



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 II- REGULAMENT

VOLUMUL II- REGULAMENT

Regulamentul reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZCP ale cărei prescripții sunt obligatorii pentru autorizarea realizării construcțiilor pe întreaga suprafață a zonei.

Cuprins

PUZ ZCP CENTRUL ISTORIC MUNICIPIUL TÂRGU SECUIESC

I. DISPOZIȚII GENERALE:

aria de aplicare a regulamentului

alte prescripții complementare care pot acționa simultan cu regulamentul divizarea în unități teritoriale de referință (UTR) și alte subunități (după caz) alte condiționări (avize suplimentare)

definire POT și CUT

II. DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ

Unitatea de referință și caracterul acesteia

▪ Natura ocupării și utilizării terenului

1. ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)
2. tipuri admise de ocupare și utilizare
3. tipuri interzise de ocupare și utilizare
4. condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

▪ Condiții de ocupare a terenului

1. caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)
2. implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație
3. implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor
4. implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă
5. POT
6. înălțimea construcțiilor
7. aspectul exterior al clădirilor

- 8. accese și circulații
- 9. staționări și pavaje
- 10. echipare cu rețele tehnico-edilitare
- 11. spații libere și spații plantate
- 12. spații amenajate cu rolul de a proteja, a securiza, a izola sau a racorda zona sau subzona PUZ-ului față de vecinătăți agresive.

▪ Posibilități maxime de utilizare a terenului

- 1. CUT admis
- 2. condiții de depășire a CUT

III. DISPOZIȚII SPECIFICE, DETALIAE PE SUBZONE, APLICABILE ÎN ZCP CENTRU ISTORIC TG. SECUIESC, ÎN COMPLETAREA ȘI CONTINUAREA PREVEDERILOR DE LA CAPITOLELE I ȘI II

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

REGULAMENT PUZ ZCP CENTRUL ISTORIC MUNICIPIUL TÂRGU SECUIESC

I. DISPOZIȚII GENERALE:

Art. 1. Scopul și rolul regulamentului

- (1) Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) pentru Zona Construită Protejată – Centrul istoric Târgu Secuiesc are rolul de a crea un cadru de proiectare unitar și coerent, aplicabil proiectanților, consultanților și autorității publice locale.
- (2) Regulamentul urmărește asigurarea unei dezvoltări urbane armonioase, bazate pe o arhitectură autentică, prin clarificarea aspectelor ce țin de documentațiile de urbanism actuale, în elaborare sau viitoare, studii de inițiere, certificate de urbanism, consultare publică și promovare turistică.
- (3) Obiectivul esențial al RLU este păstrarea nealterată a caracterului istoric al zonei și conservarea peisajului cultural, considerat resursa principală pentru dezvoltarea durabilă a localității.

Art. 2. Aplicabilitatea regulamentului

- (1) Prezentul RLU se aplică în interiorul zonei construite protejate delimitate prin tema de proiectare și reprezentată pe piesele desenate aferente documentației PUZ.
- (2) Prescripțiile RLU sunt obligatorii pentru autorizarea oricărei intervenții asupra construcțiilor, terenurilor și spațiilor publice sau private situate în perimetrul reglementat.
- (3) Având în vedere caracterul unitar și continuitatea fondului construit, se recomandă extinderea aplicabilității regulilor și pentru zonele limitrofe ale ZCP „Centrul istoric” într-un viitor apropiat, prin actualizarea documentațiilor de urbanism.

Art. 3. Principii de protecție a patrimoniului construit

- (1) Intervențiile asupra fondului construit și peisajului urban se vor realiza în armonie cu moștenirea culturală specifică orașului Târgu Secuiesc, evitând introducerea unor elemente deranjante sau disonante, care exprimă gusturi estetice discutabile, particulare ori de masă.
- (2) Regulamentul promovează continuitatea valorilor arhitecturale tradiționale și utilizează concepte de integrare coerentă în cadrul istoric.

Art. 4. Valoarea culturală a curților

- (1) Curțile istorice reprezintă componente esențiale ale peisajului cultural al zonei centrale, iar protecția acestora constituie un obiectiv prioritar al RLU.
- (2) La nivelul regulamentului este esențială conștientizarea rolului acestor spații în păstrarea identității urbane și a modului tradițional de locuire.

Art. 5. Măsuri de protecție și conservare

- (1) Orice intervenție în curțile istorice – construcții noi, extinderi, reamenajări, dotări tehnice – se va realiza cu respectarea caracterului tradițional, protejând structura spațială, vegetația valoroasă și relația cu clădirile istorice.

- (2) Se vor evita împrejuririle netransparente, supraîncărcarea cu anexe, materialele și formele neconforme cu specificul local.
- (3) Măsurile de conservare prevăzute în RLU vor fi detaliate prin avizele specifice comisiilor de specialitate.

Art. 6. Strategii de valorificare culturală

- (1) În completarea PUZ, se vor elabora strategii integrate de revitalizare a curților istorice, care:
 - a) îmbină funcționalitatea contemporană cu respectul pentru identitatea istorică;
 - b) includ evaluări sociologice și de mediu în procesul decizional
 - c) promovează sustenabilitatea și relevanța intervențiilor în raport cu nevoile comunității;
 - d) stimulează inițiative culturale și turistice coerente cu patrimoniul local.

Art. 7. Prescripții complementare privind documentațiile depuse pentru obținerea Autorizației de Construire

- (1) Documentația depusă pentru obținerea Autorizației de Construire va conține, pe lângă planul de situație prevăzut de legislația în vigoare, un plan de situație extins, întocmit la o scară adecvată, care să includă:
 - a) parcela vizată de intervenție;
 - b) loturile construite caracteristice frontului stradal – minimum două loturi în stânga și două în dreapta;
 - c) în situația unor neomogenități privind continuitatea frontului, numărul loturilor vecine analizate va crește în funcție de necesitate;
 - d) în cazul existenței unor loturi neconstruite în proximitate, se vor analiza cele mai apropiate cinci loturi construite din subzona relevantă, cu indicarea tuturor construcțiilor existente, a regimului de înălțime și a materialelor utilizate.
- (2) În situația prevăzută la alin. (1) lit. d), nu se vor lua în considerare intervențiile care depășesc în mod evident scara construcțiilor caracteristice vecinătății și subzonei.
- (3) Pentru fiecare parcelă analizată, se vor prezenta:
 - a) P.O.T. existent – calculat pe baza extrasului CF sau, în lipsa acestuia, conform ridicării topo utilizate în PUZ;
 - b) C.U.T. existent – aproximat în funcție de numărul nivelurilor rezultând din regimul de înălțime;
 - c) media indicatorilor P.O.T. și C.U.T. ai loturilor analizate.
- (4) În cazul existenței unor alinieri unitare (retragere constantă față de aliniament pe minimum patru parcele alăturate), clădirea propusă va respecta aceeași retragere.
- (5) Documentația va include desfășurata străzii, realizată prin:
 - a) fotomontaj color sau fotografie panoramică;
 - b) cuprinderea a câte două loturi în stânga și dreapta parcelei sau, în situații similare celor de la alin. (1) lit. d), a celor mai apropiate cinci loturi construite;
 - c) releveul exact al fațadelor vecine: înălțimi, cornișe, goluri, materiale, culori.
- (6) Fațada propusă va fi prezentată integrat în ansamblul străzii, evidențiind modul de preluare a liniilor de forță ale frontului:
 - a) raportare la înălțimea de cornișă;
 - b) respectarea înălțimii maxime admise conform caracterului istoric;
 - c) ritmul golurilor, finisaje, cromatică;
 - d) conformitatea împrejuririlor cu imaginea urbană tradițională.
- (7) Documentația va prezenta comparativ:
 - a) situația existentă;
 - b) situația propusă, cu justificarea integrării arhitecturale și urbanistice în contextul protejat.

Art. 8. Divizarea în UTR și subunități

- (1) Zona construită protejată „Centrul istoric Târgu Secuiesc” constituie un singur UTR, delimitat conform temei de proiectare și pieselor desenate aferente PUZ.
- (2) În cadrul acestui UTR se identifică 12 subzone, diferențiate în funcție de caracteristicile morfo-tipologice, funcționale, ambientale și constructive specifice.
- (3) Subzonele prezintă coerență internă clară, fundamentată pe trăsături comune ce conferă identitate proprie fiecărei unități, reprezentând baza reglementărilor diferențiate specifice intervențiilor.

Art. 9. Principiile coerenței interioare a subzonelor

Coerența interioară a subzonelor se manifestă prin următoarele caracteristici esențiale:

- (1) Structura parculară unitară
 - a) predomină parcele tradiționale adânci cu front la stradă, conform tipologiei curților secuiești;
 - b) organizarea curților cu acces prin ganguri, lățimi similare și repetitivitate a aliniamentelor;
 - c) ritmul compozițional generat de succesiunea fronturilor construite conferă stabilitate imaginii urbane.
- (2) Tramă stradală coerentă
 - a) delimitare prin ulițe și fundături paralele, deseori perpendiculare pe piața centrală;
 - b) relație funcțională și vizuală între spațiul public și cel semi-public al curților;
 - c) existența unor trasee interioare în curți, cu caracter comunitar tradițional.
- (3) Regim de înălțime și volumetrie uniforme
 - a) înălțimi dominante P și P+1, configurând un front arhitectural unitar;
 - b) accente volumetrice limitate la clădiri reprezentative situate în adâncimea parcelelor;
 - c) interzicerea apariției de volume disonante, rupte de scara istorică a ansamblului.
- (4) Materialitate și limbaj arhitectural specific
 - a) utilizarea fațadelor tencuite tradițional și cromaticii locale atenuate;
 - b) acoperișuri într-o apă sau în două ape, cu pante specifice zonei, finisate cu materiale tradiționale;
 - c) detalii constructive reprezentative: tâmplării din lemn, feronerie, elemente decorative locale.
- (5) Funcțiuni compatibile și tradiționale
 - a) locuire predominantă, permanentă sau mixtă;
 - b) activități comerciale mici, meșteșuguri, servicii culturale/turistice;
 - c) excluderea funcțiunilor discordante (industrie, depozitări agresive, infrastructuri invazive).
- (6) Coerență peisageră și ambientală
 - a) prezența vegetației tradiționale și a grădinilor din spatele parcelelor;
 - b) menținerea relațiilor vizuale între construcții, curți și spațiul public;
 - c) identificarea gardurilor opace înalte sau a ecranelor vegetale excesive ca factori de disfuncționalitate urbană.

Art. 10. Condiții suplimentare și studii necesare pentru autorizarea intervențiilor

- (1) Pentru orice intervenție care modifică anvelopanta construcțiilor existente se va elabora studiu istoric, care va include analiza etapelor constructive, evaluarea elementelor valoroase, studiul însoririi în contextul vecinătăților și impactul asupra însoririi clădirilor învecinate.

- (2) Pentru clădirile noi propuse în zona protejată se va întocmi studiu urbanistic-istoric al clădirilor învecinate și studiu de încadrare / coexistență, care vor demonstra compatibilitatea volumetrică cu vecinătățile și cu țesutul urban protejat, precum și impactul asupra însoirii construcțiilor din vecinătate.
- (3) În toate cazurile prevăzute la alin. (1) și (2), se va realiza studiu privind impactul vizual al intervențiilor în contextul imediat, conform cerințelor stabilite la Capitolul 9.1 (desfășurata străzii, fotomontaj, relevee ale fațadelor vecine etc.), cu prezentarea situației existente și a situației propuse în același cadru comparativ.
- (4) Toate studiile menționate la alin. (1)–(3) vor fi supuse avizării de către autoritățile competente în domeniul patrimoniului cultural construit, conform prevederilor legale în vigoare.

Art. 11. Modalitatea de definire a indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T.

- (1) Stabilirea valorilor maxime admise pentru P.O.T. și C.U.T. de regulă se realizează prin aplicarea regulii vecinătăților, conform art. 17 alin. (4). Valorile se determină ca medie calculată pe baza loturilor de referință stabilite potrivit acestei reguli
- (2) Pentru construcțiile existente cu funcțiuni de locuire, comerț, instituții și servicii:
 - a) dacă P.O.T. și C.U.T. ale terenului analizat sunt mai mici decât media vecinătății, se pot majora până la această valoare medie;
 - b) dacă una dintre valorile P.O.T. sau C.U.T. depășește media, aceasta rămâne neschimbată, fără posibilitatea creșterii suplimentare.
- (3) În zona mediană a curților – caracterizată în prezent prin anexe gospodărești, șoproane sau construcții provizorii – se aplică următoarele limite maxime:
 - a) P.O.T. propus $\leq 50\%$;
 - b) C.U.T. propus $\leq 0,8$.
- (4) Pe lângă calcularea indicilor urbanistici, documentația va conține, prin piese desenate:
 - a) prezentarea situației existente;
 - b) demonstrarea modului în care intervenția propusă respectă contextul și indicatorii rezultați din analiza vecinătăților.

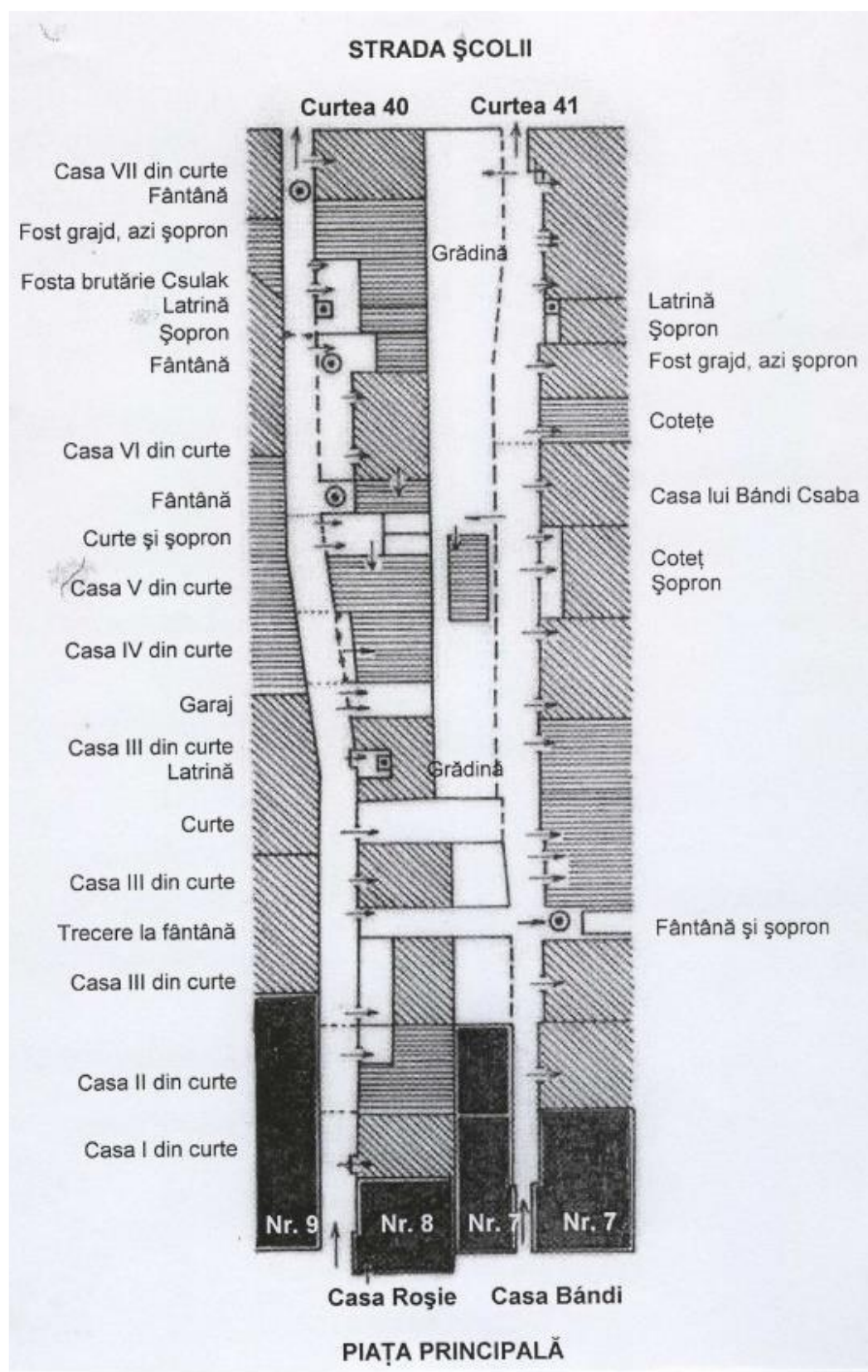


Figura 1. Organizarea curților, după un relevu de Vámsyer Géza

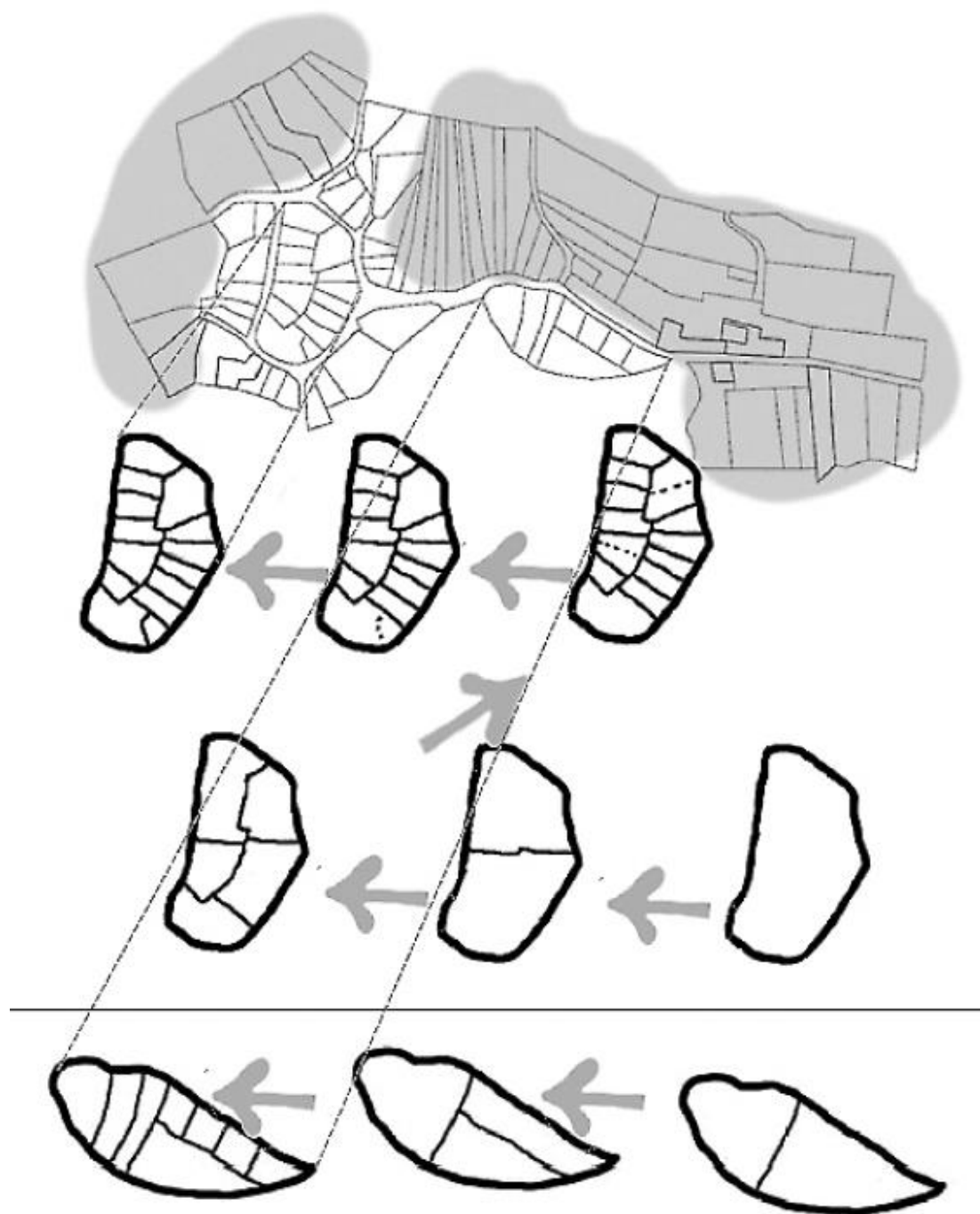


Figura 2. Ilustrarea legii succesorale secuiești și repercusiunile acesteia privind mărimile parcelor

II. DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZCP CENTRU ISTORIC TÂRGU-SECUIESC

Art. 13. Unitatea teritorială de referință și caracterul acesteia

- (1) Delimitarea zonei protejate: zona este delimitată de străzile str. Szacsvey János, str. Independenței, str. Kőrösi Csoma Sándor, str. Dâmbului, str. Apafi Mihály, str. Vásárhelyi Péter, str. Episcop Márton Áron, str. Meseriașilor, str. Școlii. La această zonificare este alipită parcela aferentă monumentului istoric CV-II-m-A-13288 Fosta școală militară / municipiul Târgu Secuiesc / Str. Independenței nr.6 / 1819-1823.
- (2) Zona construită protejată a centrului istoric al municipiului Târgu Secuiesc se caracterizează prin parcele tradiționale, generate de legea succesorială secuiască aflată în vigoare până în 1857 – un sistem de succesiune egalitară – ceea ce a condus la divizări repetate ale terenurilor și la o imagine morfologică aparent neregulată, dar determinată de o logică comunitară specifică Secuimii.
- (3) Având în vedere particularitățile istorice și caracterul cultural al zonei, comasarea parcelară este interzisă în interiorul ZCP „Centru Istoric Târgu Secuiesc”.
- (4) Zona protejată este tratată ca un singur UTR, în cadrul căruia se disting 12 subzone, definite pe baza caracteristicilor istorice, funcționale, morfologice și ambientale.
- (5) În interiorul zonei protejate, se află următoarele monumente:
 - a) CV-I-s-B-13080 Situl arheologic de la Târgu Secuiesc / municipiul Târgu Secuiesc / centrul orașului, cu următoarele componente:
 - 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
 - b) 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, conținând- în cadrul său următoarele monumente listate separat:
 - 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 Túroczy 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
- (6) Delimitarea zonelor de protecție ale monumentelor istorice: 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:
 - a) zona de protecție a centrului istoric în cadrul prezentului PUZ este cel descris la aliniatul (1) din prezentul articol.
 - b) zonele de protecție a monumentelor listate separat vor fi parcelele pe care se află monumentele respective.
 - c) zona neacoperită (subzonele 11 și 12), reprezentând diferența dintre delimitarea centrului istoric conform lista monumentelor istorice (aliniat 5 b din

prezentul articol) și limita prezentului PUZ ZCP (aliniat 1 din prezentul articol) este zonă cu rol de tampon.

- (7) Zonele de punctele (a) și (b) 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 (c) este o zonă tranziție și de protecție ambientală tip B, grad de protecție II.
- (8) În cazul monumentelor listate separat din interiorul zonei de protecție tip A, grad I:
- a) Demolările sunt interzise în mod expres, cu excepția:
 - eliminării intervențiilor parazitare, realizate necorespunzător sau incompatibile cu caracterul ansamblului protejat;
 - lucrărilor necesare pentru punerea în siguranță, conform expertizelor tehnice și avizelor de specialitate.
 - b) Sunt permise exclusiv intervenții de conservare, restaurare și punere în valoare, care vor respecta:
 - volumetria istorică;
 - materialele și tehnicile tradiționale;
 - detaliile arhitecturale autentice;
 - cromatică specifică zonei.
 - c) Sunt admise completări minore ale construcțiilor existente, doar în măsura în care sunt:
 - strict necesare din punct de vedere funcțional;
 - compatibile cu arhitectura tradițională și cu structura originală;
 - integrate fără a altera imaginea în ansamblu al monumentului
- (9) În cadrul monumentului istoric CV-II-s-A-13273 Centrul istoric / municipiul Târgu Secuiesc / Piața Gábor Áron și zona adiacentă pieței: 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, cu excepția situațiilor descrise la aliniatul (8) din prezentul articol se va proceda conform articol 15.
- (10) În cadrul zonei de tranziție și de protecție ambientală tip B, grad de protecție II se acceptă extinderi moderate, construcții noi compatibile cu specificul local și cu relația vizuală cu monumentele.

