) reprezintă aproximativ 2–3% din suprafața intravilanului, dar are o pondere funcțională și simbolică majoră:
 - peste 20% din clădirile clasate sau valoroase din oraș se află aici;
 - arealul concentrează majoritatea instituțiilor publice, serviciilor și activităților comerciale;
 - zona studiată atrage o proporție semnificativă din fluxul de vizitatori și turiști.

▪ **evidențierea obiectivelor de interes public prevăzute conform PUG**

Obiective de interes public – conform PUG Târgu Secuiesc

- educație și formare:
 - modernizarea și extinderea unităților școlare existente (grădinițe, școli generale, licee).
 - posibilitatea realizării unui campus educațional integrat (inclusiv cămine, cantine, săli de sport) în zona vestică sau sudică.
 - sprijinirea învățământului profesional și vocațional, prin modernizarea școlilor tehnice.
- sănătate și asistență socială:
 - reabilitarea și extinderea spitalului municipal.
 - amenajarea de centre de sănătate multifuncționale în cartierele periferice.
 - proiecte pentru centre sociale destinate persoanelor vârstnice și vulnerabile.
- cultură și sport:
 - reabilitarea și modernizarea Casei de Cultură Vigadó.
 - consolidarea rețelei de biblioteci și spații culturale descentralizate.
 - amenajarea de terenuri sportive, săli de sport și baze de agrement în cartierele noi.
 - introducerea unor centre comunitare multifuncționale.
- spații publice și agrement:
 - amenajarea Pieței Gábor Áron ca zonă pietonală cu funcții civice, turistice și culturale.
 - reabilitarea curților istorice din zona centrală ca spații publice tematice.
 - crearea și extinderea spațiilor verzi urbane, inclusiv parcuri de cartier,
 - coridoare verzi de-a lungul râurilor și canalelor,
 - rețea coerentă de piste de biciclete și trasee pietonale.
- infrastructură și mobilitate:
 - terminal intermodal pentru transport public (autogară + facilități conexe).
 - modernizarea infrastructurii rutiere și crearea de drumuri de legătură periferice (centură).
 - dezvoltarea infrastructurii edilitare: rețele apă-canal, gaz, electric, inclusiv extinderi în zonele noi de locuire.

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

- constrângeri naturale:
 - riscuri hidrologice locale (inundații sezoniere) în zonele joase și în vecinătatea canalelor/râurilor slab întreținute.
 - relief plat, cu scurgere deficitară, ce necesită sisteme de drenaj adaptate, mai ales în cartierele de periferie.
 - soluri cu capacitate portanta variabilă, mai ales în estul și sudul intravilanului – constrângere pentru dezvoltările industriale sau mari ansambluri rezidențiale.
- constrângeri construite:
 - structura urbană rigidă și fragmentată, dată de rețeaua istorică de curți interioare („udvarterek”), care limitează intervențiile mari și unitare.
 - clădiri de patrimoniu în stare precară, cu dificultăți de reabilitare (costuri ridicate, lipsa specialiștilor, lipsa interesului proprietarilor).
 - trame stradale înguste în zona centrală, insuficiente pentru traficul modern sau pentru transportul public.
 - infrastructură edilitară subdimensionată sau uzată moral, în special în cartierele mai vechi.
- disfuncționalități urbanistice și funcționale:
 - lipsa coerenței funcționale în unele zone de locuire: amestec de activități productive și rezidențiale fără reglementare clară.
 - suprafețe neutilizate sau abandonate în zone centrale și industriale (ex. hale vechi, curți închise nefuncționale).
 - insuficiența spațiilor publice de calitate și a zonelor verzi accesibile în unele cartiere.
 - trafic rutier tranzitoriu ce traversează centrul orașului – lipsa unui ocolitor complet (centură funcțională).
- constrângeri proiectate / de reglementare:
 - reglementări urbanistice restrictive în zona protejată istoric, care încetinesc dezvoltarea funcțională.
 - lipsa unor PUZ-uri actualizate în anumite zone de dezvoltare rezidențială sau industrială, ceea ce duce la blocaje administrative.
 - presiune pentru extinderea intravilanului fără o justificare suficientă economic și demografic.
 -

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

- accesul în parcul din centrul pieții este obstrucționat de traficul intens și de parcurile 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” 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.



Starea fizică a construcțiilor în zona studiată.

- 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 estetică-ambientală, funcțională și a potențialului socio-economic.

3.4.1. Zona de valoare arhitecturală și urbanistică excepțională

(nucleul istoric – Piața Gábor Áron și curțile interioare)

- calitate estetică: ridicată – structură urbană unică în România (curți interioare), fronturi compacte, arhitectură vernaculară și eclectică valoroasă.
- funcționalitate: medie spre ridicată – spații folosite pentru comerț, servicii, turism, dar cu grad de uzură și subutilizare în unele curți.
- potențial socio-economic: foarte ridicat – atractivitate turistică, regenerare prin reconversie funcțională, activare comunitară.
- regim de protecție: zonă construită protejată (ZCP), numeroase imobile clasate sau cu valoare arhitecturală.

3.4.2. Zone cu valoare urbanistică și funcțională ridicată, dar cu potențial estetic neexploatat

(cartierele de locuințe individuale și mixte din est și vest)

- calitate estetică: variabilă – amestec de arhitectură tradițională și construcții recente fără coerență stilistică.
- funcționalitate: ridicată – locuire stabilă, infrastructură edilitară relativ completă.
- potențial socio-economic: ridicat – posibilități de densificare, completări armonizate, dezvoltare de servicii de proximitate.

3.4.3. Zone cu valoare funcțională ridicată, dar estetic defavorizate

(zonele industriale și comerciale marginale – sud, sud-est)

- calitate estetică: scăzută – hale industriale, platforme dezafectate, lipsă spații verzi.
- funcționalitate: ridicată (unde sunt active economice), dar cu discontinuități și subutilizări.
- potențial socio-economic: mediu spre ridicat – necesită reconversie, regenerare funcțională și estetică (brownfield).

3.4.4. Zone cu valoare scăzută sau degradată

(ansambluri colective vechi, periferii slab echipate)

- calitate estetică: scăzută – blocuri comuniste, degradare vizibilă, spații publice neamenajate.
- funcționalitate: medie – infrastructură prezentă, dar ineficientă, spații comune slab utilizate.
- potențial socio-economic: mediu – necesită intervenții consistente pentru creșterea calității vieții (termoficare, regenerare urbană, mobilitate).

Pentru zona vizată de prezentul ZCP, 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;

3.5. Precizarea limitei zonei construite protejate.

Conform C.U. și tema de proiectare. Analiza de pe teren nu condus la necesitatea modificării în această etapă a lilei propuse prin tema de proiectare. Astfel, prezentul PUZ ZCP reglementează teritoriul cuprinzând piața Gábor Áron și zona adiacentă pieței, delimitat astfel: SV - între str. Kossuth Lajos nr. 3 și str. Școlii nr. 1; V - str. Școlii; N - între str. Meseriașilor, ep. Márton Áron nr. 15 - 24, str. Vásárhelyi Péter nr. 5, Apafi Mihály nr. 7, str. Dâmbului; E - str. Kőrösi Csoma Sándor; S - între str. Independenței nr. 6, str. Gării nr. 2, str. Szacsvey János.

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). Ele constituie, totodată, baza de stabilire a funcțiunilor care pot fi înlăturate, înlocuite sau adăugate, a condițiilor de construire (geotehnice, de mediu natural sau de mediu construit), a modului de construire și a aspectelor derivate (proprietate, fiscalitate, prețuri de vânzare a imobilelor, etc.)

4.1. Organizarea funcțională și zonificarea pe unități teritoriale de referință – extras din PUG

Zona centrală a municipiului – delimitată în jurul Pieței Gábor Áron și rețelei tradiționale de curți – este identificată ca zonă protejată de interes național (CV-II-s-A-13273), cu regim special de construire. Funcțional, zona rămâne destinată funcțiunilor urbane reprezentative, cu priorități clare:

- administrativ (primărie, judecătorie),
- cultural și turistic (muzeu, spații expoziționale),
- comercial de mică amploare (cafenele, ateliere, artizanat),
- rezidențial cu regim redus.

