

S.C. PROINVEST S.R.L.
SF. GHEORGHE - JUD. COVASNA
TEL / FAX. 067 - 351399

PROIECT NR. 12 / 1997.

<u>Denumirea lucrării</u>	- <u>PLAN URBANISTIC GENERAL TG. SECUIESC</u> <u>JUD. COVASNA</u>
Localitatea	- TG. SECUIESC - JUD. COVASNA
Beneficiar	- CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA - D.U.A.T.L.P. SF. GHEORGHE - JUD. COVASNA
Proiectant general	- S.C. PROINVEST S.R.L. - SF. GHEORGHE - JUD. COVASNA
<u>Faza de proiectare</u>	- PLAN URBANISTIC GENERAL -

LISTA DE SEMNĂTURI

Director - arh. NEMETH CSABA IOSIF

Șef de proiect - arh. NEMETH CSABA IOSIF



SF. GHEORGHE - DEC. 1997.

S.C. PROINVEST S.R.L.
SF. GHEORGHE - JUD. COVASNA
TEL./ FAX. 067-351399

P.U.G. TG. SECUIESC
JUD. COVASNA

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL

1. Introducere
2. Stadiul actual al dezvoltării urbane
3. Propuneri de organizare urbanistică

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. Prescriptii si recomandari generale
2. Prescriptii si recomandari specifice la nivelul subzonelor
 - A. Date de recunoastere a subzonelor
 - B. Caracterul subzonelor
 - C. Reglementari

B. PIESE DESENATE

1. Incadrarea în teritoriu – planşa nr. 1. sc. 1 / 25.000
2. Situaţia existentă şi priorităţi – planşa nr. 2.sc. 1 / 5.000
3. Reglementări – planşa nr. 3. sc. 1 / 5.000
4. Unităţi Teritoriale de Referinţă – planşa nr. 4.sc. 1 / 5.000
5. Lucrari edilitare - planşa nr. 5.sc. 1 / 5.000
6. Obiective de utilitate publică – planşa nr. 6.sc. 1 / 5.000
6. Monumente istorica - arhitecturala – planşa nr.7.sc. 1 / 5.000

SEF DE PROIECT – arh. Nemeth Iosif



PLAN URBANISTIC GENERAL AL LOCALITATII TARGU SECUIESC

Volumul : " MEMORIU GENERAL "

I. Piese scrise :

A. Memoriu general

1. Introducere:

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare
- 1.4. Scurt istoric al localitatii

2. Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice:

2.1. Relatii cu teritoriul

- 2.1.1. Cadrul natural
- 2.1.2. Incadrarea in reseaua de localitati a judetului
- 2.1.3. Incadrarea in teritoriul administrativ al orasului

2.2. Potentiatal economic

- 2.2.1. Activitati de tip industrial si de constructii
- 2.2.2. Activitati agricole
- 2.2.3. Transporturi
- 2.2.4. Turism
- 2.2.5. Alte unitati din domeniul serviciilor
- 2.2.6. Locuri de munca

2.3. Populatia - elemente demografice si sociale

- 2.3.1. Numarul si evolutia populatiei
- 2.3.2. Structura populatiei pe grupe principale de varsta
- 2.3.3. Miscarea naturala si migratorie a populatiei
- 2.3.4. Populatia - dupa nationalitati si religie
- 2.3.5. Gospodarii ale populatiei
- 2.3.6. Asigurarea cu locuinte a populatiei

- 2.4. Circulatia si transporturi
 - 2.4.1. Circulatia rutiera
 - 2.4.2. Circulatia feroviara
- 2.5. Zone functionale
 - 2.5.1. Bilantul suprafetelor zonelor functionale din intravilanul existent
 - 2.5.2. Aspecte caracteristice ale principalelor zone functionale
- 2.6. Protectia si conservarea mediului
 - 2.6.1. Mediul natural
 - 2.6.2. Mediul construit
- 2.7. Echiparea edilitara
 - 2.7.1. Alimentarea cu apa
 - 2.7.2. Canalizarea menajera
 - 2.7.3. Canalizarea pluviala
 - 2.7.4. Alimentarea cu energie electrica
 - 2.7.5. Telefonie
 - 2.7.6. Alimentarea cu caldura
 - 2.7.7. Alimentarea cu gaze naturale
 - 2.7.8. Gospodarie comunală
- 2.8. Disfunctionalitati
- 2.9. Necesitati si optiuni ale populatiei

3. Propuneri:

- 3.1. Studii de fundamentare
- 3.2. Evolutia posibila, prioritati
- 3.3. Imbunatatirea relatiilor in teritoriu
- 3.4. Dezvoltarea activitatilor economice
 - 3.4.1. Activitati industriale, depozitare si de constructii
 - 3.4.2. Agricultura
 - 3.4.3. Dezvoltarea activitatilor turistice si de agrement
 - 3.4.4. Alte activitati
- 3.5. Evolutia populatiei, elemente demografice si sociale
- 3.6. Organizarea circulatiei si a transporturilor
 - 3.6.1. Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun
 - 3.6.2. Organizarea circulatiei feroviare
- 3.7. Zonificarea functionala, stabilirea noului intravilan
- 3.8. Reabilitarea , protectia si conservarea mediului
 - 3.8.1. Mediul natural
 - 3.8.2. Mediul construit
- 3.9. Fondul locuibil si organizarea structurala a zonei de locuit
- 3.10. Institutii publice, servicii
- 3.11. Spatii verzi, amenajari sportive
- 3.12. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.12.1. Gospodarirea complexa a apelor
 - 3.12.2. Alimentarea cu apa
 - 3.12.3. Canalizarea
 - 3.12.4. Alimentarea cu energie electrica

- 3.12.5. Telefonie, TVC
- 3.12.6. Alimentarea cu caldura
- 3.12.7. Alimentarea cu gaze naturale
- 3.12.8. Gospodaria comunala

3.13. Reglementari - permisiuni si restrictii

3.14. Obiective de utilitate publica

3.15. Concluzii, masuri in continuare

A. MEMORIU GENERAL

1. Introducere:

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea lucrarii : **PLAN URBANISTIC GENERAL
P.U.G. LOCALITATEA TARGU SECUIESC**
- Beneficiar : **Consiliul Judetean Covasna - Directia de urbanism
, amenajarea teritoriului si lucrari publice**
- Baza proiectarii : **Legea nr.50/1991 , republicata in 1996 si
Hotararea Guvernului nr. 525/1996**
- Proiectant general : **S.C. " PROINVEST" S.R.L. - Sfantu Gheorghe**
- Data elaborarii : **Trim.IV.1997**

1.2. Obiectul lucrarii:

Scopul elaborarii " Planului urbanistic general al localitatii Targu Secuiesc" il constituie , stabilirea directiilor de dezvoltare al localitatii pana in anul 2010.

S-a urmarit corelarea potentialului uman si economic, cu dorintele si aspiratiile de ordin social si cultural al populatiei din aceasta localitate urbana.

Prin aceasta documentatie de amenajarea teritoriului localitatii s-a urmarit stabilirea strategiei de dezvoltare in perspectiva si totodata , prin regulamentul aferent P.U.G. -lui se da instrumentul de lucru, de baza , organului administratiei publice locale in activitatea de urbanism.

La elaborarea P.U.G.-lui , s-a tinut cont de continutul cadru cuprins in anexa la Legea nr. 50/1991 si de prevederile Regulamentului general de urbanism.

1.3. Surse documentare:

In scopul de a elabora o documentatie urbanistica cat mai complexa , dar practica, a fost necesar cercetarea unor surse referitoare la stadiul actual de dezvoltare a localitatii, astfel:

a)Documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului si studii intocmite anterior elaborarii prezentului P.U.G.

- "Planul de amenajare a teritoriului national", elaborat de URBANPROIECT Bucuresti - 1994/1995
 - Sectiunea I - Cai de comunicatie;
 - Sectiunea II - Ape ;
 - Sectiunea III - Zone naturale si construite protejate.
- "Planul de amenajare a teritoriului judetului Covasna", elaborat de URBANPROIECT - 1995;
- "Planul urbanistic general, etapa a I-a , a localitatii Targu Secuiesc", elaborat de S.C. PROIECT COVASNA S.A. Sf.Gheorghe - 1991.

b)Studii:

- "Studiul retelei de localitati la nivelul anului 1990, in corelare cu dezvoltarea economico-sociala a judetului Covasna", elaborat de I.S.L.G.C. Bucuresti - 1979;
- "Dezvoltarea turismului in judetul Covasna", vol.I - II, elaborat de I.E.C.I.T. Bucuresti - 1984;
- "Studiul de circulatie in orasul Tg. Secuiesc", elaborat de URBANPROIECT - 1990;
- "Studii de protejarea monumentelor istorice din zona centrala al orasului Targu Secuiesc", elaborat de PRODOMUS Bucuresti - 1995 - 1996;

c)Alte lucrari: (materiale informative, analize etc.)

- "Albumul orasului Targu Secuiesc", elaborat de Primaria orasului Tg.Secuiesc - 1997
- Buletinul informativ "ECO - INFOR ' 97"
- "Propuneri de reorganizare teritorial - administrativa a judetului Covasna", elaborat de Consiliul judetean Covasna si Prefectura Judetului Covasna, 1991 - 1997.

d)Surse statice:

- Directia judeteana de statistica
- Biroul de urbanism din cadrul Consiliului local al orasului Tg.Secuiesc

- Directia de urbanism , amenajarea teritoriului si lucrari publice

e) Suportul topografic este pus la dispozitia proiectantului, de catre beneficiar si consta din planul topografic la scara 1:5000.

1.4. Scurt istoric al localitatii:

La intretaierea a cinci drumuri, ce "vin" din totatatea directii, a luat fiinta un "loc de targ", in secolul al XIV-lea, in locul unui caston roman, distrus.

La inceput, acest loc nu avea un nume, fiind "rupt" din teritoriul comunei Turia, dar odata cu infiintarea comunitatii religioase , de sine statatoare , apare si denumirea Thorya wasara, adica "targul Turiei".

Prima dovada scrisa este o diploma din anul 1407, din care se poate deduce ca, la acea data aceasta localitate era deja centrul economic si administrativ al unei zone intinse din aceasta regiune.

Aceasta asezare, infiintata de mestesugari si comercianti, s-a dezvoltat rapid in evul mediu, iar in secolul al XV-lea devine primul oras din tinutul Secuiesc.

Un rol deosebit l-a jucat faptul ca, prin localitate trecea (si mai trece si azi) principalul drum de legatura intre Ardealul de Sud si Moldova, ceea ce a facilitat secole de-a-randul un comert infloritor si care a dus la formarea burgheziei orasenesti, pe care s-a sprijinit si domnitorii din acele vremuri. In semn de recunostinta au fost emise ordine scrise , prin care se acordau diferite facilitati, drepturi locuitorilor acestei urbe, precum cele emise de :regele Zsigmond (Sigismund) in 9 mai 1427; Matyas (Matei Corvinul) in 1462; Ulaszlo in 1507 si Janos (Ioan) in 1531.

Denumirea maghiara , actuala , de "Keszdivasarhely" datoreaza din 28 iunie 1562, cand intr-o scrisoare expediata din Sighisoara , principele Transilvaniei , Janos Zsigmond(Ioan de Sigismund) aminteste localitatea sub denumirea de "Kyzdy Wasarhel".

Mestesugarii au format bresle, care au inflorit timp de un secol si jumătate, pana in anul 1691, cand a inceput domnia austriaca , care a ingradit sau chiar a anulat drepturi liberale. Aceasta perioada grea a tinut peste un secol. La inceputul secolului al XIX - lea , se remarca o noua etapa de inflorire a mestesugurilor, luand fiinta alte 9 bresle.

In evolutia unei localitati, un rol hotarator il are spatiul de constructie, materialele utilizate si traditia. Orasul Targu Secuiesc este o localitate compacta, datorita lipsei de spatiu, care si in trecut era foarte scump, la care se adauga si traditia, ca in "spatele" atelierului de productie, alipit sa fie locuinta capului de familie, iar in continuare (in extindere) locuinta copiilor din aceiasi familie. In evul mediu, cladirile erau construite din lemn, acoperit cu paie.

In aceste conditii este lesne de inteles, de ce aceasta localitate urbana a fost mistuita de flacarile a numeroase incendii, dintre care cea mai mare a fost inregistrata la 29 iulie 1834, cand in centrul orasului din 558 case au ars pana in temelii 421. Curtea de la Viena a propus un ajutor substantial, cu conditia sa fie reconstruit centrul dupa un plan de sistematizare elaborat de un specialist din Viena, locuitorii orasului au respins oferta, nerenuntand la stilul local, adica la "curti", care este un unicat in Romania si chiar in lume.

Orasul Targu Secuiesc a jucat un rol de seama in lupte de libertate din anii 1848 - 49. Aici, in atelierul aramamrului Turoczi Mozes au fost turnate majoritatea tunurilor folosite in revolutie, de catre Gabor Aron. Dupa innabusirea rascoalei a urmat o perioada de represarii, pentru ca mai apoi, prin anii '70, sa urmeze o perioada de inflorire, care a fost insa de scurta durata, caci a urmat perioada 1886 - 1893, cand datorita razboiului vamal dintre monarhia austro-ungara si Romania, multi mesteri din oras, din lipsa de activitate au fost nevoiti sa-si schimbe domiciliul si chiar si patria.

In timpul celor doua razboaie mondiale si in perioada socialista , pana la 1968 nu s-a intamplat nimic pozitiv in viata urbei.

Odata cu infiintarea judetului Covasna, orasul Targu Secuiesc se industrializeaza puternic, crescand populatia , dar cu repercursiuni in raportul populatie majoritare maghiara, fata de celelalte nationalitati (mai ales cea romana).

2. Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice:

2.1. Relatii cu teritoriul:

2.1.1. Cadrul natural:

Localitatea ocupa zona centrala a partii nordice din depresiunea Targu Secuiesc, care este parte componenta a Depresiunii Brasovului. Asezarea a luat fiinta in apropierea punctului de confluenta a paraurilor Turia si Casin, cu Raul Negru, pe terasa aflata cu 15 cm deasupra zonei de inundatie. Altitudinea medie este la 570 m, deasupra nivelului Marii Negre. O parte din oras, adica zona Kanta se situeaza partial in zona de inundatie , ceea ce atrage dupa sine prezenta apei subterane in apropierea suprafetei terenului natural si in consecinta pune probleme mari in constructie si in canalizarea menajera.

Orasului ii apartin si fostele localitati, azi fiind "trupuri":Ruseni (altitudinea 553 m), Tinoasa si Sasausi(560 m).

Geologia zonei este caracterizata prin existenta unor formatiuni de terasa si de sedimente holocene.

Aspectele litologice ale pleistocenului au fost clarificate astfel, incat teritoriul terasei, bine dezvoltate este format din depozite de nisip andezitice, cu biotita si amfibol, iviri de lapilli, situate in adancimea terasei, precum si tufuri andezitice, ceea ce atesta activitatea vulcanica din pleistocenul tarziu a Harghitei de Sud.

Cercetarile seismometrice au stabilit existenta unor linii tectonice dinspre Covasna , ceea ce explica existenta apelor minerale si a bioxidului de carbon din zona Fortyogo - Tg. Secuiesc.

Clima este temperat continentală, cu veri relativ bogate in precipitatii si ierni friguroase. Circulatia aerului este caracterizata prin frecventa mare a curenților de aer temperat oceanic dinspre vest , in perioada de vara si prin patrunderea aerului temperat - continentală dinspre nord-est , iarna. Vantul dinspre est si nord-est se numeste Nemira si este o "prelungire" a Crivatului din Moldova.

Temperatura medie multianuala este de + 7,9 grade C. Temperatura medie a lunii este de 17 grade C , iar cea a lunii Ianuarie - 5 grade C.

Reteaua hidrografica a zonei este formata din paraurile Turia si Casin (care trec prin intravilanul localitatii) si Raul Negru (care nu intersecteaza intravilanul).

2.1.2. Incadrarea in retea de localitati a judetului:

In prezent, in judetul Covasna exista:

- 1 municipiu
- 4 orase
- 33 comune

Acestea cuprind 128 localitati urbane si rurale.

Dintre cele 4 orase ale judetului , face parte si orasul Targu Secuiesc , care este compusa dintr-o localitate urbana, Targu Secuiesc si una rurala , satul Lunga.