Art. 14. Subzonarea și caracteristicile specifice

- (1) Subzona 1 – Piața Gábor Áron și străzile adiacente
- a) centru compozițional și istoric al orașului;
 - b) funcțiune dominant publică și reprezentativă;
 - c) parc central cu vegetație valoroasă, dar ambianță fragmentată vizual din cauza traficului și parcării perimetrare;
 - d) fronturi istorice P+1 cu funcțiuni mixte și acces spre curțile interioare prin ganguri;
 - e) necesitatea revitalizării pentru recăpătarea rolului de agoră urbană activă.
- (2) Subzonele 2 și 3 – Curți tradiționale secuiești, cu specificitate caracteristică pentru Târgu-Secuiesc (caracter semipublic, curtea în același timp funcționează ca și stradă)
- a) funcțiune preponderent rezidențială cu activități meșteșugărești și comerciale de scară mică;
 - b) menținerea scării istorice și a relațiilor spațiale specifice.
- (3) Subzonele 4, 5, 10 – Insule în cadrul sitului monument istoric CV-II-s-A-13273
- a) țesut eterogen, dar cu parcelar tradițional;
 - b) valoare ambientală ridicată , funcționând ca zonă de articulare a accesului către centrul istoric;

- c) necesitatea gestionării stricte a intervențiilor pentru menținerea continuității istorice.
- (4) Subzona 6 – Zona monumentului istoric CV-II-m-A-13288
 - a) intervențiile vor respecta regimul strict de protecție;
 - b) sunt admise doar funcțiuni compatibile cu statutul de monument.
- (5) Subzonele 7, 8, 9 – Curți cu front deschis spre artere majore
 - a) curți aflate în relație directă cu circulația principală;
 - b) aliniamente și fațade urbane orientate spre spațiul public;
 - c) menținerea coerenței volumetrice și stilistice pe fronturi.
- (6) Subzona 11 – Zonă de tranziție
 - a) tipologii funcționale și constructive variate;
 - b) integrarea intervențiilor în logica fronturilor istorice.
- (7) Subzona 12 – Zonă de tranziție cu potențial pentru parcare publică
 - a) posibilitatea amenajării de parcuri controlate, fără afectarea valorilor istorice.
- (8) Subzonele sunt definite în scopul:
 - a) protejării și conservării patrimoniului construit și a peisajului cultural;
 - b) reglementării intervențiilor în corelare directă cu specificul lor;
 - c) asigurării unei dezvoltări coerente și sensibile la context.

Art. 15. Natura ocupării și utilizării terenului

- (1) Parcela este construibilă numai dacă beneficiază de acces la un drum public, direct sau prin servitute de trecere legal constituită.
- (2) Ocuparea și utilizarea terenului se vor realiza cu respectarea morfologiei istorice a vecinătăților, în conformitate cu dispozițiile prezentului regulament. Sunt admise numai moduri de ocupare și utilizare care respectă morfologia istorică a vecinătăților și principiile stabilite la cap. I, art.7. Se interzic intervențiile care contravin acestor principii și generează, prin amplasare, volumetrie, funcțiune sau materialitate, accidente morfologice în cadrul țesutului protejat.
- (3) Clasificarea fondului construit existent și stabilirea tipului de intervenție admis s-a realizat pe baza studiului istoric și a prezentate mai jos, la scară mică, având în vedere atât valoarea arhitecturală în sine a clădirilor, cât și gradul lor de integrare în context.
- (4) Construcții existente protejate.
 - a) Toate construcțiile care, pe planșele de analiză anexate, sunt evidențiate simultan ca valoroase atât din punct de vedere al încadrării în context, cât și al calității arhitecturale intrinseci, sunt considerate construcții protejate.
 - b) Demolarea acestor clădiri protejate este interzisă; sunt admise doar eliminarea unor elemente adăugate ulterior, care afectează integritatea și expresia arhitecturală originală.
 - c) În cazul acestor clădiri, sunt admise numai intervenții minimale, precum completări de mici dimensiuni sau extinderi strict necesare din punct de vedere tehnic ori funcțional, precum și mansardări realizate în interiorul volumetriei existente.
 - d) Intervențiile vor avea impact vizual redus dinspre spațiul public, percepute la nivelul frontului stradal.
- (5) Construcții existente parțial protejate.
 - a) Construcțiile care, conform planșelor de analiză anexate, se situează sub linia verde la unul dintre criterii (calitatea arhitecturală în sine sau integrarea în context) sunt considerate construcții parțial protejate.
 - b) Pentru aceste construcții este obligatorie elaborarea unui studiu istoric, care va identifica elementele valoroase de păstrat și părțile ce pot face obiectul unor intervenții de demolare parțială sau de transformare.

- c) Se admit numai demolări limitate, strict justificate și necesare din punct de vedere tehnic sau pentru eliminarea unor adaosuri neconforme, întrucât aceste clădiri contribuie la valoarea ambientală a zonei.
 - d) Intervențiile vor păstra caracterul urban tradițional și aspectul general istoric al clădirilor, cu un impact vizual redus dinspre spațiul public, respectând scara, materialitatea și liniile arhitecturale ale vecinătății. Sunt admise intervenții contemporane clar lizibile ca atare, dar discrete și subordonate compoziției originale, astfel încât să contribuie la reabilitarea coerentă a imaginii arhitecturale tradiționale fără a altera esența acesteia.
 - e) În cazul acestor construcții, se pot admite creșteri ale valorilor P.O.T. și C.U.T. conform regulii vecinătăților prevăzute la art. 7, cu condiția menținerii morfologiei caracteristice a parcelei și a tipologiei clădirii (descrise la articolul 22)
- (6) Construcții existente ce pot suferi modificări majore
- a) Construcțiile care, potrivit planșelor de analiză anexate, se situează simultan peste linia verde pot fi supuse unor intervenții și modificări majore, în scopul integrării mai bune în contextul urban protejat și al creșterii valorii lor arhitecturale.
 - b) Intervențiile pot viza materialitatea, volumetria sau ambele, cu condiția ca soluția propusă să se înscrie în caracterul tradițional al zonei.
 - c) Nu sunt admise intervenții care produc un contrast vizual agresiv față de vecinătăți.
 - d) Este interzisă utilizarea imitațiilor stilistice nejustificate; proiectarea va evita pastișa și va exprima o înnoire contemporană discretă, compatibilă cu specificul arhitectural istoric.
 - e) În cazul clădirilor cu fațade alterate, se urmărește revenirea la o variantă documentată istoric sau la o soluție intermediară superioară, justificată prin studiu de parament și analiza evoluției imobilului.
- (7) Construcții existente ce pot fi demolate
- a) Construcțiile situate simultan deasupra liniei roșii pe planșele de analiză, caracterizate atât prin lipsă de valoare arhitecturală cât și prin neconformitate contextuală, pot fi demolate.
 - b) Clădirea nou propusă se va integra în mod obligatoriu în morfologia istorică locală, prin respectarea:
 - parcelarului tradițional
 - scării și proporțiilor specifice
 - orientării volumelor și alinimentelor
 - materialelor caracteristice locului
 - tipologiilor constructive proprii zonei istorice (descrise la articolul 22.)
 - c) Sunt admise doar soluții arhitecturale contemporane coerente, cu evitarea pastișei, asigurând continuitatea vizuală și ambientală cu țesutul protejat.
 - d) În zona mediană a curților – caracterizată în prezent prin anexe gospodărești – se vor respecta prevederile stabilite la art. XX, referitoare la morfologia acestei zone și privind modul de ocupare a terenului.
- (9) Se încurajează reutilizarea adaptivă a fondului construit existent cu funcțiuni compatibile, contribuind la menținerea vitalității zonei și la conservarea patrimoniului edificat.

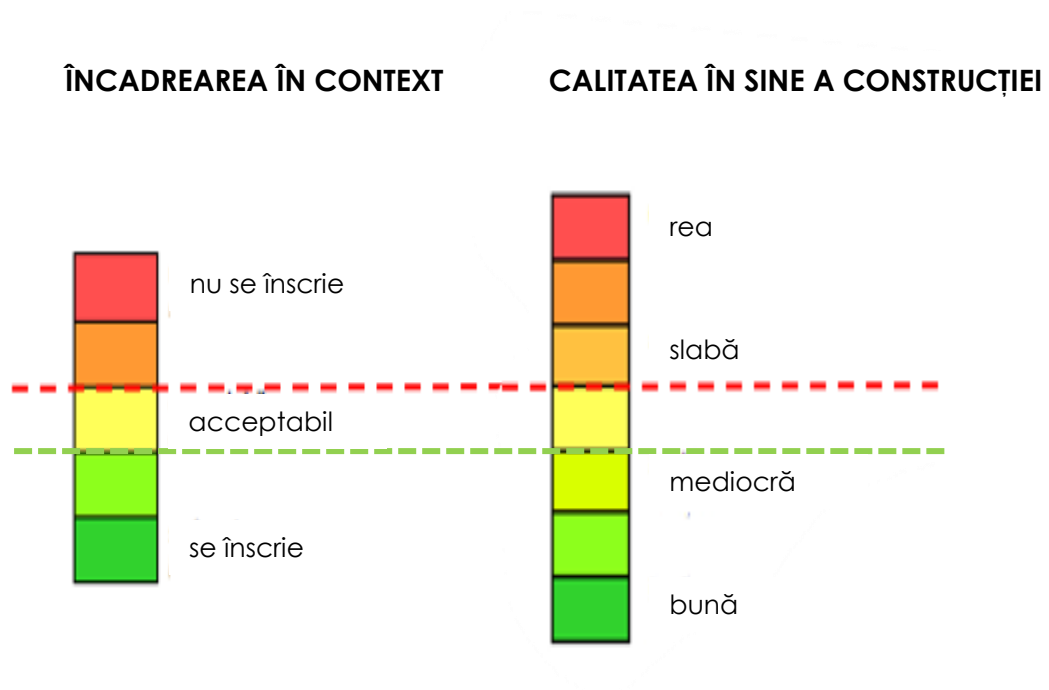


Figura 3. Scalarea construcțiilor.

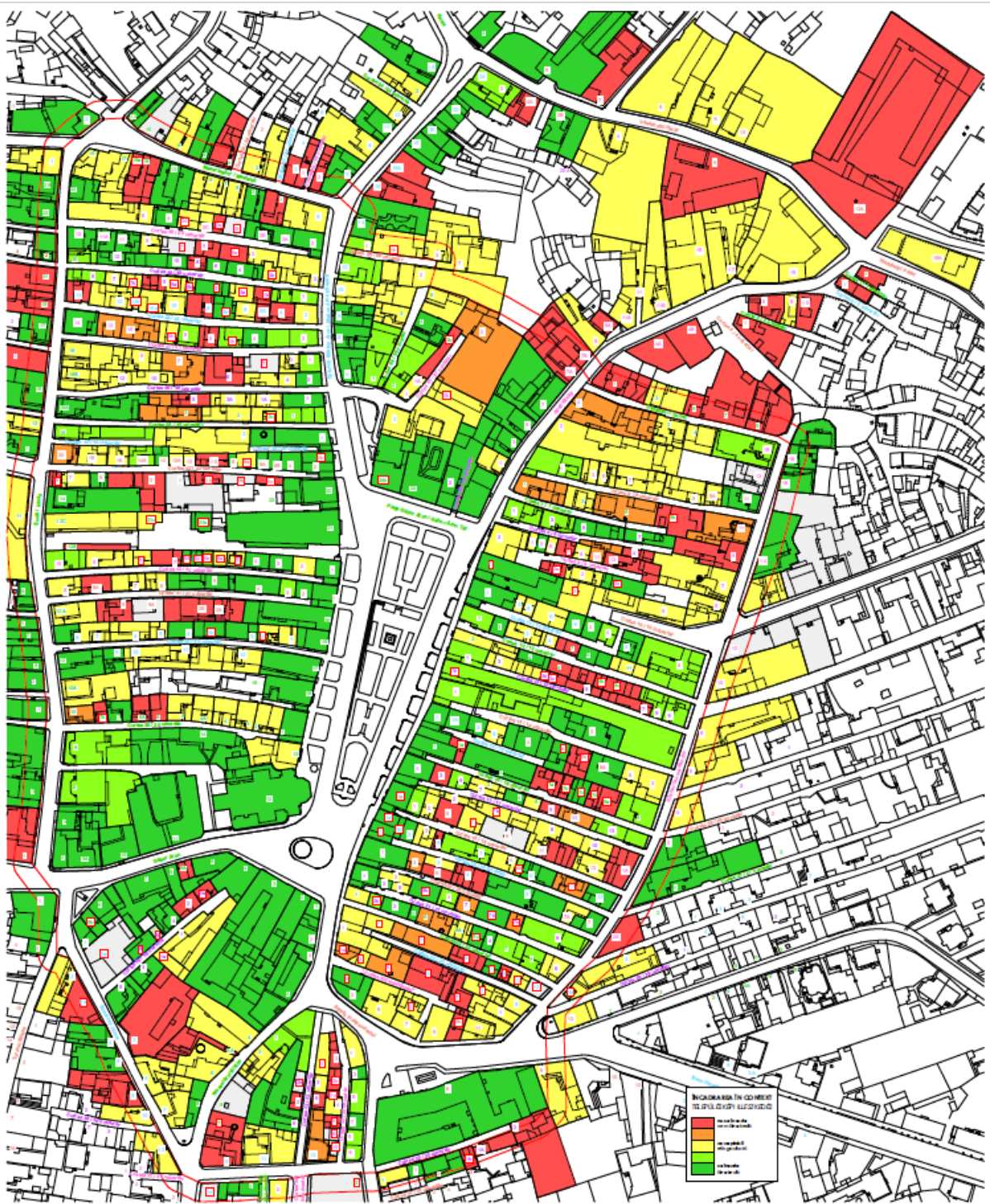


Figura 4: Încadrarea în contextul vecinătăților a construcțiilor existente.

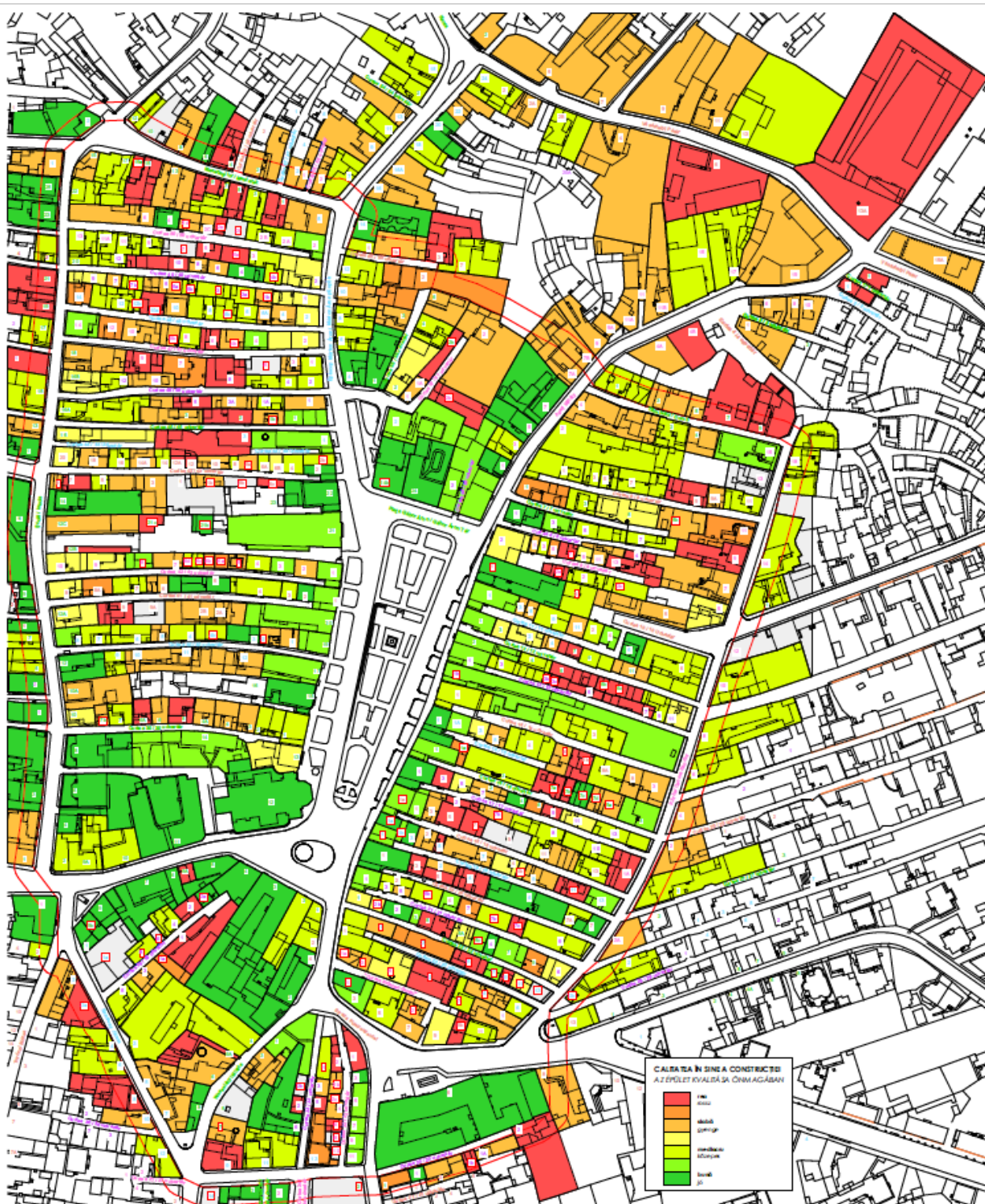


Figura 4: Calitatea arhitecturală a construcțiilor existente.

(10) Tipuri admise de ocupare și utilizare

- a) Sunt admise numai utilizările și modurile de ocupare a terenului care respectă tipologia specifică subzonei în care se află parcela, contribuind la menținerea caracterului arhitectural, urbanistic și peisager al ZCP.
- b) În zona curților secuiești, utilizările admise sunt în principal:
 - locuirea (permanentă sau secundară),
 - servicii și activități meșteșugărești compatibile,
 - funcțiuni culturale și turistice de mică amploare.Sunt interzise funcțiunile care generează disfuncționalități majore: depozitări industriale, producție poluantă, parcuri de mari dimensiuni ori împrejurări opace spre spațiul comun.
- c) În zona curților, modul de ocupare va respecta morfologia tradițională a parcelelor din curți, corelată cu tipologiile constructive specifice, conform tipologiilor constructive proprii zonei istorice (descrise la articolul 22.), precum și scara volumelor și peisajul cultural caracteristic acestora. În zona mediană a curților – caracterizată în prezent prin anexe gospodărești, șoproane sau construcții provizorii – se aplică prevederile articolului 17, aliniat (3), literele c, d.
- d) În zona Pieței Gábor Áron, utilizările admise sunt cele specifice spațiului urban istoric reprezentativ:
 - servicii publice și administrative,
 - cultură, comerț tradițional și gastronomie,
 - turism și activități comunitare,
 - locuire în clădirile istorice existente, în regim compatibil cu funcțiunile publice.
- e) În zona Pieței Gábor Áron nu sunt admise funcțiuni sau amenajări care afectează caracterul de spațiu central civic (de ex.: infrastructuri agresive, construcții provizorii disruptiv amplasate, pergole voluminoase, perdele vegetale opace care obturează perspectiva urbană asupra pieței).
- f) Toate funcțiunile și intervențiile vor contribui la păstrarea identității istorice a ansamblului, cu evitarea contrastelor vizuale agresive și a soluțiilor care fragmentează continuitatea imaginii urbane.

(11) Funcțiuni existente și direcții de transformare

- a) Conform reglementărilor P.U.G. aprobat (actualmente expirat), zona este destinată funcțiunilor centrale, locuirii și funcțiunilor complementare acesteia, micii industrii și spațiilor verzi. Funcțiunile existente în prezent, conform C.U. nr. 001/10.01.2023, sunt reprezentate de un ansamblu urban alcătuit din locuințe individuale și colective cu regim redus de înălțime, dotări sociale, administrative, comerciale, de cult și mică industrie.
- b) În cadrul prezentului RLU, se recomandă transformarea treptată a funcțiunilor de mică industrie în manufacturi și activități meșteșugărești compatibile, în concordanță cu specificul istoric al municipiului Târgu Secuiesc, cunoscut drept „oraș al breslelor”. Funcțiunile vor contribui la revitalizarea economică și culturală a zonei protejate, fără a afecta coerența morfologică, ambianța urbană și calitatea locuirii.

(12) Funcțiuni principale păstrate

- a) În cadrul Planului Urbanistic Zonal pentru Centrul Istoric al municipiului Târgu Secuiesc se mențin și se admit următoarele funcțiuni principale, compatibile cu specificul istoric și morfologic al zonei:
 - utilizare rezidențială combinată cu alte utilizări compatibile (locuire – individuală sau colectivă de scară redusă, în concordanță cu tipologia tradițională a curților și cu caracterul urban al Pieței Gábor Áron);
 - servicii comerciale / furnizare de servicii comerciale (funcțiuni comerciale și de servicii – magazine, ateliere, unități de prestări servicii, în special la parterul clădirilor situate spre spațiile publice);

- servicii financiare, profesionale și de informare / furnizare de servicii financiare, profesionale sau de informare
- furnizare de servicii pentru comunitate
- servicii culturale, de divertisment și recreere / furnizare servicii culturale, de divertisment și recreere;
- industria publicării și a tipăririi / publicarea și reproducerea înregistrărilor sonore
- fabricarea altor produse finite ușoare / fabricarea bijuteriilor, instrumentelor muzicale, a jucăriilor și a altor produse diverse
- servicii imobiliare / furnizarea de servicii imobiliare și de închiriere
- servicii de cazare și de alimentație publică / servicii hoteliere, de restaurant, de bar și servicii de cantină / cu integrare coerentă în fondul construit valoros;
- servicii financiare și de asigurări / furnizarea de servicii bancare, de credit, de asigurare și de alte servicii financiare;
- servicii profesionale, tehnice și științifice / consultanță informatică, consultanță în materie de prelucrare de date, cercetare și dezvoltare, consultanță juridică, de contabilitate, gestionarea afacerilor, arhitectură, inginerie, publicitate, testare, prospectare, precum și alte servicii profesionale;
- servicii de informare și comunicare / servicii de publicare, înregistrare sonoră, program TV, producție de filme, de radio, informatice și de prelucrare a datelor;
- servicii administrative și de asistență / servicii de agenție de turism, închiriere, curățare, securitate și alte servicii administrative și de asistență
- servicii de administrație publică, apărare și de securitate socială / furnizarea de servicii administrative generice, justiție, securitate publică și servicii obligatorii de securitate socială
- servicii religioase / furnizarea de servicii religioase;
- servicii culturale / furnizarea de servicii artistice, de bibliotecă, de muzeu și alte servicii culturale;
- zone de recreere în aer liber / zone de recreere în aer liber, de exemplu parcuri urbane;

(13) Funcțiuni adăugate, cu caracter complementar utilizărilor principale prevăzute la alin. (12), numai dacă acestea contribuie la revitalizarea fondului construit și la dinamica socio-culturală a zonei, fără a afecta coerența morfologică și imaginea urbană a ZCP.

a) În această categorie sunt incluse:

- servicii educaționale / alte servicii educaționale;
- servicii de sănătate și asistență socială / furnizare de servicii de sănătate umană, și animală, precum și servicii de asistență socială;
- funcțiuni de ospitalitate culturală – galerii, cafenele culturale, spații pentru evenimente de mică anvergură;
- echipamente urbane necesare – infrastructuri tehnice mici integrate arhitectural (transformatoare mascate, adăposturi selective etc.).

(14) Funcțiuni care pot fi înlăturate sau înlocuite

- a) Nu se propune eliminarea funcțiilor existente în ZCP, cu excepția reducerii traficului auto prin transformarea Pieței Gábor Áron din nod de circulație într-un spațiu public predominant pietonal, de tip shared space, în scopul creșterii calității ambientale și a accesibilității pietonale.
- b) Funcțiunile meșteșugărești tradiționale, specifice orașului breslelor, sunt admise în cadrul curților ca utilizări complementare, cu rol în revitalizarea economică și culturală a zonei, sub condiția obținerii acordului scris al vecinilor și fără depășirea volumelor construite caracteristice unei gospodării tradiționale. Aceste funcțiuni sunt permise cu respectarea următoarelor condiții obligatorii:
 - desfășurarea activității exclusiv în interiorul clădirilor;

- posibilitatea realizării unor vitrine către spațiul public, care să permită vizibilitatea procesului meșteșugăresc;
 - semnalistica va fi amplasată doar perpendicular pe fațadă, cu dimensiunea maximă de 100 × 50 cm, realizată din materiale tradiționale, cu finisaje durabile și îmbătrânire estetică.
- (15) Funcțiuni tolerate
- Sunt tolerate funcțiunile de mică industrie existente la data aprobării prezentului regulament, doar în măsura în care nu produc disfuncționalități urbane și nu afectează caracterul protejat al zonei. Aceste funcțiuni vor fi restrâns gradual și transformate în manufacturi sau activități meșteșugărești tradiționale, în condițiile prevăzute la alin. (14), contribuind la revitalizarea specificului istoric al orașului breslelor.
- (16) Tipuri interzise de ocupare și utilizare
- Nu se permit funcțiuni sau activități incompatibile cu locuirea și serviciile asociate, precum și cele poluante sau cu impact negativ asupra mediului, imaginii urbane și calității vieții. Fără a fi limitative, sunt interzise:
- activități industriale și de producție cu impact negativ asupra mediului, asupra sănătății populației sau asupra valorii arhitecturale și ambientale a zonei;
 - construcții de mari dimensiuni sau clădiri colective de scara blocurilor ori centre comerciale mari, care afectează țesutul tradițional al curților și fronturilor istorice;
 - parcări la sol extensive, platforme asfaltate continue și alte amenajări care conduc la mineralizarea excesivă a curților și pierderea caracterului verde;
 - spații de depozitare masive, hale, garaje independente sau alte construcții auxiliare care nu respectă parcelarul istoric și morfologia tradițională;
 - service-uri auto, spălătorii auto, vulcanizări, activități cu trafic greu sau disfuncționalități urbane;
 - săli de jocuri de noroc, baruri cu program prelungit și alte activități generatoare de conflict de vecinătate;
 - construcții provizorii, anexe metalice și elemente parazitare asupra spațiului public sau a fondului construit protejat;
 - reclame agresive, panouri de publicitate voluminoase sau orice alte elemente care perturbă imaginea urbană istorică.
- (17) Orice funcțiune nouă va fi admisă numai dacă este compatibilă cu specificul zonei protejate, în baza avizului autorităților competente în domeniul patrimoniului cultural construit.