Se confirmă caracterul mixt-restrâns al zonei, dar se exclud funcțiunile incompatibile cu patrimoniul construit sau cu noile obiective de regenerare: activități productive, comerț en-gros, servicii cu trafic ridicat sau logistică.

- Funcțiuni care pot fi înlăturate, înlocuite sau adăugate

Funcțiunile existente fiind clare, corespunzătoare zonei, nu este cazul unui studiu de acest gen. În baza recomandărilor din studiile de trafic și mobilitate:

- se înlătură parcarile existente pe conturul Pieței Gábor Áron și circulația auto de tranzit,
- se propune înlocuirea acestor funcțiuni cu spații publice pietonale și zone verzi urbane (cu posibilă utilizare pentru activități culturale),
- se pot adăuga funcțiuni turistice și de loisir în curțile istorice, prin reutilizarea clădirilor existente (cu condiția păstrării caracterului tradițional).

4.2. Condiții de construire (Studiu geotehnic, extras din PUG expirat)

Pe baza studiilor de specialitate:

- conform studiului geotehnic, zona centrală permite construirea în regim redus (P, P+1), fără subsoluri continue, cu recomandare pentru fundații izolate și tehnologie reversibilă în vecinătatea clădirilor de patrimoniu;
- nu sunt semnalate riscuri majore, dar trebuie respectate măsuri privind infiltrarea apei pluviale și reducerea suprafețelor impermeabile;
- prin PUG expirat, sunt impuse reguli stricte privind înălțimea maximă (max. 9 m la cornișă), panta acoperișului ($\geq 40^\circ$), materialele utilizate (tencuieli tradiționale, lemn, țiglă ceramică), ritmurile fațadelor și proporțiile golurilor.

4.3. Mod de construire și aspecte derivate ((proprietate, fiscalitate, prețuri de vânzare a imobilelor, etc.) / sinteză concluzii studiu istoric

Modul de construire este guvernat de principiul intervenției minime și reversibile, în acord cu reglementările din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Se promovează:

- restaurarea clădirilor existente cu păstrarea detaliilor originale,
- interdicția construirii în golurile urbane care nu sunt deja construite istoric,
- descurajarea demolărilor în curți, cu excepția construcțiilor parazitare post-1989.

În ce privește aspectele derivate, se constată o tendință de creștere a prețurilor imobiliare în centrul istoric, corelată cu revalorizarea funcțională și turistică a zonei. Acest aspect trebuie însoțit de:

- măsuri de protejare a locuințelor tradiționale și a funcțiunilor de vecinătate,
- politici fiscale care să sprijine proprietarii care reabilitează conform normelor,
- instrumente de parteneriat public-privat pentru conversia clădirilor abandonate.

Principală 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. Strategia integrată de dezvoltare urbană a zonei urbane Târgu Secuiesc 2021 – 2030

Punctele de mai jos sunt un extras din SIDU 2021-2030

- relevanța strategică a centrului istoric:

Regenerarea centrului istoric al Târgu Secuiesc este identificată ca prioritate strategică în toate documentele de dezvoltare urbană (SIDU, PUG, strategii de mobilitate), având ca scop

revitalizarea economică și turistică a orașului, creșterea calității vieții și valorizarea patrimoniului. Intervențiile propuse se înscriu în direcțiile europene de dezvoltare durabilă: mobilitate verde, reducerea traficului auto, accesibilitate echitabilă și conservarea identității locale.

- provocări actuale în mobilitate și funcționalitate

- intersecții aglomerate și volum ridicat de trafic în jurul Pieței Gábor Áron – în special pe străzile Márton Áron, Petőfi Sándor și Școlii – limitează viabilitatea transformării zonei în spațiu pietonal.
- parcare haotică de pe conturul pieței fragmentează percepția spațiului urban, împiedicând relația vizuală și funcțională dintre spațiul public și fațadele clădirilor istorice.
- acces dificil în curți, mai ales pentru servicii și locuitori, din cauza lipsei unei strategii clare de ierarhizare a circulației și a reglementărilor privind livrările sau serviciile de urgență.

- viziunea de regenerare și soluțiile propuse

Planurile strategice și studiile de trafic converg în direcția transformării centrului într-un spațiu urban pietonal viabil, integrând:

- Pietonalizarea Pieței Gábor Áron, cu acces auto restrâns strict la cazuri justificate (urgente, aprovizionare, evenimente), și eliminarea parcării din jurul pieței.
- Reabilitarea infrastructurii de piatră cubică, a trotuarelor și fațadelor, cu utilizarea unor materiale compatibile și integrarea unor elemente de design urban adaptate contextului istoric.
- Reorganizarea circulației în jurul centrului – prin sensuri unice, spații partajate („shared space”) și creare de bucle de circulație auto în exteriorul nucleului istoric.
- Activarea curților interioare ca spații publice sau semipublice – utilizate pentru servicii turistice, artizanat, locuire alternativă, mici evenimente. Se sugerează integrarea lor într-un circuit pietonal coerent și reabilitarea controlată a fațadelor interioare.
- Conectarea pietonală și ciclistă a centrului cu cartierele rezidențiale și cu zona gării, inclusiv prin trasee tematice turistice, infrastructură de tip „slow mobility” și stații de biciclete.

- concluzii privind circulația în zona centrală – Piața Gábor Áron și curțile istorice

Zona centrală a municipiului Târgu Secuiesc, inclusiv Piața Gábor Áron și rețeaua de curți tradiționale din jurul acesteia, este un ansamblu istoric de interes național cu un potențial urbanistic și turistic remarcabil. Piața centrală, de formă trapezoidală, organizată radial, este amenajată ca parc, dar suferă din cauza fragmentării spațiului public provocate de traficul rutier și locurile de parcare din jur.

Circulația auto actuală este intensă în punctele de intersecție din vecinătatea pieței, ceea ce limitează viața pietonală și pune probleme unei eventuale transformări a zonei într-un spațiu pietonal integral. Accesul auto în curțile interioare este de asemenea problematic, având în vedere lățimea redusă a aleilor (2–4 m) și vulnerabilitatea infrastructurii istorice la traficul motorizat.

Documentul recomandă transformarea pieței în esplanadă pietonală, cel puțin în weekenduri, și reconfigurarea traficului pentru a crea un spațiu urban coerent și atractiv pentru pietoni, bicicliști și activități de tip terase sau evenimente publice.

Se propune:

- eliminarea circulației auto din piață (în special în weekend),
- amplasarea de mobilier urban adecvat (bănci, rastele pentru biciclete, standuri de reparații),
- integrarea curților într-un circuit pietonal coerent și valorificarea acestora ca spații publice sau semipublice intime, cu funcțiuni turistice sau comerciale mici,
- restaurarea clădirilor de patrimoniu care dau identitate ansamblului (Judecătoria, fosta Casă de Economii, Casa Roșie etc.).

Piața Gábor Áron este văzută ca un spațiu cheie pentru revitalizarea centrului, iar succesul transformării depinde de un plan coerent de reorganizare a circulației și de colaborarea între autorități, locuitori și specialiști în patrimoniu și mobilitate urbană.