2.1.3. Incadrarea in teritoriul administrativ al orasului:

Conform evidentelor de la inceputul anului 1990 al Oficiului de Cadastru si Organizarea Teritoriului Covasna , situatia teritoriului administrativ si al folosintei terenurilor se prezinta astfel:

NR. CRT	CATEGORII DE FOLOSINTA	SUPRAFATA (in ha)		
		Orasul (total)	Localitatea Tg.Secuiesc	%
1.	Teritoriu administrativ	5539	3655	65.99
2.	Teren agricol - total, din care	4989	3303	66.20
2.1.	Arabil	3775	2461	65.19
2.2.	Pasune	663	493	74.36
2.3.	Fanete	528	337	63.83
2.4.	Livezi	23	12	52.17
3.	Paduri	-	-	-
4.	Ape	45	20	44.44
5.	Drumuri	98	48	49.98
6.	Curti-constructii	404	284	70.30
7.	Neproductiv	3	-	-

Orasul Targu Secuiesc se situeaza in partea vestica a teritoriului administrativ, iar satul Lunga ocupa partea nord-estica a teritoriului administrativ al orasului.

Cele doua localitati sunt legate de drumul national DN 11, iar distanta intre ele este de 8 km.

Orasul Tg. Secuiesc se afla la 35 km nord-est de resedinta de judet, municipiul Sfantu Gheorghe si la 22 km nord de orasul Covasna.

Suprafata intravilanului localitatii Tg. Secuiesc este de 490,00 ha, conform Planului urbanistic general, etapa I, aprobat.

2.2. Potentialul economic:

Din punct de vedere economic, orasul Targu Secuiesc ocupa locul al doilea din judet , dupa municipiul Sf.Gheorghe.

2.2.1. Activitati de tip industrial si de constructii:

In localitate exista mai multe unitati industriale, avand diferite profile de activitate, dintre care remarcam urmatoarele:

A) Industria de confecții: - este renumită atât în țară, cât și peste hotare. Principalul produs este pantalonii barbatesti, care se fabrică în 3 mari unități productive:

a) S.C. "CONFECTIA SECUIANA" S.A., fondată în 1968 și care în anul 1992 a devenit societate 100% privată, al cărei acționari sunt cei 240 angajați. Anual, aici se produc peste 2,2 milioane de perechi de pantaloni.

b) S.C. de confecții "FASHION" S.R.L., având un număr de 400 salariați, din care majoritatea sunt femei.

c) S.C. de confecții "NEW FASHION" S.R.L., care are un număr de 600 salariați. Investitorul principal este renumita firmă germană de producție și comercializarea pantalonilor MEYER HOSEN GmbH, care a investit peste 11 mil.DM.

B) Industria alimentară: este reprezentată de unitățile:

a) S.C. "CASALCO" S.A., unitate de industrializarea carnilor (abator și prelucrare carne), având 65 angajați.

b) S.C. "MOPACO" S.A., care are o moară de macinat graț, secară și porumb, având 37 salariați, precum și o unitate de panificație, în care lucrează 75 persoane;

c) S.C. "ANDIMEX" S.A., care în prezent este o societate privată romano-belgiană, în care partea străină deține peste 50% din acțiuni. În prezent este în totală reorganizare și tehnologizare (momentan toți angajații au fost disponibilizați).

Probabil că, profilul producției va fi ceva similar cu cea ce era și înainte de anul 1997, adică: producerea de amidon, dextroza monohidrată, glucoza solidă, germen de porumb, etc.

d) S.C. "COVALACT" S.A. - secția de brânzeturi, care are un număr de 39 salariați.

e) S.C. "VINALCOOL" S.A. - în cadrul caruia cei 20 de salariați se ocupă de imbutelierea și comercializarea alcoolului, în special vinuri.

C) Industria constructoare de mașini și prelucrarea lemnului:

a) S.C. "M.T.S." S.A., este una din cele mai mari producători de organe de ansamblare din sud-estul Europei. Ea produce organe de ansamblare prin forjare, presare la rece, aschiere sau prin tehnologie mixtă. Principalii utilizatori ale produselor fabricate în această unitate sunt: industria de automobil, petrochimia, industria constructoare de mașini, căile ferate, construcții metalice din țară și de peste hotare.

Numărul salariaților : 1310 persoane

b) S.C. "POLIPROD" S.A., cu cei 175 salariați produce piese și subansamble pentru tractoare, echipamente de lucru pentru tractoare (incarcatoare frontale, lame buldozer, etc.) echipamente agricole și de uz casnic, articole de masă plastică.

D) Industria de sticlă, portelan și faianță: este reprezentată de S.C. "EL-CO" S.A., care s-a înființat în 1978, iar în 1990 a devenit societate pe acțiuni. În prezent 46,5 % din acțiuni sunt în posesia privatilor.

Principalele grupe de produse sunt: aparatură electrică pentru instalații: dulii, aplici, corpuri de iluminat; produse electrotehnice de larg consum; produse de larg consum din portelan; produse ceramice industriale etc.

Numărul salariaților : 1100 persoane.

E) Industria de exploatare și prelucrarea lemnului:

a) S.C. "CONFOLUX" S.A., care produce mobilă (dormitoare, canapele, mese, scaune), din care cca. 10% se exportă în Germania și Franța.

Numărul salariaților : 942 persoane.

b) S.C. "BRAFOR" S.A. - Secția Tg.Secuiască, este o unitate forestieră de exploatare și transport, având 559 salariați.

F) Industria poligrafică: este reprezentată de S.C. "SYCULUS - PRESS" S.A., care are 10 angajați.

G) Industria de energie electrică și termică, este reprezentată de S.C. "RENEL" S.A., care are 59 salariați.

2.2.2. Activități agricole:

Principală unitate din localitate, în acest domeniu, îl constituie S.C. "PROD AGRICO-M" S.R.L., care produce:

- cartofi (samantă, consum)
- cereale și plante tehnice

În afara acestora se mai ocupă de comercializarea produselor fitofarmaceutice.

Pe teritoriul agricol al orașului Târgu Secuiesc (inclusiv Lunga), situația suprafețelor cultivate și a produselor obținute se prezintă în anul 1996, astfel:

a) Grau si secara:

- suprafata cultivata : 603 ha
- productia : 4955 to
- productia medie : 8.217,25 kg/ha

b) Cartofi:

- suprafata : 839 ha
- productia : 12.181 to
- productia medie : 14.518,47 kg/ha

c) Sfecla de zahar:

- suprafata : 160 ha
- productia : 2.951 to
- productia medie : 18.443,75 kg/ha

d) Legume:

- suprafata : 150 ha
- productia : 4.891 to
- productia medie : 32.606,67 kg/ha

e) Productia de fructe : 131 to

In zootehnie situatia se prezenta in anul 1996, astfel:

- a) Bovine : 1086 capete (1070 capete in gospod. populatiei)
- b) Porcine : 2721 capete (2717 capete in gospod. populatiei)
- c) Ovine : 4862 capete (integral in gospod. populatiei)
- d) Pasari : 8900 capete (integral in gospod. populatiei)

Productia agro-zootehnica:

- a) carne - total (To.greutate vie) : 170
- b) lapte - total (hl. fizic) : 20.700
- c) Lana - (kg) : 8.000
- d) Oua - (mii buc) : 245

2.2.3. Transporturi:

In orasul Tg. Secuiesc, in anul 1996, numarul salariatilor care isi desfasoara activitatea in domeniul transport, depozitare si comunicatii era de 630 persoane.

In localitate exista gara feroviara de calatori si marfuri, apartinator SOCIETATII NATIONALE A CAILOR FERATE ROMANE - S.N.C.F.R.

Cu activitatea de transport rutier se ocupa urmatoarele S.R.L.-uri : "AGROTRANSPORT"S.A., "RO-D TRANSPORT", "FULOP TRANS-IMPEX", "SKALA - TRANS", "TRANS ATALIA" si "TRANSILVANIA" S.A.

In oras, in apropierea garii de cale ferata, functioneaza autogara de calatori, care este administrata de "TRANSEC"S.A.

2.2.4. Turism:

In centrul orasului se afla hotelul "SARMIS", cu 40 locuri de categoria a II-a , iar la cca. 1 km se afla hotelul - restaurant "INCITATO", care dispune de 100 locuri de cazare, baza de tratament (mofeta si bai calde, ce functioneaza din primavara , pana in toamna), strand (cu apa minerala) si un restaurant cu 120 locuri.

2.2.5. Alte unitati din domeniul serviciilor:

Activitatea de comert si prestari servicii este traditionala in orasul Covasna , asa cum rezulta si din cele precizate in capitolul "Scurt istoric al localitatii".

In domeniul bancar , in oras functioneaza:

- Banca Comerciala Romana S.A. - Filiala Tg. Secuiesc
- Banca Romana pentru Dezvoltare S.A. - Agentia Tg. Secuiesc
- Bancoop S.A. - Filiala Tg. Secuiesc

Exista doua agentii a Casei de Economii si Consemnatiuni - CEC.

In domeniul asigurarilor , activeaza Societatea de Asigurari Romano-Germane "UNITA" S.A.

In activitatea comerciala , principalele societati comerciale sunt:

- "EVIAN TRADE" S.R.L. (aparate casnice din import)
- "IX INTEREXPO" S.R.L. (aparate casnice, vopsele, mobila)
- "NEMERE" S.A. (depozitare si comercializarea produselor agricole, bauturi racoritoare,etc)
- "PHOENIX" S.R.L. (moda, cosmetice, bijuterii)

- "TOP SHOP" S.R.L. (jocuri electronice, service)
- "SZAMPO" S.R.L. (comert en-gros)
- "TRANSCOM" S.R.L. (en - gros alcool, racoritoare, electronica DAEWOO ELECTRONICS)
- "UNIVERSAL PARADIS" S.R.L.(comert si service instalatii termice, componente auto - tractoare)
- "PIRAMIS" S.R.L. (produse cosmetice, bauturi, dulciuri)
- "COMALIMETEX" S.R.L.(produse alimentare)

In activitatea de alimentatie publica se remarca firmele:

- "ALDY SERVICE" S.R.L.(bar, electronica)

Soc.Com. "BUJDOSO" S.R.L.

- "INCITATO - FORTYOGO" S.R.L.

In domeniul prestarilor de servicii:

- Soc.Com. "POLYP"S.R.L. (televiziune prin cablu)

- "ISTVANA"S.R.L.(comert si service geamuri si oglinzi)

- "DATAS"S.R.L.(tehnologie informatica,soft)

- Cooperativa mestesugareasca "MUNCITORUL"(rep. ap. electric si casnic, tamplarie, cizmarie,etc)

- Regia Autonoma de Distribuirea si Exploatarea Filmelor "ROMANIAFILM" - Filiala Covasna

- "GOSPODARIE COMUNALA"S.R.L.

- "MANTUIREA" - Pompe funebre S.R.L.

2.2.6. Locuri de munca:

Conform recensamantului populatiei din anul 1992, din populatia stabila de 21.304 persoane, era activa 10.300 persoane(48,35%). Populatia inactiva de 11.004 persoane se compunea din: 4.452 persoane elevi si studenti (40,46% din inactivi), 2.771 persoane pensionari (25,18%), 943 persoane casnice (8,57%) si 2.628 persoane intretinute de alte persoane si de stat (23,88%). Aceasta ultima categorie, reprezinta 12,34 % din totalul populatiei din localitate, ceea ce este o povara grea atat pentru populatia activa tanara, cat si pentru stat (in mai mica masura).

Forta de munca , salariaata, conform evidentelor statistice din anul 1996, se prezinta astfel:

Nr. salariatii - total (nr.mediu)	: 14.336 persoane,
din care	
a) Industrie - total	: 9.627 persoane,
din care	
- ind. prelucratoare	: 0.398 pers.
- energie electrica, termica, gaze,apa	: 229 pers.
b) Constructii	: 277 pers.
c) Agricultura	: 179 pers.
d) Comert cu ridicata si amanuntul	: 1.012 pers.
e) Transport,depozitare si comunicatii	: 630 persoane
f) Activitati financiare,bancare si de asigurari	: 125 pers.
g) Administratie publica si aparare;asist. soc.obligatorie	: 124 pers.
h) Invatamant	: 781 pers.
i) Sanatate si asistenta sociala	: 405 pers.

2.3. Populatia - elemente demografice si sociale:

2.3.1. Numarul si evolutia populatiei

Orasul Targu Secuiesc , in anul 1992, conform recensamantului populatiei avea 22.912 locuitori, din care in localitatea urbana (Tg.Secuiesc , propriu-zis) traiau 21.304 persoane, din care 10.380 erau de sex masculin (48,72%).

Evolutia populatiei in timp si pe sex:

ANUL	POPULATIA					
	Orasul (inclusiv Lunga)			Localitatea Tg. Secuiesc		
	Total	Masculin	Feminin	Total	Masculin	Feminin
1930	7.364	3.559	3805	5.526	2.653	2.873
1966	11.286	5.423	5.863	9.502	4.554	4.948
1977	16.329	8.067	8.262	14.453	7.112	7.341
1992	22.912	11.170	11.742	21.304	10.380	10.924
1997	22.184	*	*	*	*	*

NOTA: rubricile notate cu semnul * inseamna ca, nu s-a dispus de date certe, statistice.

2.3.2. Structura populatiei pe grupe principale de varsta:

Conform recensamantului populatiei din anul 1992, structura populatiei din localitate pe grupe de varsta se prezinta astfel:

0 - 4 ani : 1666 persoane ;	10 - 29 ani : 3.431 persoane;
5 - 9 ani : 1965 persoane ;	30 - 59 ani : 3.682 persoane;
10-19 ani: 3922 persoane ;	peste 60 ani : 4.569 persoane

Din datele de mai sus rezulta ca, populatia foarte tanara (intre 0 - 19 ani) reprezinta 17,04 %, iar cea tanara (intre 20 - 29 ani) reprezinta 16,10 %, adica impreuna 33,14 %. Populatia de varsta medie (30 - 59 ani) reprezinta 17,28 %, iar populatia varstnica reprezinta 21,45 %.

Populatia activa (apta de munca), cuprinsa intre 20 - 59 ani , este de 7.113 persoane, adica 33,39 %, ceea ce consideram ca este destul de redusa, in comparatie cu cea varstnica.

2.3.3. Miscarea naturala si migratorie a populatiei:

Conform datelor statistice din anul 1996, pe intreg oras Targu Secuiesc , situatia se prezinta astfel:

- Nascuti vii : 184 persoane (8,17%)
- Decedati : 167 persoane (7,41%), din care
sub 1 an : 1 persoana
- Stabiliri de domiciliu in oras : 102 persoane
- Plecari cu domiciliul din oras : 275 persoane
- Stabiliri de resedinta in oras : 905 persoane
- Plecari cu resedinta din oras : 402 persoane

Analizand datele de mai sus , rezulta un spor natural modest , iar miscarea migratorie este pozitiv. In ansamblu, consideram, ca evolutia(cresterea) populatiei orasului s-a redus simtitor in ultimii ani.

2.3.4. Populatia localitatii dupa nationalitate si religie:

Conform datelor recensamantului populatiei din anul 1992, situatia se prezinta astfel:

a) Populatia localitatii , dupa nationalitate:

- maghiari : 19.398 (91,05%)
- romani : 1.810 (8,50%)
- tigani : 42 (0,20%)
- germani : 19 (0,09%)
- alte nationalitati : 35 (0,16%)

b) Populatia, dupa religie:

- romano-catolica : 14.696 (68,98%)
- reformata : 4.789 (22,48%)
- ortodoxa : 1.371 (6,43%)
- unitariana : 173 (0,81%)
- evanghelica : 87 (0,41%)
- adventista : 33 (0,15%)
- greco - catolica : 29 (0,14%)
- penticostala : 12 (0,06%)
- crestina, dupa evanghelie: 10 (0,05%)
- baptista : 5 (0,02%)
- alta religie si nedeclarata: 71 (0,33%)
- ateii si fara religie : 28 (0,13%)

2.3.5. Gospodarii ale populatiei:

In localitatea Targu Secuiesc , in ultimele decenii, numarul gospodariilor a evoluat astfel:

- in anul 1930 : 1371 (4,03 pers/gospod)
- in anul 1966 : 3034 (3,13 pers/gospod)
- in anul 1992 : 6796 (3,13 pers/gospod)
- in anul 1997 : 7357 (3,02 pers/gospod)

Se poate observa ca, din aproape treizeci, in treizeci ani numarul gospodariilor s-a dublat, iar numarul persoanelor ce formau in medie o gospodarie, a descrescut in prima perioada cu peste 22%, pentru ca incepand cu anul 1966, sa devina constanta.