Art. 16. Condiționări diverse și măsuri de protecție privind natura ocupării și utilizării terenului

- (1) Protecția patrimoniului arheologic
- a) În perimetrul ZCP există vestigii arheologice probabile, evidențiate în Repertoriul Arheologic al județului Covasna; sunt necesare identificarea și protejarea acestora în cadrul documentațiilor de urbanism și autorizare.
 - b) Supravegherea arheologică este obligatorie la orice intervenție sub nivelul terenului amenajat actual, pe întreaga suprafață a zonei reglementate.
 - c) Sunt obligatorii cercetări arheologice preventive pentru toate lucrările care afectează solul și subsolul: fundații, rețele edilitare, excavații, foraje, reparații capitale, restaurări, consolidări etc., conform legislației specifice.
 - d) Descoperirile arheologice neprevăzute vor fi păstrate in situ și integrate în proiectele de amenajare și valorificare culturală, conform avizelor autorităților competente.
- (2) Protecție față de poluare și gestionarea riscurilor de mediu

- a) Toate intervențiile trebuie corelate cu obligativitatea racordării la sistemul public de canalizare, cu reducerea poluării solului și apelor.
 - b) Gestionarea mobilității și alimentării unităților comerciale va urmări reducerea traficului și impactului asupra locuirii în ZCP.
- (3) Riscuri tehnice și structurale — cerințe geotehnice și sanitar-structurale
- a) Condițiile de construire vor respecta studiile geotehnice aferente zonei.
 - b) Clădirile cu structuri din lemn, frecvente în zona mediană a curților, vor beneficia de măsuri de prevenire a degradărilor biologice (inclusiv risc de *Serpula Lacrymans* / *Merulius lacrymans*).
 - c) Municipality poate aplica măsuri fiscale stimulative pentru:
 - lucrări de întreținere și reparații ale fondului construit valoros;
 - utilizarea lemnului ca material tradițional, inclusiv cu costuri suplimentare privind securitatea la incendiu, în contextul densității construite.
- (4) Riscuri derivând din presiunea imobiliară
- a) Se interzic intervențiile speculative care ar conduce la deteriorarea fondului construit și la creșterea artificială a prețurilor prin abandon sau degradare intenționată.
 - b) Municipality va promova politici de protecție și revitalizare, încurajând menținerea rezidenței și funcțiunilor tradiționale.
- (5) Riscuri de trafic — măsuri asupra circulației, pavajului și semnalizării
- a) Transformarea Pieței Gábor Áron într-un spațiu pietonal/shared space impune limitarea vitezei la maximum 5 km/h pentru autovehicule.
 - b) Utilizarea pietrei naturale (pavamente) va fi însoțită de măsuri pentru siguranța pietonilor, în special în condiții de umezeală.
 - c) Se evită introducerea excesivă a semnalizărilor rutiere în zona centrală — acestea se vor reduce la strictul necesar, pentru protejarea imaginii urbane istorice și a vitrourilor fațadelor.
 - d) Gangurile de acces către curți își vor menține permeabilitatea pietonală, fără marcaje agresive sau elemente care să perturbe continuitatea vizuală și unitatea spațiului urban.

Art. 17. Condiții de ocupare a terenului

- (1) caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)
- a) Toate parcelele sunt considerate construibile (indiferent de mărimea lor, variabilă, rezultat al legii succesorale secuiești), cu condiția respectării tipologiei istorice, a scării și a relațiilor spațiale tradiționale specifice curților secuiești.
 - b) Parcelarul istoric contribuie la densitatea coerentă a zonei construite protejate și reprezintă un element de patrimoniu urban, fiind interzisă comasarea care ar altera ritmul tradițional, cu excepția cazurilor justificate și avizate conform legii.
 - c) Declivitățile reduse (pante $\leq 5\%$) nu afectează regimul de construire, însă vor fi luate în considerare măsuri minime pentru drenajul apelor și pentru amplasarea construcțiilor auxiliare.
- (2) implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație - în zona Pieței Gábor Áron.
- a) Construcțiile principale sunt amplasate direct pe limita dinspre spațiul public, fără retragere față de aliniamentul stradal.
 - b) Se menține frontul construit închis, care definește morfologia pieței și caracterul său reprezentativ.
 - c) Nu sunt admise modificări care să creeze discontinuități în front sau să fragmenteze percepția spațiului civic.
 - d) Orice intervenție asupra volumelor va prelua ritmul cornişelor, panta acoperişurilor și proporțiile golurilor din vecinătate.
 - e) Este interzisă închiderea parțială sau totală a gangurilor și pasajelor, care au rol de acces public/semi-public în curți.

- f) Redeschiderea gangurilor care au fost închise ulterior momentului construirii originale și care au funcționat ca pasaje de acces public/semi-public către curți constituie condiție obligatorie pentru emiterea autorizației de construire în cazul lucrărilor de renovare, restaurare, schimbare de destinație sau extindere a clădirilor situate pe fronturile către piață și către străzile principale
 - g) aliniamentul nu poate fi depășit cu balcoane sau bovindouri, decât în situațiile în care acestea sunt istorice, adică există în situ sau se poate dovedi prezența lor prin fotografii de epocă sau cercetare de parament.
- (3) implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație - în zona curților secuiești.
- a) În interiorul acestor curți secuiești / străzi, construcțiile sunt dispuse în șiruri paralele sau ușor decalat, de-a lungul limitelor laterale ale parcelelor, urmând adesea un model repetitiv care reflectă subdiviziunile istorice ale proprietății. Dispunerea în adâncime permite o succesiune clară între locuire, anexe gospodărești și ateliere sau spații de depozitare, iar lipsa unor retrageri majore între clădiri contribuie la densitatea și coerența ansamblului.
 - b) Intervențiile noi / respectiv extinderile se vor face conform tipologiilor descrise la articolul xx, păstrând tipologia existentă pe fiecare teren. De regulă, primul corp de clădire după gang este amplasată pe limita străzii din curte. Volumele ulterioare de multe ori sunt retrase progresiv în adâncime, formând fronturi discontinue care permit apariția curților mici private spre ulița interioară. Tipologiile distincte de ocupare a curților (1÷6) sunt descrise în cadrul dispozițiilor detaliate pentru subzonele 2 și 3, ținând cont de particularitățile morfologice, istorice și funcționale ale curților și stabilesc criterii clare privind amplasarea construcțiilor, procentul maxim de ocupare, înălțimea admisă și relația dintre clădiri și spațiul liber. Respectarea acestor reguli asigură coerența intervențiilor noi cu structura urbană tradițională și contribuie la conservarea identității arhitecturale a ansamblului.
 - c) În zona mediană a curților, după demolarea anexelor gospodărești și a șoproanelor improvizate, se admite edificarea unor construcții noi cu caracter organic și flexibil, diferențiate clar de corpurile valoroase situate în apropierea frontului stradal. Intervențiile vor urmări:
 - evidențierea volumelor istorice păstrate și protejarea percepției acestora dinspre spațiul public;
 - crearea de spații libere, cu posibilă vegetație înaltă, dezvoltarea unei ambianțe verzi caracteristice.
 - d) Pentru obținerea caracterului propus la punctul anterior (c) , se instituie următoarele reguli obligatorii:
 - frontul construit spre stradă nu va depăși 40% din lățimea frontului la stradă al parcelei;
 - în rest, zona construibilă se va retrage cu minimum 4 m față de aliniamentul de la stradă;
 - în cazul parcelelor delimitate pe trei laturi de terenuri private și o stradă se vor respecta următoarele reguli de amplasare:

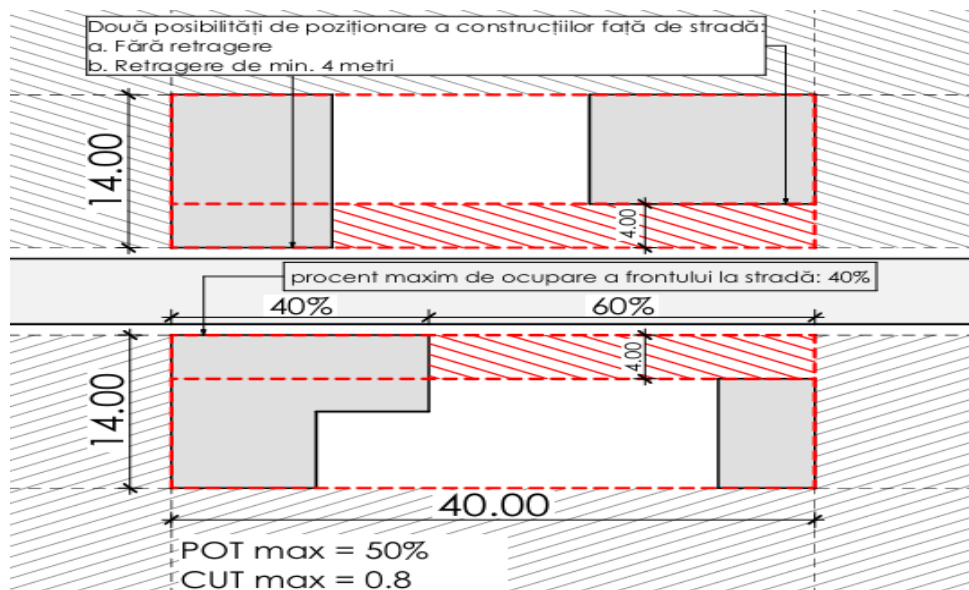


Figura5: ilustrare mod de ocupare în cazul clădirilor noi realizate în zona mediană a curților

- în cazul unei parcele delimitate pe două laturi de terenuri private și două străzi se vor respecta următoarele reguli de amplasare:

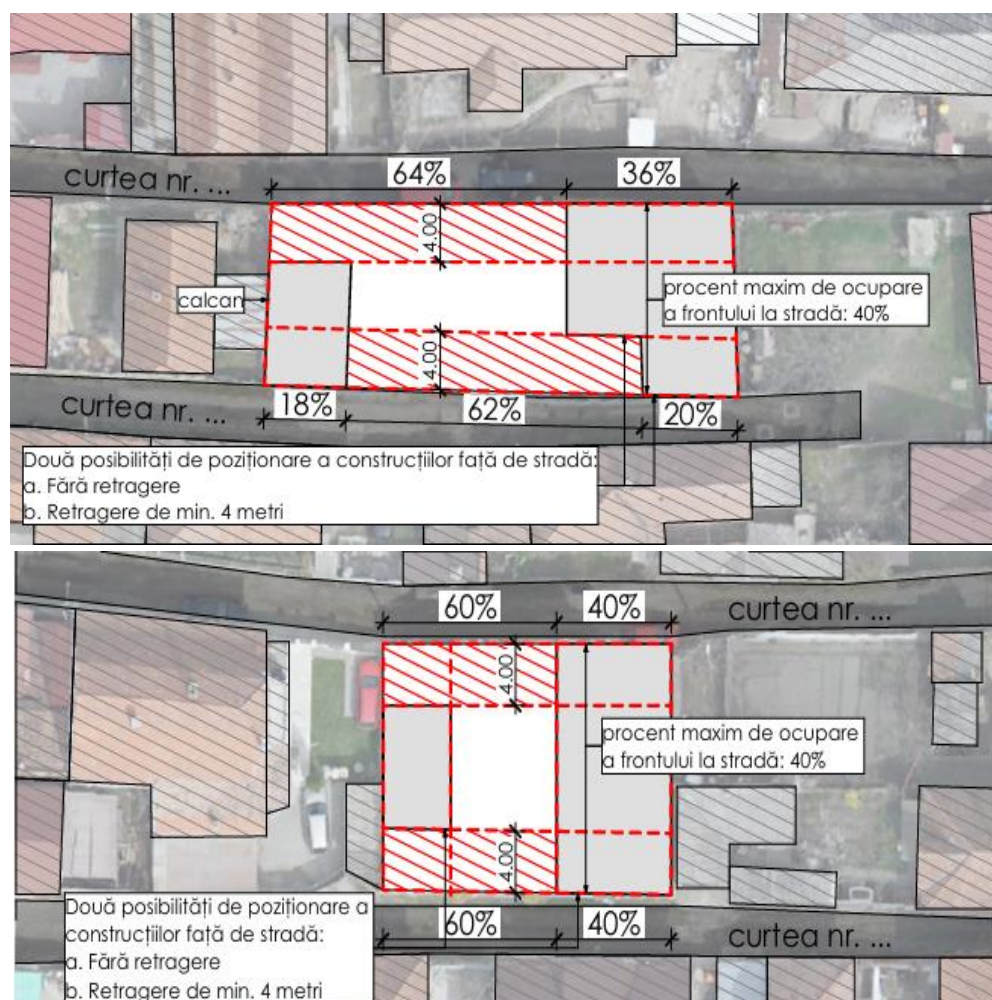


Figura6: ilustrare mod de ocupare în cazul clădirilor noi realizate în zona mediană a curților

- e) Nu sunt admise intervenții care conduc la obstrucționarea, îngustarea sau alterarea profilelor de circulație existente în curți, indiferent de caracterul acestora (drumuri, alei, accesuri pietonale sau carosabile), astfel încât să fie afectate continuitatea și permeabilitatea traseelor tradiționale.
 - f) Orice element nou (gard, anexă, poartă, rampă tehnică etc.) va fi amplasat astfel încât să nu afecteze lățimea minimă de utilizare a profilului de circulație stabilită prin documentația de urbanism și să nu împiedice evacuarea în caz de urgență.
 - g) aliniamentul nu poate fi depășit scări, cu balcoane sau bovindouri.
 - h) anexat planului de situație, se va prezenta documentația de fundamentare a integrării construcțiilor propuse în morfologia și scara specifică vecinătăților din interiorul zonei construite protejate, demonstrând compatibilitatea soluției cu caracterul urbanistic și arhitectural al ansamblului istoric.
- (4) implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor.
- a) construcțiile vor fi amplasate pe limitele separatoare ale parcelelor, pe baza unei analize atente a vecinătăților, denumită în continuare „regula vecinătăților”, pe baza celor specificate mai jos:
 - în completarea planului de situație (care de regulă vizează doar parcela studiată), documentația depusă în vederea obținerii autorizației de construire va conține un plan de situație extins, întocmit la o scară convenabilă, care va include și parcelarul caracteristic din vecinătate. Acesta va cuprinde loturile construite cele mai apropiate – minimum două în stânga și două în dreapta – iar în cazurile în care se constată o neomogenitate morfologică, analiza se va extinde asupra unui număr mai mare de parcele, în funcție de specificul local.
 - de asemenea, documentația va reprezenta parcelele situate la limita posterioară a terenului analizat și, după caz, parcelele de vizavi, amplasate pe frontul opus al străzii, atunci când acestea influențează caracterul urbanistic al intervenției.
 - dacă în vecinătate se găsesc loturi neconstruite, se vor lua în considerare cele mai apropiate cinci loturi construite din subzona urbanistică din care face parte terenul vizat de intervenție. Pentru fiecare dintre aceste loturi se vor reprezenta toate construcțiile existente, regimul de înălțime al acestora, precum și materialele vizibile utilizate. În acest context, nu vor fi luate în considerare intervențiile care depășesc scara construită a vecinătăților și nu contribuie la caracterul general al zonei.
 - Amplasarea noilor construcții se va realiza în armonizare cu morfologia tradițională și cu modul de ocupare al parcelelor învecinate, ținând seama de tipologiile istorice, de relația dintre volumele principale și anexele existente, precum și de organizarea specifică a curților secuiești.
 - pentru fiecare parcelă studiată se va prezenta separat procentul de ocupare a terenului (POT) existent – calculat fie pe baza extrasului CF, fie, în lipsa acestuia, prin măsurători pe suportul topografic utilizat în documentație – precum și coeficientul de utilizare a terenului (CUT) estimat, dedus din regimul de înălțime.
 - se va calcula și media POT/CUT pe ansamblul parcelelor analizate, aceasta constituind bază de referință pentru integrarea construcției propuse.
 - b) în zona mediană a curților, ulterior demolării anexelor gospodărești improvizate și a construcțiilor neconforme, intervențiile se vor realiza în conformitate cu

prevederile alin. (3) lit. c) și d) ale prezentului articol, referitoare la raportarea noilor construcții la morfologia tradițională și la gradul de ocupare admis al terenului.

- c) anexat planului de situație, se va prezenta documentația de fundamentare a integrării construcțiilor propuse în morfologia și scara specifică vecinătăților din interiorul zonei construite protejate, demonstrând compatibilitatea soluției cu caracterul urbanistic și arhitectural al ansamblului istoric.
- (5) Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă se va realiza în conformitate cu tipologiile tradiționale ale curților (1–6), precum și cu regula vecinătăților aplicabilă subzonei, astfel încât să fie respectată organizarea istorică a spațiului construit și echilibrul dintre volumele edificate și spațiile libere ale parcelei. Anexat planului de situație, se va prezenta documentația de fundamentare a integrării construcțiilor propuse în morfologia și scara specifică vecinătăților din interiorul zonei construite protejate, demonstrând compatibilitatea soluției cu caracterul urbanistic și arhitectural al ansamblului istoric.
- (6) POT este stabilită separat pentru fiecare subzonă, de regulă după regula vecinătăților.
- a) Zona analizată s-a aflat, până în anul 1857, sub incidența legii succesorale secuiești, conform căreia fiecare descendent moștenește în mod egal terenul intravilan. Această practică istorică a generat o parcelare marcată neuniformă, cu diferențe mari de dimensiune între parcele, influențând direct scara și imaginea urbană a curților tradiționale. Ca urmare a acestei eterogenități parcelare, nu se stabilesc indicatori unici (POT și CUT) pentru întreaga zonă protejată, ci se aplică o metodă contextuală bazată pe regula vecinătăților.
- b) În vederea stabilirii POT și CUT admise, se vor analiza cel puțin două parcele construite învecinate la stânga și două la dreapta. În cazul parcelelor aflate la limite de subzonă sau într-un front neomogen, se va asigura analizarea a minimum patru parcele comparabile, după caz.
- c) Dacă în vecinătăți există parcele neconstruite, se vor considera primele cinci parcele construite ale subzonei, cu excluderea celor ale căror intervenții depășesc scara tradițională și nu reprezintă referință contextuală.
- d) Calculul indicatorilor se va realiza astfel:
- POT = raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața parcelei %;
 - CUT = suprafața desfășurată, calculată pe baza măsurătorilor topografice:
 - pentru etaje întregi: se va lua în calcul suprafețele din ridicările topografice, aferente construcțiilor;
 - pentru mansarde: se vor lua în calcul 75% din suprafețele din ridicările topografice, aferente construcțiilor;
- f) Dacă valorile POT și CUT existente ale parcelei analizate sunt mai mici decât media rezultată conform lit. c–d din acest alineat, acestea pot fi majorate până la media stabilită.
- g) Dacă valorile POT sau CUT existente sunt mai mari decât media calculată, ele rămân neschimbate, nefiind permisă creșterea suplimentară.
- i) Aplicarea regulii vecinătăților urmărește:
- atenuarea contrastelor dintre intervenții;
 - menținerea continuității morfologice a curților tradiționale;
 - densificarea controlată, fără afectarea peisajului cultural și a caracterului urban istoric.
- j) Valorile POT și CUT propuse se regăsesc în tabelul de mai jos:

Nr. subzonă	Specificații subzonă	P.O.T.	C.U.T.
subzona 1	suprafața pieții propriu zise + și străzile aferente + biserica reformată		
	suprafața pieții propriu zise și străzile aferente, situate în interiorul zonei studiate	Fără obiect	
	biserica reformată care trăiește în contextul pieții;	Se pot realiza mici extinderi funcționale absolut necesare care nu sunt vizibile din spațiul public. Din acest motiv, se acceptă în cazuri bine justificată, mărirea POT cu 5% față de situația existentă, cu mărirea de CUT aferentă. Pentru o asemenea extindere, se solicită PUD.	
subzonele 2 și 3:	curțile specifice municipiului Târgu Secuiesc;		
	Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, cu funcțiuni de locuire, instituții sau servicii, situate pe frontul Pieței Gábor Áron	Conform regulii vecinătăților stabilite prin RLU. Vor fi luate în considerare exclusiv vecinătățile situate pe frontul Pieței Gábor Áron.	
	Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, cu funcțiuni de locuire, instituții sau servicii, situate în interiorul curților	Conform regulii vecinătăților stabilite prin RLU. Se vor analiza clădirile aflate în vecinătate de-a lungul curților, inclusiv clădirea situată pe frontul pieței Gábor Áron, în măsura în care aceasta intră în aria de referință. Nu se vor lua în calcul anexele gospodărești, șoproanele și garajele amplasate în zona mediană a curților. Pentru casele de tip 6, în conformitate cu prevederile RLU, POT-ul nu poate fi majorat în detrimentul curților private existente.	
	Pentru construcțiile propuse spre demolare, situate în zona mediană a curților (în general anexe gospodărești improvizate, garaje etc.),	50%	0.87
subzona 4	Este o insulă situată în interiorul monumentului CV-II-s-A-13273 (Centrul istoric), cu o morfologie mai puțin unitară, dar cu un parcellar specific așezărilor secuiești , prezentând diferite tipuri de arhitectură și moduri variate de ocupare a terenului, care însă trebuie gestionate cu atenție datorită		

	poziției de „anticameră” a centrului și valorii lor ambientale. În această zonă se află curtea nr. 69.		
	Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, având funcțiuni de locuire, instituții sau servicii, situate pe frontul Pieței Gábor Áron, respectiv pe fronturile străzilor Petőfi Sándor, Szacsvey János, Wesselényi Miklós și Independenței,	Conform regulii vecinătăților stabilite prin RLU. Vor fi luate în considerare exclusiv vecinătățile situate pe frontul Pieței Gábor Áron, respectiv pe fronturile străzilor Petőfi Sándor, Szacsvey János, Wesselényi Miklós și Independenței.	
	Pentru intervenții în in curtea nr.69, cu funcțiuni de locuire, instituții sau servicii	Conform regulii vecinătăților stabilite prin RLU. Se vor analiza clădirile aflate în vecinătate de-a lungul curților, inclusiv clădirea situată pe frontul Pieței Gábor Áron, respectiv pe frontul străzii Szacsvey János, în măsura în care acestea intră în aria de referință.	
	Pentru intervențiile din interiorul insulei, altele decât cele preconizate în zonele menționate anterior din subzona 4,	50%	0.87
Subzona 5	Este o insulă situată în interiorul monumentului CV-II-s-A-13273 (Centrul istoric), cu o morfologie mai puțin unitară, dar cu un parcellar specific așezărilor secuiești, prezentând diferite tipuri de arhitectură și moduri variate de ocupare a terenului, care însă trebuie gestionate cu atenție datorită poziției de „anticameră” a centrului și valorii lor ambientale. În această zonă se află curțile nr. 32 și 33.		
	Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, având funcțiuni de locuire, instituții sau servicii, situate pe fronturile străzilor Petőfi Sándor, Szacsvey János, Wesselényi Miklós, Gării și Independenței,	Conform regulii vecinătăților stabilite prin RLU. Vor fi luate în considerare exclusiv vecinătățile situate pe fronturile străzilor Petőfi Sándor, Szacsvey János, Wesselényi Miklós, Gării și Independenței.	
	Pentru intervențiile realizate în curtea nr. 32 (în zona situată spre curtea nr. 33), precum și pentru cele din curtea nr. 33, având funcțiuni de locuire, instituții sau servicii	Conform regulii vecinătăților stabilite prin RLU, se vor analiza clădirile aflate în vecinătate de-a lungul curților, inclusiv clădirea situată pe frontul străzii Szacsvey János,	

		respectiv pe frontul străzii Independenței, în măsura în care acestea se află în aria de referință.	
	Pentru intervențiile din interiorul insulei, altele decât cele preconizate în zonele menționate anterior din subzona 5,	50%	0.87
subzona 6:	zona monumentului CV-II-m-A-13288; fosta școală militară		
	Clădirea se află în curs de restaurare/reabilitare	Se pot realiza mici extinderi funcționale absolut necesare care nu sunt vizibile din spațiul public. Din acest motiv, se acceptă în cazuri bine justificată, mărirea POT cu 5% față de situația existentă, cu mărirea de CUT aferentă. Intervenția nu poate să depășească regimul P+1. Pentru o asemenea extindere, se solicită PUD.	
subzona 7	Este o subzonă de tranziție, cu front de factură orășenească, dar discontinuu ;i variabil, caracterizat prin câteva construcții retrase față de aliniament și amplasate în partea posterioară a loturilor. Zona maschează curtea imobilului nr. 23 din vecinătate.		
	Pentru blocul de locuit de la nr.7	40%	1,2
	Pentru restul subzonei	50%	1
	Pentru situațiile existente, care depășesc POT, CUT	Se vor păstra POT-ul și CUT-ul existente. În cazuri bine justificate se poate aproba majorarea POT-ului cu maximum 5% față de situația existentă, cu majorarea corespunzătoare a CUT-ului. Astfel de situații includ, de exemplu, realizarea unor spații tehnice, adaptarea clădirii la norme actuale (accesibilitate, securitate la incendiu) sau extinderi minimale necesare pentru consolidare, stabilitate ori reconfigurare funcțională, fără afectarea caracterului zonei Pentru o asemenea extindere, se solicită PUD.	