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

Zona centrală istorică a municipiului Târgu Secuiesc – formată din Piața Gábor Áron și curțile adiacente – prezintă o serie de probleme structurale și funcționale care afectează negativ mobilitatea, siguranța circulației și calitatea spațiului public. Conform studiului de circulație (AUSENG VISION, aug. 2023), cele mai importante disfuncționalități sunt:

- probleme de trafic auto și pietonal
 - circulația auto în centrul istoric este îngreunată de străzi înguste (3,5–6 m), profiluri neuniforme și lipsă de spații de întoarcere. Aceste străzi au fost concepute pentru un trafic pietonal/comercial de secol XIX și nu permit o utilizare rutieră sigură și eficientă în prezent.
 - accesul în curți este problematic, deoarece pietonalizarea Pieței Gábor Áron va bloca traficul auto direct dinspre piață. Accesul se va realiza pe străzi laterale (Școlii, Kőrösi Csoma Sándor), unde se vor institui senzori unici și profile optimizate.
 - trotuarele sunt deteriorate, înguste, adesea ocupate de mașini parcate neregulamentar, ceea ce reduce siguranța pietonilor. În zone precum strada Școlii sau Kossuth Lajos, pietonii sunt obligați să circule pe carosabil.
- probleme de pavaj
 - Partea carosabilă din zona pieței este pavată cu piatră cubică sau dale vechi, multe în stare avansată de degradare (gropi, fisuri, faianțări, tasări, exfolieri), ceea ce afectează confortul și siguranța rutieră.
 - Pantele transversale neuniforme împiedică scurgerea apelor pluviale, provocând bălțiri care degradează suplimentar carosabilul.
 - Starea tehnică generală a drumurilor secundare și trotuarelor din zona istorică este slabă – acestea nu asigură nici siguranță, nici accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități.
- semnalizare rutieră și organizare a circulației
 - în prezent, zona suferă de lipsa unei semnalizări clare, adecvate contextului istoric și noilor funcționalități propuse.

Proiectul prevede:

- introducerea sensurilor unice pentru fluidizarea traficului (ex: str. Școlii, Kossuth Lajos, Gării, Apor Péter);
- amenajarea de zone verzi separatoare și marcaje rutiere dedicate;
- instituirea regimului "shared space" în jurul pieței, fără delimitări rigide între vehicule și pietoni;
- reconfigurarea completă a geometriei parcărilor, cu eliminarea celor din zona pieței și relocarea acestora pe străzile adiacente.

Consecințe ale intervenției propuse:

- 104 locuri de parcare vor fi desființate în zona pieței, dar vor fi înlocuite cu 594 locuri în zonele adiacente (ex. str. Păcii, Gării, Apor Péter, Școlii etc.).
- Se propun și parcuri etajate (sub/supraterane) în zona Parcului Molnár Józsiás și lângă restaurantul Bujdosó.
- Noile măsuri vor reduce conflictul între modurile de transport, vor fluidiza traficul, și vor crește valoarea urbană și turistică a zonei istorice.

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.

4.6. probleme de echipări edilitare

Zona centrală istorică a municipiului Târgu Secuiesc, caracterizată de piața trapezoidală Gábor Áron și rețeaua de curți radiale, se confruntă cu multiple probleme în ceea ce privește echiparea tehnico-edilitară. Acestea afectează atât funcționalitatea spațiilor publice, cât și calitatea locuirii și dezvoltarea viitoare a zonei.

▪ Situația la începutul anilor 2020

Rețele de apă și canalizare

- grad de acoperire ridicat: în 2019, gradul de racordare la canalizare era de 91,6%. Totuși, în zona centrală, rețeaua existentă este veche și parțial colmatată, mai ales în curțile închise, ceea ce duce la un risc crescut de refuleu și inundații locale în perioade de ploi abundente.
- sistem gravitațional cu componente vechi: 95% din rețeaua de canalizare este din tuburi de gresie ceramică, cu o proporție mai mică din PVC. Rețeaua funcționează în regim gravitațional, iar rețeaua pluvială este alcătuită în parte din șanțuri și rigole colmatate, necesitând reabilitare urgentă.

Rețele electrice și telecomunicații

- rețea aeriană vizibilă și expusă: în zona centrală, majoritatea rețelelor electrice sunt aeriene, afectând estetica urbană a zonei protejate. Se propune migrarea acestora în subteran odată cu modernizarea drumurilor și aleilor.
- riscuri de avarii frecvente: Se constată o frecvență crescută a întreruperilor neplanificate, mai ales în rețeaua de joasă tensiune care deservește clădirile istorice din jurul pieței.

- conectivitate parțială: deși centrul beneficiază de infrastructură de internet și telefonie, rețelele nu sunt uniform distribuite, iar curțile închise au acces limitat sau inconsistent la rețele de fibră optică.

Gaze naturale și energie termică

- Lipsa sistemului centralizat de încălzire: Sistemul de termoficare a fost abandonat după 2000. Locuitorii din zona centrală utilizează sisteme individuale de încălzire, în special sobe pe gaz sau centrale murale, ceea ce generează un consum ineficient și probleme de siguranță.
- grad redus de racordare la gaze: gradul de acoperire cu rețea de gaze în 2018 era de doar 42,54%, situație valabilă și pentru zona centrală, în special pentru clădirile din curți, care au acces dificil pentru racordare.

Iluminat public

- sistem învechit și insuficient în curți: deși iluminatul public acoperă majoritatea străzilor din zona centrală, curțile sunt slab iluminate, uneori deloc, ceea ce afectează siguranța și utilizarea acestora pe timp de seară.

Conform celor de mai sus, până nu demult, zona centrală a municipiului Târgu Secuiesc suferea de o sub-echipare tehnico-edilitară, în special în rețeaua de curți. Prioritară era:

- migrarea rețelelor electrice în subteran;
- modernizarea canalizării pluviale;
- extinderea iluminatului public în curți;
- extinderea rețelelor de gaze și telecomunicații.

Aceste intervenții necesită coordonare cu proiectele de reabilitare urbană și pietonalizare pentru a evita lucrări repetate și pentru a proteja patrimoniul construit.

Deși zona centrală a municipiului prezenta anterior un grad ridicat de uzură a rețelelor edilitare, este important de menționat că în ultimii ani și în prezent, refacerea rețelelor edilitare este în curs de execuție, astfel nu face tema prezentului PUZ. Racordurile vizibile (cum sunt de exemplu cele de gaz) vor fi tratate cu maximă atenție, pentru a reduce poluarea vizuală creată prin ele.

Aceste lucrări, derulate în principal în cadrul unor programe etapizate de reabilitare urbană, au permis:

- creșterea siguranței și a eficienței rețelelor de apă și canal,
- reducerea infiltrațiilor și a riscurilor de refuleu în curțile interioare,
- și facilitarea intervențiilor ulterioare la rețelele electrice și de comunicații, care urmează să fie trecute în subteran odată cu reamenajarea spațiilor publice.

Cu toate acestea, persistă unele carențe punctuale (iluminat public slab în curți, lipsa racordurilor la gaz sau fibră optică în anumite zone), care necesită soluționare integrată prin documentația de urbanism și investițiile aferente etapei de pietonalizare și regenerare funcțională a centrului istoric.

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

Pentru zonă s-a realizat un studiu demografic și socio-economic de către Primăria Târgu-Secuiesc.

Evoluția populației

- tendință generală: după o creștere puternică în secolul XX (de la ~6.000 locuitori în 1912 la aproape 23.000 în 1992), populația a scăzut treptat: 20.488 în 2002, 18.491 în 2011 și 16.243 în 2021
- Declin demografic accelerat: în perioada 2010–2019, orașul a pierdut 6,5% din populație.

Structura demografică

- etnii: populația este majoritar maghiară (84–91%), urmată de români (6–7%) și romi (țigani ~1–1.5%)
- religie: romano-catolicii reprezintă circa 66–71%, reformații 18–20%, ortodocșii 4–6%
- scăderea demografică accelerată, coroborată cu provocările de natură economică și îmbătrânirea fondului construit, poate duce la apariția de spații vacante temporare sau permanente, publice sau private ce trebuie gestionate, deoarece ele pot avea un impact negativ, estetic dar și social, asupra împrejurimilor.

Socio-ocupational și forța de muncă

- populație activă: 70,1% din populație este activă – peste media județeană, regională și națională
- mobilitate: între 2010 și 2019, relocările spre oraș au crescut (+64% rezidențe stabilite), iar plecările au scăzut (de la 358 la 210/an) – cu toate acestea, spor natural negativ în 2019 (–78 persoane)
- migrație tineret: fenomen notabil de plecare internă și internațională a tinerilor și a persoanelor apte de muncă

Activitate economică

- agenți economici: în 2018 erau 506 firme în oraș (9,3% din numărul din județ)
- principalele sectoare: textile (tradițional), industrie ușoară, prelucrare lapte, mecanică fină, comerț și turism .
- competitivitate: indice mediu – situat sub alte municipii similare, dar cu potențial în turism și textile .
- Investiții: două parcuri industriale, facilități (utilități, scutiri fiscale), forță de muncă pregătită și capital străin (32% din județ)

Mobilitatea și dinamica migratorie

- migrație internă: spor pozitiv de stabiliri (+64%) în deceniul 2010–2019 .
- migrație externă: tinerii migrând din oraș spre alte regiuni sau țări .