2.3.6. Asigurarea cu locuinta a populatiei localitatii:

Recensamantul locuintelor din anul 1992 ne arata ca, in localitatea Targu Secuiesc , existau 1770 cladiri, din care 1761 erau cladiri de locuit, in care existau 7028 locuinte , adica in medie 3,99 locuinte / cladire de locuit. In totalul de 7052 locuinte, existau 15.426 camere de locuit, avand suprafata locuibila de 233.523 mp.

Dupa forma de proprietate , 57,30% era in proprietate privata particulara (4.041 locuinte), iar 42,37% era in proprietate de stat (2.988 locuinte). Este cert, ca in perioada ce a trecut de la recensamant (anul 1992) si pana in prezent aceasta situatie s-a modificat substantial, prin cumpararea locuintelor proprietate de stat de catre chiriasi.

Principalii indicatori de locuire se prezinta astfel:

• Nr.locuinte / 1000 locuitori	: 331,02
• Nr.camere de locuit / locuinta	: 2,19
• Suprafata locuibila / locuinta(mp)	: 33,11
• Suprafata locuibila/locuitor (mp)	: 10,96
• Nr. persoane / locuinta	: 3,02
• Nr. persoane / camera de locuit	: 1,38
• Nr. gospodarie / locuinta	: 0,96

Consideram, ca situatia prezentata mai sus nu reflecta situatia existenta , reala , caci la aceea data erau ocupate numai 6.765 locuinte (95,93%), care dispuneau de 14.958 camere de locuit (96,97%), avand suprafata locuibila totala de 226.821 mp (97,13 %).

Din aceste date , reies urmatoarele concluzii: cele 287 locuinte meocupate , au fost in general cele existente in cladiri vechi, neechipate tehnico-edilitar corespunzator si din care multe sunt in zona centrala (subansamblu monumente arhitectural-istorice), iar cea mai mare parte sunt locuintele din blocurile de locuinte , de categoria inferioara, de unde chiriasii s-au mutat in alte locuinte (cu confort sporit), sau au plecat definitiv din localitate (unii la sate , altii au emigrat).

2.4. Circulatia si transporturi:

2.4.1. Circulatia rutiera:

Orasul Targu Secuiesc este o asezare veche , mai ales zona centrala, care este foarte compacta , avand o textura urbana mica in tara. Dezvoltarea s-a facut dinspre centrul vechi spre periferie, "inelar" , care in bina masura isi pune amprenta si pe arterele de circulatie existente. Aceste drumuri si strazi sunt in general inguste si nelineare. Posibilitati de largire si modernizare (a traseului) practic este imposibila. La acestea se mai adauga si faptul ca , in zona pietei centrale (P-ta Gabor Aron) functioneaza principalele obiective de utilitate publica si numeroase unitati comerciale si de servicii. Lipsa spatiilor de parcare si numarul crescator al mijloacelor de transport rutier , in special automobilele proprietate particulara , ingreuneaza din ce, in ce mai mult circulatia rutiera din acest oras.

Cu toate ca, in ultimele decenii s-a realizat un drum de ocolire , ce deserveste si zona industrial "sudica" prin care s-a modificat si traseul transportului tranzitoriu din oras , adica drumul national DN 11 , situatia doar s-a imbunatatit, dar nu s-a rezolvat toate problemele existente si care vor persista pana cand nu se va executa drumurile de ocolire al orasului , indiferent din ce directie.

In oras exista si este destul de bine rezolvat transportul in comun , cu autobuze (5 buc).

Lungimea strazilor orasenesti este de 49 km, din care sunt modernizate 28 km (57,14 %). Din pacate, din lipsa de fonduri, in ultimii ani starea acestor drumuri (asfaltate sau din calupuri de bazalt) s-a degradat foarte mult.

2.4.2. Circulatia feroviara:

Localitatea este legata de celelalte localitati ale judetului si prin calea ferata, care are o singura linie (normala) si care nu este electrificata. Conform prevederilor P.A.T.N., dupa anul 2000, aceasta linie de cale ferata (Sf.Gheorghe - Bretcu) urmeaza a fi prelungita pana in Onesti.

In localitate este o gara de calatori pe cale ferata, intr-o constructie veche, care ar necesita o modernizare , asigurand astfel functionalitatea si confortul necesar, la nivelul secolului XXI.

In privinta circulatiei si depozitarii marfurilor transportate pe cale ferata se impune modernizarea (rampe si spatii de depozitare noi, in baza unui studiu de specialitate).

2.5. Zone functionale:

2.5.1. Bilantul suprafetelor zonelor functionale din intravilanul existent al localitatii:

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA	
		ha	%
1.	Zone de locuinte	206,0	42,0
2.	Zona centrala si alte functiuni complexe de interes public	17,2	3,5
3.	Zone unitati industriale si agricole	110,8	22,6
4.	Zona de parcuri , recreere si sport	16,5	3,7
5.	Zona gospodarie comunala	12,0	2,5
6.	Zona cu destinatie speciala si echipare teritoriala , din care :		
	- cai de comunicatie rutiere	22,6	4,6
	- cai ferate	5,0	1,0
	- destinatie speciala	1,6	0,3
	- constructii si amenajari aferente retelelor edilitare	10,0	2,0
7.	Alte zone , din care :		
	- ape	1,2	0,2
	- terenuri neconstruite	86,6	17,2
TOTAL :		490.00	100.00

2.5.2. Aspecte caracteristice ale principalelor zone functionale:

a) Zone de locuit:

In cadrul localitatii se pot distinge mai multe zone, avand functia predominanta de locuire , dintre care se remarca:

- Zona centrala, care constituie totodata si un ansamblu de monumente istorice (arhitectural-urbanistic).

Delimitarea zonei: spre vest - strazile Scolii si Szacs vay , la sud: str. Szacs vay si Bem Jozsef , la est : str. Korosi Csoma Sandor, iar la nord : str. Domb (Dealului) - Apaffy si Mesterek (Mesterii).

In centrul acestei zone se afla Piata Gabor Aron, care este constituita in mijloc de un parc amenajat , iar de jur imprejur este flancat de cladiri (in general cu un etaj), cele mai reprezentative ale orasului , avand diferite stiluri de arhitectura , dintre care majoritatea sunt monumente istorice. Aceasta subzona are functiune complexa: administrativ - cultural - comercial - servicii si locuire.

Aici functioneaza , pe langa unitati comerciale, primaria orasului , casa de cultura , hotelul, banca comerciala, muzeul orasenesc , biserica reformata , iar la etajul unora exista locuinte. Aceste cladiri in general, sunt intretinute, cu exceptia cladirii de la nr.8, care este in stare foarte inaintata de uzura , desi constituie monument, fiind cea mai veche cladire.

In "spatele" acestor cladiri, in general alipite de acestea se afla insiruita alte cladiri, avand functiunea de locuinte, care sunt in general nerepresentative. Aceste cladiri de locuit sunt in stil rural, tip vagon, cu intrari direct din strada (asa numitele "curti"), cu trecerea in camera de zi, prin bucatarie. In multe cazuri lipseste baia amenajata si in unele cazuri nu exista racord la alimentarea cu apa centralizata.

Nu toate locuintele sunt racordate la canalizarea menajera, iar acestea in zona, functioneaza impropriu, intru-cat, apa pluviala se deverseaza in canalizarea menajera, in cazul unor precipitatii abundente. Lipsa unor curti adevarate si a gradinilor, precum si apropierea foarte mare a cladirilor (una fata de cealalta), fac ca aceste locuinte , sa fie in multe cazuri insalubre si neambientale.

Valoarea zonei consta in textura urbanistica si in stilul constructiv, unic in tara. In aceasta subzona exista 44 "curti" (stradute pietonale).

In jurul acestei subzone , se afla o alta zona , care este considerata ca "zona de protectie al monumentelor , cu grupari de cladiri cu caracter de monument". Fata de subzona centrala , care are caracter de rezervatie arhitecturala, deci cu restrictii si obligatii stricte si severe, a doua subzona are restrictii mai putin severe. In aceasta subzona exista 29 "curti", dintre care unele au ramas partial "nefinalizate", intru-cat s-au realizat mai tarziu, fata de prima subzona si intre timp s-a schimbat stilul constructiv, conceptia locuitorilor si motivul principal il constituie faptul, ca aceste terenuri, care initial se folosea ca si gradina , a fost mai ieftin si mai usor de cumparat.

Aceasta subzona , in linii mari, se poate delimita de strada Ady Endre(spre vest), str. Purczele(spre sud), str.Temeto(Cimitirului), spre est si strada Vasarhelyi Pala si Nagy Mozes (spre nord).

In aceasta subzona predomina casele cu un singur nivel, executate din materiale durabile, avand un confort si dotare medie spre buna.

- Zona locuintelor de tip "vila", care se afla intre zona centrala si zona ocupata de locuintele colective. Aceste constructii realizate, in general , in secolul nostru, dispun de gradina , fiind mult mai aerisite. Cladirile sunt cu parter sau parter si etaj, realizate din caramida , pe fundatie de piatra sau beton , cu acoperis sarpana si invelitoare de tigla. In general sunt aspectuoase si bine dotate tehnico-edilitar.

- Zona locuintelor colective (blocuri de locuinte) care au fost realizate in ultimii 30 de ani. Aceste constructii executate in general din panouri mari de beton, sunt destul de inestetice si in multe cazuri prezinta deficiente majore in privinta izolatiilor termice, ceea ce a condus la aparitia condensului si implicit a mucegaiului. Din fericire nu toate blocurile s-au realizat astfel si in consecinta nu toate constituie "probleme" cetatenilor si administratiei publice locale.

b) Zona industriala:

In cadrul localitatii s-a format o zona industriala, in partea sudica a sa.

In aceasta zona functioneaza principalele unitati economice, printre care cele mai importante sunt urmatoarele:

S.C. "NEW FASHION" S.A.; S.C. "EL-CO" S.A. ; S.C. "M.T.S." S.A. ; "AMIDEX" ; "COVALACT" ; "POLIPROD" ; "SECUIANA" ; "TGS - FASHION" ; "BRAFOR".

Dupa cum putem observa , aceste unitati au profile diferite de productie(ind.alimentara, confectii, prelucrarea metalelor, exploatarea si prelucrarea lemnului etc.), dar care sunt destul de bine amplasate, fara a se incomoda reciproc si nici probleme de poluarea mediului (in special aerul) nu au creat.

O alta zona , dar mai putin inchegata si compacta , se afla in zona nordica a localitatii, unde functioneaza urmatoarele unitati: abatorul cu unitatea de prelucrarea carnilor, unitatile de intretinere si constructii drumuri silvice si drumuri si poduri nationale ; intreprinderea de transporturi , CONFOLUX S.A.(mobila) etc.

Celelalte unitati , de mai mica importanta , sunt dispersate in intravilanul localitatii.

c) Zona agrozootehnica:

Unitatile apartinatoare acestui sector sunt amplasate in zona Garii ("NEMERE"S.A., silozurile si depozitele de cereale, sfecla de zahar), grajdurile fostei C.A.P. si serele se afla la nord - vest si respectiv in zona vestica a localitatii.

d) Zona de spatii verzi , agrement si sport:

Localitatea dispune , relativ , de putine zone verzi amenajate.

Astfel, in afara perenului din Piata Gabor Aron , mai exista un parc (cu dotari de sport - tenis), in apropierea centrului, la sud de aceasta , langa strada Pacii.

O zona de agrement si tratament se afla la cca. 1,5 km de zona centrala , la locul numit Fortyogo, unde pe langa un hotel cu restaurant , mai exista si o baza de tratament si un strand amenajat. Langa aceste dotari exista si o piata gokart si o zona amenajata pentru concursuri hipice.

Mai exista un strand amenajat , dar nefolosit, la iesirea din localitate, spre Bretcu.

Orasul, in partea sa sud-vestica , are un stadion , al carui modernizare in prezent stagneaza , din lipsa de fonduri.

e) Zone pentru echiparea tehnico-edilitare (gospodarie comunală).

Orasul dispune de statie de epurare (in partea sud-estica), de platforma de gunoi (in partea nord-vestica si care se va moderniza si extinde spre vest), front de captare apa potabila, subterana si statie de pompare (in zona nord-estica).

f) Zona pentru institutii publice si servicii:

Dotari cu unitati de invatamant:

Invatamant prescolar:

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| • nr. gradinite | : 13 |
| • nr.copii inscrisi | : 1102 |
| • procentul de copii inscrisi fata de totalul copiilor de varsta 0-4 ani | : 66,15 % |
| • nr. personal didactic | : 108 |
| • nr.personal didactic/100 copii | : 9,80 |

Invatamant primar si gimnazial:

- | | |
|-------------------------------------|--------|
| • nr. scoli | : 8 |
| • nr. elevi inscrisi | : 3018 |
| • nr. personal didactic | : 216 |
| • nr. personal didactic / 100 elevi | : 7,16 |

Invatamant liceal :

- | | |
|------------------------|--------|
| • nr. licee | : 4 |
| • nr. elevi | : 1977 |
| • nr.personal didactic | : 216 |

• nr.pers.didactic/100 elevi	: 10,93
Invatamant profesional, complementar , ucenici:	
• nr. scoli	: 2
• nr. elevi	: 541
• nr. personal didactic	: 52
Invatamant postliceal:	
• nr. scoli	: 1
• nr. elevi	: 145
• nr. personal didactic	:
Baza materiala a invatamantului :	
• nr. sali de clasa	: 161
• nr. laboratoare scolare	: 31
• nr. ateliere scolare	: 30
• nr. elevi/1 sala clasa	: 35,29
• nr. elevi/1 laborator scoala	: 183,26
• nr. elevi/ 1 atelier	: 189,70
Dotari cu unitati sanitare si asistenta sociala:	
• 1 spital, cu 225 paturi	
• 4 policlinici	
• 4 dispensare medicale	
• 4 crese , cu 210 locuri	
• nr. medici : 49	
• nr. stomatologie : 6	
• nr. personal mediu sanitar : 188	
Dotari de cultura :	
• casa de cultura, cu 500 locuri in sala de spectacole si o sala de sedinte de 200 locuri	
• 3 club muncitoresc	
• 1 cinematograf, cu banda normala, cu 300 locuri	
• muzeul orasenesc	
• 14 biblioteci, din care unul este public	
• nr. abonatilor la radio si radioficare : 4.298	
• nr. abonatilor la TV : 5.798	

Este necesar a se sublinia, ca valorile de mai sus (indicatorii) sunt sub media pe tara!

In ultimii ani au fost realizate (infiintate, modernizate) unele unitati financiar - bancare si in domeniul cultelor (consolidari, dotari , modernizari).

2.6. Protectia si conservarea mediului:

2.6.1. Mediul natural:

In general, mediul natural al orasului Targu Secuiesc este in stare buna , dar sunt cateva probleme , care necesita luarea unor masuri de imbunatatirea situatiei, astfel:

a)Apa:

Intravilanul localitatii, in partea sa nordica, este strbatuta de paraul Turia, care este partial poluata de deversarile de ape impurificate din gospodariile existente in localitatile din amonte.

Intru-cat canalizarea menajera nu cuprinde toate strazile si gospodariile adiacente , iar canalizarea pluviala este impurificata si cu ape uzate cu deversare in emisar natural, constituie o alta cauza de poluare a apelor.

O alta cauza il constituie neintratinerea in mod corespunzator a albiei paraului Turia si amenajamentelor acestuia.

Amplasamentul platformei de gunoi , in amonte de oras, dar in apropierea cursului Turia, nu este o solutie tocmai fericita.

Conform masuratorilor de specialitate, Raul Negru este de categoria a I-a pana in apropierea orasului , unde primind emisarul sau principal din zona , adica paraul Turia, isi reduce calitatea (la a II-a si uneori chiar la categ. a III-a), ceea ce dovedeste ca epurarea apelor uzate provenite din unitatile industriale si gospodarii ale populatiei nu sunt epurate corespunzator, poluand apele curgatoare si implicit si panza freatica.

b)Aer:

Calitatea aerului in ansamblu este in stare buna , mai ales dupa ce ingrasatoria de taurasi din zona Garii si-a incetat activitatea.

Raman totusi, ca surse de poluare a aerului centralele termice pe combustibil solid si lichid, care nu sunt prevazute cu instalatii de masurare si filtrare a gazelor , abatorul, transportul auto si starea precara a drumurilor.

c) Poluarea sonora:

Conform masuratorilor facute periodic, valorile determinate se inscriu in STAS 10.009/1988.

d) Solul:

Pana in prezent, in acest domeniu nu se semnalizeaza probleme deosebite.