	Notă: în cazul demolării și reconstruirii unei clădiri din această zonă, se solicită PUD.		
subzona 8	Este o subzonă cu front construit continuu, care maschează curtea imobilului nr. 38 din vecinătate. Configurația zonei reflectă specula imobiliară caracteristică începutului secolului al XX-lea.		
	Indicatori urbanistici pentru zonă	0.8	1.6
	Pentru situațiile existente, care depășesc POT, CUT	Se vor păstra POT-ul și CUT-ul existente. În cazuri bine justificate se poate aproba majorarea POT-ului cu maximum 5% față de situația existentă, cu majorarea corespunzătoare a CUT-ului. Astfel de situații includ, de exemplu, realizarea unor spații tehnice, adaptarea clădirii la norme actuale (accesibilitate, securitate la incendiu) sau extinderi minimale necesare pentru consolidare, stabilitate ori reconfigurare funcțională, fără afectarea caracterului zonei. Pentru o asemenea extindere, se solicită PUD.	
subzona 9	Zona închide șirul curților și maschează curtea nr. 50; se caracterizează printr-un front discontinuu și variabil.		
	Indicatori urbanistici pentru zonă	0.5	0,87
	Pentru situațiile existente, care depășesc POT, CUT	Se vor păstra POT-ul și CUT-ul existente. În cazuri bine justificate se poate aproba majorarea POT-ului cu maximum 5% față de situația existentă, cu majorarea corespunzătoare a CUT-ului. Astfel de situații includ, de exemplu, realizarea unor spații tehnice, adaptarea clădirii la norme actuale (accesibilitate, securitate la incendiu) sau extinderi minimale necesare pentru consolidare, stabilitate ori reconfigurare funcțională, fără afectarea caracterului zonei. Pentru o asemenea extindere, se solicită PUD.	
	În cazul demolării unei construcții care nu este amplasată pe aliniament, noua construcție va fi realizată pe aliniament.		

Subzona 10	Subzona este parțial situată în interiorul monumentului CV-II-s-A-13273 (Centrul istoric) și prezintă o morfologie mai puțin unitară, dar caracterizată printr-un parcelar specific așezărilor secuiești. Zona reunește tipuri arhitecturale diverse și moduri diferite de ocupare a terenului, care necesită însă o gestionare atentă datorită poziției de 'anticameră' a centrului istoric și valorii lor ambientale. În această subzonă se află curțile nr. 65–68. Cealaltă parte a subzonei este propusă prin prezentul PUZ ca zonă ZCP.		
	Pentru intervențiile asupra construcțiilor existente, cu funcțiuni de locuire, instituții sau servicii, situate pe frontul Pieței Gábor Áron, respectiv pe fronturile străzilor Episcop Márton Áron, Vásárhelyi Péter și Apafi Mihály	Conform regulii vecinătăților stabilite prin RLU. Vor fi luate în considerare exclusiv vecinătățile situate pe fronturile frontul Pieței Gábor Áron, respectiv pe fronturile străzilor Episcop Márton Áron, Vásárhelyi Péter și Apafi Mihály	
	Pentru intervențiile realizate în curțile nr. 65, 66, 67, 68, având funcțiuni de locuire, instituții sau servicii	Conform regulii vecinătăților stabilite prin RLU, se vor analiza clădirile aflate în vecinătate de-a lungul curților, inclusiv clădirea situată pe frontul Pieței Gábor Áron, respectiv pe frontul străzii Episcop Márton Áron, Vásárhelyi Péter și Apafi Mihály, în măsura în care acestea se află în aria de referință.	
	Pentru intervențiile din interiorul insulei, altele decât cele prevăzute în zonele menționate anterior din subzona 10, cu excepția părții nou propuse ca ZCP, situată între străzile Vásárhelyi Péter și Apafi Mihály, adiacentă subzonelor 11 și 12	50%	0.87
	Pentru intervențiile din aria nou propusă ca ZCP, situată între străzile Vásárhelyi Péter și Apafi Mihály, adiacentă subzonelor 11 și 12	40%	0.70
subzona 11	zonă de tranziție, cu diferite tipuri de arhitectură și moduri diferite de ocupare a terenului;	50%	0.87
subzona 12:	zonă de tranziție, cu posibilă utilizare ca	40%	0,70

	parcare publică sau privată		
--	--------------------------------	--	--

(7) Înălțimea construcțiilor

- a) în cazul construcțiilor existente și păstrate: (s) + P, (s) + P+M, (s) + P+1, (s) + P+1+M, se va menține conformarea actuală a construcțiilor existente, cu posibilitatea de mansardare (în interiorul volumetriei actuale și cu completările posibile, descrise în cadrul fiecărei subzone, în cadrul dispozițiilor detaliate pe subzone, aplicabile în ZCP – Zona Construită Protejată – Centru Istoric Târgu Secuiesc.)
- b) în cazul construcțiilor nou propuse, regimul de înălțime va fi stabilit prin raportare la media construcțiilor imediat învecinate, analizate de-a lungul frontului stradal. Astfel:
 - între două clădiri cu parter, noua construcție va avea, de regulă, tot parter, cu posibilitatea amenajării unei mansarde integrate sub un acoperiș care respectă, la rândul său, regula vecinătăților.
 - între două clădiri cu regim de înălțime P+1, se va admite o construcție nouă cu același regim (P+1).
 - în situațiile în care construcțiile alăturate prezintă regimuri diferite (de exemplu, parter și P+1), este posibilă realizarea unei clădiri intermediare, cu o mansardă mai voluminoasă și un atic ușor ridicat, cu condiția respectării proporțiilor și a caracterului construit al frontului.
 - pentru stabilirea înălțimii la cornișă, respectiv înălțimii la streșină: se va interpreta constructiv situația vecinătăților (luată în considerare regula vecinătăților). Cornișele, streșinile, coamele nu trebuie să fie neapărat la aceeași înălțime, se încurajează diferențele mici, în spiritul situațiilor întâlnite la vecinătăți;
- c) Proiectul de arhitectură nu se va limita la reprezentarea fațadei propuse, ci va include desfășurata străzii, prezentată prin fotomontaj color sau fotografie panoramică. Imaginea va cuprinde cel puțin câte două loturi în stânga și în dreapta parcelei, iar în cazuri justificate – dacă vecinătățile imediate sunt neconstruite – se vor analiza cele mai apropiate cinci loturi construite. Alături de imagine, se va realiza releveul exact al fațadelor vecine, indicând materiale, culori, ritmuri de goluri și înălțimi caracteristice. Fațada propusă va fi redată în acest context, evidențiind modul în care preia liniile de forță ale vecinătăților. Vor fi prezentate atât situația existentă, cât și situația propusă, cu accent pe integrarea volumului, a fațadei și a împrejurimii în peisajul urban, în special în raport cu înălțimea de cornișă, limitele maxime admise, materialele de finisaj și coerența limbajului arhitectural.

(8) Aspectul exterior al clădirilor

- a) Orice intervenție asupra fondului construit existent sau asupra clădirilor nou propuse va contribui la păstrarea și consolidarea caracterului arhitectural specific Zonei Construite Protejate – Centru Istoric Târgu Secuiesc.
- b) Se va asigura coerența limbajului arhitectural, respectarea proporțiilor, a scărilor și a ritmurilor tradiționale ale fațadelor, precum și a regulii vecinătăților.
- c) Materialele de finisaj, cromatică, texturile și detaliile constructive utilizate vor fi compatibile cu arhitectura istorică, evitându-se disonanțele formale, cromatice sau materiale față de ansamblul protejat.

- d) Intervențiile contemporane trebuie să fie discrete și recognoscibile, fără a imita în mod mimetic arhitectura istorică și fără a afecta percepția valorilor autentice ale clădirilor protejate.
- e) Soluțiile arhitecturale vor fi atent calibrate, astfel încât să pună în valoare patrimoniul construit și să contribuie la continuitatea ambianței urbane tradiționale.
- f) Se recomandă ca inclusiv lucrările care, potrivit legislației în vigoare, nu necesită autorizație de construire, să fie supuse unei consultări prealabile cu structura de specialitate (biroul sau comisia locală de urbanism și/sau patrimoniu), pentru verificarea compatibilității cu reglementările aplicabile zonei protejate.
- g) Acoperișurile reprezintă o componentă esențială a peisajului urban tradițional din zona centrală și a expresiei arhitecturale a fiecărei clădiri. Ele vor respecta modelele istorice, cu șarpante cu pante compatibile celor ale construcțiilor din vecinătate, având funcțiuni similare. În continuare, se vor respecta următoarele prevederi:
- nu sunt admise acoperișuri tip terasă sau acoperișuri verzi în zona protejată.
 - învelitorile vor fi realizate din țiglă solzi ceramică, culoare naturală (cărămiziu), preferabil cu aspect manufacturier și dimensiuni mici, Punctual – în cazul construcțiilor din tipologia 2 din interiorul curților unctuale: se acceptă draniță/șindrilă/șiță ignifugată.
 - se acceptă învelitori tablă din titan-zinc sau cupru, doar acolo unde există documente istorice care atestă utilizarea lor, respectiv pe suprafețe mici în celelalte cazuri, pentru realizarea unor lucarne punctuale. În acest ultim caz, suprafața acoperită cu tablă nu poate depăși 10% din suprafața acoperișului.
 - sunt interzise învelitorile din șindrilă bituminoasă, țiglă din beton, țiglă colorată artificial, țiglă metalică texturată; carton asfaltat, materiale plastice, polycarbonat, plăci de azbociment, onduline.
 - tonurile învelitorilor aplicate vor fi naturale, mate, cu evitarea reflexiilor puternice (cu excepția luminatoarelor plane din sticlă).
- h) Streșini
La clădirile existente se vor păstra forma și materialele originale ale streșinilor.
La clădirile noi, streșinile vor fi reduse la minimum; burlanele se vor monta la fața fațadei, fără console vizibile.
- i) Lucarne
Lucarnele se admit doar cu rol de iluminare. Forma lor va fi simplă, aliniată cu golurile din fațade, cu acoperiș într-o singură apă, apropiată de orizontală.
Se interzice utilizarea mai multor tipuri de lucarne pe aceeași suprafață de acoperiș.
- j) Aerisiri la nivelul acoperișului
Aerisirile se vor realiza longitudinal, la coamă și/sau streșini, integrate în materialitatea și expresia acoperișului.
- k) Luminatoare / ferestre de mansardă
Se admit ferestre de mansardă doar cu integrare armonioasă.
Se interzic luminatoarele acrilice bombate; se vor utiliza luminatoare plane din sticlă securizată.
- l) Coșuri de fum și instalații vizibile
Toate instalațiile aparente vor fi mascate discret și redată în proiectul DTAC.
Coșurile vor fi tencuite și văruite unitar pe întreaga înălțime vizibilă.

m) Jgheaburi și burlane

Vor fi realizate din materiale de calitate (cupru, titan-zinc).

În cazul acoperișurilor realizate din tablă, jgheaburile și burlanele vor fi executate din același tip de material ca învelitoarea, pentru asigurarea coerenței estetice și tehnice.

n) Antene și cabluri

Antenele parabolice, antenele TV ori telefonie și cablurile aparente pe fațadele spre domeniul public nu sunt admise.

În restul zonelor din curți, pot fi acceptate numai cu proiect de amplasare și argument al vizibilității reduse.

o) Panouri fotovoltaice și paratrăsnete

Se admit doar dacă rămân neperceptibile din domeniul public.

Se vor autoriza prin proiect, cu reprezentarea poziției exacte pe planșe.

h) Fațadele constituie un element definitoriu al identității arhitecturale a zonei protejate. Se vor respecta următoarele reguli:

- în cazul clădirilor existente păstrate integral sau parțial, realizarea unei cercetări de parament și a unei analize stratigrafice este obligatorie înainte de orice intervenție asupra fațadelor. Cromatica finală va fi stabilită pe baza rezultatelor acestor investigații, alegându-se o nuanță prezentă în straturile istorice identificate.
- pentru fațade, se vor utiliza materiale de finisaj tradiționale: socluri din piatră naturală / socluri tencuite, tencuieli văruiate, lemn aparent, tâmplării din lemn.
- paleta cromatică admisă pentru fațade va respecta cromatica tradițională a zonei protejate, utilizând nuanțe pastelate din gama ocruilor, galbenelor, verzilor și albastrului, cu tonuri mate sau semimate, compatibile cu specificul arhitectural local. În cazul construcțiilor noi, cromatica va fi aleasă în armonie cu clădirile imediat învecinate și cu imaginea urbană a frontului construit, evitându-se contrastele stridente sau soluțiile care perturbă coerența ansamblului. Nu sunt permise culorile intense, stridente sau tratamentele lucioase care alterează percepția patrimoniului construit.
- se interzic vitrările integrale, fațadele cortină, finisajele metalice ostentative și materialele care contravin coerenței frontului istoric.
- în cazul clădirilor existente și menținute parțial sau integral, cercetarea de parament va identifica eventualele goluri originale închise ulterior, precum și modificările succesive ale compoziției fațadei. Documentația depusă va include o prezentare a evoluției în timp a fațadelor, pe baza analizelor stratigrafice, arhivistice și fotografice, în vederea fundamentării soluțiilor de restaurare, reconfigurare sau redeschidere a golurilor. Intervențiile vor urmări readucerea fațadelor la o expresie cât mai apropiată de cea istorică, cu posibilitatea unor inserții contemporane discrete, compatibile cu caracterul arhitectural al clădirii și al zonei protejate. În cazul acestor fațade, se vor elimina modificările neconforme.
- se va prezenta întotdeauna un inventar fotografic al tâmplăriilor existente. Se vor păstra tâmplăriile valoroase existente și se vor adapta energetic cu soluții reversibile.
- tâmplăriile noi vor fi din lemn; tâmplăriile PVC sunt interzise.
- tâmplăriile PVC existente se vor înlocui cu tâmplării de lemn la prima intervenție.

- construcțiile noi propuse vor păstra raportul plin–gol caracteristic fațadelor istorice.
- nu se admit paastise ce simulează ornamentele istorice.
- obloanele decorative și glisante sunt interzise; obloanele funcționale și jardinierele sunt permise.
- balcoane, parapete / balustrade: sunt interzise elementele din inox și fier forjat contemporan (exceptând piesele istorice existente).
- finisajele moderne sunt admise doar critic, cu integrare contextuală.
- se admit zidării aparente din piatră locală, doar până la nivelul planșeului peste parter. Se interzic zidării aparente din cărămidă, piatră de rostogolire, elemente de lemn încastrate în mortar. Lăcuirea suprafețelor de piatră este interzisă.
- placările din piatră nu pot depăși nivelul planșeului de parter. Placările din lemn sunt permise în proporții controlate, fără culori stridente sau tratamente lucioase. Placările cu beton, metal, polycarbonat sunt interzise.

g) Dependințe și anexe gospodărești

Nu sunt admise construcții anexe tip container, metalice sau prefabricate din beton aparente.

Spațiile tehnice (depozitare, colectare deșeuri, centrale etc.) vor fi integrate în volumetriile existente sau ecranate discret.

(9) Accese și circulații

- a) Accesul pietonal și carosabil către parcele se va realiza cu respectarea structurii istorice a tramei urbane, păstrând ierarhia tradițională stradă – gang – curte – grădină (după caz). Traseele existente vor fi menținute, iar eventualele modificări se vor justifica prin necesități funcționale reale și vor fi realizate cu soluții reversibile, adaptate morfologiei specifice a curții.
- b) În interiorul curților, aleile istorice – de regulă înguste, pavate cu piatră sau pietruite – vor fi păstrate și reabilitate cu materiale compatibile. Nu se admite asfaltarea, nici lărgirea nejustificată a acceselor.
- c) Gangurile constituie element structural al organizării urbane locale. Închiderea acestora cu porți sau alte elemente opace este interzisă.
- d) Redeschiderea gangurilor închise nejustificat constituie condiție pentru emiterea autorizației de construire în cazul intervențiilor de renovare sau restaurare ale clădirilor de pe front.
- e) În Piața Gábor Áron, circulația se va organiza ca shared space, acordând prioritate pietonilor și bicicliștilor, iar traficul auto va fi permis exclusiv în regim de viteză redusă (max. 5 km/h) și cu rol secundar. Se vor utiliza materiale unitare, naturale, cu diferențe de nivel minimale, pentru a asigura un spațiu civic coerent și reprezentativ.
- f) Se vor utiliza, cu prioritate, măsuri pasive de calmare a traficului, precum:
 - îngustări punctuale ale carosabilului,
 - schimbări subtile de textură ale pavajului,
 - borduri joase sau absente,
 - mobilier urban și vegetație amplasate strategic.
 - în vederea menținerii caracterului domestic, calm și sigur al spațiului public din zona protejată, se aplică soluțiile de mai sus și pe cât posibil, se vor evita semnalizările vopsite pe carosabil, respectiv semnele de circulație montate pe fațade sau pe stâlpi.

(9) Staționări, pavaje, echipare edilitară și spații libere

- a) Staționarea autovehiculelor în zona protejată se va realiza controlat, pentru a evita fragmentarea peisajului urban și afectarea caracterului istoric al spațiilor publice. În Piața Gábor Áron se vor privilegia soluțiile de staționare perimetrală, la capetele înguste ale pieții, iar numărul parcarilor vor fi limitat la strictul necesar pentru taxiuri, salvare.
- b) Parcărilor realizate în curți vor utiliza materiale permeabile, delimitări discrete și o integrare armonioasă în peisajul construit.
- c) Pavajele vor utiliza materiale tradiționale sau compatibile cu specificul local:
 - piatră cubică, dale de piatră, cărămidă arsă, în culori naturale;
 - texturi antiderapante, cu reflexie luminoasă scăzută.
 - nu se admit suprafețe de asfalt turnat în zonele istorice vizibile, pavele moderne din beton sau alte materiale similare, finisaje industriale agresive.
- d) Se încurajează managementul sustenabil al apelor pluviale, prin soluții precum pavaje permeabile, rigole deschise cu pietriș, șanțuri verzi sau grădini de ploaie, în funcție de topografie.
- e) Echiparea tehnico-edilitară se va realiza exclusiv subteran, cu coordonare atentă pentru a nu afecta spațiile publice valoroase, arborii maturi, respectiv eventualele vestigii arheologice.
- f) Sunt interzise: rețele aeriene, cabluri vizibile pe fațade sau pe domeniul public, echipamente tehnice expuse, fără integrare în arhitectura existentă. Elementele tehnice (cămine, cutii, dulapuri de bransament etc.) vor fi mascate, integrate discret sau amplasate în zone ecranate.
- g) Spații libere și plantate
Se vor utiliza specii tradiționale și locale, compatibile cu mediul urban istoric.
Încurajarea grădinilor de curte, a arborilor solitari și a vegetației liniare contribuie la menținerea infrastructurii verzi și albastre a centrului istoric.
Se recomandă soluții de infiltrare naturală a apelor pluviale, pentru a evita mineralizarea excesivă.
În Piața Gábor Áron, amenajarea este reglementată prin prevederi specifice subzonei, având în vedere rolul său reprezentativ.
- h) garduri, porți, împrejmuiri
În cazul gangurilor, nu se acceptă porți. Se vor realiza împrejmuiri cât mai simple, care se integrează în context, preferabil din materiale naturale, în forme tradiționale (leațuri orizontale, garduri din scânduri verticale) care nu deranjează optic și estetic. Dacă se dorește o obturare a vizibilității parcelei se va planta vegetație (specii locale), garduri vii etc. Sunt permise garduri din plasă de sârmă sau plasă sudată cu ochiuri mari cu condiția plantării adiacente a unui rând de vegetație (gard viu). Sunt interzise gardurile din panouri metalice opace, profilate, șipci metalice, fier forjat, panouri polycarbonat sau similare. În caz că se vor utiliza porți secuiești, ele vor urma modelele caracteristice din zonă.

(10) Spații amenajate cu rolul de a proteja, a securiza, a izola sau a recorda zona sau subzonele PUZ-ului față de vecinătățile agresive

Nu este cazul. Teritoriul reglementat nu se află în contact direct cu zone considerate agresive din punct de vedere urbanistic sau ambiental. Tranziția către vecinătățile adiacente se face natural și firesc, în cadrul unei structuri urbane istorice coerente.

Art. 18. Posibilități maxime de utilizare a terenului

- (1) CUT admis: valorile sunt cuprinse în tabelul de la articolul 17.
- (2) Condiții de depășire a CUT
 - a) Depășirea valorilor maxime ale CUT se poate admite doar în cazuri excepționale, pentru construcții de interes public și în baza unui studiu de fundamentare detaliat, care să demonstreze compatibilitatea intervenției cu contextul urban și arhitectural. Aceasta înseamnă că persoanele juridice – precum dezvoltatorii imobiliari, firmele de construcții sau alte entități comerciale – nu pot iniția un P.U.Z. în vederea depășirii CUT pentru obiective fără caracter public.
 - b) Singura excepție admisă este la clădirile existente majorarea ușoară a CUT rezultată prin utilizarea podului ca mansardă locuibilă, cu condiția respectării formei acoperișului, a înălțimii de cornișă și a proporțiilor construcțiilor din vecinătate, conform *regulii vecinătăților* și reglementărilor aplicabile subzonei respective.

Art. 19. Planul de circulație: situație existentă/situație propusă, conform Studiu de circulație / Modernizarea și reabilitarea centrului istoric al Municipiului Tg. Secuiesc – etapa II, proiect nr. 1204.01 elaborat de AUSENG VISION s.r.l., este anexa integrantă a prezentului regulament.

III. DISPOZIȚII SPECIFICE, DETALIATE PE SUBZONE, APLICABILE ÎN ZCP CENTRU ISTORIC TG. SECUIESC, ÎN COMPLETAREA ȘI CONTINUAREA PREVEDERILOR DE LA CAPITOLELE I ȘI II

Art. 20. Reglementările detaliate se aplică exclusiv în interiorul subzonei la care se referă din cadrul Zonei Construite Protejate (ZCP) „Centru Istoric Târgu Secuiesc” și reprezintă completări și precizări ale dispozițiilor generale stabilite în Capitolele I și II ale prezentei documentații de urbanism.

- (1) Aceste dispoziții sunt formulate diferențiat, în funcție de caracteristicile specifice fiecărei subzone și sunt obligatorii pentru toate intervențiile asupra fondului construit, asupra spațiilor publice și asupra utilizărilor terenurilor, asigurând o reglementare diferențiată, în concordanță cu specificul istoric, morfologic și funcțional al fiecărei subzone.
- (2) Aceste prevederi au ca scop:
 - conservarea și valorificarea patrimoniului construit existent,
 - asigurarea integrării coerente a intervențiilor noi în țesutul istoric,
 - protejarea imaginii urbane tradiționale și a relațiilor spațiale caracteristice,
 - menținerea echilibrului între funcțiuni, spațiu construit și spațiu liber.
- (3) Fiecare subzonă beneficiază de reglementări proprii privind: regimul de înălțime, CUT, POT, retrageri, tipologii de implantare, utilizări admise și condiționate, tratamentul fațadelor și al spațiului public, astfel încât specificul morfologic și funcțional al centrului istoric să fie păstrat și consolidat.