Centrul istoric – valoare culturală și economică

Centrul istoric este nucleul urban, cu o densitate mai mare de activitate și turism:

- Structură urbană specifică: 73 de "curți" radiale pornind de la piața centrală, case secesion de sfârșit de sec. XIX – început de sec. XX .
- Utilizare: concentrează activități culturale (muzee, biserici, clădiri secesioniste), zone comerciale și turiști, potențial de regenerare pentru atragerea de familii tinere și turism.
- Gradul de satisfacție este relativ scăzut al locuitorilor cu privire la calitatea locuirii din orașul Târgu Secuiesc – doar 41% total mulțumiți.
- Se conturează nevoia de adaptare a fondului construit și a spațiului public la nevoile unei populații îmbătrânite, prin implementarea standardelor de accesibilitate, și la nivelul clădirilor publice și a celor de locuințe – intervenție cu grad mare de complexitate.
- Îmbătrânirea fondului construit de pe străzile secundare (locuințe individuale, proprietate privată) are un impact direct asupra calității spațiului public, asupra vitalității socio-economice a zonei și asupra calității locuirii.
- Reabilitarea fondului construit fără să se respecte o viziune de ansamblu asupra cartierului și al specificului arhitectural, poate duce la pierderea caracterului specific al orașului / al identității spațiale.
- O altă problemă este degradarea rapidă a unor clădiri și limitarea capacității administrației publice de a desfășura operațiuni de reabilitare din cauza ambiguităților asupra statutului juridic al proprietății sau din cauza dialogului deficitar dintre instituțiile ce dețin active publice.
- Trebuie avut în vedere vulnerabilitatea la dezastre dată de accesibilitatea greoaie a vehiculelor de intervenție – (pompieri), dată de țesutul urban dens, construit în jurul curților.

4.8. Probleme de marketing urban

Zona centrală este una dintre cele mai studiate, cu referințe încă din anii 1990, iar un studiu istoric din 2013 (Olasz Gabriella) a fundamentat actualizarea PUZ-ului, deși acest plan urbanistic general nu a fost autorizat.

Identitate urbană și marketing

Târgu Secuiesc are o identitate urbană puternică, construită istoric pe baza breslelor meșteșugărești (tăbăcari, cizmari etc.), care au generat rețeaua caracteristică de curți interioare în jurul Pieței Centrale. Aceasta conferă unicitate regiunii și potențial turistic. După incendiul din 1834, orașul s-a reconstruit rapid, păstrând morfologia curților.

În 2016, Strategia Integrată Urbană Durabilă (SIDU) sublinia importanța curților și a fostelor bresle ca resurse patrimoniale și elemente definitorii pentru un marketing urban autentic

Provocări și oportunități

- Context administrativ și strategic
-

- în județul Covasna, orașul are potențial de centru urban polarizator, dar este comparativ fragil față de Sfântu Gheorghe.
- strategia zonală prevede reducerea traficului auto în zonele istorice, dezvoltarea parcajelor subterane și promovarea studiilor de regenerare urbană.

▪ Curți interioare

Curțile, parte din patrimoniul privat și public, sunt subutilizate. PUZ-ul prevede intervenții de upcycling, reabilitare și introducerea unor spații publice interactive pentru atragerea turiștilor. Acestea pot fi transformate în micromarketuri, galerii de artă, terase sau spații de evenimente, integrându-se în «brandul urban» al orașului.

▪ Branding și marketing

- elementele specifice identității locale (curți, bresle, clădiri istorice) pot fi centralizate într-o strategie coerentă de marketing urban.
- evenimente tematice în curți (festivaluri meșteșugărești, târguri de gură, expoziții etc.) cresc vizibilitatea și engagementul turistic.
- mobilier urban uniform, pavaje tematice și semnalistică culturală pot transforma centrul într-o destinație coerentă pentru vizitatori.

Exemple comparate

În planificările pentru alte municipii (ex. Sibiu, Baia Mare, Oradea, Odorheiu Secuiesc, Sânpetru, Brașov) se integrează metode similare:

- revitalizare centrală prin planuri urbane integrate, evenimente, infrastructură turistică
- branding comunitar prin rețele de curți și parcele tradiționale
- reducerea circulației auto pentru creșterea atractivității centrului

Aceste exemple oferă model de bune practici pe care Târgu Secuiesc le-ar putea adapta.

Concluzii și recomandări

▪ Consolidarea identității

- formalizarea „brandului” orașului – curți + festivaluri + patrimoniu
- creare identitate vizuală (logouri, culori tematice)

▪ Reabilitare și infrastructură

- reabilitarea curților (upcycling, facilități, accesibilitate)
- mobilier urban și semnalistică culturală uniformă

▪ Evenimente și turism urban

- organizare de piețe tematice, ateliere, expoziții în curți
- rețele turistice integrate cu atracții locale (turiști culturali, workshopuri meșteșugărești)

▪ Mobilitate și acces

- reducerea traficului auto, introducerea parcărilor subterane și prioritizarea pietonilor

▪ Studii și monitorizare

- finalizarea PUZ-ului pe baza studiilor istorice și patrimoniale
- realizare de studii de impact, sondaje turistice și vizionarea percepției publicului

În concluzie, Târgu Secuiesc dispune de un potențial urban valoros, centrat pe rețeaua sa de curți interioare și patrimoniul meșteșugăresc. O strategie coerentă de marketing urban, bazată pe intervenții fizice, evenimente culturale și branding, poate revitaliza centrul istoric și transforma municipiul într-o destinație cultural-turistică atractivă în regiune.

Ca răspuns la problematica marketingului urban, studiul istoric propune un ghid conceptual numit „Piața și curțile noastre”, care are ca obiectiv revitalizarea morfologiei urbane, cu accent pe pavaje, mobilier, spații verzi și recalificarea fondului construit existent.

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 s-au făcut propuneri în acest sens. Ele nu sunt de natura să fie introduse integral în RLU, deci Municipiul Tg. Secuiesc trebuie să le includă în strategia municipiului.

4.9. probleme de management urban

▪ Disfuncționalități în zonificare și funcționalitate

- PUZ-ul evidențiază deficiențe în organizarea funcțională și zonificarea subzonelor din centrul istoric – necesitatea eliminării, adăugării sau redefinirii funcțiunilor existente
- Lipsa datelor socio-economice detaliate pentru centrul istoric complică evaluarea impactului deciziilor urbanistice .

▪ Mobilitate și trafic

- Traficul auto nereglementat strică caracterul pietonal al curților și pieței Gábor Áron
- Propunerile (700–1000 locuri de parcare la exteriorul inelului central) rămân încă neimplementate.
- Nu există reglementări clare pentru infrastructura ciclistă, ceea ce duce la proiecte ineficiente și subutilizate.

▪ Infrastructură și utilități

- Probleme persistente legate de echiparea edilitară (rețele apă, canal, gaze, electricitate); unele soluții sunt doar în curs de elaborare .
- DJC Covasna subliniază lipsa personalului specializat și suprapuneri legislative care împiedică protejarea și controlul clădirilor istorice.

▪ Patrimoniu și conservare

- Fațadele și curțile suferă de degradare avansată, în special decoruri și elemente arhitectonice, iar accesul și conservarea sunt neconforme cu normele LMI.
- Intervențiile în zona protejată sunt adesea afectate de legislative complexe și contradictorii, fără norme metodologice clare.

▪ Deficit de capacitate instituțională

- DJC Covasna raportează personal insuficient și lipsă de competențe pentru avizarea și controlul lucrărilor în zonele istorice.
- Atribuțiile în domeniul avizării și sancționării sunt fragmentate între multiple instituții, fără colaborare clară.