2.6.2. Mediul construit:

Centrul localitatii, care este considerat un ansamblu (rezervatie) de monument istoric si arhitectural, este propus ca zona de interes national.

Majoritatea cladirilor din aceasta zona au fost construite in a doua jumatate a secolului al XIX-lea , executate in stil neoclasic, eclectic si secesionist , unele avand elemente de stil baroc. Pe langa cladirile situate la frontul pietii Gabor Aron, zona mai cuprinde " curtile" si cladirile adiacente la ele.

In afara acestei zone, mai sunt numeroase alte cladiri, dispersate in localitate, care sunt figurate in lista monumentelor istorice, aprobate de Consiliul local si cel judetean. Pentru amanunte, recomandam sa se studieze studiile de specialitate existente la Consiliul local si cel judetean.

2.7. Echiparea edilitara:

2.7.1. Alimentarea cu apa potabila:

Localitatea dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apa, format din:

- Frontul de captare a apei subterane, situat la nord-est de localitate (in lunca paraului Casin), format din 55 puturi forate, avand adancimea de 50 - 60 m.

- Apa captata este condusa la statia de tratare, care la randul sau este compus din : sistemul de deferizare (cu filtre rapide), bazin de contact, statia de pompare si statia de tratare a apei (cu capacitatea de $Q_{\max} = 315 \text{ l/s}$).

Inmagazinarea apei se face in castele de apa de 500, 1500 si 2000 mc, amplasate langa statia de tratare.

Conducta de distributie ($D_n = 350$ si 220 mm) conduce apa la consumatori. Sistemul de distributie este inelar si cuprinde 90% din consumatori. Lungimea retelei $31,0 \text{ km}$.

O problema majora il constituie procentul ridicat de fier ($1,25 - 16 \text{ mg/l}$) si faptul , ca particolele fine de nisip din timp de 5 - 6 ani astupa filtrele , necesitand curatirea si deznisiparea forajelor.

Numarul locuintelor ce dispun de instalatie de alimentare cu apa : 6433.

2.7.2. Canalizarea menajera:

Localitatea are canalizare menajera amenajata centralizat , compus din : statii de epurare si canale colectoare.

In zona industriala exista doua statii de epurare , una cu capacitate de $Q_{uz} = 10,0 \text{ l/s}$ pentru S.C. "AMIDEX" S.A. si una de $Q_{uz} = 30,0 \text{ l/s}$ pentru celelalte unitati industriale din zona industriala sud.

Mai exista o statie de epurare pentru seilalti consumatori din oras, avand o capacitate de $Q_{uz} = 130 \text{ l/s}$.

Apele uzate menajere sunt colectate prin colectoare de $D_n. 60 \text{ cm}$, iar cea din zona industriala are $D_n. 25 - 50 \text{ cm}$. Lungimea retelei de canalizare este de $23,2 \text{ km}$.

Sunt de relevat doua aspecte negative :

- numai 50% din gospodarii sunt racordate la canalizarea menajera;
- in localitate exista zone cu canalizare unitara (menajera si pluviala impreuna).

Numarul locuintelor cu instalatie de canalizare este de 6.394.

2.7.3. Canalizarea pluviala:

Canalizarea pluviala amenajata deserveste doar o parte a "orasului", prin colectarea apelor meteorice in colectoare de $D_n = 50 \text{ cm}$ (in zona industriala) si $D_n = 140 \text{ cm}$ (in zona adiacenta zonei centrale , str. Pacii).

2.7.4. Alimentarea cu energie electrica:

Localitatea este alimentata din sistemul energetic national , prin intermediul unei statii de $110/20 \text{ KV}$, de capacitate $2 \times 25 \text{ MVA}$.

Sistemul de distributie de 20 KV este asigurat prin linii mixte (aeriane si subterane). Linia electrica aeriana porneste de la statia de transformare $110/20 \text{ KV}$, inconjoara localitatea , alimentand mai multe posturi de transformare aeriane si zidite.

Cablurile de 20 KV , au sectiunea de 90 mmp . iar in zona industriala de $120 - 150 \text{ mmp}$ si alimenteaza posturile de transformare inzidite.

Numarul locuintelor ce dispun de instalatie electrica este de 7.027.

2.7.5. Telefonie:

In prezent, exista o centrala telefonica automata de 3.000 linii, avand posibilitatea de extindere pana la 8.000 linii.

In prezent sunt un numar de 850 persoane fizice si 243 persoane juridice abonati la telefonie.

In localitate functioneaza statia de emisie radio "SICULUS". Numarul abonatilor radio este de 4.298.

Emisiunile de televiziune sunt transmise , in general prin cablu. Numarul abonatilor Tv este de 5.798.

2.7.6. Alimentare cu caldura:

In orasul Targu Secuiesc functioneaza 23 centrale termice, care utilizeaza combustibil gazos (gaze naturale), lichid si solid (deseuri lemnoase). Capacitatea totala instalata este de 78,68 Gcal/h apa fierbinte si 55,92 t/h abur.

Ca aspect negativ trebuie amintit problema alimentarii cu caldura si apa calda a blocurilor de locuinte din zona adiacenta zonei industriale "sud" , de la centrala termica de zona, amplasata in incinta Soc.Com. "M.T.S." S.A., care s-a extins si dotat (in trecut) pentru a asigura atat necesitatile proprii, cat si a locatarilor din blocuri. In ultimii ani, desi dispune de cota parte de combustibil repartizat locuitorilor, nu doreste sa furnizeze agentul termic acestora, creand astfel mari probleme sociale in zona.

Numarul locuintelor legate la termocentrale este de 5.091.

2.7.7. Alimentare cu gaze naturale:

Orasul este legat la reseaua nationala de gaz metan.

Statia de predare are capacitatea de 20.000 mc/h, de unde gazul metan cu presiune redusa este distribuita la cele 10 centrale termice, la 6.023 bucatarii (pentru prepararea hranei) si unele unitati industriale pentru utilizarea in scopuri tehnologice.

Lungimea retelei de gaz metan : 20,8 km.

2.7.8. Gospodarie comunală:

In localitate functioneaza Societatea cu Raspundere Limitata " Gospodaria comunală", care se ocupa de problemele de salubritate , cimitire , etc.

In domeniul salubritatii, acest S.R.L. asigura colectarea si transportul deseurilor menajere pe platforme de depozitare a gunoiiului, amenajat in partea nord-vestica a localitatii.

Numarul si capacitatea cimitirelor in prezent satisfac cerintele.

Transportul in comun este asigurat prin cele 5 autobuze , care deservesc atat localitatea Lunga, cat si fostele sate (azi fiind trupuri ale orasului Tg. Secuiesc): Tinoasa , Sasausi si Ruseni. Totodata, acestea fac legatura intre diferitele cartiere ale orasului.

2.8. Disfunctionalitati:

In urma analizei situatiei existente a rezultat unele aspecte critice si disfunctionalitati, care trebuie sa stea in atentia organelor locale, judetene si in unele cazuri si in acelea nationale, pentru remedierea situatiei.

Dintre cele mai importante amintim urmatoarele:

- Lipsa fondurilor necesare si a legislatiei in domeniu, privind protejarea monumentelor istorice si a ansamblului , in intregime , in zona centrala a orasului.

- Lipsa zonei de protectie hidrogeologica si sanitara la Fortyogo - Tg. secuiesc.

- Existenta unor canale unice (menajer si pluvial impreuna) si imposibilitatea racordarii tuturor gospodariilor la reseaua de canalizare menajera.

- Unele probleme legate de protectia mediului si care se datoreaza tehnologiilor neperformante (eliminarea noxelor la unele centrale termice, statia de epurare din zona industriala , etc.)

- Inexistenta unor drumuri rutiere , care se evita localitatea (mai ales penetru transportul de marfuri);

- Lipsa unui pasaj denivelat in zona de interferenta : calea ferata cu drumul national DN.11.

- Indicii de dotare in invatamant, sanatate si cultura releva o acuta lipsa in aceste domenii.

- Spatiile verzi, amenajate si dotarile de agrement si sport sunt insuficiente.

- Starea fondului de locuinte in cladirile vechi si in blocurile de locuinte cu confort redus necesita interventii urgente.

2.9. Necesitati si optiuni ale populatiei :

Consultand conducerea Consiliului local orasenesc si beneficiarul lucrarii, Directia de urbanism , amenajarea teritoriului si lucrari publice si tinand cont de propunerile unor locuitori ai urbei, s-au conturat urmatoarele optiuni si necesitati:

a) Degrevarea administratiei publice locale de administrarea localitatii Lunga , al carei locuitori, in parte , au solicitat sa devina comuna independenta.

Mentionam, ca populatia fostelor sate (Ruseni, Tinoasa si Sasausi), azi fiind contopita cu localitatea Tg. Secuiesc , doresc sa ramana si in continuare la orasul Tg. Secuiesc.

In acest sens s-a facut propunerea catre organismele centrale abilitate sa decida.

b) Se doreste reamenajarea si reabilitarea zonei centrale a localitatii, care este o " rezervatie" arhitectural-istorica (inclusiv reamenajarea pietei Gabor Aron), conform unui Plan urbanistic zonal, ce urmeaza a fi elaborat in viitorul apropiat.

c) Este necesar extinderea si modernizarea retelei tehnico-edilitare (canalizare menajera si pluviala).

d) Rezolvarea problemelor de termoficare in zona blocurilor de locuinte , adiacente zonei industriale sud, prin realizarea unei termocentrale de zona (separata de industrie) sau realizarea de mici termocentrale pentru fiecare bloc de locuinte.

e) Realizarea unor noi locuinte , avand in vedere numeroasele cereri din partea tineretului (cu ajutor de stat si/sau cu investitii straine).

f) Necesitatea extinderii intravilanului in zone favorabile constructiilor si reducerea ei in zonele improprii constructiilor (zona nordica a orasului).

g) Se solicita extinderea zonei industriale sud, prevazandu-se un nou drum de acces si posibilitatea de racordare la calea ferata existenta.

h) Se solicita prevederea (intr-un viitor mai indepartat) realizarii unor artere de circulatie rutiera, majora , care sa ocoleasca orasul dinspre sud, nord si vest.

i) Avand in vedere lipsa unor spatii verzi amenajate si dotarile de sport si agrement se solicita dezvoltarea zonei Fortyogo.

j) Tot in zona Fortyogo se prevede realizarea unei statii de imbuteiere a apei minerale.

k) Necesitatea realizarii unui pasaj denivelat din zona de intretaiere a drumului national DN.11 cu linia de cale ferata.

l) Completarea dotarilor de invatamant , sanatate si culturara, care in prezent, sunt insuficiente si fiind sub media pe tara.

3. Propuneri de organizare urbanistica:

3.1. Studii de fundamentare:

Anterior elaborarii acestei documentatii de urbanism, s-au elaborat cateva studii si proiecte , care insa sunt depasite "moral", fiind elaborate in anii '70 sau '80. Acestea sunt urmatoarele:

- Studiu de amenajarea teritoriului administrativ;
- Lucrari geotehnice si hidrogeologice;
- Studiu de circulatie ;
- Studiu de reabilitarea zonei si a obiectivelor considerate monumente istorice (in curs de finalizare "PRO DOMUS" Bucuresti ;

- Proiecte in domeniul echiparii edilitare ;

Precum se poate observa lipsesc studii privind:

- evolutia localitatii, sub diverse aspecte;
- cadastrul imobilelor si banca de date urbane;
- studiu de impact asupra protectiei si conservarea mediului natural;
- aspecte socio-urbanistice;
- institutiile publice, serviciile;
- studii de perspectiva (evolutia populatiei, activitatilor , etc);

3.2. Evolutia posibila, prioritati:

In urma analizei situatiei ecistente si a studiilor si documentatiilor elaborate anterior acestui P.U.G., precum si in urma discutiilor purtate cu organele administratiei locale, s-au formulat propuneri, reglementari si masuri, privind dezvoltarea urbana, de viitor, al localitatii Targu Secuiesc.

Aceste propuneri trebuiesc corelate cu programul de dezvoltare al administratiei publice locale (orasenesti si judetene).

La stabilirea scenariilor de dezvoltare a localitatii se va tine seama de prioritatile de interventie pentru eliminarea disfunctionalitatilor semnalate in aceasta lucrare.

Ordinea prioritatilor se va stabili de catre Consiliul local, in colaborare cu Consiliul judetean, in functie de urgenta si de fondurile proprii si cele alocate de la buget.

Principalele propuneri de in domeniul amenajarii teritoriului si urbanism sunt urmatoarele:

- stabilirea noului intravilan se va face in functie de necesitatile reale de dezvoltare urbana a localitatii;
- ridicarea calitatii locuirii prin imbunatatirea echiparii tehnico-edilitare a localitatii, protectia mediului, dezvoltarea serviciilor, etc.
- reabilitarea si revitalizarea zonei centrale a orasului si a ansamblului de monumente istorice;
- dezvoltarea activitatii balneare si de turism, pentru care exista suficiente resurse hidrgeologice.
- modernizarea drumurilor carosabile existente.

3.3. Imbunatatirea relatiilor in teritoriu:

In urma studierii documentatiilor de amenajarea teritoriului judetean si cele referitoare la localitate , se propun urmatoarele imbunatatiri a relatiilor in teritoriu:

a) Modificarea teritorial - administrativa a orasului Targu Secuiesc, prin separarea localitatii Lunga (cu teritoriul administrativ aferent) , care se propune a deveni comuna de sine statatoare.

b) Atat in Planul de amenajarea teritoriului judetului Covasna, cat si propunerile privind reorganizarea administrativa a comunelor, s-a propus ca, comuna Bretcu sa devina centru urban cu rol intercomunal.

In cazul , in care aceasta propunere se valideaza , aria de influenta a orasului Targu secuiesc va scadea treptat, cuprinzand doar teritoriile administrative ale comunelor: Cernat, Turia, Sanzieni, Poian , Ojdula, Ghelinta si Catalina.

Comuna Lemnia va trece in aria de influenta a noului oras Bretcu.

Aceasta modificare atrage dupa sine ca, suprafata ariei de influenta scade de la 1.073 kmp, la 838 kmp, iar numarul populatiei, care se estimeaza ca in anul 2010 ar locui in zona de 59.000 , s-ar reduce corespunzator la 51.500 locuitori (conform recensamantului din 1992, in zona de influenta , inclusiv orasul Tg. Secuiesc , traiau 58.223 locuitori, din care in comunele Bretcu si Lemnia 7.714 locuitori).

Cele doua puncte (a si b) inseamna o usurare in administrarea teritoriala, in domeniul serviciilor, in domeniul invatamantului, culturii si asistentei sanitare si sociale.

c) Dezvoltarea echiparii tehnico-edilitare a localitatii (canalizare menajera si pluviala , alimentare cu apa, etc.)

d) Modernizarea si imbunatatirea circulatiei si transporturilor spre localitatile invecinate si in cadrul orasului.

e) Valorificarea rationala si superioara a resurselor hidrominerale din zona Fortyogo, de care va beneficia intreaga "regiune".

3.4. Dezvoltarea activitatilor economice:

3.4.1. Activitati industriale, depozitare si de constructii:

In aceasta perioada se desfasoara privatizarea unitatilor industriale. Aceasta noua forma de proprietate atrage dupa sine reorganizarea , re tehnologizarea si rentabilizarea capacitatilor existente, ceea ce constituie un impact puternic asupra relatiilor cu localitatea.

Aceste masuri sunt in curs de derulare , necesitand un timp de acomodare , dupa care se poate cert prevedea, ce se doreste in continuare.

Din aceste motive, in prezent este greu de prognozat ce noi unitati industriale vor aparea , sau ce extinderi se doresc a se face in viitorul apropiat.

O unitate noua, se pare ca , va fi infiintata in zona Fortyogo, unde se doreste a se imbutelia apa minerala. Deocamdata sunt numai tatonari si intentii.

Ceea ce se poate prevedea , este dezvoltarea industriei mici, mestesugaresti si artisanale, pentru care exista traditie, in aceasta localitate (prelucrarea lemnului, fierului, a pieilor de animale, textila si confectii, etc.). Capacitatea si locurile de munca sunt imposibile a fi estimate in aceasta faza.

3.4.2. Agricultura:

Depresiunea Targu Secuiesc este principala zona agricola a judetului, unde conditiile pedo-climatice sunt favorabile.

Principala planta cultivata este cartoful , din care se produse in surplus, al carui valorificare de catre producatori constituie o problema majora in ultimii ani, mai ales ca si unitatile de producerea amidonului si spiritului folosesc ca materie prima porumbul.