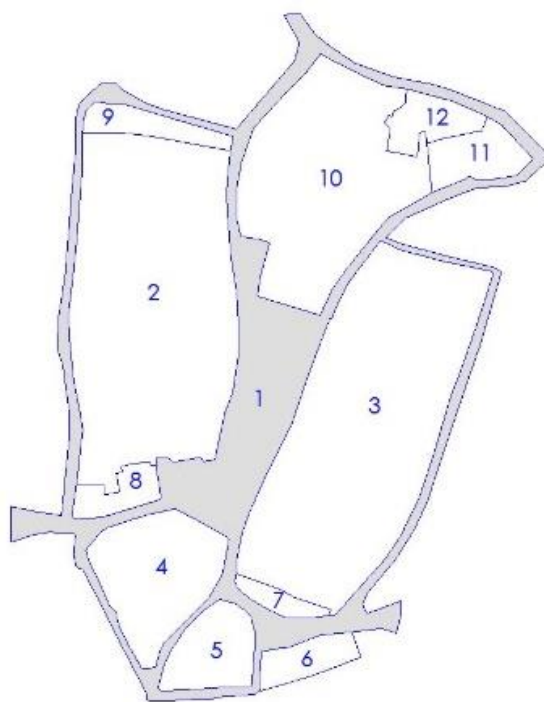


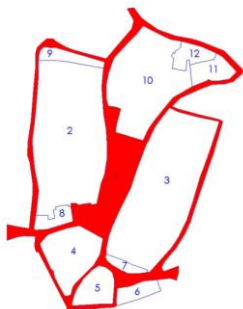
Figura 7: împărțirea zonei în subzone

- (4) Zona studiată a fost divizată în 12 subzone, după cum urmează:
 - subzona 1: suprafața pieței propriu zise și străzile aferente, situate în interiorul zonei studiate + biserica reformată care trăiește în contextul pieții;
 - subzonele 2 și 3: curțile specifice municipiului Târgu Secuiesc;
 - subzonele 4, 5, 10: insule din interiorul monumentului CV-II-s-A-13273, cu morfologii mai puțin unitare, dar cu parcelar specific așezărilor secuiești, cu

diferite tipuri de arhitectură și moduri diferite de ocupare a terenului, dar care trebuie atent gestionate, datorită poziției de „anticameră” a centrului, respectiv valorii lor ambientale. În zona sudică, regăsim punctual structura curților.

- subzona 6: zona monumentului CV-II-m-A-13288;
 - subzonele 7,8,9: „curți descoperite pe flanc”, în sensul că vecinătatea nu este o altă curte, ~~eu~~ ci o arteră importantă de circulație, astfel amfilada de clădiri din curte prezintă o fațadă urbană (mai puțin sau mai mult coerentă) spre aceste artere;
 - subzona 11: zonă de tranziție, cu diferite tipuri de arhitectură și moduri diferite de ocupare a terenului;
 - subzona 12: zonă de tranziție, cu posibilă utilizare ca parcare publică.
- (5) Simpla preluare în certificatul de urbanism (C.U.) a prevederilor din prezentul Capitol III – Dispoziții detaliate pe subzone nu este suficientă. La emiterea, respectiv utilizarea certificatului de urbanism, vor fi luate în considerare și comunicate integral toate celelalte reglementări aplicabile în zona de studiu, inclusiv cele prevăzute în capitolele I și II ale P.U.Z.-ului. Respectarea cumulativă a tuturor condițiilor este obligatorie în vederea fundamentării corecte a intervențiilor propuse.

SUBZONA 1: PIAȚA GÁBOR ÁRON PROPRIU ZISĂ + INCINTA BISERICII REFORMATE



observații:

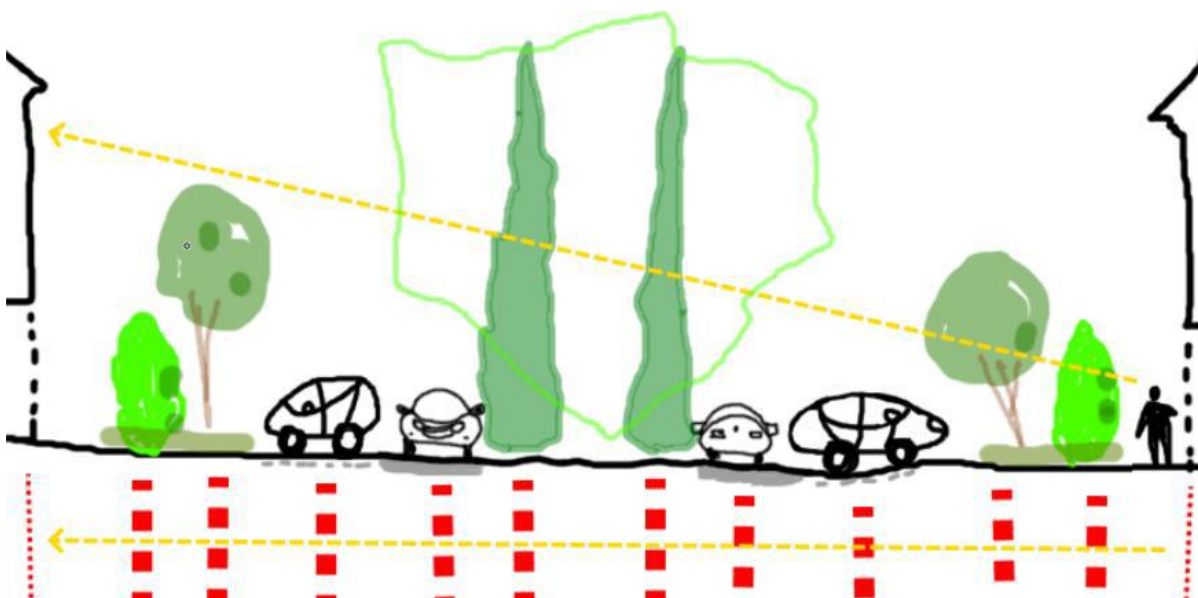
- este domeniul public de-a lungul străzilor, respectiv piața Gábor Áron, aceasta din urmă fiind o zonă (re)gândită de două ori pe parcursul secolului XX (ca piață reprezentativă centrală, respectiv ca parc central);
- orizontalitatea parcului din mijlocul pieții, cu trepte la capăt pentru soluționarea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

disfuncționalități:

- modalitatea actuală de amenajare a pieții reprezintă de fapt numeroase bariere și obstacole vizuale sau funcționale, care distrug spațialitatea pieții, nepermițând citirea ansamblului urban prețios. Existența unei vegetații prea înalte, care obturează fronturile construite ale pieței și a unor pardoseli și elemente de mobilier urban neadecvate (îmbrăcăminți de asfalt, fântână circulară, etc.) și care stânjenesc funcțiunea tradițională de târg a pieței.
- este foarte deranjant că pavajul de piatră cubică al curților se oprește brusc pe linia frontoanelor pieții, unde întâlnește un pavaj din beton, realizat în mod continuu, fără scară. 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.
- pavajele din beton, realizate în mod „infini” de pe trotuare, fără întreruperi reprezintă un element ieșit din scară;
- zona parcărilor de-a lungul arterei în sens unic din mijlocul pieții împreună cu vegetația existentă din piață îngreunează foarte mult citirea spațiului urban și funcționarea acestuia și face imposibilă perceperea în ansamblu a fronturilor construite valoroase;
- insulele verzi, din jurul copacilor, flancate de ieșirile din curți pe latura vestică a pieții sunt la rândul lor inaccesibile ca spații verzi;
- condițiile de viață ale arborilor din zona trotuarelor, fără zonă de infiltrare în jurul trunchiurilor sunt îngreunate;
- putem remarca inexistența pistelor pentru bicicliști;
- lipsa/insuficiența unor corpuri de iluminat precum și a unui mobilier urban potrivit cadrului istoric;
- practic datorită lipsei șanțurilor sistemului de evacuare ape pluviale o bună parte a apei pluviale din zona centrală se scurge pe carosabil, în lungul acestuia. Situația este neprielnică și pentru construcțiile din zonă, fațadele acestora având probleme de umezeală în zona soclurilor;
- cablurile aeriene sunt deranjante în contextul istoric.

concluzii:

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



Figurile 8-9: situația actuală a pieței Gábor Áron

Art. 21. Reglementările detaliate, specifice subzonei 1

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

- (1) Piața Gábor Áron principală este atât spațială, cât și temporală. Are un rol de colector-distribuitor, în care prioritatea este de a diferenția ritmul curților, al tronsoanelor de stradă, de a organiza traficul într-un mod funcțional, de a gestiona "nodurile" într-un mod restrâns - acesta din urmă cu un efort consistent de a crea continuitate și prioritate pentru traficul pietonal. Este nevoie de regândirea circulației din zonă, pentru transformarea pieței în spațiu pietonal/tip shared space. Reînnoirea funcțiunilor zonei este posibilă doar prin eliberarea pieței și a țesutului urban aparte a curților de trafic / de traficul de tranzit. În acest sens, crearea de cca. 1000 de parcaje, necesare locatarilor din zonă și funcțiunilor turistice, într-o zonă adiacentă zonei studiate, practicabilă pe jos și cu bicicleta, este imperios necesară. La fel, încetinirea circulației în zona de legătură a Pieței Gábor Áron cu parcul Molnar Józsiás este inevitabilă, deoarece traficul distruge sinergia posibilă a Centrului istoric cu spațiul verde apropiat – istoric la rândul lui. Utilizând o comparație, dacă putem considera piața și curțile aferente inima orașului, atunci grădina Józsiás reprezintă plămânii orașului. Problematika grea dpdv. al 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.
- (2) scopul intervențiilor din zona pieței este de a crea un spațiu urban folosit "24 ore pe zi", care să fluctueze în timp, adaptându-se la ritmul vieții, de exemplu: sărbători - zile lucrătoare - evenimente, gândite până-n ultimul detaliu (de ex. iluminat mai slab în timpul nopții).
- (3) spațiul urban trebuie să se adapteze la provocările unui climat urban din ce în ce mai extrem (cu nevoi accentuate de 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).
- (4) perceperea unei atmosfere de epocă prin reconstituirea formei, și parțial, și a funcțiunilor tradiționale ale pieței centrale (prin uniformizarea nivelurilor de călcare astfel ca spațiul să permită din nou organizarea târgurilor tradiționale. Este dorită readucerea a cât mai multor etape istorice prezentate în studiul istoric (târg, promenadă, piață urbană, parc etc.). Fântânile de odinioară, prezente în fotografiile istorice, pot reprezenta un reper la rândul lor în spațiul pieței. Apariția apei în piață este dorită. 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.
- (5) crearea unei zone pietonale tip shared space și restricționarea circulației autovehiculelor, în vederea creării unei vieți urbane;
- (6) punerea în valoare a fronturilor construite prin regândirea zonelor plantate, prin rădarea vegetației nevaloroase, respectiv punerea în valoare a vegetației valoroase existente – altfel spus un echilibru între arhitectura fronturilor din piața urbană și spațiile verzi. Păstrarea arborilor perimetrali, cu o eventuală reducere a coroanei în partea inferioară (în limita posibilului), utilizarea arbuștilor în zona centrală a pieței (ca delimitare de circulație prin mascarea parțială a acesteia), limitarea circulației ca flux vor pune în evidență atât patrimoniul construit al Centrului, cât și magnoliile din mijlocul pieței. Păstrarea arborilor cu cuiburi este obligatorie!
- (7) înlăturarea îmbrăcămintei inadecvate și degradate (asfalt din zona de „parc” a pieței, pavele și borduri din beton în cazul trotuarelor perimetrale) și utilizarea unui singur material – piatra naturală (de diferite dimensiuni și nuanțe) în cadrul pieței;

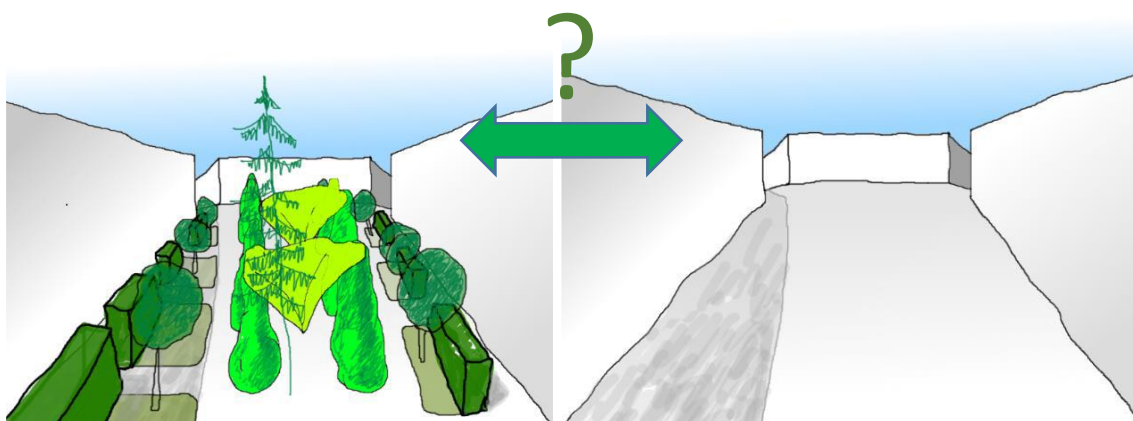
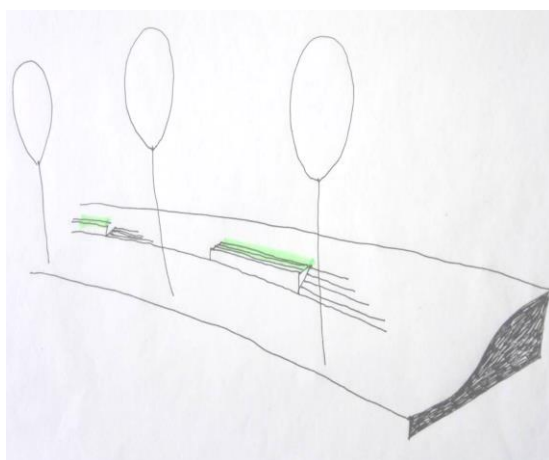


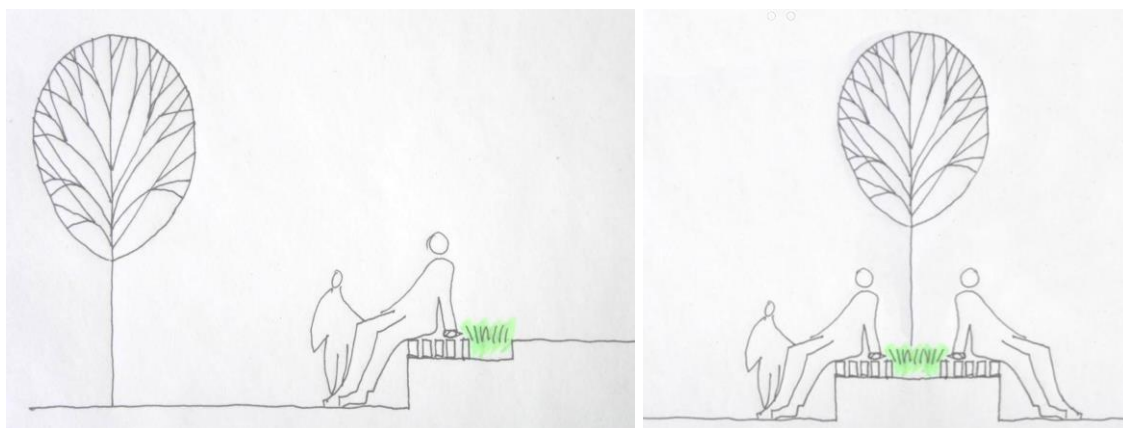
Figura 10: vegetația este importantă, dar nu trebuie să obtureze fațadele construcțiilor

(8) evitarea pe cât posibil a preluării denivelărilor prin trepte, din următoarele motive:

- transformarea parțială a treptelor în pante/movile va mări spațialitatea pieței și va oferi posibilități de animare:



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

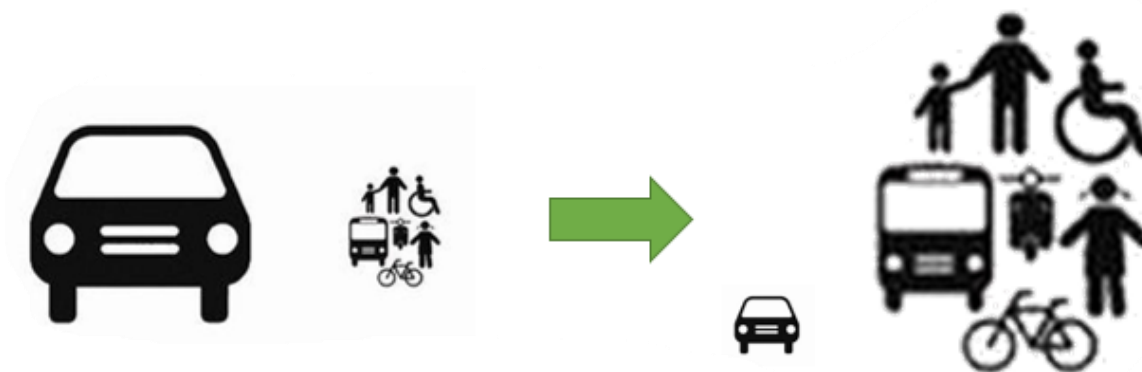


(9) În ceea ce privește biserica reformată:

- sunt premise doar lucrări de restaurare, reabilitare, întreținere în condițiile legii 422/2001;
- se pot realiza mici extinderi funcționale absolut necesare care nu sunt vizibile din spațiul public
- curtea bisericii se va trata în mod relaționat cu piața Gábor Áron.

(10) În continuare, se impun următoarele măsuri:

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



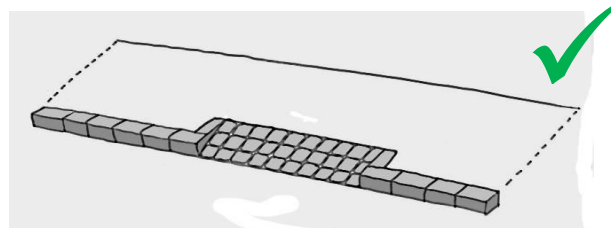
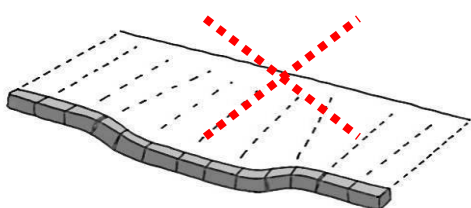
- piața istorică, dezvoltată organic nu are axe compoziționale majore. Și în continuare vor fi evitate gesturile mari, ce distrag atenția de la fondul construit valoros;
- magnoliile existente sunt elemente marcante de care trebuie să țină cont orice proiect de dezvoltare a zonei. Ele și vegetația valoroasă menționată în studiul peisagistic trebuie păstrate. Spațiile verzi vor fi realizate pe baza unui proiect peisager care ia în considerare infiltrarea/ retenția apei precum și schimbările climatice, în speță seceta;
- în locul evacuării rapide a apelor pluviale se vor căuta soluții de infiltrare/reținere a apelor pluviale din zonă, combinate cu o canalizare pluvială subterană pentru preluarea surplusului;

- LEA se vor transforma în LES. La fel toate conductele aeriene de orice tip se vor îngropa (rețelele electrice, de telefonie, de televiziune prin cablu, de internet etc. vor fi realizate subteran);
- întrucât nu există o cartare arheologică integrală a pieții, straturile istorice ale spațiului public (ne)vizibile pot oferi surprize, chiar în timpul șantierului. Din acest punct de vedere, se preferă propunerile de amenajări flexibile dpdv. compozițional, adaptabile, ce permit modificări și preluarea din mers a eventualelor descoperiri ce se consideră demne de prezentat;

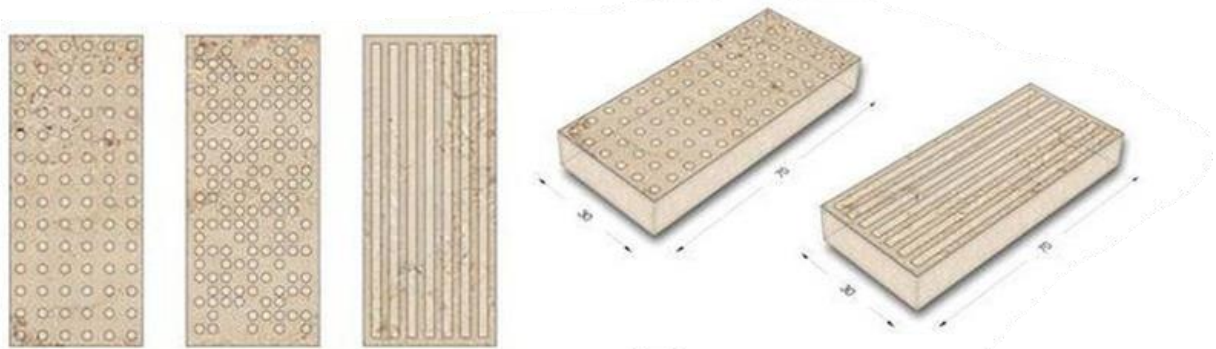


Exemple de prezentare a straturilor istorice.

- Pavajele din piața Gábor Áron vor fi din piatră naturală, care este singura alegere bună. Varietatea decentă este lăudabilă. Planurile trebuie să ia în considerare și skateboardul evitându-se amplasarea de borduri proeminente. Trotuarele din cadrul promenadelor din zona fațadelor se vor realiza din piatră tăiată, fasonată, cu întreruperi cu zone de piatră cubică în fața gangurilor/acceselor în curți. Aceste zone de piatră cubică vor fi concepute ca prelungirea curților spre piață.
- în cazul străzilor, trotuarele vor fi realizate din pavaje de formă geometrică simplă, de culoare gri, iar limitele de proprietate laterale ale parcelor (prelungite spre domeniul public) vor fi marcate cu două-trei rânduri de piatră cubică.
- bordura dintre stradă și trotuar – în cazul în care se propune separarea pe înălțime- se va realiza din calupuri mari de piatră cioplită, din același material ca și piatra cubică utilizată. Bordura se va păstra la același cotă de nivel. Nu se acceptă coborâri de bordură în zona acceselor în curți cu scopul de a prelua denivelarea dintre stradă și trotuar. În locul acestei soluții se va alege întoarcerea bordurii, perpendicular pe drumul carosabil, și crearea unei mici rampe, realizate din piatră cubică, ca o mică insulă, conform desenului de mai jos:



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

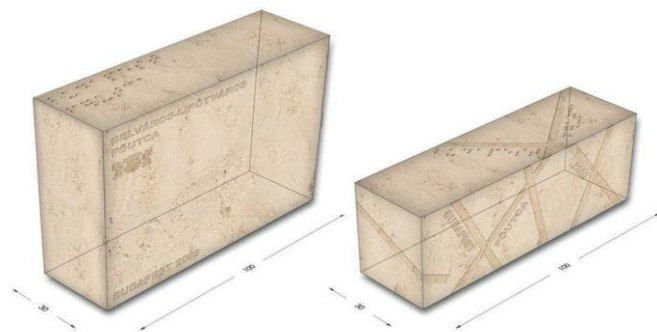


Elemente de pavaj personalizate pentru persoane nevăzătoare.



Elemente de pavaj personalizate pentru persoane nevăzătoare.