▪ Management urban ineficient

- Studiile PUZ menționează planuri de mobilitate la nivel municipal, dar implementarea este "parțial luată în considerare", semnalând că inițiativele rămân la nivel de proiect fără prea multe rezultate practice.
- Lipsa unui management integrat face ca soluțiile propuse (parcări, pietonalizare, renovare curți) să rămână doar vorbe pe hârtie.

▪ Recomandări strategice

Problemele manageriale actuale includ mobilitatea inadecvată, infrastructură subdezvoltată, capacitate instituțională insuficientă și management fragmentat, toate acestea afectând structura și autenticitatea zonei centrale și a curților interioare. Pentru rezolvare, este nevoie de un efort concertat: PUZ actualizat, infrastructură reabilitată, instituții consolidate și management urban integrat.

4.10. coroborarea marketingului și managementului urban

▪ Scopul programului "Piața și curțile noastre"

Scopul programului este dezvoltarea durabilă și sustenabilă a Pieței Gábor Áron și a curților adiacente din Tg. Secuiesc, astfel ca această zonă să-și păstreze caracterul aparte și să devină atractivă atât pentru localnici cât și pentru turiști.

Există o interacțiune între elementele de viață urbană și cadrul construit: prima influențează pe la doilea, li viceversa. Din acest motiv este important abordarea complexă cu strategii privind imagine urbană + fondul construit + circulația* + viața economică. Primele două domenii, adică imaginea urbană și fondul construit intră în competența noastră.

Cele două strategii referitoare sunt complementare, deoarece primul se ocupă de spațiile publice din zona studiată, cu axare preponderentă pe urbanism și peisagistică, iar al doilea pe fondul construit valoros, ce definește caracterul zonei studiate, patrimoniul și identitatea sa culturală. Cum spațiile publice se află preponderant în domeniul public, iar fondul construit se află preponderent în proprietate privată, este clar că este nevoie de o interacțiune permanentă între municipalitate și localnici pentru a duce la bun sfârșit orice proiect din zona centrală a orașului.

▪ Inima Municipiului Tg. Secuiesc

Zona studiată este cea istorică a așezării, dezvoltate în jurul târgului de odinioară. Caracterul unei așezări este definit de clădirile sale, care fac parte din patrimoniul și identitatea sa culturală. La clădiri se adaugă în general piața centrală (în cazul orașelor mari, mai multe piețe istorice, respective arterele de legătură). La Târgu-Secuiesc avem o situație aparte, spațiul curților reprezintă o specificitate unică în care spațiul străzilor devine un spațiu aparte, semipublic-semiprivat, cu o scară umană nemaîntâlnită.

▪ Orașul breslelor

Tradiția breslelor s-a păstrat până în anul 1947. În 1572, pe timpul domniei lui Báthory István, la Târgu Secuiesc, a fost înființată prima breaslă, cea a tăbăcarilor. În anul 1807, breasla tăbăcarilor avea 56 de membri. La data de 1 mai 1638, principele Rákóczi György I a semnat la Alba Iulia documentul atestând privilegiile cizmarilor. Cizmarii, împreună cu pantofarii, au dominat viața economică a orașului Târgu Secuiesc. Încălțăminte realizată din piele tăbăcită a fost, la acea vreme, una dintre cele mai căutate produse. În viața economică a orașului Târgu Secuiesc au avut un rol însemnat și jocarii, olarii, curelarii, precum și croitorii.

Muzeul Breslelor, care se află în piața Gábor Áron ei poartă numele lui profesorului Incze Laszlo, oferă o incursiune în trecutul zonei. Este un univers în care vizitatorii descoperă meșteșugurile pe care localnicii le-au lăsat moștenire urmașilor. În acest muzeu se poate descoperi file din viața foștilor olari, măcelari, cizmari, tâmplari, pălărieri, jocarii, croitori ori fierari.

▪ „Orașul curților”

Activitatea breslelor s-a desfășurat preponderent în zonele adiacente pieții, iar cei care lucrau în bresle, erau în același timp locuitorii curților.

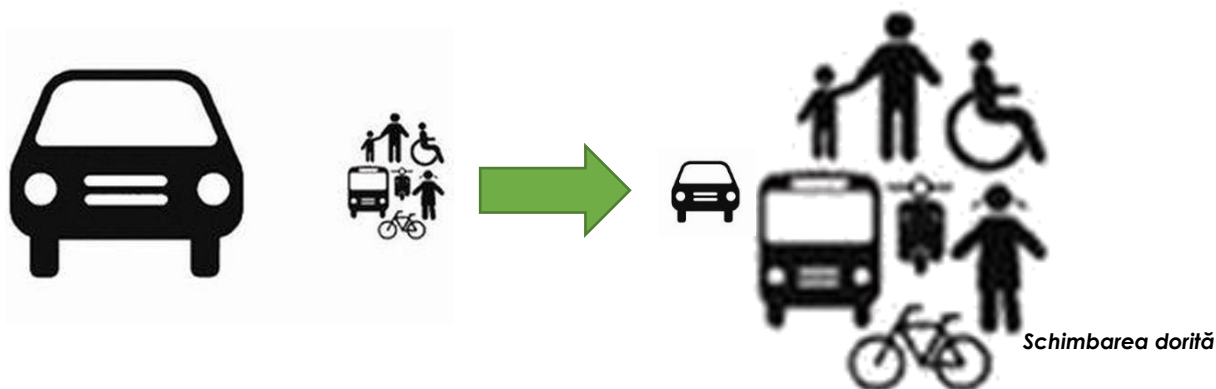
“Toată lumea din curți cunoștea pe toată lumea. Nu doar cu numele, ci atât de mult încât știau exact cine ce gătește, când spală rufe, când dorm sau când au o indigestie. Apropierea dintre oamenii din curți era de neimaginat în orice bloc de locuit. Oamenii își cunoșteau mirosurile unii altora și fiecare curte avea propriul miros. Era o curte în care domina mirosul de piele arsă, pentru că în curte erau cizmari și tăbăcari, era o curte în care se simțea în aer mirosul proaspăt de pâine, pentru că cineva o cocea în fiecare zi, era o curte în care se simțea mirosul de sturion, era o curte în care se mergea pe pelin și gardurile miroseau a trandafiri sălbatici. Nu existau semne de instalații sanitare sau de canalizare. Cel mult făceau un canal deschis și, dacă reușeau, scurgeau apele uzate în strada mai mare; dacă nu reușeau, totul, de la apa de ploaie la apele uzate, se strângea într-un canal de canalizare rău, ceea ce dădea străzii mirosul său caracteristic. Din această masă de mirosuri, mai ales vara, se desprindea un miros special al târgului, greu de analizat cu precizie. Un amestec de animale, oameni, cârciumi, cizmari, tâmplari, tăbăcării, magazine de mari dimensiuni și case mereu pline de fum, care devenea tot mai prezent cu cât te apropiai mai mult de centrul orașului.”

Földi István in Megyei Tükör,

https://adt.arcanum.com/hu/view/HaromszekMegyeiTukor_1971_01/?query=udvart%C3%A9r&pg=150&layout=s

▪ Artere de circulație

Un element important al acestui program este reînnoirea funcțiilor zonei, eliberând piața și țesutul urban aparte a curților de trafic / de traficul de tranzit. În acest sens, crearea de cca. 1000 de parcări necesare locatarilor din zonă, respectiv funcțiilor turistice într-o zonă adiacentă zonei studiate, practicabilă pe jos și velo este imperios necesară. La fel, încetinirea circulației în zona de legătura Pieței Gábor Áron cu parcul/grădina 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 orașului. Problematika grea dpdv. a circulației este că în același timp trebuie redusă drastic circulația auto (pentru a permite o viață urbană adecvată zonei cu caracter aparte și o valorificare turistică optimă) și trebuie asigurată o accesibilitate facilă.



▪ Situații necorelate

În prezent, este foarte deranjantă că pavajul de piatră cubică a 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.

Până în prezent, nu dispunem de o cartare arheologică a pieții, astfel straturile istorice ale spațiului public nu sunt vizibile. În viitor, ele trebuie luate în considerare.



Exemple de prezentare a straturilor istorice.