In aceste conditii, consideram , ca ar fi util realizarea unei fabrici de zahar in oras si trecerea la cultivarea mai extinsa a sfeclei de zahar.

Un accent mai mare se va pune si pe dezvoltarea zootehniei, avand in vedere , ca in ultimii ani a crescut suprafata pasunilor si fanetelor.

Aceste doua ramuri ale agriculturii pot absorbi forta de munca disponibilizata in economie, dupa restructurarea industriei.

3.4.3. Dezvoltarea activitatilor turistice si de agrement:

Orasul Targu Secuiesc dispune de o bogatie naturala, neexploataata suficient si rational pana la aceasta data , adica apa minerala (de buna calitate si cu resurse suficiente) si bioxidul de carbon.

Unitatea de cazare si tratament din zona Fortyogo a fost realizata cu mari eforturi in epoca respectiva, fiind limitata capacitatea acesteia de fondurile alocate pentru locuinte(garsoniere), in prezent s-ar impune extinderea bazei de tratament si a hotelului cu cel putin 100 locuri. Implicit este necesar si extinderea restaurantului.

Tot in aceasta zona , ar fi de dorit sa se creeze si o zona de agrement , echipata adecvat (dotari sportive si de distractie , mai ales pentru tineret).

Consideram, ca hotelul din centrul orasului nu are posibilitati de dezvoltare , fiind limitat de spatiul existent.

3.4.4. Alte activitati:

In ipoteza ca, zona centrala (piata Gabor Aron) va fi reorganizata si cu interzicerea accesului auto in zona , s-ar impune si reorganizarea retelei de magazine adiacente la piata. In aceste conditii, magazinele care desfac produse voluminoase , sau in cantitati mari (in special cele alimentare) sa fie transformate in unitati de alt profil (artizanat, bijuterie, galerii de arta cu vanzare , agentie de turism , etc.)

Cu aceasta ocazie s-ar putea reface arhitectura fronturilor de cladiri (a parterelor , unde tratarea "golurilor" este diferita fata de cele de la etaj) in stilul initial.

In aceste conditii, trebuie asigurat spatiul necesar unitatilor de comert " mutate" din centru.

Este necesar diversificarea serviciilor catre populatie, care este o problema nationala.

3.5. Evolutia populatiei , elemente demografice si sociale:

In Planul de amenajare a teritoriului judetului Covasna , elaborat de URBANPROIECT Bucuresti, in anul 1996 , la cap. 5. "Evolutia populatiei si a retelei de localitati" , se prevede ca, localitatea Targu Secuiesc , in anul 2010, va avea o populatie de 27.500 locuitori. Aceasta inseamna o crestere de 129,08 % fata de populatia anului 1992.

Populatia activa , apta de munca, se apreciaza ca, la nivelul anului 2010 va fi de cca. 14.000 persoane.

Avand in vedere situatia din anul 1992, cand in localitate exista o populatie activa (apta de munca, intre 18 - 60 ani) de 10.096 persoane si un numar de salariati de 14.300 , rezulta ca , locuri de munca, probabil ca vor fi suficiente , daca actualul numar de navetisti (cca. 4.000 persoane) ar scadea simtitor.

3.6. Organizarea circulatiei si a transporturilor:

3.6.1. Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun:

Asa cum s-a aratat intr-un capitol anterior, in orasul Targu Secuiesc exista probleme majore in domeniul organizarii circulatiei, care se datoreaza urmatoarelor deficiente:

- existenta unor artere de circulatie neadecvate timpurilor noastre si a intensitatii circulatiei actuale, mai ales in zona centrala (veche de secole);

- traseul drumurilor principale (drumuri nationale) trec prin localitate, neexistand posibilitatea de ocolire a orasului, ceea ce ingreuneaza fluenta circulatiei;

- spatiile de parcare , adecvate , sunt insuficiente si aproape inexistente in zona centrala, motiv pentru care se utilizeaza in acest scop piata Gabor Aron.

Tinand cont de cele de mai sus se propun urmatoarele:

- a) Transformarea pietii Gabor Aron intr-o zona exclusiv pietonala.

- b) Infiintarea unui parcaj auto (pentru automobile) in zona libera de constructii situata intre str. Ady Endre si strada Turiei (in locul magazinului general, la care s-a renuntat).

- c) Introducerea circulatiei intr-un singur sens in zona centrala (str. Scolii, Mesterilor, Apaffy, Korosi Csoma Sandor si Szacsavay Janos).

- d) trecerea in categoria drum national (DN 11) a strazilor 1 Decembrie 1918 - Fabricii , in locul traseului str. Cernatului - str. Petofi - piata Gabor Aron - str. Bem Jozsef (pana la intersectia cu calea ferata).

- e) Construirea unui pasaj denivelat in zona intersectiei drumului national DN.11 cu linia de cale ferata.

- f) Efectuarea demersurilor necesare , ca intr-un viitor mai indepartat (dupa anul 2010) sa fie cuprins in planul Ministerul Transporturilor executarea drumului "expres" (DN.11) si a drumului national DN 11 B (Tg. Secuiesc - M.Ciuc), pe trasee noi, care sa ocoleasca localitatea (la sud , nord - est si vest).

- g) Crearea unui nou drum in extinderea zonei industriale sud , de cca. 1,4 km .

- h) Modernizarea unor drumuri si intersectii de circulatie.

3.6.2. Organizarea circulatiei feroviare:

Conform prevederilor Planului de amenajarea teritoriului national, urmeaza ca dupa anul 2004 (dar speram ca, inainte de anul 2010) sa se realizeze prelungirea caii ferate , de la Bretcu , pana in orasul Onesti, ceea ce are o importanta imensa acestui traseu de circulatie. se va realiza astfel o legatura directa intre Transilvania de Sud si Moldova. Aceasta va atrage dupa sine si cresterea importantei garii din Tg. Secuiesc , avand in vedere ca va fi prima localitate mare si importanta din aceasta zona a Ardealului.

Traficul de calatori si mai ales cel de marfuri va creste substantial, ceea ce va face necesar modernizarea , reorganizarea zonei Garii din Tg. Secuiesc.

3.7. Zonificarea functionala, stabilirea noului intravilan.

Consiliul local al orasului a solicitat proiectantului sa extinda intravilanul localitatii, mai ales pentru functiunea de locuire (locuinte), avand in vedere numeroasele cereri in acest sens si a zonei industriale "sud".

S-a prevazut extinderea zonei de locuinte din partea estica a orasului (spre satul Lunga) , a zonei nord- estice (la nord de paraul Turia si la vest de calea ferata, pentru tigani), in partea vestica , in zona Stadionului. Suprafata noua inclusa este de 66,3 ha.

In zona industriala sud, se prevede o extindere cu 28,5 ha, pentru noile unitati de industrie mica si mijlocie.

S-a mai prevazut extinderea zonei Fortyogo cu 4,4 ha, pentru amplasamentul viitoarei unitati de imbuteliere a apei minerale si extinderea statiei de epurare cu 0,75 ha.

Tinand cont de extinderile propuse , noul intravilan al localitatii are suprafata de 591.30 ha.

Intravilanul localitatii a fost impartita in unitati teritoriale de referinta , care au fost numerotate, permitand astfel ca indici si alte prescriptii obligatorii din regulamentul aferent P.U.G.-lui sa fie recunoscute in plansa nr.4 ("Unitati teritoriale de referinta").

In plansa nr.3 "Reglementari si zonificari functionale" se gaseste bilantul teritorial, pe zone functionale a teritoriului orasului Targu Secuiesc.

3.8. Reabilitarea, protectia si conservarea mediului:

3.8.1. Mediul natural:

In vederea imbunatatirii conditiilor de mediu existent se impune luarea urmatoarelor masuri:

- realizarea extinderii retelei de canalizare menajera si pluviala, precum si extinderea statiei de epurare ;
- realizarea noii platforme de depozitare a deseurilor menajere si industriale ;
- instituirea perimetrelor de protectie hidrogeologica si sanitara in zona captarilor de apa potabila si apa minerala (in zona Fortyogo) si respectarea cu strictete a acestora;
- amenajarea paraului Turia (curatirea albiei si refacerea digurilor de protectie , etc.);
- modernizarea si re tehnologizarea statiei de epurare a apelor industriale din zona industriala sud.

3.8.2. Mediul construit:

Centrul orasului constituie un ansamblu unicat in tara , atat din punct de vedere al constructiilor, cat mai ales din punct de vedere urbanistic.

In lucrarea elaborata partial de "PRO DOMUS" Bucuresti , se prevede lucrarile de conservare si punerea in valoare a sitului deosebit existent.

Printre altele se prevede si amenajarea "curtilor", facandu-se mai ambientale, pentru atragerea turistilor, care de regula viziteaza doar piata centrala, admirand frontul de constructii adiacente acestuia. In acest sens se propune realizarea unor obiective de atractie si in cladirile cu acces din "curti" (73 la numar) , unde se propune amenajarea in unele constructii existente a unor pizzarii, mici restaurante (cu specialitati culinare locale), cofetarii etc.

Se propune reamenajarea pietii Gabor Aron, care in prezent are un parc amenajat , dar avand o panta care nu pune in valoare ansamblul constructiilor din vecinatate. Aceasta piata ar trebui sa fie accesibila doar pietonilor si unde sa se amenajeze suprafete (mici) lacustre cu fantani arteziene, lampioane , zone verzi izolate , alei cu banci, vegetatie (gazon "englezesc" cu flori si arbusti pitici). Se propune taierea copacilor situate la marginea trotuarelor si care in plina vegetatie ingreuneaza vederea spre fronturile constructiilor valoroase.

3.9. Fondul locuibil si organizarea structurala a zonei de locuit:

Avand in vedere estimarea populatiei la nivelul anului 2010, de cca. 27.500 locuitori, ceea ce inseamna o crestere cu cca. 6000 locuitori, fata de situatia actuala, se estimeaza un necesar de locuinte de cca. 1800-2000 apartamente , adica un necesar anual, mediu de cca. 140 - 150 locuinte.

Acest numar , in realitate , este mai redus , datorita celor peste 280 apartamente , care in prezent sunt neocupate , dar care necesita restaurari , modificari si modernizari.

In zona centrala, cu cladiri de locuit vechi, sunt necesare lucrari de imbunatatirea nivelului de confort al locuintelor (dependinte , instalatii tehnice, etc.)

Consideram, ca in noul P.U.G. s-a cuprins in intravilan suficiente suprafete pentru amplasarea noilor locuinte.

3.10. Institutii publice, servicii:

Prin crearea de noi zone de locuit, in apropierea celor existente si datorita cresterii numarului populatiei, se impune asigurarea unor amplasamente in unele din aceste zone , a unor dotari de sanatate (crese), de invatamant (gradinite cu 240 locuri, scoala generala cu 24 sali de clasa) si de cultura (biblioteca, discoteca , etc).

Se impune , ca maternitatea din piata centrala sa fie mutat intr-o cladire adecvata (noua sau reamenajat o cladire veche , de preferat in incinta sau in apropierea spitalului orasenesc) si extinderea spitalului cu 200 paturi.

In rest nu se propun alte institutii publice.

3.11. Spatii verzi, amenajari sportive:

Orasul Targu secuiesc nu dispune de suficiente spatii verzi si amenajari sportive. Tanand cont de textura urbana a localitatii, de indicii P.O.T. si C.U.T. existente , sunt putine zone unde s-ar putea amenaja noi spatii verzi si sportive , cu exceptia zonei Fortyogo, unde de altfel s-a propus astfel de dotari noi. Alte amenajari sportive se prevad in vecinatatea stadionului orasenesc.

3.12. dezvoltarea echiparii edilitare:

3.12.1. Gospodarierea complexa a apelor:

Pe teritoriul administrativ actual al orasului, conform Planului de amenajare a teritoriului judetean , se prevede realizarea unei acumulari temporare pe Raul Negru, in zona localitatii Lunga , in scopul apararii localitatilor si a terenurilor agricole impotriva inundatiilor. Capacitatea lacului de acumulare : 4 milioane mc.

Se mai propune , ca tronsonul paraului Turia, cuprins intre amonte de localitate si punctul de deversare in Raul Negru, in termen scurt sa fie amenajat si luarea unor masuri urgente de imbunatatirea calitatii apei(excluderea deversarii apelor uzate menajere direct in ape curgatoare).

3.12.2. Alimentarea cu apa:

In vederea asigurarii necesarului de apa, la nivelul anului 2010 (adica 380 dmc/om/zi, conform STAS 1343/1-91) este necesar a se lua urmatoarele masuri:

- reconditionarea a cel putin 10 puturi forate;
- modernizarea si extinderea retelei de alimentare cu apa, cu cca. : 4,0 km
- racordarea tuturor gospodariilor la reseaua centralizata.

Necesarul suplimentar de debit specific mediu pentru consumul casnic si public este de 183,3 dmc/om/zi.

3.12.3. Canalizarea:

Datorita modernizarii si extinderii retelei de alimentare cu apa creste si consumul de apa potabila, deci se impune atat extinderea retelei de canalizare , cat si dezvoltarea capacitatii statiilor de epurare a apelor uzate menajere.

In cazul acesta, pe langa motivatia de mai sus, se adauga si faptul ca unele zone ale orasului nu sunt racordate la canalizarea menajera sau au o retea de canalizare unica (menajer + pluvial).

In totalitate , se considera necesar , ca pana la anul 2010, statiile de epurare se se dezvolte cu 70%.

In privinta canalizarii pluviale se poate aprecia ca in viitor sunt necesare lucrari de extinderea retelei de canalizare pluviala, mai ales in partea inferioara a localitatii, unde momentan nu exista.

3.12.4. Alimentarea cu energie electrica:

Se propune construirea a 4 posturi de transformare zidite de cate 20/0,4 KVA amplasate in zona estica a localitatii, in incinta spitalului, in zona Stadionului si in apropierea centrului localitatii.

Aceste posturi se vor lega la reseaua existenta prin buclare cu cable subterane de 20 KV.

Lungimea liniei de 20 KV propusa va fi de cca. 4 km , cea de joasa tensiune de cca. 3,5 km , iar pentru retelele stradale si iluminat public 5,0 km.

3.12.5. Telefonie, televiziune prin cablu:

S-a realizat linia telefonica cu fibre optice , ce leaga Transilvania cu Moldova , existand premisele necesare ridicarii calitatii serviciilor in acest domeniu.

Se prevede ca centrala telefonica automata , analog sa fie inlocuita cu centrala telefonica automata, pe sistem digital, avand 5.000 linii.

televiziunea prin cablu va fi extinsa astfel incat la nivelul anului 2000 sa cuprinda aproape toate locuintele din oras.

3.12.6. Alimentarea cu caldura:

Se prevede separarea incalzirii locuintelor , de cea industrială, conform unui studiu de specialitate ce va fi elaborat intr-un termen foarte scurt.

3.12.7. Alimentarea cu gaze naturale:

Se va extinde reseaua de distributie, in vederea racordarii tuturor bucatariilor din locuinte (existente si propuse).

3.12.8. Gospodarie comunală:

Se prevede finalizarea extinderii si tehnologizarii platformei de depozitare a deseurilor menajere si industriale.

Este necesar marirea parcului de utilaje de salubritate a orasului si imbunatatirea acestei activitati.

3.13. Reglementari - permisiuni si restrictii:

In cadrul Planului urbanistic general al localitatii Targu Secuiesc , in forma de anexa , este cuprins si "Regulamentul local de urbanism", elaborat in baza prevederilor cuprinse in " Regulamentul general de urbanism", aprobat prin Hotararea Guvernului nr.525/1996.

Acest regulament local constituie instrumentul de baza in realizarea prevederilor din P.U.G. si cuprinde:

- a) Reguli de baza privind modeul de ocupare a terenurilor in intravilanul localitatii;
- b) Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.

In cadrul Regulamentului se prevad:

- prescriptii generale la nivelul localitatii;
- prescriptii specifice zonelor functionale;
- prescriptii specifice unitatilor teritoriale de referinta.

Pentru detalii, privind modul de utilizare a terenurilor si constructiilor, precum si conditiile de amplasare si conformare a noilor obiective, se va consulta "Regulamentul local de urbanism", anexat.

3.14. Obiective de utilitate publica:

In cadrul acestei lucrari, la diverse capitole au fost nominalizate , destul de detaliat, principalele obiective de utilitate publica, astfel incat in tabelul de mai jos vom trata aceasta problema in forma generala.