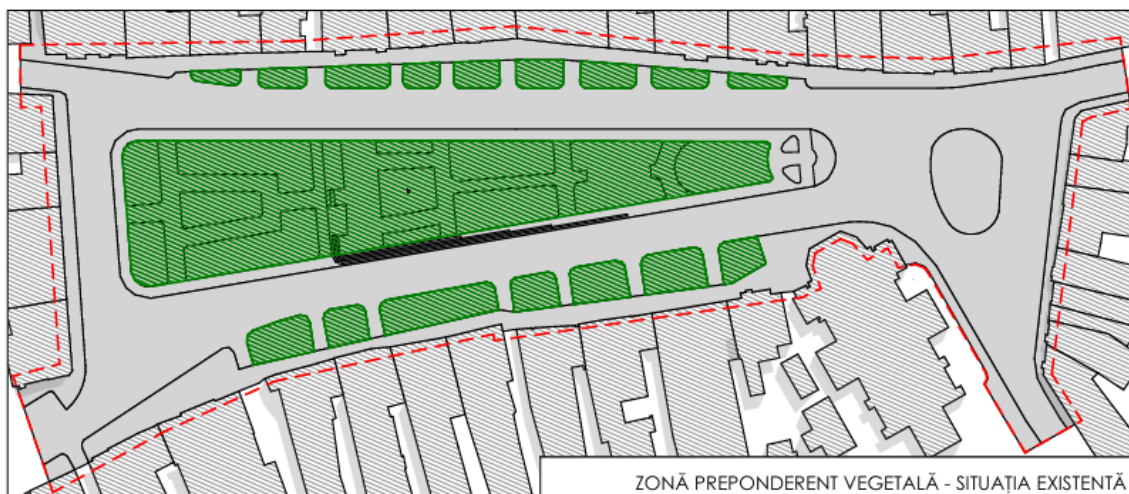
- odată cu regândirea circulației se va realiza pistă pentru bicicliști – pe porțiunile unde acest lucru este posibil;
- mobilierul urban nu ar trebui să imite trecutul (din nefericire, această abordare poate folosi forme destul de bizare care devin rapid depășite, iar detaliile prea complicate sunt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



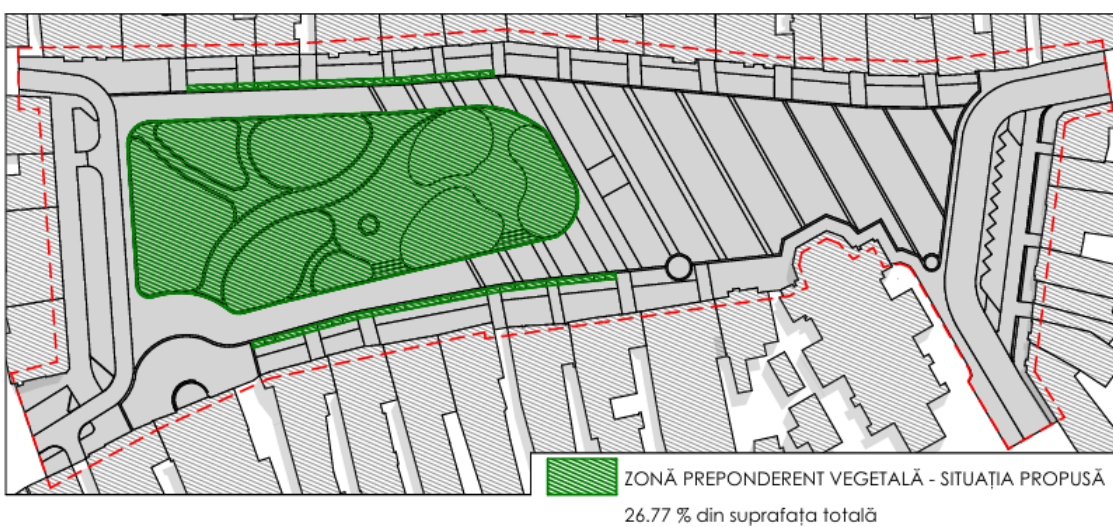
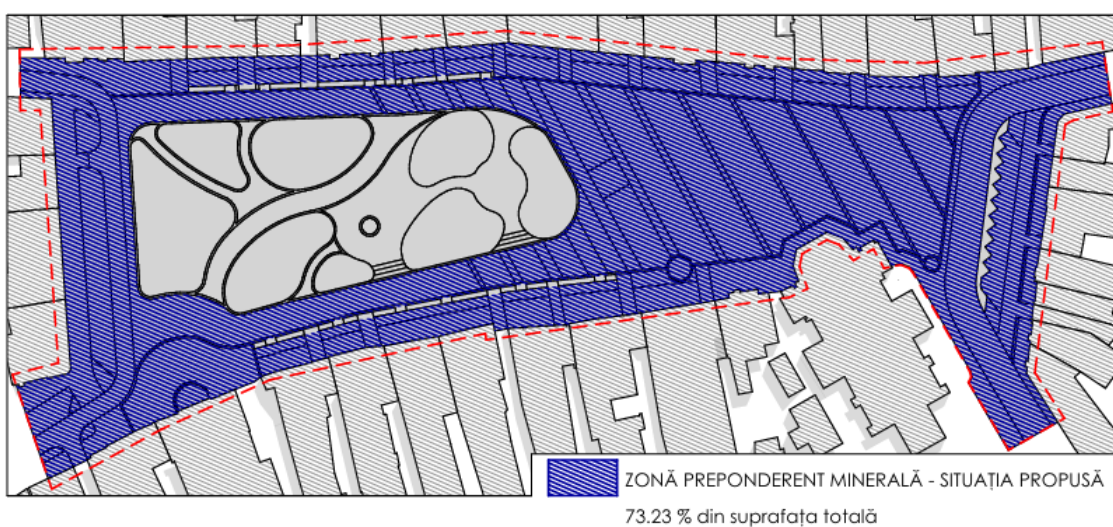
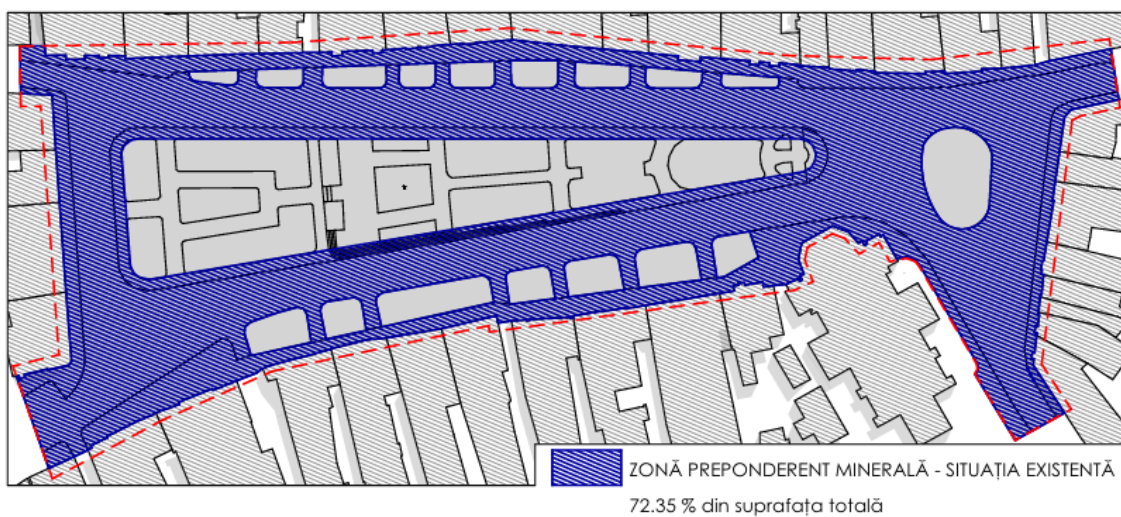
Exemple de obiecte integrate.

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

Amenajarea actuală este în defavoarea utilizării cadrului urban în condiții optime. Prezentul PUZ reglementează măsura și condițiile în care este permisă restructurarea modului de amenajare actual al pieței. Planșa de reglementări / planșa 11 reprezintă zonele care vor fi cu precădere minerale sau vegetale, iar imaginile de mai jos reprezintă o ilustrare de temă.

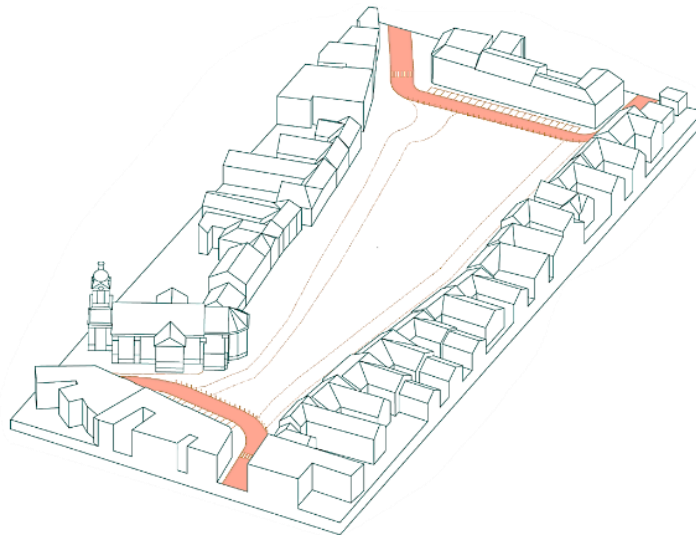


ZONĂ PREPONDERENT VEGETALĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ
27.65 % din suprafața totală

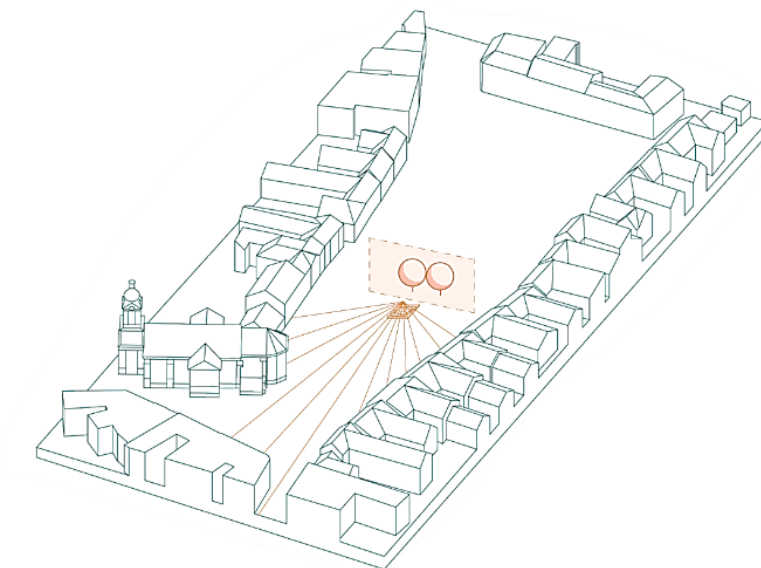


Transformarea propusă - cu accent pe claritate și coerență - se poate realiza conform etapelor de mai jos :

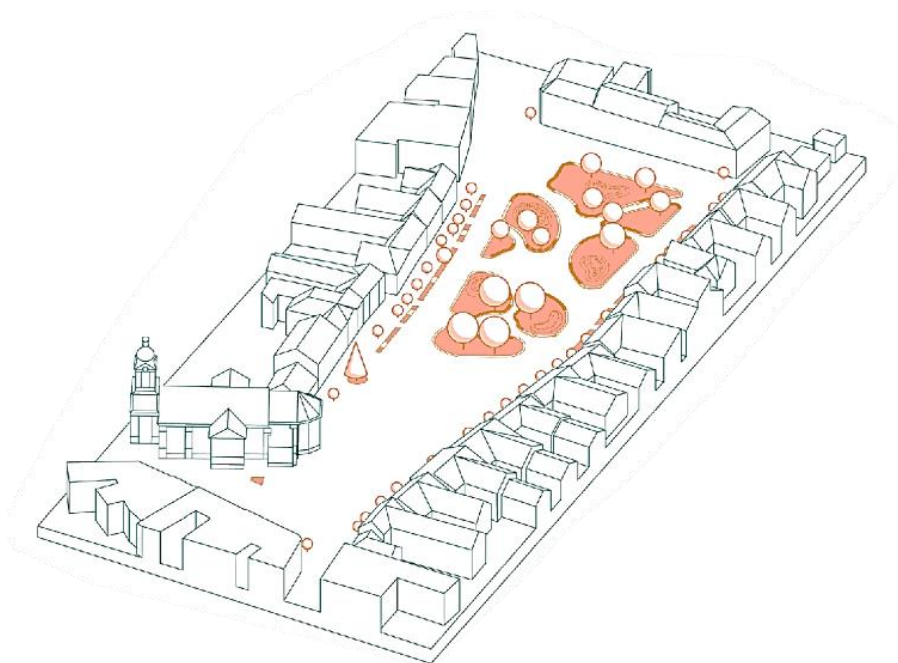
- Se mențin arterele de circulație auto pe latura nordică (lângă primărie) și pe latura sudică a pieței. Circulația auto pe direcția nord-sud va fi propusă cu acces restricționat, în regim de "shared space". În piață, se vor asigura platforme de parcare pentru 32 de autoturisme. Pentru a acoperi necesarul de parcare, se vor amenaja platforme la sol în zonele din apropierea centrului istoric, iar circulația va fi modificată pentru a permite un singur sens de deplasare, după schema de mai jos:



- Se impune păstrarea statuii lui Gábor Áron, însă aceasta va fi poziționată într-un punct de interes al pieței, la granița dintre spațiul preponderent mineral, de factură piață urbană și cel cu un caracter preponderent verde ("parc"). Astfel, magnoliile existente din această zonă verde vor crea un fundal floral pentru statuie, iar către sud va fi amenajată o platformă amplă, destinată manifestărilor comemorative.

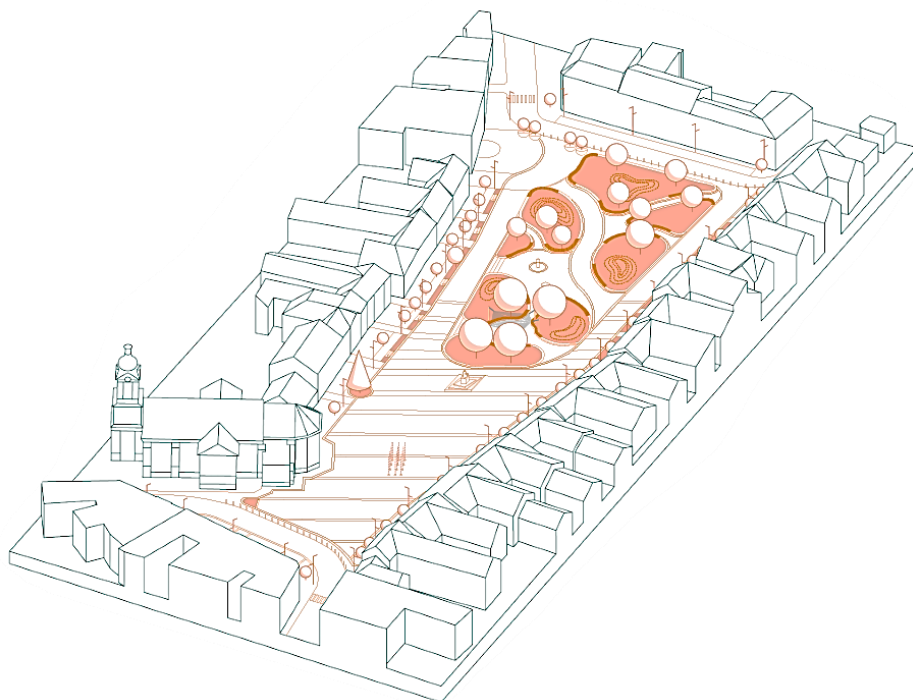


- Regândirea zonelor plantate se va face printr-o amplasare insulară, păstrând local arbori singolari sau grupuri restrânse. Pe marginea pieței se vor prefera arbori și arbuști de înălțime redusă, având grijă ca amplasarea acestora să nu obtureze fațadele fronturilor pieței.



Astfel, conform situației propuse:

- Se creează un spațiu central care permite organizarea evenimentelor culturale.
- Majoritatea suprafeței pieței este redată cetățenilor ca zonă de recreere și repaus.
- S-au propus amplasamente pentru standuri destinate produselor de artizanat și manufactură, care vor fi montate și demontate conform programului aprobat de primărie.
- S-au prevăzut jardiniere pentru arbuști.
- S-a avut în vedere ca atât vegetația nouă, cât și cea existentă să nu obtureze fronturile clădirilor pieței.
- Au fost prevăzute bănci pentru "agora" orașului, oferind locuri de repaus pentru părinți, bunici, copii, tineri etc.
- Zona va fi iluminată cu corpuri de iluminat tip lampadar.
- S-au prevăzut două fântâni arteziene: una încastrată în paviment în zona centrală și cealaltă amplasată în zona verde a pieței.
- S-a propus amplasarea mobilierului urban: bănci, coșuri de gunoi, jardiniere și suporturi pentru biciclete.



Ilustrare de temă: spațiul mineral și vegetal din cadrul pieței Gábor Áron



Ilustrare de temă: spațiul mineral din cadrul pieței Gábor Áron

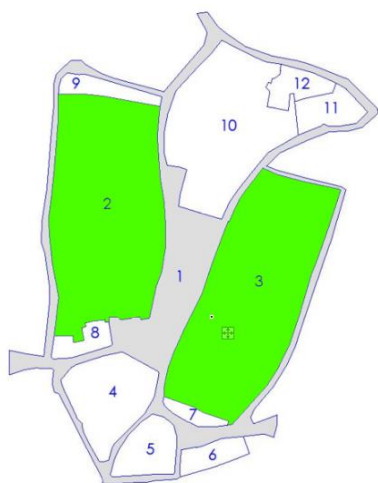


Ilustrare de temă: spațiul mineral din cadrul pieței Gábor Áron



Ilustrare de temă: limita dintre spațiul mineral și vegetal din cadrul pieței Gábor Áron

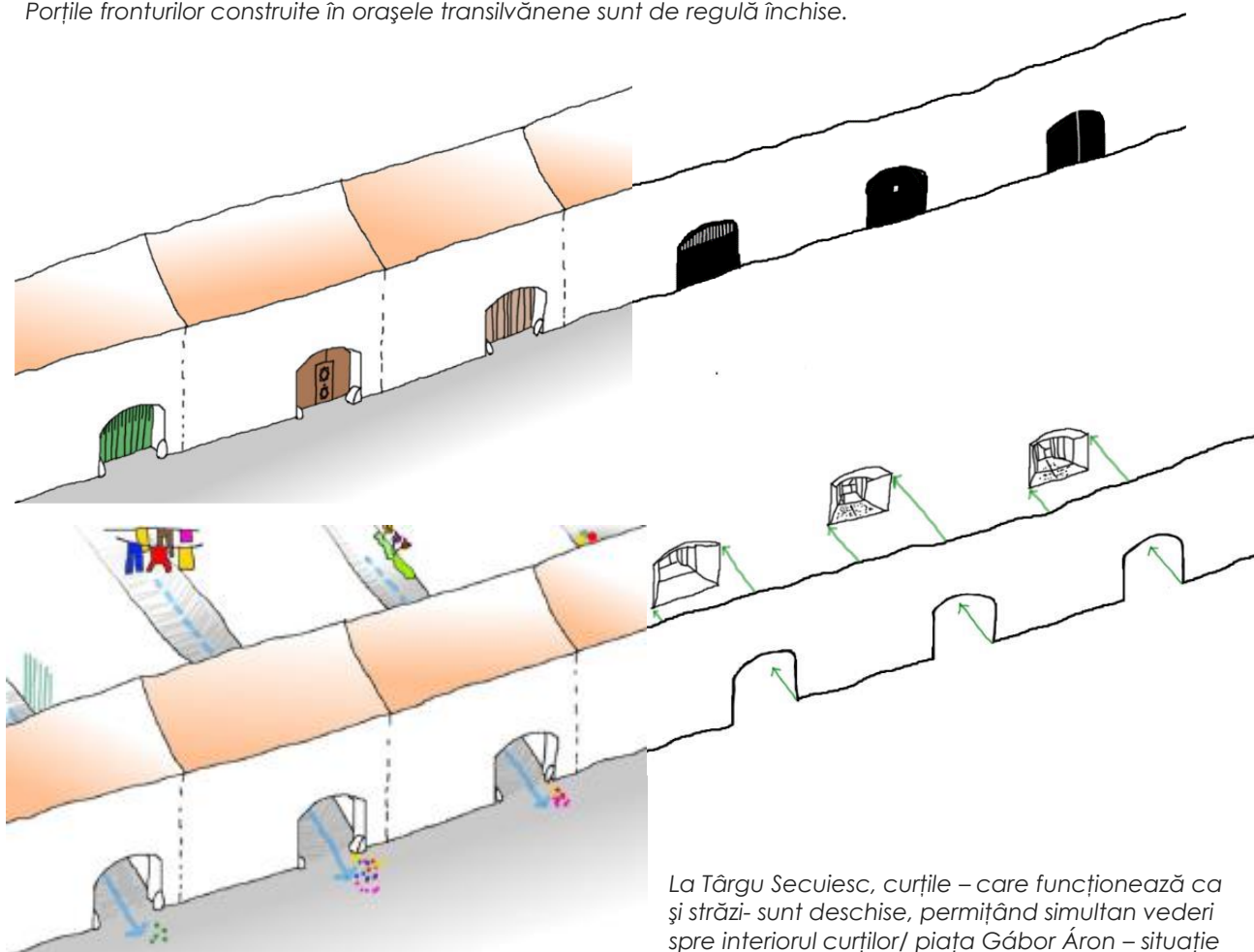
SUBZONELE 2 -3 :



observații:

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

Porțile fronturilor construite în orașele transilvănene sunt de regulă închise.

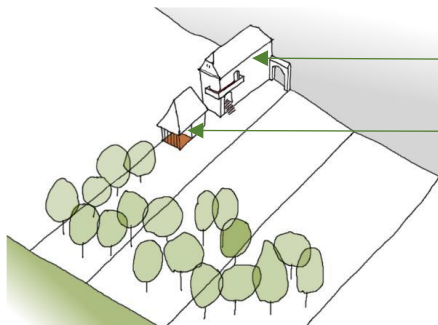


La Târgu Secuiesc, curțile – care funcționează ca și străzi- sunt deschise, permițând simultan vederi spre interiorul curților/ piața Gábor Áron – situație surprinsă și pe picturile lui Incze István, anii 1970 (din colecția Muzeului Tg. Secuiesc) .

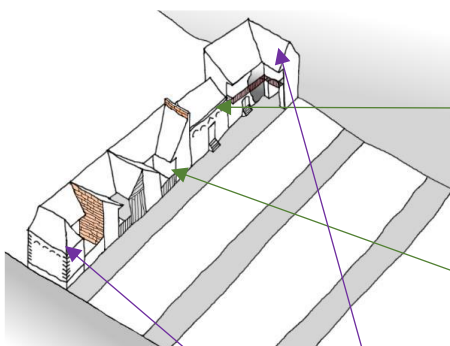


art. 22. tipologia clădirilor de locuit din curți

Există o tipologie pentru dezvoltarea curților, prezentată mai jos:



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



- după incendiului din 1834, la experiența nefericită trăită există două tipuri de răspunsuri:

- casele alipite frontului pieții, situate imediat în spatele construcțiilor din perimetrul pieții, sunt construite după modelul caselor orășenești, din cărămidă și sunt tencuite. Au accesul direct din curtea-stradă (case tip 3).
- casele și anexele din zona mediană a curților sunt amplasate în perimetrul curților private, în formă de U, cu calcane pe trei laturi. Aici se poate observa alternanța suprafețelor minerale/ tencuite și organice/lemn (case tip 4). La sfârșitul sec. XIX – început de sec. XX,

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

disfuncționalități:

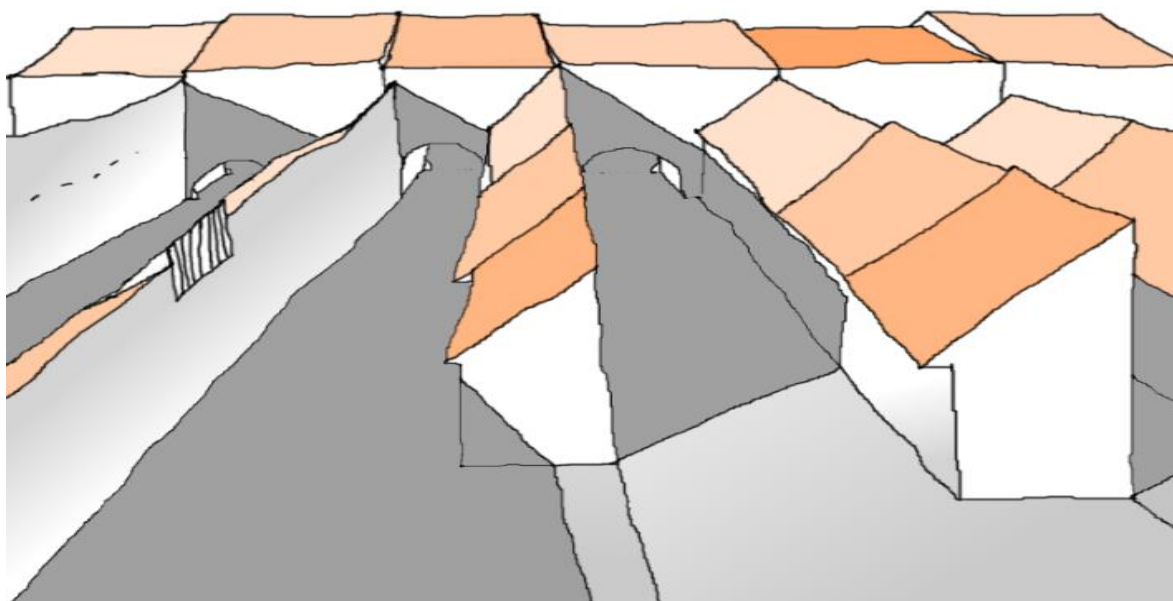
- starea precară a construcțiilor, mai ales în zona mediană a curților –vezi analiza de pe pagina următoare;
- chiar dacă majoritatea construcțiilor din curți au orientarea spre sud, distanțele minime până la clădirile curții vecine nu permit o însorire corectă a imobilelor;
- este foarte deranjant că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

concluzii:

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



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



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

art. 23. reglementări pentru clădirile aflate pe aliniamentul pieții Gábor Áron:

Pentru aceste „palate” regulamentul adoptă următoarea atitudine complexă:

- (1) păstrarea atmosferei de epocă prin restaurarea fațadelor și zonei de acoperiș / învelitoare în cazul fațadelor care dau către piața Gábor Áron, respectând cu strictețe canoanele restaurării în vederea păstrării autenticității și a substanței istorice;
- (2) o permisivitate temperată (mai ales în cazul acoperișurilor) dinspre curți, în vederea posibilității utilizării podurilor ca mansardă, cu condiția ca intervențiile noi să fie cât mai puțin deranjante în cazul zonelor care prezintă capete de perspectivă pentru curți;
- (3) păstrarea atmosferei de epocă în cazul gangurilor, cu mențiunea că față de situația istorică ele vor fi pavate cu piatră cubică;
- (4) păstrarea transparenței dinspre piața Gábor Áron spre interiorul curților.
- (5) Astfel, pentru situațiile vizibile din piața Gábor Áron se vor respecta următoarele:
 - fiecare clădire din piață are o fișă proprie în cadrul studiului istoric. Fișa respectivă este parte integrantă a prezentului Regulament. Fișa respectivă conține fotografiile istorice găsite până în momentul întocmirii prezentului regulament –făcând astfel posibilă înțelegerea etapelor istorice. Totodată fișa stabilește vecinătățile ce trebuie luate în considerare în realizării intervențiilor în cazul fațadei dinspre piața Gábor Áron (câte una, două din stânga și dreapta construcției respective, după caz). Astfel fațada clădirii supuse unui proiect de intervenție se va prezenta și într-o desfășurată stradală, împreună cu fațadele vecine, atât în situația existentă cât și în cea propusă.
 - observațiile din fișele susmenționate devin prescripții prin prezentul regulament;
 - în cazul în care fișa specifică detalii arhitecturale valoroase, ele vor fi obligatoriu păstrate și restaurate în cadrul intervențiilor;
 - intervențiile pe fațadele clădirilor din această zonă vor fi făcute pe baza unui studiu arhitectural-istoric, cuprinzând concluziile următoarelor studii: cercetare de parament, studiu stratigrafic, inventarul cu fotografii ale tâmplărilor și propunerile de restaurare/reabilitare ale acestora;
 - șarpantele istorice sunt valoroase, ele vor fi tratate în cazul studiului istoric. Se propune în mod obligatoriu păstrarea șarpantelor originale și înlocuiri punctuale ale pieselor deteriorate;
 - este interzisă orice intervenție ce ar putea cauza pierderea caracterului specific al fronturilor dinspre piață, respectiv în interiorul gangului. Este vorba de următoarele măsuri:
 - interzicerea placării cu polistiren sau alte materiale izolante a fațadelor valoroase, cu decorații,
 - interzicerea placării soclurilor cu piatră de orice tip, cu excepția situațiilor în care cercetarea de parament scoate la iveală că starea inițială a fost realizată astfel;
 - interzicerea folosirii unor tipuri de zugrăveli în culori țipătoare, neadecvate;
 - interzicerea montării unor lucarne nespecifice la mansarde. Nu se acceptă lucarne suplimentare pe fațadele dinspre piață, decât cele prezente în fotografiile de epocă și care se integrează în compoziția fațadelor;
 - nu se acceptă modificarea formei acoperișurilor;
 - nu se acceptă ferestre de mansardă văzute dinspre piața Gábor Áron;
 - nu se acceptă intervenții ce se ridică peste coama existentă a construcțiilor și pot fi vizibile din spațiul pieții Gábor Áron;
 - vor fi păstrate și restaurate în mod obligatoriu tâmplăriile istorice și feroneriele de epocă ale acestora. La fel, se vor păstra și se vor restaura obloanele existente (foarte puține la număr), iar unde există informații (balamale păstrate în situ sau conform fotografiilor de epocă) despre existența obloanelor, ele vor fi reconstituite;
 - unde avem informații (conform fotografiilor de epocă) despre existența vitrinelor, ele vor fi reconstituite;
 - vor fi păstrate și restaurate în mod obligatoriu feronerie balcoanelor;
 - vor fi păstrate toate decorațiile de epocă evidențiate de studiile istorice;
 - nu se acceptă țevi de instalații, conducte, brânșamente, contoare, aparate de aer condiționat etc. pe aceste fațade;

- în cazul fronturilor discontinue, când din piața Gábor Áron sunt vizibile și părți din fațadele laterale ale construcțiilor, ele vor fi tratate conform celor descrise anterior pentru cazul fronturilor pieții, cu excepția ferestrelor de mansardă, care se acceptă pe fațadele laterale chiar dacă sunt vizibile din stradă.
- Mansardările sunt permise, respectând următoarele reguli:
- lucarnele se pot amplasa doar pe corpul de clădire situat în lungul curții („perpendicular” pe aliniamentul dinspre piață), fără modificarea șarpantei istorice. Suma lățimilor lucarnelor nu poate depăși 1/3 din lungimea cornișei sau a streșinii acestui corp fiind obligatorie păstrarea cornișei sau a streșinii, după caz.
- Cealaltă aripă a clădirii, care –privind în lungul curții- constituie capăt de perspectivă, poate primi doar ferestre de mansardă sau tabachere, fără a limita suprafața sau numărul acestora, compensând astfel restricția aplicată acoperișurilor orinătate spre piață.

Art.24. reglementări pentru ganguri:

Pentru zona gangurilor, regulamentul adoptă următoarea atitudine complexă:

- (1) văzute din piață, gangurile reprezintă începutul curților, iar dinspre curți, gangul permite aducerea vizuală în curți a unor secvențe din piață, făcând din transparența gangurilor și libera circulație în zona un aspect esențial.
 - (2) zona a conservat cel mai bine situațiile de epocă, astfel intervențiile se vor face cu deosebită grijă, mai ales în ceea ce privește tâmplăriile de epocă, ferestrele de aerisire ale pivnițelor etc.
 - (3) Drept urmare, cele cuprinse în „Schița de ghid pentru piața/curțile vizate de proiect din cadrul Studiului istoric devin prescripții. Astfel:
- vor fi păstrate și restaurate în mod obligatoriu tâmplăriile istorice și feroneriele de epocă, păstrate intact de regulă în zona gangurilor, în speță cele prezentate în cadrul studiului istoric;
 - pietrele (gărzile de roată) situate la intrarea în ganguri (curți) contribuie la atmosfera de epocă și vor fi păstrate. Acestea, împreună cu ferestrele de pivniță dinspre ganguri indică cota de călcare de epocă. Este obligatorie revenirea în zona gangurilor la cotele de epocă, pentru permiterea aerisirii pivnițelor. În cazurile în care lipsesc gărzile de roată, ele vor fi refăcute, după cum urmează:
 - dacă există perechea gării de roată pe partea cealaltă a gangului, atunci se va realiza o copie în oglindă a acesteia;
 - dacă nu s-a păstrat niciuna dintre gărzi, se va realiza una de factură contemporană;
 - zona gangurilor va fi pavată cu piatră cubică. Pavarea va avea un profil transversal ce permite gestionarea și scurgerea apelor spre zona de mijloc, în direcția curților sau a pieții;
 - pavajul gangurilor va fi prelungit înspre piața Gábor Áron, tocmai pentru a evita întreruperea bruscă pe linia fronturilor pieții și pentru a semnaliza totodată existența curților;
 - este neapărată nevoie de gestionarea corectă a instalațiilor prin eliminarea cât posibilă a celor aeriene, renunțarea la improvizații și adunarea grupată, ordonată a contoarelor, în cutii independente de construcții, care vor evita gangul. Astfel contoarele din ganguri vor fi mutate înspre interiorul curților;
 - orice proiect de instalații ce se realizează pe domeniul public, respectiv ce afectează domeniul public, respectiv fațadele (racorduri, branșamente, , contoare, iluminat etc.) va fi coordonat de un expert MC, atestat ca șef de proiect complex pentru restaurare arhitectură. Se vor evita soluțiile poluante vizual;
 - căminele de instalații din zona gangurilor vor fi retrase în interiorul curților (pe zona carosabilă);
 - pentru a mări prezența curților în piața centrală, pentru a stârni curiozitatea de a vizita curțile, sunt necesare următoarele măsuri:
 - se interzice închiderea curților cu porți, fie ele transparente sau opace;

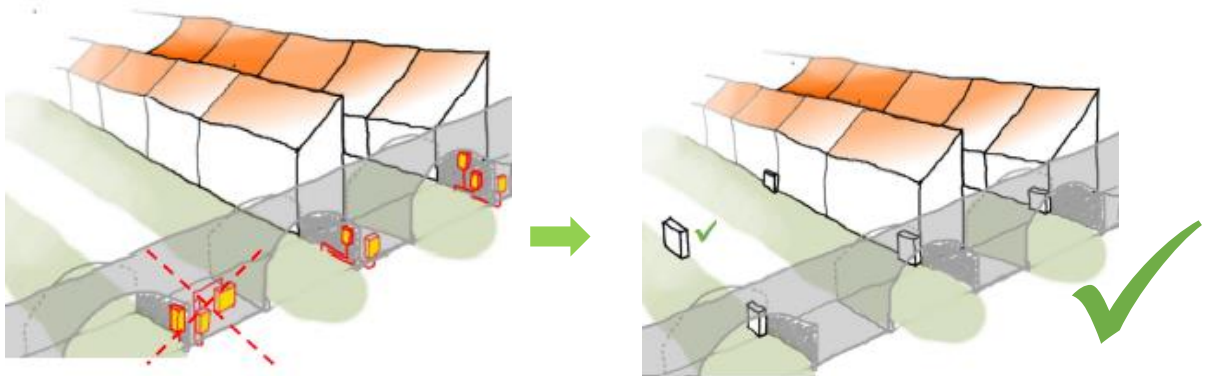
- în situațiile în care deja există închideri, vor fi depuse eforturile necesare pentru eliminarea acestora, iar dacă efortul este nejustificat, atunci porțile se vor înlocui cu unele transparente, în baza unei autorizații de construire acestora în porți transparente – măsura poate condiționa eliberarea vreunei Autorizații de Construire;
- prin măsuri administrative, sau cu blocaje mobile, retractabile în planul pavajului, se va împiedica parcare autoturismelor în ganguri.

Art.25. reglementări pentru clădirile aflate în interiorul curților:

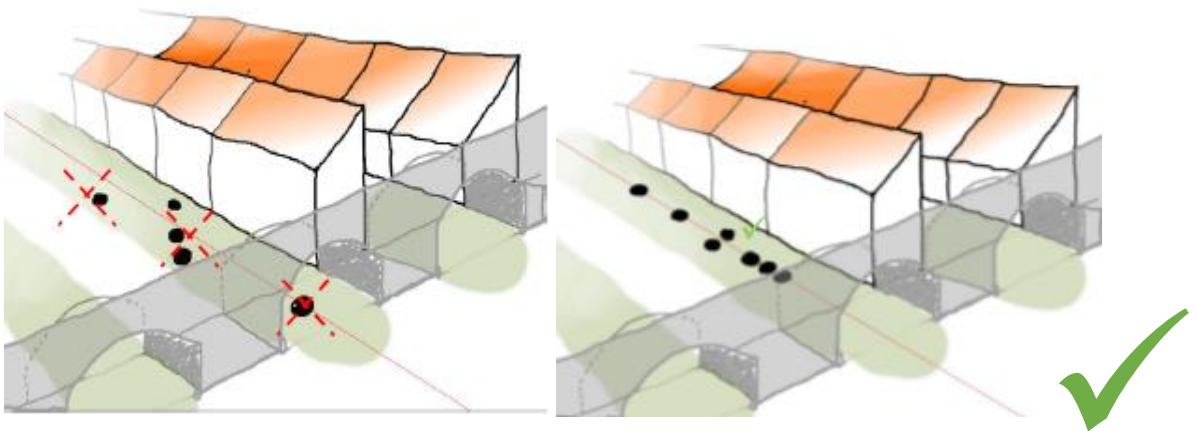
Pentru zona curților regulamentul adoptă următoarea atitudine complexă:

- (1) diversificarea funcțională a curților. Curțile pot însemna un fel de "străzi adoptive" care urmăresc orașul istoric în continuă schimbare și îi arată noile fețe. Ele pot găzdui discret programe mici, care altfel s-ar pierde în spațiul pieții. Totodată, permit o interacțiune între localnici și turiști. De exemplu, poate deveni atractivă introducerea unor mici ateliere manufacturiere, unde se produc sau se restaurează tâmplăriile și balustradele de epocă.
- (2) a, reechiparea edilitară și refacerea pavajului curților, coroborată cu posibilele soluții peisagere aplicabile în curți. (de ex. grădini urbane pe un metru pătrat). Curățenia funcțională se realizează prin eliminarea traficului de tranzit, reducerea zonelor de parcare, eliminarea dezordinii de informații, crearea unui peisaj stradal curat. Curățenia fizică presupune utilizarea de detalii și materiale ușor de curățat, evitarea detaliilor care "adună murdărie" și organizarea operațiunilor de curățire/mentenanță/întreținere, precum și gestionarea apelor pluviale;
- (3) reabilitarea/upcyclingul fondului construit. Caracterul curților este definit de clădirile sale, care fac parte din patrimoniul și identitatea sa culturală. O clădire nouă sau renovată ca să pară nouă modifică peisajul urban, astfel încât impactul pe termen lung asupra împrejurimilor sale trebuie luat în considerare la proiectare. Un proiect bun va căuta armonia cu mediul înconjurător, va respecta și înțelege trecutul și va aplica valorile și caracteristicile locale într-un context contemporan. Reabilitarea trebuie să devină atractivă și conștientizată și este nevoie de schimbarea mentalității, care se poate obține încet-încet, cu pași mici, cum ar fi:
 - păstrarea atmosferei de epocă în cazul fațadelor - respectând cu strictețe canoanele restaurării în vederea păstrării autenticității și a substanței istorice în cazul clădirilor propuse spre păstrare;
 - o permisivitate temperată în cazul acoperișurilor, în vederea posibilității utilizării podurilor ca mansardă, sau cu realizarea unor duplexuri în anvelopanta existentă a fondului construit, cu condiția ca intervențiile să respecte prevederile specifice pentru fiecare tipologie morfologică întâlnite în curți, istorice în cazul clădirilor propuse spre păstrare;
 - înlocuirea fondului construit nevaloros cu clădiri ce respectă tipologia zonei, se înscriu armonios în sit și au valoare arhitecturală;
 - posibilitatea de upcycling va crește atractivitatea zonei pentru investiții și astfel va permite revitalizarea;
- (4) Păstrarea unei legături vizuale și funcționale permanente cu piața Gábor Áron. Pentru schimbarea dorită se impun următoarele măsuri:
 - pentru zona curților, cele cuprinse în „Șchița de ghid pentru piața/curțile vizate de proiect din cadrul Studiului istoric devin prescripții. Astfel:
 - vor fi păstrate și restaurate în mod obligatoriu tâmplăriile istorice și feroneriile de epocă, păstrate intact de regulă în zona gangurilor, în speță cele prezentate în cadrul studiului istoric;
 - este neapărată nevoie de gestionarea corectă a instalațiilor prin eliminarea cât posibilă a celor aeriene, renunțarea la improvizatii și adunarea grupată, ordonată a contoarelor, în cutii independente de

construcții, care vor evita gangul. Astfel contoarele din ganguri vor fi mutate înspre interiorul curților;

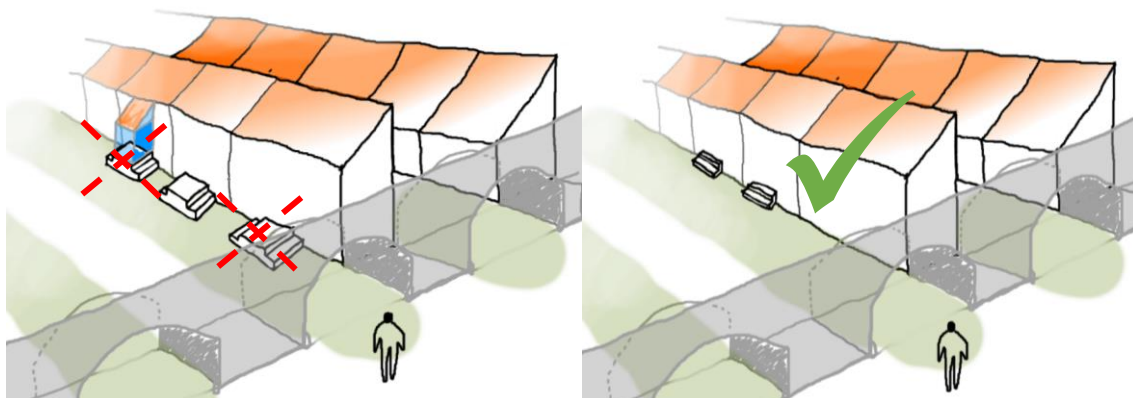


- orice proiect de instalații ce se realizează pe domeniul public, sau afectează domeniul public, respectiv fațadele (racorduri, bransamente, contoare, iluminat etc.) va fi coordonat de un expert MC, atestat ca șef de proiect complex pentru restaurare arhitectură. Se vor căuta soluțiile cât mai poluante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

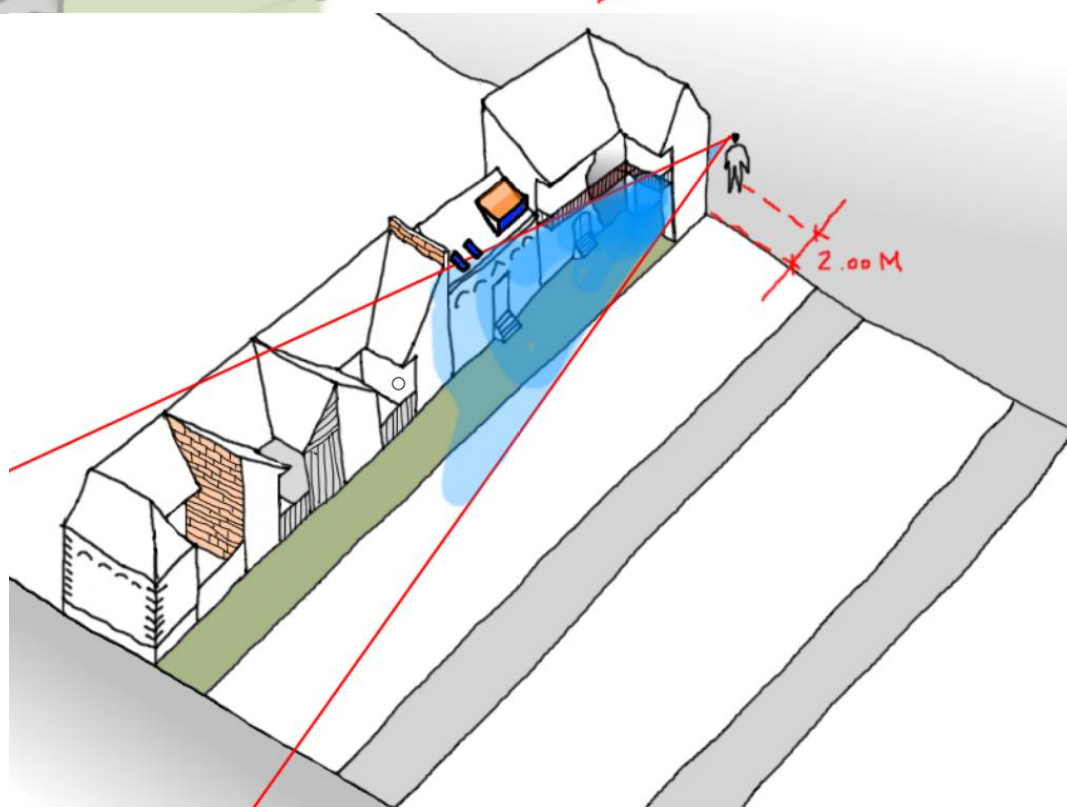
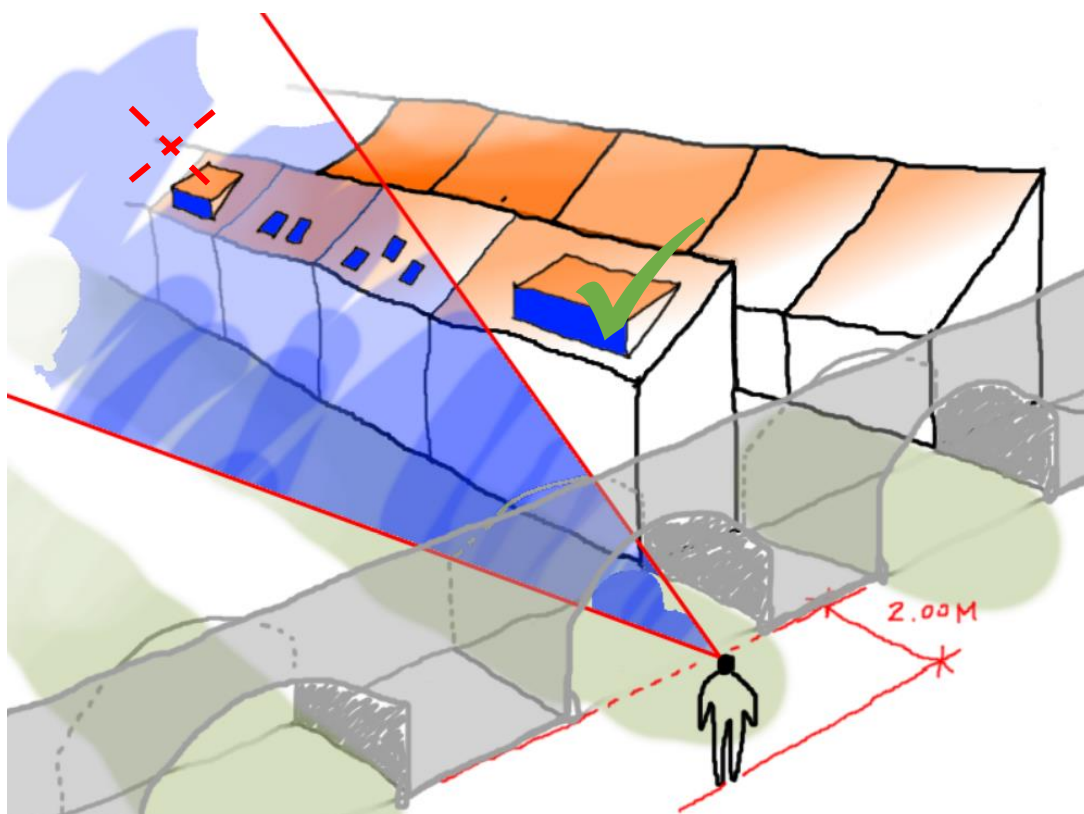


- scările în lungul curților micșorează vizual spațiul curților iar închiderea lor prezintă o destructurare a spațialității și a caracterului curților. Din acest motiv, se vor autoriza doar

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



- (5) Mansardarea clădirilor –din punct de vedere urbanistic– este posibilă și dorită aproape în cazul tuturor imobilelor din curți, pentru rezolvarea însoririi. Gruparea la parter a funcțiunilor ce nu necesită însorire, rezolvarea locuințelor la mansardă și eliminarea (parțială) a planșeelor de peste parter, combinate cu aplicarea ferestrelor de mansardă implică intervenții la nivelul acoperișurilor. Acestea ar trebui să fie cât mai discrete posibil - pentru acest lucru fiind necesară în primul rând identificarea tipologiei.
- (6) Mansardările imobilelor din tipologia 1 sunt posibile doar în interiorul volumelor existente, cu păstrarea obligatorie a șarpantei istorice și a substanței istorice a acesteia. Astfel, proiectul de intervenție va conține relevul șarpantei existente, cu fotografii, studiul biologic, iar expertiza și proiectul de rezistență va lua în calcul intervenții minimale, punctuale privind înlocuirea materialului lemnos din structura șarpantei.
- (7) Mansardările imobilelor din tipologia 2 este interzisă, aceste clădiri ar trebui conservate în actuala configurație spațială. Ele ar trebui să intre în circuitul muzeal privind viața/meșteșugurile din curți, astfel municipalitatea ar trebui –prin preemțiune etc.- să depună tot efortul pentru achiziția și utilizarea acestor martori.
- (8) Mansardările clădirilor din tipologia 3 permit și modificări ale formei acoperișului și construirea lucarnelor, urmărind principiul ca lucarnele noi trebuie să fie în afara conului de vizibilitate ce se deschide sub ganguri. Mansardările în conul de vizibilitate vor fi rezolvate cu ferestre de mansardă / tabachere (deci în aceste cazuri sunt interzise lucarnele). Conul de vizibilitate se va verifica din axul gangului, cu o distanțare de 2 m față de planul fațadei, cu înălțimea ochiului aflată la înălțimea de 1,50 m față de cota trotuarului. Suma lungimii lucarnelor în total în cazul unui imobil nu poate depăși 1/3 din lungimea cornișei, iar păstrarea cornișei sau streșinii (după caz) este obligatorie.