▪ Creionul magic

Premisa de bază este familiară: există un oraș, omogen în diversitatea sa, puțin orfan, pe care îl punem în ordine cu un creion magic: soarele strălucește pe o stradă, este plăcut să fii acolo și astfel toată lumea se adună pe ea. Chiar așa stau lucrurile?

▪ Axe compoziționale

Piața istorică din centrul Tg. Secuiesc, dezvoltată organic, nu are axe compoziționale prestabilite. Și nici n-ar trebui să aibă, fiind vorba de un târg dezvoltat organic, astfel ar trebui evitate gesturile mari.

▪ Spații verzi

Trebuie abordat în mod special problema reperelor. În opinia mea, 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, acesta ar fi un punct de reper real.

În cazul pieții, copacii care suprapun părți ale fațadei pot crea disproporții ciudate.

▪ Grădină urbană pe un metru pătrat?

În curți se va propune vegetație ori de câte ori este posibil. Esențial este însă controlul. Pentru a nu cădea în exces, se pot organiza concursuri de amenajări, în care primăria asigură plantele / o parte din plante (există experiență în acest sens la Frumoasa, Ciurmani), iar cea mai frumoasă grădină sub un metru pătrat va fi premiată.

▪ Magnoliile din centru

Cele patru magnolii din piața Gábor Áron sunt elemente marcante de care trebuie să țină cont orice proiect de dezvoltare a zonei.

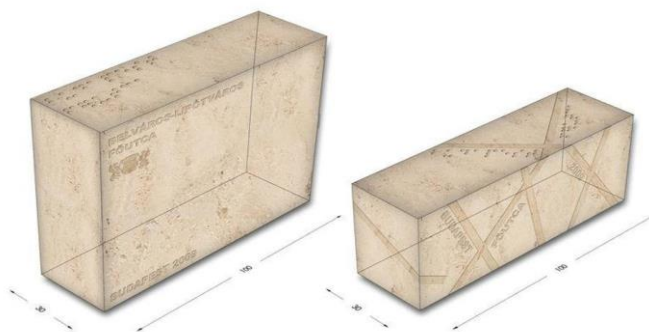
▪ Prezența apei

Apariția apei în piață este o idee minunată. Cu toate acestea, soluțiile ar trebui să fie nuanțate. Bazinele de apă deschise nu sunt o parte naturală a unei piețe în Secuime. Plus că o piață poate găzdui cu ușurință o suprafață de apă și mai mare. Fântânile de odinioară, prezente pe fotografiile istorice pot reprezenta un reper.

▪ Mobilier urban

Premiza de bază n-ar trebuie să fie că mobilierul stradal nu ar trebui să imite trecutul, ci să evoce atmosfera trecutului. Din nefericire, această abordare poate folosi forme destul de bizare care devin rapid depășite. Iar detaliile prea complicate sunt vulnerabile, iar "cabina telefonică", care devine încet-încet anacronică, nu mi se pare că necesită un nou design. 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, depozitare biciclete, bănci, protecția copacilor / grile, susțineri vor fi tratate împreună, se vor raporta unele la celelalte.

În opinia mea, este nevoie de obiecte 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.

▪ Sisteme de pavaje

"Locuitorii din ceea ce a fost cândva Pest-Buda (înainte să devină Budapesta) se plimbau între casele lor prin praf vara, și prin noroi de toamnă până primăvara: se numea stradă. Timpul a trecut și, în anii '70, oamenii care locuiau aici nu mai vedeau aproape nimic altceva decât asfalt sub picioarele lor; cine își mai amintea de blocurile de lemn și macadam, iar vremea pavajelor mari de piatră era numărată. Aceasta a fost ultima perioadă în care aproape tot orașul a fost acoperit cu un pavaj uniform. Cred că au fost - într-un fel - vremuri bune.

Apoi au apărut în scenă "blocurile din beton", numite în mod ipocrit "pavaj". Frumusețea lor discutabilă a găsit adepți entuziaști. Deși asfaltul avea câteva calități minunate: putea fi folosit pentru a face un pavaj omogen, era ușor de înconjurat orice obiect, nu era alunecos, avea o culoare neutră și era aproape indestructibil, deoarece nu avea noduri, asfaltul a devenit un ratat: din acest moment a ajuns să fie urât, ieftin și negru. Iar frumoasa "piatră" cu volane este disponibilă și în culorile frunzelor de toamnă (brrrr...)! Orașul a profitat de această oportunitate: străzile și piețele au fost reconstruite pentru a se adapta la condițiile existente. Astăzi, spațiile

noastre publice vorbesc despre o lipsă de coordonare. Chiar dacă ceva este reînnoit, nu este legat de nimic altceva. Trotuarele se vor termina în cele din urmă și atunci va veni asfaltul. Din când în când. Până când apare un alt proiect cu un nou designer și o nouă alegere de materiale. Nu este corect."

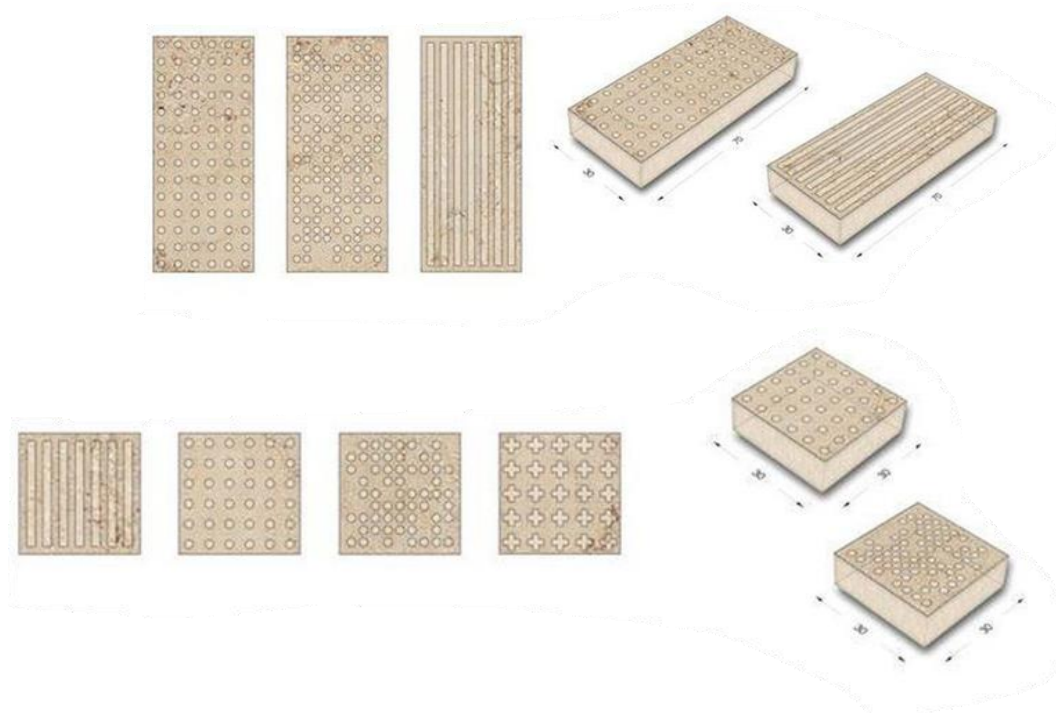
arh. Dévényi Tamás, coordonatorul reabilitării Margitváros / un sector al Budapestei

Pavajul din piatră naturală, groasă, este singura alegere bună. Varietatea decentă este lăudabilă. Din nou, calitatea așteptată a finisajului este cea mai problematică. Planurile trebuie să ia în considerare skateboarderii / deteriorarea bordurilor proeminente este previzibilă.

▪ Pavaje „inteligente”

Diferențierea pavajelor, semnalistica poate oferi soluții în organizarea pieții și a curților. La realizarea pavajelor merită să fie luată nu numai facilitățile oferite în vederea circulației persoanelor cu dizabilități locomotorii, ci și posibilitatea utilizării unor inserții personalizate pentru persoane nevăzătoare.

Permeabilitatea zonelor pavate și retenția și gestionarea apelor trebuie să fie o preocupare permanentă.