Nr. crt.	Amplasament rezervat pentru	Categoria de interes a lucrarii
1.	Cai de comunicatie rutiera	national local
2.	Parcaje	local
3.	Echiparea tehnico-edilitara	judetean local
4.	Obiective de invatamant	judetean local
5.	Obiective de sanatate	judetean local
6.	Obiective de cultura	judetean local
7.	Obiective de turism	judetean local
8.	Spatii verzi amenajate	local
9.	Obiective de agrement si sport	local
10.	Lucrari de protejare si reabilitare a monumentelor istorice (inclusiv ansamblul)	national judetean local
11.	Lucrari hidrotehnice si protectia mediului natural	national judetean local

In planul urbanistic general al localitatii sunt indicate zonele in care urmeaza a fi amplasate obiectivele noi. Amplasamentul concret si detaliat vor fi tratate in cadrul documentatiilor de urbanism detaliate.

Pentru asigurarea conditiilor necesare realizarii obiectivelor de utilitate publica prevazute in P.U.G. sunt necesare a se efectua urmatoarele:

- a) identificarea tipului de proprietate a terenurilor;
- b) determinarea circulatiei terenurilor intre detinatorii de teren si beneficiarii noilor obiective de utilitate publica.

Tipurile de proprietate asupra terenurilor existente in orasul Targu Secuiesc:

- a) Terenuri proprietate de stat, aflate in domeniul public, in administrarea Consiliului local;
- b) Terenuri proprietate de stat, aflate in domeniul privat , in administrarea Consiliului local;
- c) Terenuri aflate in proprietatea privata a unor persoane fizice si juridice.

Circulatia terenurilor pentru realizarea obiectivelor si reglementarilor propuse, este urmatoarea:

- a) Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public al statului;
- b) Terenuri aflate in domeniul privat al statului, ce urmeaza a fi concesionate prin licitatie publica.

3.15. Concluzii, masuri in continuare:

Localitatea dispune de suficiente conditii socio-economice si naturale , care sa-l permita o dezvoltare continua si in viitor. Ceea ce lipseste , sunt fondurile banesti necesare , dar care se spera ca vorexista cu redresarea economiei nationale.

Planul urbanistic general al localitatii si Regulamentul de urbanism aferent pot deveni operationale numai daca se tine seama de urmamtoarele prioritati:

- necesitatea elaborarii, in continuare a documentatiilor de urbanism detaliate(P.U.Z. si P.U.D.);
- elaborarea studiilor de specialitate pentru dezvoltarea echiparii tehnico-edilitara; studiu de impact, privind protectia si conservarea mediului natural; studiu de protectia si revitalizarea zonelor si obiectivelor considerate monumente istorice; studiu privind unele aspecte socio-urbanistice si studiul de perspectiva (evolutia populatiei, activitatile economice etc.); studiul de stabilire a zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica.
- studiu de amenajare complexa si protectia apelor (Raul Negru si afluentii sai din zona : paraurile Turia si Casin).

Dupa avizarea P.U.G.-lui si a Regulamentului urbanistic aferent de catre organismele prevazute in anexa la Legea nr.50/1991, republicata , urmeaza a fi aprobat de catre Consiliul local al orasului Targu Secuiesc.

Dupa aprobare , Planul urbanistic general si Regulamentul urbanistic local, capata valoare juridica, devenind principalele instrumente de lucru in domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului pentru administratia publica locala.

INTOCMIT,
SEF PROIECT
arh. Nemeth Csaba Iosif



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic General, in limitele teritoriului efectiv sistematizat, in vederea urmaririi aplicarii acestuia.

Prezentul regulament al PUG cuprinde reguli specifice de urbanism, instituite in teritoriul considerat.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate, si prescriptii si recomandari specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUG - zonificare UTR.

1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

1.1. Prescriptii si recomandari generale

Activitatea de construire in zona studiate (efectiv sistematizata) urmeaza sa se desfasoare pe baza urmatoarelor principale categorii de prescriptii :

- functiunea principala a zonei studiate va fi de locuinte si dotari cu regim mic de inaltime
- realizarea constructiilor se va realiza exclusiv pe terenuri libere, dupa obtinerea titlurilor de proprietate, sau prezentarea dovezilor legale privind dreptul de folosinta a terenurilor, si eliberarea autorizatiilor de constructie
- eliberarea autorizatiilor de construire se va putea emite si in cazul rezolvarii in sistem local a alimentarii cu apa si canalizare a constructiilor , pina la definitivarea globala a alimentarii cu apa si canalizare a intregii zone aferente prezentului PUG.

1.2. Prescriptii compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural -urbanistica a zonei studiate (efectiv sistematizate)

Sunt necesare masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea functionala si spatiala a zonei studiate, si anume:

- respectarea zonificarii prevazute in cadrul Planului Urbanistic General, pentru construirea de locuinte , dotari sau orice fel de amenajari .
- respectarea destinatiei terenurilor in functie de zonarea stabilita (folosinte admise / interzise)
- respectarea regimului de aliniere al constructiilor, si al regimului de inaltime al acestora
- respectarea prescriptiilor privind accesele la constructii
- respectarea prescriptiilor privind utilizarea unor categorii de materiale de constructie / finisaj
- referitor la modul de utilizare a terenurilor, se vor respecta indicii de ocupare a terenurilor

1.3. Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind circulatia vor respecta prevederile Planului Urbanistic General, atat ca alcatuire a retelei generale de strazi, cit si ca rezolvare a profilelor de artere, categoria tehnica a strazilor, distantele intre intersectii si tipul intersectiei, precum si urmatoarele :

- amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie trebuie sa respecte profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si regimul de aliniere propus
- lucrarile de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico - edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrarilor subterane
- executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectindu-se prevederile tehnice de executie din normele si standardele in vigoare (nr. 10144 / -1 - 6)
- se va avea in vedere valorificarea lucrarilor de strazi existente (care se vor mentine in totalitate) si racordarea acestora cu noile strazi propuse
- se vor efectua, dupa necesitati, detalii de organizare a circulatiei, stabilirea fluxurilor de vehicule, pietoni, vehicule stationate

1.4. Recomandari privind amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilier urban

Spatiile de utilitate publica, amenajarile aferente acestora, precum si constructiile de utilitate publica, se vor realiza in conformitate cu prevederile prezentului PUG.

Amenajarea si intretinerea acestora se va coordona de catre Primaria localitatii , prin organele de specialitate, sau direct de catre titularii de investitii .

Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va face numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50 / 1991.

1.5. Utilizari functionale permise

Cererile pentru autorizatii de executare de lucrari de constructii se pot elibera daca sunt respectate urmatoarele conditii generale (in corelare cu reglementarile specifice subzonei) :

- locuinte individuale in UTR : 2,3,5,10,13,16,20,21,23,25,31,35,37,38,40,42,45,49.
- constructii si amenajari locuinte colective in UTR : 14,15,41,46,47,50
- dotari administrative in toate UTR , cu exceptia urmatoarelor UTR : 17,24,32,55,56,59,63,64,67.
- zona turistica in UTR : 1 .
- zona agrement in UTR : 1,17,35,44,61.
- zona sport in UTR : 44,61.
- cladiri cu caracter industrial in UTR : 9,12,22,26,27,28,29,30,34, ,51,52,57.
- cladiri si amenajari cu caracter de mica productie agricola in UTR : 36,58,60, 66.
- amenajari pentru depozitari deseuri menajere in UTR : 64,65.
- cimitire si amenajari specifice in UTR :4,7,8,19,33.
- amenajari specifice ptr. lucrari tehnico edilitare in UTR : 32,55,59,63,67.
- constructiile pot avea inglobate functiuni conexe nepoluante, si care nu necesita un volum mare de transporturi, asigurand servicii profesionale, sociale, comert sau prestari servicii .

1.6. Utilizari interzise

Cererile pentru autorizatii de executare de lucrari de constructii pot fi refuzate sau conditionate, daca :

- nu sunt avizate de Comisia Judeteana a Monumentelor Istorice, ptr. investitiile care se afla in cadrul perimetrului de protectie a monumentelor istorice
- prin structura si functiunea, sau dimensiunea lor noile constructii aduc prejudicii mediului ambiant, peisajului caracteristic, salubritatii sau securitatii publice
- terenurile vizate pentru constructii sunt inundabile, erodate, aluneca, sau comporta conditii specifice foarte costisitoare
- noile constructii sunt unitati poluante, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice
- parcelele pe care se amplaseaza noile constructii nu indeplinesc conditiile de suprafata minima, si front minim la strada (conform regulamente specifice)
- noile constructii nu sunt deservite de drumuri publice sau accese care sa le asigure functionarea normala, sau sunt inaccesibile din punct de vedere al stingerii incendiilor
- sunt constructii provizorii de tipul amenajarilor de camping, rulote, sau chioscuri
- derogari de la prevederile din regulament, se admit in cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configuratiei parcelelor sau caracterului constructiilor invecinate, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local.

2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL SUBZONELOR

Data fiind marimea zonei studiate, si pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandari ale regulamentului aferent PUG, se propune impartirea teritoriului studiat in subzone (UTR) ale caror limite sunt materializate pe cit posibil dupa urmatoarele criterii :

- limitele proprietatilor (dupa tipul de proprietate al terenurilor)
- functiunea predominanta
- limitele cadastrale ale terenului aferent

Delimitarile suprafetelor de teren care formeaza subzonele (UTR) vor necesita anumite revizuri ale limitelor acestora, dupa reglementarea situatiei juridice asupra terenurilor.

Au rezultat un numar de 67 UTR , cu suprafete variabile, si pentru care s-au intocmit fise cuprinzind prescriptii si recomandari cu privire la regimul de amenajare instituit in zona. Aceste prescriptii respecta si detaliaza prescriptiile si recomandarile generale, instituite pentru intreaga zona studiata in cadrul prezentului PUG.

A. DATE DE RECUNOASTERE A SUBZONELOR.

UTR. NR.1. – zona de agrement Fortvogo

- subzona delimitata la nord , vest , sud si partial est de limita intravilanului propus , iar la est de UTR 2.
- suprafata terenului afectat : 9,7 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor :
 - proprietate privata = 4,3 ha.
 - proprietate domeniu public = 0,3 ha
 - proprietate domeniu privat al statului = 5,1 ha
- terenul este ocupat partial de constructii si dotari de agrement si turistice.
- este una din zonele de agrement ale orasului , cu rezerve de apa minerala in subsol
- POT existent = 0,51 % ; CUT existent = 0,015

UTR. NR.2. – zona de locuinte individuale - satul Ruseni

- subzona delimitata la nord de UTR 5 la est de UTR 3 , la sud de limita intravilanului propus , iar la est de limita intravilanului propus , si partial de UTR 1.
- suprafata terenului afectat : 37,4 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor :
 - proprietate privata = 34,9 ha
 - proprietate domeniu public = 1,5 ha
 - proprietate domeniu privat al statului = 1,0 ha
- terenul este ocupat partial de constructii de locuinte individuale
- POT existent = 0,98 % ; CUT existent = 0,013

UTR. NR. 3. – zona de locuinte individuale – satul Ruseni

- situata in sudul localitatii , marginita la nord (partial) , vest si sud de limita intravilanului propus si de UTR 2 la vest .
- suprafata terenului afectat : 38,6 ha
- tipul de proprietate :
 - proprietate privata = 34,96 ha
 - proprietate domeniu public = 2,34 ha
 - proprietate domeniu privat al statului = 1,3 ha
- terenul este ocupat partial de constructii de locuinte individuale , dotari administrative , cladiri industriale (depozite ambalaje)
- POT existent = 3,9 % ; CUT existent = 0,06

UTR. NR. 4. – Cimitir Ruseni

- situat in sud – estul localitatii , marginit pe toate cele patru laturi de limita intravilanului propus, invecinat la sud – vest cu UTR 3 .
- suprafata terenului afectat : 2,2 ha
- tipul de proprietate :
 - proprietate domeniul privat al persoanelor juridice = 2,16 ha
 - proprietate domeniul public = 0,04 ha
- terenul este ocupat partial de constructii si dotari de cult

UTR. NR. 5. – zona de locuinte individuale

- situata in estul localitatii , marginita la vest de UTR 6, la sud de UTR 2 si UTR 3 (str. Bem J) , si la est si nord de limita intravilanului propus .
- suprafata terenului afectat : 37 ha
- tipul de proprietate : - proprietate privata = 34,09 ha.
 - proprietate domeniu public = 1,41 ha
 - proprietate domeniu privat al statului = 1,5 ha (zona strand existent)
- teren este ocupat partial de locuinte individuale , dotari de servicii (statie benzina) si dotari de agrement nefolosite in prezent (strand)
- POT existent = 1,5 % ; CUT existent = 0,026

UTR. NR. 6. – zona verde , partial construita

- situata in zona centrala a localitatii , marginita la vest de calea ferata , la sud de limita intravilanului , la est de UTR 2 si UTR 5 .
- suprafata terenului afectat : 12,1 ha
- tipul de proprietate : - proprietate privata = 10,72 ha.
 - proprietate domeniu public = 1,38 ha
- teren liber , neamenajat , partial construit cu locuinte individuale ; se prevede rezervarea unui teren pentru realizarea unui drum de rocade denivelat .
- POT existent = 1,6 % ; CUT existent = 0,03

UTR. NR. 7. – Cimitir Evreiesc

- situata in centrul localitatii , marginita la nord de UTR 6 , la vest de UTR 9 , la est si sud de limita intravilanului
- suprafata terenului afectat : 0,4 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu privat al persoanelor juridice = 0,4 ha
- teren ocupat de constructii si amenajari de cult.

UTR. NR. 8. – Cimitir Catolic nou

- situata in centrul localitatii , marginita la vest si nord de calea ferata , la sud de UTR 9. , iar la est de UTR 6.
- suprafata terenului afectat : 1,6 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu privat al persoanelor juridice = 1,6 ha
- teren ocupat de constructii si amenajari de cult

UTR. NR. 9. – zona industriala

- situata in sudul localitatii , marginita la vest de calea ferata , la sud , si est de limita intravilanului propus , la nord de UTR 8.
- suprafata terenului afectat : 24,7 ha
- tipul de proprietate : nu exista date actualizate (terenuri si investitii in curs de vinzare/cumparare)
 - proprietate domeniu public = 1,2 ha
- teren construit cu unitati de tip industrial
- POT existent = 13 % ; CUT existent = 0,2

UTR. NR. 10. – zona de locuinte individuale

- situata in centrul zonei industriale , marginita la vest de calea ferata , la nord , est si sud de UTR 9
- suprafata terenului afectat : 1,6 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu privat = 0,88 ha
 - proprietate domeniu public (drum acces) = 0,12 ha
- teren construit partiala ci locuinte individuale
- POT existent = 10 % ; CUT existent = 0,15

UTR. NR. 11. – zona cale ferata inclusiv gara CFR

- strabate localitatea de la nord la sud pe o lungime de cca. 2100 m.
- suprafata terenului afectat : 5,1 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu privat al statului = 5,1 ha
- teren construit si amenajat cu dotari specifice

UTR. NR. 12. – zona dotari transporturi – Autogara

- situata in sudul localitatii , adiacent cale ferata , marginita la vest si sud de UTR 51, la nord si la est de UTR 13.
- suprafata terenului afectat : 1,1 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu privat al statului = 1,0 ha
 - proprietate domeniu public = 0,1 ha.
- teren construit cu dotari specifice
- POT existent = 5,45 % ; CUT existent = 0,1

UTR. NR.13. – zona de locuinte individuale

- situata in zona central – sudica a localitatii , delimitata la nord de str. Fabricii , vest de UTR 51 la sud de UTR 12 , la est de calea ferata UTR 11.
- suprafata terenului afectat : 2,6 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate domeniu privat = 2,12 ha
 - proprietate domeniu public (drum) = 0,48 ha
- terenul este ocupat partial de constructii individuale (locuinte)
- POT existent = 10,6 % ; CUT existent = 0,15

UTR. NR.14. – zona de locuinte colective

- situata in zona central sudica a localitatii , delimitata la sud si est de str. Fabricii , la nord de UTR 16 , iar la vest de str. Pacii .
- suprafata terenului afectat : 3,12 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate domeniu privat = 1,63 ha
 - proprietate domeniu public = 0,54 ha
 - proprietate domeniu privat al statului = 0,95 ha
- terenul este ocupat partial de constructii de locuinte colective (domeniu privat) , locuinte individuale si unitati industriale (S.C. Fashion S.A .)
- POT existent = 12 % ; CUT existent = 0,35