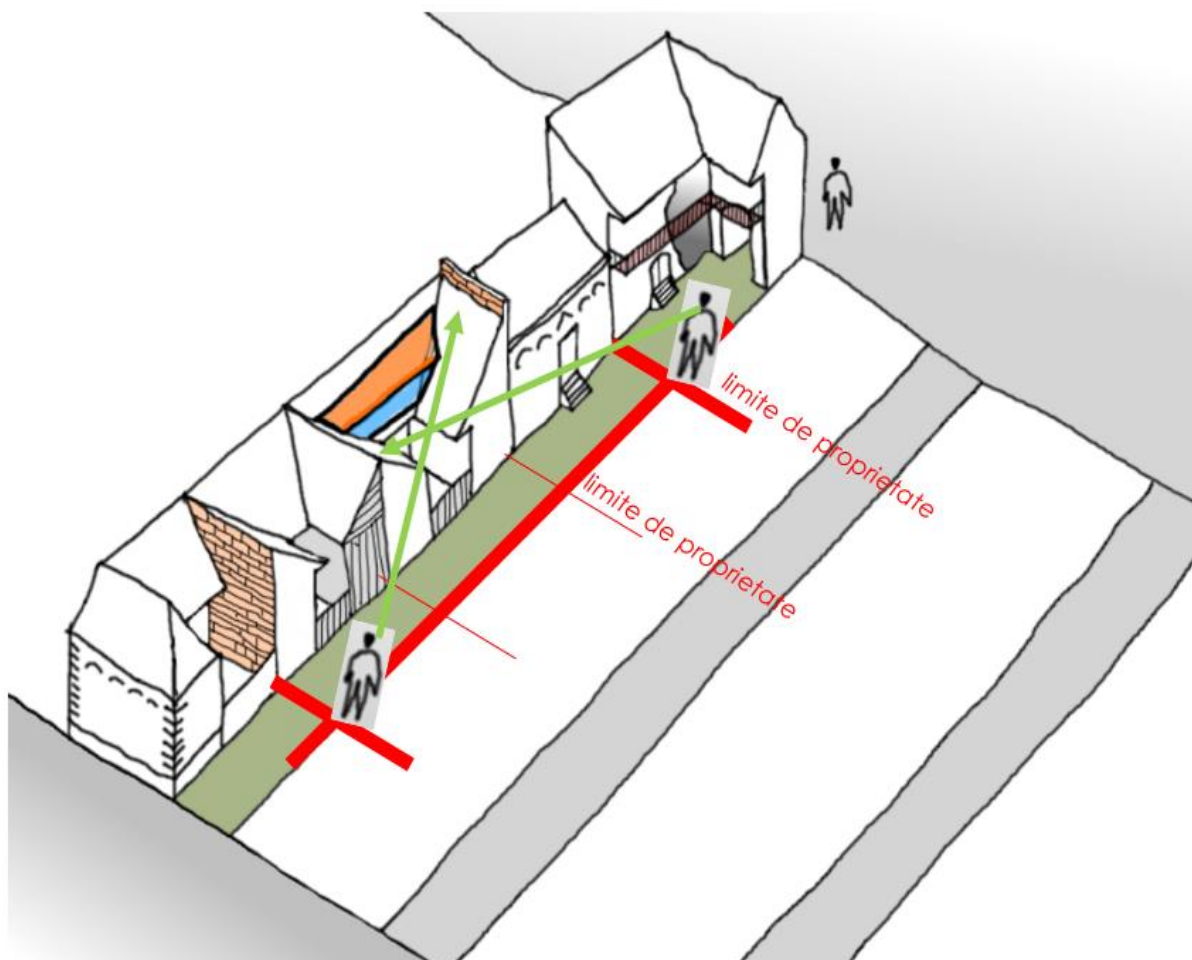


Modul de verificare a vizibilității în cazul imobilelor din tipologia 3.

zonă de acoperiș
(nevizibilă din spațiul
pieței) în care pot fi
amplasate lucarne,
dar cu păstrarea
obligatorie a
cornișei / streșinii



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



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

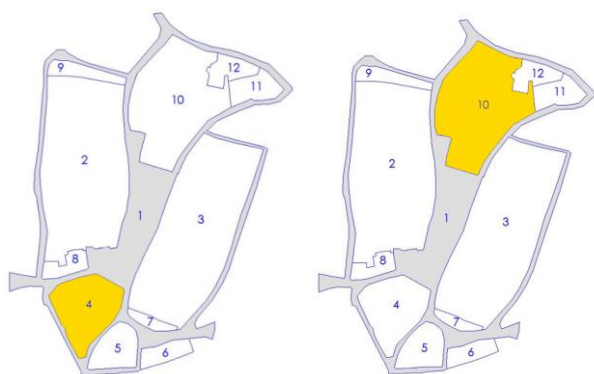
- (10) Mansardările edificiilor de tipologia 5 au fost tratate anterior, la cazul clădirilor aflate pe aliniamentul pieței Gábor Áron din subzonele 2 și 3.

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

Art. 26. reglementări pentru clădirile aflate pe exteriorul curților, colț cu străzile primului inel din jurul centrului :

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

SUBZONELE 4, 10 :



observații:

Parcelarul din zona vizată este un parcelar istoric, specific pentru Secuime, bine închegat. Construcțiile din zonă au valoare arhitecturală sau ambientală, parte din ele închid conturul pieții Gábor Áron, astfel au o importanță crescută.

Dpdv. urbanistic, coaja exterioară a acestor insule este mai semnificativă și mai importantă, decât miezul.

disfuncționalități:

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

concluzii:

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

Art. 27. reglementări pentru clădirile aflate pe aliniamentul pieții Gábor Áron și pentru clădirile ce au fațade vizibile din piața Gábor Áron, aflate în subzonele 4 și 10

Pentru aceste „palate” regulamentul adoptă următoarea atitudine complexă:

- (1) se dorește păstrarea modului de ocupare tradițională al parcelelor, care sunt dens construite.
- (2) păstrarea atmosferei de epocă prin restaurarea fațadelor și zonei de acoperiș / învelitoare în cazul fațadelor care dau către piața Gábor Áron, respectând cu strictețe canoanele restaurării în vederea păstrării autenticității și a substanței istorice;
- (3) dincolo de păstrarea unei imagini coerente văzute dinspre stradă, se dorește evitarea clădirilor și a volumelor mari deranjante din fundalul imaginii stradale;
- (4) o permisivitate temperată (mai ales în cazul acoperișurilor) dinspre curți / interiorul insulei, în vederea posibilității utilizării podurilor ca mansardă;
- (5) păstrarea atmosferei de epocă în cazul gangurilor, cu mențiunea că față de situația istorică ele vor fi pavate cu piatră cubică;
- (6) Astfel, pentru situațiile vizibile din piața Gábor Áron:
 - fiecare clădire din piața Gábor Áron are o fișă proprie în cadrul studiului istoric. Fișa respectivă este parte integrantă a prezentului regulament. Fișa respectivă conține fotografiile istorice găsite până în momentul întocmirii prezentului regulament – făcând astfel posibilă înțelegerea etapelor istorice. Totodată fișa stabilește vecinătățile ce trebuie luate în considerare în cazul intervențiilor la fațada dinspre piața Gábor Áron (câte una, două din stânga și dreapta construcției respective, după caz). Astfel fațada clădirii supuse unui proiect de intervenție se va prezenta și într-o desfășurată stradală, împreună cu fațadele vecine, atât în situația existentă cât și în cea propusă.

- observațiile din fișele susmenționate devin prescripții prin prezentul regulament;
- în cazul în care fișa specifică detalii arhitecturale valoroase, ele vor fi păstrate și restaurate cu obligativitate în cadrul intervențiilor;
- intervențiile pe fațadele clădirilor din această zonă vor fi făcute pe baza unui studiu arhitectural-istoric, cuprinzând concluziile următoarelor studii: cercetare de parament, studiu stratigrafic, inventarul cu fotografii ale tâmplăriilor și propunerile de restaurare/reabilitare ale acestora;
- șarpantele istorice sunt valoroase, ele vor fi tratate în cazul studiului istoric. Se propune în mod obligatoriu păstrarea șarpantelor originale și înlocuiri punctuale ale pieselor deteriorate;
- este interzisă orice intervenție ce ar putea cauza pierderea caracterului specific al fronturilor dinspre piață, respectiv în interiorul gangului. Este vorba de următoarele măsuri:
 - interzicerea placării cu polistiren sau alte materiale izolante a fațadelor valoroase, cu decorații,
 - interzicerea placării soclurilor cu piatră de orice tip, cu excepția situațiilor în care cercetarea de parament scoate la iveală că starea inițială a fost realizată astfel;
 - interzicerea folosirii unor tipuri de zugrăveli în culori țipătoare, neadecvate;
 - interzicerea montării unor lucarne nespecifice la mansarde. Nu se acceptă lucarne suplimentare pe fațadele dinspre piață, decât cele prezente în fotografiile de epocă și care se integrează în compoziția fațadelor;
 - nu se acceptă modificarea formei acoperișurilor;
 - nu se acceptă ferestre de mansardă spre piața Gábor Áron;
 - nu se acceptă intervenții ce se ridică peste coama existentă a construcțiilor și pot fi vizibile din spațiul pieții Gábor Áron;
 - vor fi păstrate și restaurate în mod obligatoriu tâmplăriile istorice și feroneriile de epocă ale acestora. La fel, se vor păstra și se vor restaura obloanele existente (foarte puține la număr), iar unde avem informații (balamale păstrate în situ sau conform fotografiilor de epocă) despre existența obloanelor, ele vor fi reconstituite;
 - unde avem informații (conform fotografiilor de epocă) despre existența vitrinelor, ele vor fi reconstituite;
 - vor fi păstrate și restaurate în mod obligatoriu feroneriile balcoanelor;
 - vor fi păstrate toate decorațiile de epocă evidențiate de studiile istorice;
 - nu se acceptă țevi de instalații, conducte, brânșamente, contoare, aparate de aer condiționat etc. pe aceste fațade;
- în cazul fronturilor discontinuu, când din piața Gábor Áron sunt vizibile și părți din fațadele laterale ale construcțiilor, ele vor fi tratate conform celor descrise anterior pentru cazul fronturilor pieții, cu excepția ferestrelor de mansardă, care se acceptă pe fațadele laterale și pot fi vizibile din stradă.
- lucarnele sunt posibile pe fațadele nevizibile din domeniul public.

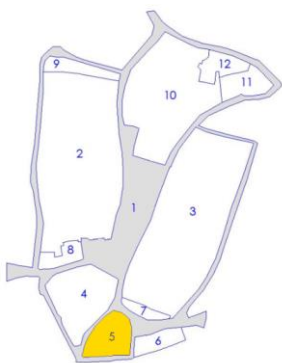
Art. 28. reglementări pentru gangurile aflate în subzonele 4 și 10

Se respectă regulamentul pentru ganguri din subzonele 2 și 3.

Art.29. reglementări pentru interiorul insulelor aflate în subzonele 4 și 10

Nu sunt prevăzute reglementări specifice, decât prevederile de la capitolele I. și II. din prezentul regulament.

SUBZONA 5:



observații:

Parcelarul din zona vizată este un parcelar istoric, specific pentru Secuime, bine închegat. Construcțiile din zonă au valoare arhitecturală sau ambientală, parte din ele sunt vizibile din piața Gábor Áron, având astfel o importanță crescută.

Dpdv. urbanistic, coaja exterioară a acestor insule este mai semnificativă și mai importantă, decât miezul. În cadrul subzonei, există și câteva curți.

disfuncționalități:

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

concluzii:

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

Art.30. reglementări pentru clădirile aflate pe aliniamentul străzilor ce definesc subzona 5

Pentru aceste „palate” regulamentul adoptă următoarea atitudine complexă:

- (1) se dorește păstrarea modului de ocupare tradițională a parcelelor, care sunt dens construite.
- (2) se vizează păstrarea atmosferei de epocă prin restaurarea fațadelor și zonei de acoperiș în cazul fațadelor aflate pe aliniamentul străzilor ce definesc subzona, respectând cu strictețe canoanele restaurării în vederea păstrării autenticității și a substanței istorice;
- (3) dincolo de păstrarea unei imagini coerente văzute dinspre stradă, se dorește evitarea clădirilor și a volumelor mari deranjante din fundalul imaginii stradale;
- (4) o permisivitate temperată (mai ales în cazul acoperișurilor) dinspre curți / interiorul insulei, în vederea posibilității utilizării podurilor ca mansardă;
- (5) păstrarea atmosferei de epocă în cazul gangurilor, cu mențiunea că, față de situația istorică, ele vor fi pavate cu piatră cubică;
- (6) Astfel, pentru clădirile aflate pe aliniamentul străzilor ce definesc subzona :
 - intervențiile pe fațadele clădirilor din această zonă vor fi făcute pe baza unui studiu arhitectural-istoric, cuprinzând concluziile următoarelor studii: cercetare de parament, studiu stratigrafic, inventarul cu fotografii ale tâmplărilor și propunerile de restaurare/reabilitare ale acestora;
 - șarpantele istorice sunt valoroase, ele vor fi tratate în cazul studiului istoric. Se propune în mod obligatoriu păstrarea șarpantelor originale și înlocuiri punctuale ale pieselor deteriorate;

- este interzisă orice intervenție ce ar putea cauza pierderea caracterului specific al fronturilor dinspre piață, respectiv în interiorul gangului. Este vorba de următoarele măsuri:
 - interzicerea placării cu polistiren sau alte materiale izolante a fațadelor valoroase, cu decorații,
 - interzicerea placării soclurilor cu piatră de orice tip, cu excepția situațiilor în care cercetarea de parament scoate la iveală că starea inițială a fost realizată astfel;
 - interzicerea folosirii unor tipuri de zugrăveli în culori țipătoare, neadecvate;
 - interzicerea montării unor lucarne nespecifice la mansarde. Nu se acceptă lucarne suplimentare pe fațadele dinspre piață, decât cele existente pe fotografiile de epocă și care se integrează în compoziția fațadelor;
 - nu se acceptă modificare formei acoperișurilor;
 - nu se acceptă ferestre de mansardă văzute dinspre piața Gábor Áron;
 - nu se acceptă intervenții ce se ridică peste coama existentă a construcțiilor și pot fi vizibile din spațiul pieții Gábor Áron;
 - vor fi păstrate și restaurate în mod obligatoriu tâmplăriile istorice și feroneriile de epocă ale acestora. La fel, se vor păstra și se vor restaura obloanele existente (foarte puține la număr), iar unde avem informații (balamale păstrate în situ sau conform fotografiilor de epocă) despre existența obloanelor, ele vor fi reconstituite;
 - unde avem informații (conform fotografiilor de epocă) despre existența vitrinelor, ele vor fi reconstituite;
 - vor fi păstrate și restaurate în mod obligatoriu feroneriile balcoanelor;
 - vor fi păstrate toate decorațiile de epocă evidențiate de studiile istorice;
 - nu se acceptă țevi de instalații, conducte, bransamente, contoare, aparate de aer condiționat etc. pe aceste fațade;
- în cazul fronturilor discontinue, când din piața Gábor Áron sunt vizibile și părți din fațadele laterale ale construcțiilor, ele vor fi tratate conform celor descrise anterior pentru cazul fronturilor pieții, cu excepția ferestrelor de mansardă, care se acceptă pe fațadele laterale și pot fi vizibile din stradă.
- lucarnele sunt posibile pe fațadele nevizibile din domeniul public.

Art.31. reglementări pentru ganguri din subzona 5:

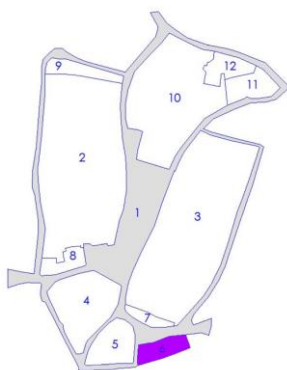
Se respectă regulamentul pentru ganguri din subzonele 2 și 3.

Art.32. reglementări pentru interiorul insulelor din subzona 5:

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

În cazul celorlaltor situații, nu sunt prevăzute reglementări specifice, decât prevederile de la capitolele I. și II. din prezentul regulament.

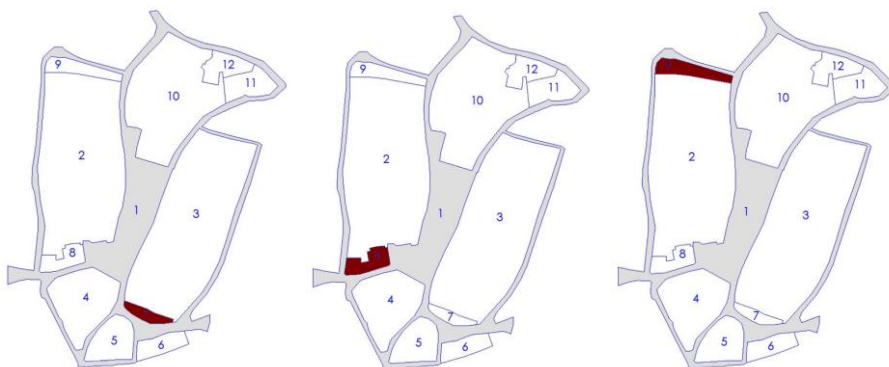
SUBZONA 6 :



Art.33. reglementări pentru ganguri din subzona 5:

- (1) Fiind fosta școală militară, monument istoric de importanță națională, aflată în curs de restaurare, prezentul regulament nu prevede reglementări suplimentare față de cele prevăzute la capitolele I. și II. din prezentul regulament, cu mențiunea că se va păstra P.O.T. și C.U.T. propus în cadrul proiectului de restaurare.
- (2) În viitor, orice intervenție majoră, ce va afecta anvelopanta clădirii, se va realiza pe baza unui concurs de arhitectură.

SUBZONELE 7, 8, 9:



observații:

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

disfuncționalități:

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

concluzii:

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

Art.34. reglementări pentru clădirile aflate în subzonele 7.8.9

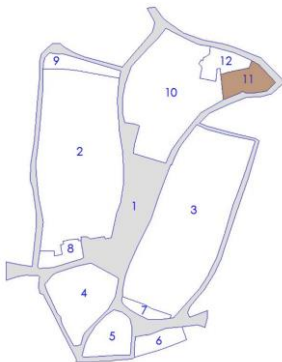
Pentru aceste „palate” regulamentul adoptă următoarea atitudine complexă:

- (1) se dorește păstrarea modului de ocupare tradițională al parcelor, care sunt dens construite.
- (2) se vizează păstrarea atmosferei de epocă prin restaurarea fațadelor și zonei de acoperiș în cazul fațadelor aflate pe aliniamentul străzilor ce definesc subzona , respectând cu strictețe canoanele restaurării în vederea păstrării autenticității și a substanței istorice;
- (3) dincolo de păstrarea unei imagini coerente văzute dinspre stradă, se dorește evitarea clădirilor și a volumelor mari deranjante din fundalul imaginii stradale;
- (4) o permisivitate temperată (mai ales în cazul acoperișurilor) dinspre partea nevizibilă din domeniul public, în vederea posibilității utilizării podurilor ca mansardă;
- (5) păstrarea atmosferei de epocă în cazul gangurilor, cu mențiunea, că față de situația istorică, ele vor fi pavate cu piatră cubică;
- (6) Astfel, pentru clădirile din zonă se aplică următorul regulament :
 - fiind vorba de fâșii înguste, intervențiile din aceste arii se vor studia și se vor prezenta la nivelul întregii subzone respective
 - intervențiile pe fațadele clădirilor din această zonă vor fi făcute pe baza unui studiu arhitectural-istoric, cuprinzând concluziile următoarelor studii: cercetare de parament, studiu stratigrafic, inventarul cu fotografii ale tâmplăriilor și propunerile de restaurare/reabilitare ale acestora;
 - șarpantele istorice fiind valoroase, vor fi tratate în cadrul studiului istoric. Se propune în mod obligatoriu păstrarea șarpantelor originale și înlocuiri punctuale ale pieselor deteriorate;
 - este interzisă orice intervenție ce ar putea cauza pierderea caracterului specific al fronturilor dinspre piață, respectiv în interiorul gangului. Este vorba de următoarele măsuri:
 - interzicerea placării cu polistiren sau alte materiale izolante a fațadelor valoroase, cu decorații,
 - interzicerea placării soclurilor cu piatră de orice tip, cu excepția situațiilor în care cercetarea de parament scoate la iveală că starea inițială a fost realizată astfel;
 - interzicerea folosirii unor tipuri de zugrăveli în culori țipătoare, neadecvate;
 - interzicerea montării unor lucarne nespecifice la mansarde. Nu se acceptă lucarne suplimentare pe fațadele dinspre strada exterioară ce delimitează subzona, decât cele prezente în fotografiile de epocă și care se integrează în compoziția fațadelor;
 - nu se acceptă modificarea formei acoperișurilor;
 - se acceptă ferestre de mansardă văzute din domeniul public;
 - vor fi păstrate și restaurate în mod obligatoriu tâmplăriile istorice și feroneriile de epocă ale acestora. La fel, se vor păstra și se vor restaura obloanele existente (foarte puține la număr), iar unde există informații (balamale păstrate in situ sau conform fotografiilor de epocă) despre existența obloanelor, ele vor fi reconstituite;
 - unde există informații (conform fotografiilor de epocă) despre existența vitrinelor, ele vor fi reconstituite;
 - vor fi păstrate și restaurate în mod obligatoriu feroneriile balcoanelor;
 - vor fi păstrate toate decorațiile de epocă evidențiate de studiile istorice;
 - nu se acceptă țevi de instalații, conducte, brânșamente, contoare, aparate de aer condiționat etc. pe aceste fațade;
 - în cazul fronturilor discontinue, când din piața Gábor Áron sunt vizibile și părți din fațadele laterale ale construcțiilor, ele vor fi tratate conform celor descrise anterior pentru cazul fronturilor pieții, cu excepția ferestrelor de mansardă, care se acceptă pe fațadele laterale și pot fi vizibile din stradă.
 - nu se acceptă lucarne.

Art.35. reglementări pentru gangurile din subzonele 7.8.9:

Se respectă regulamentul pentru ganguri din subzonele 2 și 3.

SUBZONA 11:



observații:

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

disfuncționalități:

Starea fizică a construcțiilor.

concluzii:

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

Art. 36. reglementări pentru clădirile aflate în subzona 11

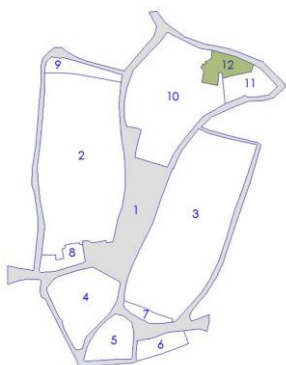
Regulamentul adoptă următoarea atitudine complexă:

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

(7) Astfel, pentru clădirile din zonă se aplică următorul regulament :

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

SUBZONA 12:



observații:

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

disfuncționalități:

Zonă pe cale de destrucție.

concluzii:

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

Art. 37. reglementări pentru clădirile aflate în această subzonă

- (1) Până la clarificarea intențiilor primăriei, nu se permit intervenții majore, decât extinderea construcțiilor existente cu max. 10% din suprafața acestora, respectiv mansardările în interiorul volumului existent, cu distanțarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor respectând regula streșinii amplasate la picătură.
- (2) În cazul amenajării zonei ca parcare –indiferent de persoana investitorului- intervenția se va realiza pe bază de P.U.D., ce va trata aliiamentul străzii ca spațiu verde, cu perdea de vegetație, pe baza unui proiect de peisagistică întocmit de un specialist în domeniu.

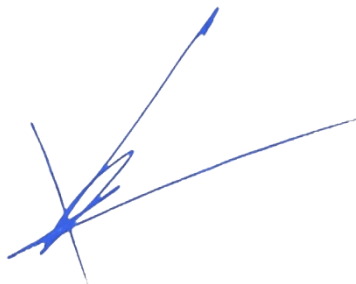
PIESE DESENATE

- 00 - Plan de încadrare în zonă
- 01 - Încadrarea în PUG existent
- 02 - Substanța fizică a construcțiilor
- 03 - Calitatea construcțiilor
- 04 - Încadrarea în context a construcțiilor
- 05 - Evaluarea construcțiilor
- 06 - Analiză funcțională
- 07 - Analiză volumetrică
- 08 - Situația existentă – disfuncționalități
- 09 - Situația propusă – Reglementări urbanistice
- 10 - Proprietatea terenurilor
- 11 - Reglementări tehnico edilitare
- 12 - Posibilitate de mobilare urbană / plan de reorganizarea circulație
- 13 - Zonificarea minerală/vegetală a pieții
- 14 - Profile transversale existente și propuse

Notă:

Planul de circulație: situație existentă/situație propusă, conform Studiu de circulație / Modernizarea și reabilitarea centrului istoric al Municipiului Tg. Secuiesc – etapa II, proiect nr. 1204.01 elaborat de AUSENG VISION s.r.l., este anexa integrantă a prezentului regulament.

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