Elemente de pavaj personalizate pentru persoane nevăzătoare.

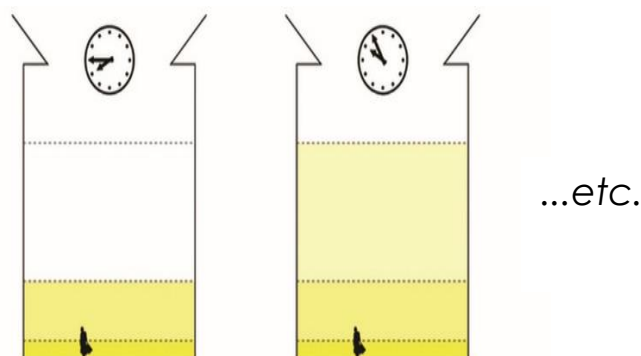
▪ Interactivitate

Piața principală a fost un punct de întâlnire încă din cele mai vechi timpuri, un loc de comunicare personală. Reabilitarea propune 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).

▪ „Piață pentru 24 de ore pe zi.”

Scopul este de a crea un spațiu urban de "24 de ore pe zi", care să fluctueze în timp, adaptându-se la ritmul vieții, de exemplu: sărbători - zile lucrătoare - evenimente, iluminat mai

slab în timpul nopții. Spațiul urban trebuie să se adapteze la provocările unui climat urban din ce în ce mai extrem (umbră, apă) și să îndeplinească cerințele de siguranță într-un mod accesibil (pavaj de la un perete la altul, suprafețe plane, elemente de siguranță cu prioritate ridicată, sisteme de supraveghere la cerere, informații pe mai multe niveluri).



▪ **„Piață centrală comunicativă.”**

Mijloacele de publicitate reprezintă o latură specifică în dezvoltarea centrului. Acestea (steag, hartă, panuri/stâlpi de publicitate, semnale pt. turiști, indicatorii de circulație, tablăle cu denumirea curților/străzilor, iluminatul public și al fațadelor, încărcătoarele etc.) ar trebui reglementate pentru a asigura o imagine uniformă a zonei. Totodată, ele nu trebuie să reprezinte obstacole vizuale văzute de la nivelul ochiului unui om care stă pe o bancă.

▪ **„De la piață la curte” - crearea de continuitate și conexiuni.**

Piața Gábor principală este atât spațială, cât și temporală. Are un rol de colector-distribuitoare, 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

▪ **„Curți adoptive”**

Curțile pot însemna un fel de "străzi adaptive" care urmăresc orașul istoric în continuă schimbare și îi arată noile fețe. Ele pot găzdui discret programe ce nu se pierd în spațiul pieții și necesită un spațiu mai mic, mai discret. Totodată, permit o interacțiune între localnici și turiști.

▪ **„Curți curate” - curățenie funcțională și fizică**

Curățenia funcțională se realizează prin eliminarea traficului de tranzit, reducerea zonelor de parcare, eliminarea dezordinii de informații, crearea unui peisaj stradal curat, crearea de ordine în piețe; reînnoirea zidurilor piețelor. Curățenia fizică presupune utilizarea de detalii și materiale ușor de curățat, evitarea detaliilor care "adună murdărie" și organizarea operațiunilor de curățire/mentenanță/întreținere.

▪ **Reabilitarea / upcyclingul fondului construit**

Caracterul unei așezări 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:

- broșuri ce prezintă intervențiile corecte;
- ghid cu exemple „așa da” / „așa nu”;
- consultanță pt. cei care doresc să restaureze ușile, ferestrele etc + sprijin – cum ar fi exemplul GTZ din Sibiu, unde s-a acordat consultanță gratuită celor interesați, iar

- piesele restaurate au fost înscrise într-un concurs, Primăria returnând costurile de restaurare câștigătorilor;
- programe de finanțare complexe, asemănător celui derulat de Consiliul Județean Harghita privind monumentele istorice, în care în trei etape distincte se finanțează cercetarea, proiectarea și execuția;
 - organizarea tururilor de vizită ghidată în cazul intervențiilor reușite, asemănător programului „Nytott házak hétvégéje Budapest 100”
 - sensibilizarea și educarea tinerilor prin:
 - concurs de desen/fotografii pentru școlari / tineri, având ca subiect centrul istoric,
 - „adoptarea” unui monument din centru în cadrul programului deja existent „Adoptă un monument.”

5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ

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

Documentația PUZ ZCP conține o serie de propuneri clare referitoare la atitudinea față de țesutul urban (parcelar, tramă stradală, volume construite, spații libere), care se concretizează astfel:

- Protejare și conservare:

Se urmărește menținerea caracterului specific al zonei istorice, în special a curților tradiționale și a fronturilor construite perimetrale pieței Gábor Áron. Se propune păstrarea rețelei parcelare și a structurii istorice, inclusiv gangurile de acces spre curți și clădirile din lemn cu valoare arhitecturală.

- Punere în valoare:

Se propune reabilitarea spațiilor urbane valoroase (piața, curțile), refacerea fațadelor, integrarea vegetației valoroase și reconfigurarea mobilierului urban și a sistemelor de pavaj, în scopul accentuării valorii culturale și turistice a centrului istoric.

- Completare:

În zonele unde s-au produs discontinuități sau goluri în frontul construit, se recomandă completări care respectă regimul de înălțime, aliniamentul și materialele specifice zonei istorice.

- Schimbări de utilizare:

Este permisă schimbarea funcțiunii clădirilor existente (de exemplu din locuire în funcțiuni turistice sau comerciale), cu condiția păstrării caracterului general al zonei.

- Demolare:

Acceptată doar în cazuri justificate (clădiri grav degradate, fără valoare istorică), când se urmărește îmbunătățirea calității ambientale sau realizarea unor amenajări publice relevante.

Aceste propuneri sunt fundamentate pe concluziile studiului istoric și sunt preluate și dezvoltate în Regulamentul Local de Urbanism (RLU), care reglementează detaliat intervențiile posibile în funcție de subzonele identificate în cadrul zonei protejate.

5.2. Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor carosabile, staționărilor, circulațiilor pietonale (cu mențiunea că unul din obiectivele esențiale ale conservării calității zonelor protejate constă în menținerea nealterată a spațiilor străzilor, străduțelor, piețelor, piațetelor și pasajelor, ameliorarea circulației în astfel de zone fiind făcută numai printr-o mai bună organizare generală a circulației)

Documentația PUZ propune soluții de organizare a circulației care respectă caracterul specific al zonei construite protejate, cu accent pe conservarea spațiilor istorice valoroase. Unul dintre obiectivele esențiale este menținerea nealterată a morfologiei spațiale tradiționale, reprezentate de străzi înguste, curți, piețe, piațete și pasaje.

- Intervențiile privind circulația sunt orientate spre:
- limitarea traficului auto în interiorul zonei centrale, în special în jurul Pieței Gábor Áron;
- reorganizarea circulației generale, fără intervenții distructive asupra spațiilor protejate;
- amenajarea locurilor de parcare în afara primului inel de curți (700–1000 de locuri), pentru a reduce presiunea asupra centrului istoric;
- îmbunătățirea circulației pietonale, încurajând mobilitatea lentă și accesibilitatea fără afectarea elementelor patrimoniale.

Aceste măsuri urmăresc atât ameliorarea funcțională, cât și conservarea ambianței istorice, cu respectarea limitărilor impuse de statutul de zonă protejată.

5.3. Propuneri de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare

Documentația PUZ ZCP prevede integrarea racordărilor tehnico-edilitare într-un mod coerent cu specificul zonei protejate, respectând caracterul istoric al curților și al spațiilor urbane tradiționale.

Principalele propuneri sunt:

- Continuarea lucrărilor de reabilitare a infrastructurii edilitare (apă, canalizare, gaz, energie electrică, telecomunicații), care se află deja în curs de execuție în zona Pieței Gábor Áron și a curților adiacente.
- Realizarea racordurilor individuale la noile rețele într-un mod discret și coordonat, evitând intervenții vizibile și agresive asupra fațadelor și a spațiilor publice.
- Tratarea cu atenție a elementelor vizibile ale rețelelor (ex. țevi de gaz, tablouri electrice) pentru minimizarea impactului vizual, inclusiv prin integrarea lor în arhitectura existentă sau disimularea lor.
- Respectarea traseelor istorice și a compoziției curților la amplasarea echipamentelor și a traseelor subterane, astfel încât lucrările să nu afecteze vestigiile arheologice sau configurația morfologică.

Toate aceste măsuri se regăsesc în Regulamentul Local de Urbanism (RLU), care completează prevederile studiului istoric și asigură cadrul de intervenție echilibrat între modernizare și conservare.

5.4. Propuneri privind prevederile din regulament, diferențiate pe unități teritoriale de referință și/sau subdiviziuni ale acestora

Documentația PUZ ZCP prevede un Regulament Local de Urbanism (RLU) detaliat, cu dispoziții diferențiate pe unități teritoriale de referință (UTR) și, unde este cazul, pe subzone ale acestora, în funcție de caracteristicile morfologice, funcționale și de valoare patrimonială ale fiecărei părți din zona protejată.

Principalele propuneri vizează:

- stabilirea regimului de înălțime admis în funcție de contextul construit: clădiri P, P+1 sau P+M, cu respectarea continuității fronturilor și a proporțiilor tradiționale;
- respectarea aliniamentelor istorice, retragerilor față de stradă și a amplasării construcțiilor în raport cu limitele parcelelor;
- Reguli clare pentru aspectul exterior al clădirilor, incluzând materiale, culori, tipuri de tâmplărie, acoperișuri și detalii decorative, în funcție de subzona istorică în care se află imobilul;
- prescripții pentru spațiile libere și plantate, cu menținerea grădinilor istorice, curților interioare și vegetației valoroase;
- prevederi privind utilizarea terenului, indicii urbanistici (POT și CUT), accesul auto și pietonal, precum și echiparea edilitară;
- limitări și interdicții pentru intervenții care pot afecta coerența urbană, inclusiv înălțimi excesive, mansardări necontrolate, fațade stridente, materiale neadecvate etc.

Aceste prevederi urmăresc conservarea caracterului specific al fiecărei subzone și ghidarea intervențiilor noi într-un cadru coerent și compatibil cu valorile istorice ale ansamblului urban protejat. RLU a fost elaborat pe baza concluziilor studiului istoric și este corelat cu propunerile generale ale PUZ-ului.

5.5. Bilanț teritorial

Documentația PUZ ZCP pentru centrul istoric al municipiului Târgu Secuiesc conține un bilanț teritorial sintetic, în care se analizează modul de utilizare actuală a terenurilor și posibilele modificări rezultate din implementarea propunerilor urbanistice.

Principalele constatări și propuneri sunt:

- domeniul public este ocupat în principal de:
 - circulații auto și pietonale,
 - într-o măsură mai mică, de spații verzi (în special în zona Pieței Gábor Áron).
- Modificările propuse în bilanțul teritorial sunt minime și vizează:

- eliminarea spațiilor verzi nepracticabile (ex. vegetație densă care obturează vizibilitatea pieței),
- reorganizarea spațiilor verzi utile și de calitate, fără extinderi majore ale suprafețelor construite.
- zona de centru are funcțiuni mixte (locuire, comerț, servicii, turism), iar ponderea acestora se va ajusta treptat, în funcție de reacțiile economiei locale la politicile urbane promovate de autoritatea publică.
- nu se preconizează modificări majore ale indicatorilor urbanistici generali (POT, CUT), ci o utilizare mai eficientă și coerentă a fondului construit existent.

Zonificare funcțională	suprafață existentă		suprafață propusă	
Zonă cu funcțiune mixtă, din care:				
Locuire rezidențială	104668 mp	(52,4%)	104668 mp	(52,4%)
Instituții și servicii	30568 mp	(15,3%)	30568 mp	(15,3%)
Căi de comunicație, din care:				
Circulații pietonale (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%)

Concluzie:

Bilanțul teritorial propus susține un model de dezvoltare sustenabil, prin adaptarea funcțiunilor și a utilizărilor terenurilor la nevoile actuale, fără a compromite valorile istorice sau morfologia tradițională a zonei protejate.

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

Documentația PUZ ZCP precizează că nu s-a realizat o analiză costuri-beneficii completă, întrucât nu există o metodologie aplicabilă în mod specific zonelor construite protejate și monumentelor istorice.

Excepție:

Singurul caz în care se preconizează o analiză punctuală este reamenajarea Pieței Gábor Áron, unde intervenția ar avea efecte vizibile asupra:

- creșterii atractivității zonei centrale,
- dinamizării activităților economice (comerț, turism),
- îmbunătățirii accesibilității și a calității spațiului public.

Totuși, la nivel general, documentul sugerează că beneficiile sunt preponderent:

- economice: prin atragerea de investiții private, stimularea turismului cultural, creșterea valorii imobilelor restaurate;
- sociale: prin revitalizarea zonei abandonate, creșterea calității vieții locuitorilor, recâștigarea funcțiilor comunitare ale curților și pieței.

▪ context general

Prezenta analiză cost-beneficiu se referă la proiectul de modernizare și reabilitare a Pieței Gábor Áron, situată în zona construită protejată a municipiului Târgu Secuiesc, conform documentației PUZ ZCP și devizului general aferent. Intervenția propusă vizează revitalizarea unui spațiu public emblematic, cu valoare istorică, urbanistică și socială majoră.

▪ costuri

Costul total estimat al investiției, conform devizului centralizat, este de aproximativ 48.276.175 lei (fără TVA). Această sumă include lucrările de demolare parțială, amenajare peisagistică, dotări urbane și modernizare infrastructură pietonală. La acestea se adaugă posibile costuri indirecte post-implementare, cum ar fi întreținerea și exploatarea spațiilor publice.

▪ beneficii economice

- creșterea atractivității turistice a centrului istoric, atrăgând vizitatori și generând venituri pentru sectorul HoReCa.
- valorizarea imobilelor și creșterea investițiilor private în zonă.
- activarea funcțiunilor economice locale (ateliere, cafenele, comerț de proximitate).
- posibilitatea de accesare a unor surse de finanțare pentru activități culturale și de patrimoniu.

▪ beneficii sociale

- îmbunătățirea calității vieții prin regenerarea unui spațiu public sigur, accesibil și estetic.
- redobândirea funcției comunitare a pieței ca loc de întâlnire și de socializare.
- consolidarea identității locale și a memoriei colective.
- promovarea mobilității pietonale și a accesibilității pentru toate categoriile de utilizatori
- ocupare forță de muncă prin implementarea meșteșugurilor tradiționale, necesare restaurării.

▪ concluzii

Analiza de față arată că, deși investiția are un cost inițial considerabil, beneficiile cumulate – economice, sociale și culturale – depășesc în mod evident aceste cheltuieli. Reabilitarea Pieței Gábor Áron contribuie la revitalizarea coerentă a centrului istoric, asigurând un echilibru durabil între protecția patrimoniului și dinamica vieții urbane contemporane.

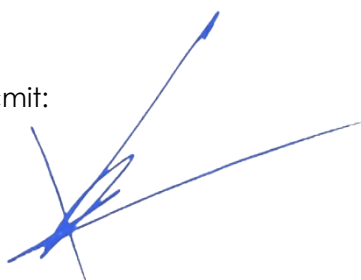
Deși analiza costuri-beneficii nu este prezentă în mod formal, PUZ-ul subliniază că implementarea etapizată a măsurilor propuse va genera efecte economice și sociale pozitive, în special dacă este susținută de politici publice coerente și instrumente de sprijin pentru reabilitare.

Devizul pentru reabilitarea Pieții Gábor Áron este anexat.

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

În cazul în care pe frontul stradal există o aliniere unitară – adică o retragere constantă față de aliniament pe minimum patru parcele învecinate – noua construcție se va retrage față de stradă la aceeași distanță, pentru menținerea coerenței compoziției urbane. Dacă retragerile existente sunt variabile și nu permit o concluzie clară, va fi elaborat un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) care va justifica soluția de amplasare a noii construcții.

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

decembrie 2025