UTR. NR.15. – zona de locuinte colective

- situata in zona central sudica a localitatii , delimitata la sud de str. Fabricii , la nord de UTR 40 , la est de str. Pacii , iar la vest de str. Dozsa Gyorgy .
- suprafata terenului afectat : 6,48 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate domeniu privat = 3,08 ha
 - proprietate domeniu public = 0,60 ha
 - proprietate domeniu privat al statului = 2,80 ha
- terenul este ocupat partial de constructii de locuinte colective (domeniu privat) , locuinte individuale si unitati industriale (S.C. Secuiana S.A .)
- POT existent = 9,6 % ; CUT existent = 0,20

UTR. NR.16.– zona de locuinte individuale

- situata in centrul localitatii , delimitata la sud de UTR 14 , la est de str. Pacii (partial) si de UTR 17 (parcul Jozsias) , la nord de zona centrala UTR 39 (str. Szacsvai J.) si de str. Bem J . iar la est de UTR 18 (zona spitalului)
- suprafata terenului afectat : 10,8 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate domeniu privat = 9,98 ha
 - proprietate domeniu public = 0,82 ha
- terenul este ocupat in prezent de constructii de locuinte individuale , si dotari comerciale
- POT existent = 11 % ; CUT existent = 0,21

UTR. NR. 17. – zona de parc urban Molnar Jozsias

- situata in centrul localitatii , marginita pe latura vestica de str. Pacii , iar pe celelate trei laturi fiind marginita de UTR 16.
- suprafata terenului afectat : 2,1 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu public = 2,1 ha
- teren liber , neconstruit , amenajat ca parc de agrement urban

UTR. NR. 18. – zona dotari sanatare – Spital orasenesc

- situata in zona central sudica a localitatii , marginita la vest si nord de UTR 16 , si partial de str. Garii , la sud de calea ferata , iar la est de str. Bem J.
- suprafata terenului afectat : 5,7 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu privat al statului = 5,24 ha
 - proprietate domeniu public = 0,46 ha
- teren partial construit
- are rezervata o suprafata pentru autosalon si spatii anexe pe baza de PUZ elaborat.
- POT existent = 11 % ; CUT existent = 0,21

UTR. NR. 19. – Cimitir Reformat

- situata in zona adiacenta centrului localitatii , marginita pe latura sudica de str. Bem J. , pe latura vestica si nordica de UTR 20 , pe latura estica de UTR 21.
- suprafata terenului afectat : 3,0 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu privat persoane juridice = 2,86 ha
 - proprietate domeniu public = 0,14 ha
- teren amenajat constructii de cult

UTR. NR. 20. – zona de locuinte individuale

- situata in zona adiacenta centrului localitatii , marginita pe latura sudica de str. Bem J. , pe latura vestica de str. Korosi Cs.S., pe latura nordica de str. Matko I., pe latura estica de UTR 19.
- suprafata terenului afectat : 9,9 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu privat = 8,9 ha
 - proprietate domeniu public = 1,0 ha
- teren partial construit cu locuinte individuale
- POT existent = 14 % ; CUT existent = 0,21

UTR. NR. 21. – zona de locuinte individuale

- situata in zona adiacenta centrului localitatii , marginita pe latura sudica si estica de Cimitirul Reformat si UTR 22 , pe latura nordica de UTR 22 , pe latura estica de calea ferata .
- suprafata terenului afectat : 4,6 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu public = 0,26 ha
 - proprietate domeniu privat al statului = 1,0 ha
 - proprietate domeniu privat = 3,34 ha
- teren partial construit , cu locuinte individuale si dotari sociale : dispensar , baza seminte , IJTL
- POT existent = 5,4 % ; CUT existent = 0,08

UTR. NR. 22. – zona mica industrie si depozitare

- situata in zona central nordica a localitatii , marginita pe latura vestica si nordica de UTR 20 si 25, pe latura nordica de catre piriul Turia , iar pe latura estica de catre calea ferata.
- suprafata terenului afectat : 5,9 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu public = 0,41 ha
 - proprietate domeniu privat persoane fizice = 5,49 ha
- teren partial construit cu dotari cu profil de mica industrie alimentara si spatii de depozitare
- POT existent = 12,4 % ; CUT existent = 0,15

UTR. NR. 23. – zona de locuinte rromi

- situata in nord - estul localitatii , delimitata la vest , nord si est de limita intravilanului propus, iar la sud de catre piriul Turia.
- suprafata terenului afectat : 3,1 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate domeniu privat al statului = 3,04 ha
 - proprietate domeniu public (drum) = 0,06 ha
- terenul va fi ocupat de constructii individuale (locuinte) realizate cu precadere de populatia de etnie tiganeasca din localitate , si va constitui o " enclava " distincta a localitatii .
- POT existent = 0 % ; CUT existent = 0

UTR. NR. 24. – zona de protectie piriu Turia

- situata in nord - estul localitatii , marginita pe latura sudica de UTR 22,25 , 26 si 27 , pe latura vestica de UTR 28 , pe latura nordica de limita intravilanului si de UTR 23 , iar pe latura estica de calea ferata.
- suprafata terenului afectat : 1,8 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu public = 1,8 ha
 - teren liber neconstruit
- POT existent = 0 % ; CUT existent = 0,0

UTR. NR. 25. – zona de locuinte individuale si dotari cu caracter comercial si de cult

- situata in nord - estul localitatii , marginita pe latura sudica de UTR 22 , str. Matko Istvan , str. Korosi Cs.S. , str. Dimbului , str. Toamnei ; pe latura vestica este delimitata de str. Kanta , pe latura nordica este delimitata de UTR 28 si de piriul Turia , respectiv de limitele UTR 26 si 27.
- suprafata terenului afectat : 14,2 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu public = 0,67 ha
 - proprietate domeniu privat = 13,53 ha
- teren partial construit cu locuinte de tip individual si dotari de cult
- POT existent = 17,6 % ; CUT existent = 0,31

UTR. NR. 26. – zona industriala – fabrica de mobila

- situata in nordul localitatii , marginita pe laturile spre est , sud si vest de UTR 25 , iar pe latura nordica de piriul Turia.
- suprafata terenului afectat : 3,1 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu privat persoane juridice = 3,01 ha
 - proprietate domeniu public = 0,09 ha
- teren partial construit cu unitati de tip industrial
- POT existent = 27,8 % ; CUT existent = 0,32

UTR. NR. 27. – zona industriala – fabrica de mobila

- situata in nordul localitatii , marginita pe laturile spre est , sud si vest de UTR 25 , iar pe latura nordica de piriul Turia.
- suprafata terenului afectat : 0,6 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu privat persoane juridice = 0,57 ha
 - proprietate domeniu public = 0,03 ha
- teren partial construit cu unitati de tip industrial
- POT existent = 50 % ; CUT existent = 0,58

UTR. NR. 28. – zona mica industrie

- situata in nordul localitatii , marginita pe latura sudica de UTR 25 , pe latura vestica de UTR 29 iar pe laturile nordica si estica de limita intravilanului propus
- suprafata terenului afectat : 3,5 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu privat al statului = 3,3 ha
 - proprietate domeniu public = 0,2 ha
- teren partial construit
- POT existent = 4,3 % ; CUT existent = 0,06

UTR. NR. 29. – zona mica industrie si servicii

- situata in nordul localitatii , marginita pe latura sudica de str. Kanta , pe latura vestica de UTR 30 si UTR 31 , pe latura noedica de limita intravilanului propus , iar pe latura estica de UTR 28.
- suprafata terenului afectat : 2,7 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu privat al statului = 2,53 ha
 - proprietate domeniu public = 0,17 ha
- teren partial construit
- POT existent = 11,1 % ; CUT existent = 0,18

UTR. NR. 30. – zona cladiri administrativ – sociale si laboratoare

- situata in nordul localitatii , marginita pe latura sudica de str. Kanta , pe laturile vestica si nordica de UTR 31 , iar pe latura estica de UTR 29.
- suprafata terenului afectat : 0,4 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu privat al statului = 0,37 ha
 - proprietate domeniu public = 0,03 ha
- teren construit cu cladiri de birouri si cladiri de laboratoare
- POT existent = 55 % ; CUT existent = 0,75

UTR. NR. 31. – zona locuinte individuale, cimitir ortodox si teren pepiniera Primaria Tg. Secuiesc.

- situata in nordul localitatii , marginita pe latura sudica de str. Kanta si str. Ady Endre , pe latura sud - vestica de UTR 36 , pe latura vestica si nordica de perimetrul intravilanului propus , iar pe latura estica de UTR 29 si 30.
- suprafata terenului afectat : 25,8 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu public = 0,58 ha
 - proprietate domeniu privat al statului (pepiniera) = 1,8 ha
 - proprietate domeniu privat = 23,42 ha
- teren partial construit cu locuinte individuale si constructii si amenajari de cult
- POT existent = 5,23 % ; CUT existent = 0,08

UTR. NR.32. – zona tehnico edilitara –statie reglare masurare gaz metan

- situata in nordul localitatii , delimitata la vest de DJ spre M. Ciuc , spre bord de limita intravilan propus , iar pe latura estica si sudica de UTR 31.
- suprafata terenului afectat : 0,3 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate domeniu privat al statului = 0,22 ha
 - proprietate domeniu public = 0,08 ha
- terenul este ocupat partial de constructii si amenajari specifice
- POT existent = 3,3 % ; CUT existent = 0,03

UTR. NR.33. – zona de cimitire – Cimitir Romano – Catolic si Cimitir Ortodox

- situata in extremitatea nordica a localitatii , delimitata pe latura sudica de UTR 31 , pe laturile vestica si nordica de limita intravilanului propus , iar pe latura estica de DJ spre M. Ciuc.
- suprafata terenului afectat : 2,7 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate domeniu privat = 2,43 ha
 - proprietate domeniu public = 0,27 ha
- terenul este ocupat partial de constructii si amenajari de cult

UTR. NR.34. – zona industriala si dotari de servicii de tip industrial

- situata in nordul localitatii delimitata pe latura sudica si estica de UTR 35 si UTR 38 , pe latura vestica de str. Ady Endre , iar spre nord de str. Kanta
- suprafata terenului afectat : 9,7 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate domeniu privat = nu exista date ptr. determinare
 - proprietate domeniu privat al statului = nu exista date
 - proprietate domeniu public = 0,43 ha
- terenul este ocupat partial de constructii de tip industrial si de prestari servicii
- POT existent = 17 % ; CUT existent = 0,21

UTR. NR.35.– zona rezidentiala si agrement

- situata in zona nordica localitatii , adjacent str. Ady Endre spre vest , delimitata la sud si est de UTR 38 , iar la nord de UTR 34.
- suprafata terenului afectat : 1,6 ha
- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate domeniu privat = 1,56 ha
 - proprietate domeniu public = 0,04 ha
- terenul nu este ocupat in prezent de constructii , fiind propus pentru amenajari zona rezidentiala si de agrement , pe baza PUZ –zona Ady Endre-Raczok , elaborat de PROIECT COVASNA – S.A
- POT existent = 0 . % ; CUT existent = 0, 0

UTR. NR. 36. – zona de dotari sportive si de agrement

- situata in zona nord – vestica a localitatii , marginita pe latura sudica de str. Gradinii , pe latura vestica de intravilanul localitatii , pe latura nordica de UTR 31 , iar pe latura estica de str. Ady E.
- suprafata terenului afectat : 8,9 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu privat = 3,60 ha
 - proprietate domeniu privat al statului = 5,01 ha
 - proprietate domeniu public = 0,59 ha
- teren liber , partial construit ; avind in vedere caracterul defavorabil al terenului pentru constructii se propune amenajarea unai zone sportive si de agrement
- POT existent = 3,8 % ; CUT existent = 0,06

UTR. NR. 37. – zona locuinte individuale

- situata in zona central vestica a localitatii , marginita la sud de str. Turia , la vest de intravilanului propus , la nord de str. Gradinii , iar la est de str. Ady Endre.
- suprafata terenului afectat : 15,9 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu privat al statului = 0,8 ha
 - proprietate domeniu public = 0,73 ha
 - proprietate domeniu privat = 14,37 ha
- teren partial construit cu locuinte individuale cu regim mic de inaltime , cuprinzind si o serie de dotari sociale , administrative si industriale .
- POT existent = 13,2 % ; CUT existent = 0,20

UTR. NR.38. – zona de locuinte individuale cuprinzind si dotari sociale si culturale

- situata in centrul localitatii , delimitata spre sud de str. Gabor Aron , spre vest de str. Ady E., spre nord de UTR 35 si UTR 34 , iar spre est de str. Kanta , Meseriasilor, si str. Scolii.
- suprafata terenului afectat : 22,9 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate domeniu privat = 19,04 ha
 - proprietate domeniu public = 2,36 ha
 - proprietate domeniu privat al statului = 1,5 ha
- terenul este ocupat de constructii individuale si dotari sociale si culturale , fiind situat in imediata vecinatate a zonei centrale a orasului .
- POT existent = 20 % ; CUT existent = 0,3

UTR. NR.39. – zona centrala a localitatii

- situata in centrul localitatii , delimitata pe latura nordica de str. Dimbului , UTR 25 si str. Meseriasilor , pe latura vestica de str. Scolii , pe latura sudica de UTR 16 , iar spre est de str. Korosi Csoma Sandor.
- suprafata terenului afectat : 17,8 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate domeniu privat = 14,64 ha
 - proprietate domeniu public = 2,66 ha
 - proprietate domeniu privat al statului = 0,5 ha
- terenul este ocupat foarte dens de constructii de locuinte in regim mixt : individuale si colective cu regim mic de inaltime , de tipul caselor de raport ;
- zona prezinta un sistem urban specific de tipul “ strazilor interioare – curti de case “ , fiind din acest punct de vedere rezervatie arhitecturala protejata.
- prin specificul ei de zona centrala , in aceasta zona sunt concentrate majoritatea dotarilor sociale si administrative ale localitatii.
- POT existent = 47,5 % ; CUT existent = 0,97

UTR. NR.40. – zona de locuinte individuale

- situata in sudul zonei centrale a localitatii , delimitata pe latura sudica de UTR 15 , pe latura vestica de str. Dozsa Gyorgy , pe latura nordica de str. Gabor Aron si UTR 39 (zona centrala) , iar spre est de str. Pacii .
- suprafata terenului afectat : 24,5 ha.

- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate domeniu privat = 20,15 ha
 - proprietate domeniu public = 2,65 ha
 - proprietate domeniu privat al statului = 1,7 ha.
- terenul este ocupat de constructii de locuinte in regim individual , cu regim mic de inaltime , cu dotari comerciale , sociale , de sanatate si de cult
- POT existent = 18 % , CUT existent = 0,24

UTR. NR.41. – zona de locuinte colective

- situata in vestul localitatii , delimitata pe latura sudica de str. Petőfi Sándor si str. Bethlen , pe latura estica de str. Ady Endre , pe latura nordica de str. Turia , iar pe latura vestica de UTR 42 , 43 , 44 , 45.
- suprafata terenului afectat : 22,1 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate domeniu public = 2,19 ha
 - proprietate domeniu privat al statului = 10,21 ha
 - proprietate domeniu privat = 9,70 ha
- terenul este ocupat in prezent de constructii de locuinte colective cu regim de inaltime P+4 niveluri , partial locuinte individuale pe loturi particulare ; zona beneficiaza de o serie de dotari comerciale , sociale , administrative si de sanatate
- POT existent = 28,5 % ; CUT existent = 0,4

UTR. NR. 42. – zona de locuinte individuale cu regim mic de inaltime

- situata in vestul localitatii , marginita pe latura sudica si vestica de limita intravilanului propus , pe latura nordica de str. Turia , pe latura estica de UTR 41 si UTR 43 , 44 .
- suprafata terenului afectat : 19,4 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu public = 1,04 ha
 - proprietate domeniu privat al statului = 0,3 ha
 - proprietate domeniu privat = 18,06 ha
- teren liber , neconstruit , partial ocupat cu constructii de locuinte individuale si constructii de blocuri cu P + 4 niveluri.
- urmeaza a fi ocupat de constructii de locuinte individuale , pe loturi de teren particulare, pe baza PUZ care se va elabora .
- POT existent = 3,71 % ; CUT existent = 0,09

UTR. NR. 43. – zona dotari invatamint

- situata in vestul localitatii , marginita la sud de UTR 44 (baza sportiva) la vest si nord de UTR 42 , la est de UTR 41 .
- suprafata terenului afectat : 4,7 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu privat al statului = 4,42 ha
 - proprietate domeniu public = 0,28 ha
- teren liber , neconstruit .
- POT existent = 0,0 % ; CUT existent = 0,0

UTR. NR.44. – zona dotari sportive

- situata in vestul localitatii , delimitata la sud de UTR 45 , la vest de UTR 42 , la nord de UTR 43 , la est de UTR 41.
- suprafata terenului afectat : 3,6 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate domeniu privat al statului = 3,44 ha
 - proprietate domeniu public = 0,16 ha
- terenul este ocupat de constructii specifice activitatilor sportive .
- POT existent = 55 % ; CUT existent = 0,45

UTR. NR.45. – zona de locuinte individuale

- situata in vestul localitatii , delimitata pe latura sud – estica de UTR 41 , pe latura sud - vestica de UTR 46 , pe latura nord – vestica de limita intravilanului propus , iar la nord – est de UTR 44.
- suprafata terenului afectat : 3,0 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate domeniu privat = 2,52 ha
 - proprietate domeniu public = 0,48 ha

- terenul este liber nefiind ocupat de constructii
- urmeaza a fi amenajat cu constructii de locuinte individuale , pe baza de PUZ - Zona Stadionului
- POT existent = 0,0 % ; CUT existent = 0,0

UTR. NR.46. – zona de locuinte colective cu regim de inaltime mic (P + 2)

- situata in sud – vestul localitatii , delimitata pe latura sud – estica de DN 11 , pe latura sud – vestica si nord – vestica de limita intravilanului propus , iar la nord – est de UTR 41 si 45.
- suprafata terenului afectat : 2,3 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate domeniu privat = 2,2 ha
- proprietate domeniu public = 0,1 ha
- terenul este liber si va fi ocupat partial de constructii de locuinte colective cu regim mic de inaltime pe baza unui PUZ.
- POT existent = 0,0 % ; CUT existent = 0,0

UTR. NR.47.– zona de locuinte colective cu regim de inaltime mic (P + 2)

- situata in sud – vestul localitatii , delimitata pe latura sudica de str. Fabricii , pe latura nord – vest de DN 11. , la nord de UTR 48 (statia PECO si Service) iar la est de UTR 50.
- suprafata terenului afectat : 3,4 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate domeniu privat al statului = 3,12 ha
- proprietate domeniu public = 0,28 ha
- terenul este liber si va fi ocupat partial de constructii de locuinte colective cu regim mic de inaltime pe baza PUZ – Peco, elaborat de PROIECT COVASNA S.A.
- POT existent = 0,0 % ; CUT existent = 0,0

UTR. NR. 48. – zona dotari prestari servicii catre populatie – Statie PECO si Autoservice

- situata in zona vestica a localitatii , marginita pe latura sud estica si sud vestica de UTR 47 , pe latura nord vestica de DN 11 , pe latura nord estica de UTR 49 .
- suprafata terenului afectat : 0,9 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu privat al statului = 0,86 ha
- proprietate domeniu public = 0,04 ha
- teren partial construit cu dotari specifice
- POT existent = 20 % ; CUT existent = 0,2

UTR. NR. 49. – zona de locuinte individuale cu regim mic de inaltime

- situata in zona central – sudica a localitatii , marginita la sud de UTR 50 , la vest de str. Petöfi S., la nord de str. Bethlen , iar la est de str. Dózsa György .
- suprafata terenului afectat : 9,8 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu privat al statului = 0,24 ha
- proprietate domeniu public = 1,04 ha
- proprietate domeniu privat = 8,52 ha
- teren partial construit cu locuinte individuale cu regim mic de inaltime
- POT existent = 17,4 % ; CUT existent = 0,17

UTR. NR.50. – zona de locuinte colective (P + 4)

- situata in zona central – sudica a localitatii , delimitata la sud de str. Fabricii , la vest de UTR 47 si 49 , la nord de UTR 49 , la vest de Str. Dózsa György .
- suprafata terenului afectat : 9,6 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate domeniu privat = 3,80 ha
- proprietate domeniu public = 1,64 ha
- proprietate domeniu privat al statului = 4,16 ha
- terenul este ocupat foarte dens de constructii de locuinte colective cu regim de inaltime P + 4
- POT existent = 26,4 % ; CUT existent = 0,97

UTR. NR.51. – zona industriala

- situata in extremitatea sudica a localitatii , delimitata pe latura sudica si vestica de limita nordica a UTR 52 , pe latura nordica de str. Fabricii , iar pe latura estica de UTR 11 , 12 si 13.
- suprafata terenului afectat : 41,2 ha.

- tipul de proprietate a terenurilor : nu exista date concludente privind natura juridica a terenurilor avind in vedere procesul de privatizare in curs de desfasurare
 - proprietate domeniu public = 0,72 ha
- terenul este ocupat partial de constructii cu caracter industrial
- POT existent = 23,8 % ; CUT existent = 0,35

UTR. NR.52. – zona de dezvoltare industrială

- situata in sudul localitatii , delimitata pe laturile de sud si de vest de limita intravilanului propus , pe latura nord – vestica de DN 11 , pe latura nordica de str. Fabricii (respectiv de UTR 53 – zona de protectie) , precum si de UTR 51 (zona industrială existenta) .
- suprafata terenului afectat : 49,1 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate domeniu privat = 47,03 ha
 - proprietate domeniu public = 2,07 ha
- terenul este liber , fara constructii , urmind a fi amenajat cu unitati industriale nepoluante , pe baza unui PUZ.
- POT existent = 0,0 % ; CUT existent = 0,0

UTR. NR.53.– zona de protectie industrială

- situata in zona industrială a localitatii , adiacent str. Fabricii , delimitata pe latura sudica de UTR 52 , pe latura vestica de UTR 54 , iar pe latura estica de UTR 51.
- suprafata terenului afectat : 2,1 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate domeniu public = 1,86 ha
 - proprietate domeniu public = 0,24 ha
- terenul nu este ocupat in prezent de constructii si va fi amenajat ca zona verde de protectie
- POT existent = 0,0 % ; CUT existent = 0,0

UTR. NR. 54. – zona de activitati comerciale si de prestari servicii – Statie desfacere carburanti

- situata in sud - vestul localitatii , adiacenta DN 11 , marginita pe latura sudica de UTR 52 , pe latura nordica de str. Fabricii , iar pe latura estica de UTR 53.
- suprafata terenului afectat : 1,0 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu privat = 0,91 ha
 - proprietate domeniu public = 0,09 ha
- teren liber , neconstruit ; se va amenaj cu dotari si constructii specifice pe baza de PUZ.
- POT existent = 0 % ; CUT existent = 0,0

UTR. NR. 55. – zona tehnico edilitara – Post de Transformare

- situata in sud - estul localitatii , adiacent DN11 , delimitata pe toate laturile de UTR 52
- suprafata terenului afectat : 1,0 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate domeniu privat al statului = 0,958 ha
 - proprietate domeniu public = 0,042 ha
- terenul este ocupat in prezent de constructii specifice .
- POT existent = 1,7 % ; CUT existent = 0,017

UTR. NR.56. – zona specială – Statie meteorologica

- situata in sud - vestul localitatii , adiacenta DN 11 , delimitata spre vest , nord si est de limita intravilanului propus .
- suprafata terenului afectat : 0,5 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate domeniu privat al statului = 0,464 ha
 - proprietate domeniu public = 0,036 ha
- terenul este ocupat partial de constructii specifice .
- POT existent = 2,0 % ; CUT existent = 0,02

UTR. NR. 57. – zona de productie si depozitare mica industrie, si zona unitati administrative (Vama)

- situata in nord vestul localitatii , marginita la sud, vest , nord si est de limita intravilanului propus , iar la vest se invecineaza cu UTR 65
- suprafata terenului afectat : 7,0 ha

- tipul de proprietate : - proprietate domeniu public = 0,3 ha
 - proprietate domeniu privat al statului = 0,5 ha
 - proprietate domeniu privat = 6,2 ha
- teren partial construit cu cladiri transformate in spatii de productie si cladiri de productie nou construite .
- POT existent = 13,8 % ; CUT existent = 0,17

UTR. NR.58. – zona de micro - productie agricola

- situata in nord vestul localitatii , delimitata pe laturile estica si sudica de limita intravilanului propus , iar pe laturile vestica si nordica de UTR 66.
- suprafata terenului afectat : 1,6 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate domeniu privat al statului = 1,6 ha
- terenul este ocupat partial de constructii de sere si administrative
- POT existent = 34,4 % ; CUT existent = 0,34

UTR. NR.59.– zona tehnico edilitara –statie de epurare

- situata in sud – estul localitatii , delimitata pe toate laturile de limita intravilanului propus
- suprafata terenului afectat : 1,5 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate domeniu privat al statului = 1,5 ha
- terenul este ocupat partial de constructii si amenajari specifice
- POT existent = 40 % ; CUT existent = 0,4

UTR. NR. 60. – zona de cercetari si prestari servicii agricole

- situata in zona central estica a localitatii , marginita pe toate laturile de limita intravilanului propus
- suprafata terenului afectat : 1,4 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu privat al statului = 1,4 ha
- teren partial construit si amenajat cu dotari si cladiri specifice
- POT existent = 2,8 % ; CUT existent = 0,04

UTR. NR. 61. – zona de agrement – teren gokart.

- situata in zona central estica a localitatii , marginita de limita intravilanului propus
- suprafata terenului afectat : 5,0 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu privat al statului = 5,0 ha
- teren partial amenajat , cu o pista de karting si pista pentru concursuri hipice.
- POT existent = 0,0 % ; CUT existent = 0,0

UTR. NR.62. – zona de depozitare produse refolosibile

- situata in zona central – estica a localitatii , delimitata pe toate laturile de limita intravilanului propus
- suprafata terenului afectat : 0,7 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate domeniu privat al statului = 0,7 ha
- terenul este ocupat partial de constructii si amenajari specifice depozitarii
- POT existent = 14,3 % ; CUT existent = 0,21

UTR. NR.63. – zona tehnico edilitara – statie de tratare apa

- situata in nordul localitatii , subzona delimitata pe toate laturile de limita intravilanului propus
- suprafata terenului afectat : 0,8 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate domeniu privat al statului = 4,07 ha
- terenul este ocupat partial de constructii si amenajari specifice tehnologic
- POT existent = 12,5 % ; CUT existent = 0,12

UTR. NR.64– zona de depozitare gunoi menajer

- situata in nord vestul localitatii , delimitata pe toate laturile de limita intravilanului propus
- suprafata terenului afectat : 3,7 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate domeniu privat al statului = 3,7 ha

- terenul nu este ocupat în prezent de construcții , fiind propus pentru amenajare
- POT existent = 0 % ; CUT existent = 0,0

UTR. NR. 65 – zona de depozitare gunoi existent

- situată în nord vestul localității , delimitată pe toate laturile de limita intravilanului propus
- suprafața terenului afectat : 1,2 ha
- tipul de proprietate : - proprietate domeniu privat al statului = 1,2 ha
- POT existent = 0 % ; CUT existent = 0,0

UTR. NR.66. – zona de cercetări agricole și microproducție

- situată în extremitatea sud – vestică a localității , delimitată pe toate laturile de limita intravilanului propus .
- suprafața terenului afectat : 2,8 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate domeniu privat al statului = 2,8 ha
- terenul este ocupat parțial de construcții specifice activității de cercetări agricole
- POT existent = 12,5 % ; CUT existent = 0,18

UTR. NR.67. – zona tehnico edilitară –stație de epurare

- situată în sudul localității , delimitată pe toate laturile de limita intravilanului propus
- suprafața terenului afectat : 7,0 ha.
- tipul de proprietate a terenurilor : - proprietate domeniu privat al statului = 7,0 ha
- terenul este ocupat parțial de construcții și amenajări specifice
- POT existent = 60 % ; CUT existent = 0,6

B.CARACTERUL SUBZONELOR .

- funcțiunea principală : construcții de locuințe individuale

în următoarele UTR : 2,3,5,10,13,16,20,21,23,25,31,35,37,38,40,42,45,49.

- pentru UTR 2, 3, 5, 21, locuirea este reprezentată de locuințe individuale cu regim de înălțime P și P+1 (gospodării individuale) și , realizate din materiale durabile ; zona este construită cu o densitate mică , urmînd ca pe baza PUZ și PUD să se realizeze construcții de locuințe individuale cu regim mic de înălțime.
- pentru UTR 10 și 13 , amplasate în mijlocul unei zone industriale , locuirea este reprezentată de construcții cu regim de înălțime P și P+1 , realizate parțial din materiale semidurabile , cu caracter de provizorat .
- pentru UTR 16, 20, 25 ,37, 38, 40 , 49, locuirea este reprezentată de locuințe individuale cu regim de înălțime P și P+1 sau P+2 , aflate în stare medie de uzură ; aceste zone fiind adiacente zonei centrale a orașului , fac trecerea , din punct de vedere urbanistic și arhitectural , între cartierele " marginase " cu locuințe colective și centrul istoric al orașului .
- pentru UTR 31,35, 42, 45, care urmează a fi construită pe baza PUZ , construcțiile se vor realiza din materiale durabile , cu regim de înălțime P , P+1 , sau P+1+M .
- în cadrul UTR 23 , situat în nord estul localității , pe partea nordică a piriului Turia , este prevăzut a se realiza o zonă de locuințe destinate romilor .

- funcțiunea principală : construcții de locuințe colective în UTR : 14,15,41,46,47,50

- construcțiile existente se află în stare avansată de uzură , fiind necesare lucrări de reparații și reamenajări mai ales la fațadele clădirilor .
- în cadrul UTR 46 și 47 sunt prevăzute investiții – construcții noi , locuințe colective cu regim mic de înălțime (P+2) , cu confort deosebit .
- în toate UTR sunt necesare lucrări urgente de reamenajări și întreținere a spațiilor libere dintre blocuri , pentru a crea un aspect civilizat acestora .

- functiunea principala : constructii si amenajari ptr. invatamint in UTR : 43

- in limita fondurilor disponibile urmeaza a se realiza o serie de dotari cu caracter specific in domeniul invatamintului , si anume : gradinita cu 240 locuri, scoala generala cu 24 sali de clasa, sala de sport polivalenta cu 1000 de locuri ; sala de sport polivalenta va completa totodata si baza sportiva aflata in imediata vecinatate.
- este necesara elaborarea unui PUZ pentru amplasarea obiectivelor mentionate .

- functiunea principala : constructii pentru sanatate in UTR 18

- cladirile existente se afla in stare avansata de uzura fizica si morala , fiind necesare lucrari urgente de reparatii si modernizari , lucrari de retehnologizari cu specific medical
- extinderea spatiilor de cazare cu specific medical se pot face cu supraetajari , sau cu recompartimentari functionale .
- este rezervata o suprafata pentru autosalon si spatii anexe.

- functiunea principala : zona turistica, sport si de agrement in UTR : 1, 17,35, 36, 44,61.

- in cadrul zonei Fortyogo sunt necesare lucrari de reparatii si reamenajari ale constructiilor existente ; avind in vedere proprietatile apelor minerale din zona , se propune rezervarea unei suprafete de teren de circa 4,4 ha , cuprinse in intravilanul propus al localitatii , in vederea realizarii unei statii moderne de imbutiliere a apei minerale.

- functiunea principala : zona industriala in UTR : 9,12,22,26,27,28,29,30,34,35,51,52,57.

- avind in vedere posibila dezvoltare industriala viitoare a orasului , este prevazuta o zona pentru amplasarea viitoarelor unitati industriale , in cadrul UTR 52 ; aceasta zona are asigurate legaturi facile la DN 11 , precum si la calea ferata .

- functiunea principala : zona de mica productie agricola in UTR : 58, 60, 66.

- functiunea principala : zona de amenajari lucrari tehnico edilitare in UTR : 32,55 ,59,63,67.

- functiunea principala : cimitire si amenajari specifice in UTR : 4, 7, 8, 19,31, 33.

- functiunea principala : dotari edilitare – depozitare deseuri menajere in UTR 64,65.

- avind in vedere amplasarea actuala defavorabila a depozitului de gunoi menajer , pe baza unui studiu si proiect realizat de unitati specializate , se propune realizarea , in nord vestul localitatii a unui depozit de gunoi menajer in conformitate cu normele sanitare actuale.

- zona centrala a orasului : UTR 39.

- zona cu regim urbanistic deosebit , care concentreaza cladirile cele mai importante ale orasului precum si functiunile social administrative cele mai importante .
- zona este delimitata perimetral de limita zonei de rezervatie arhitecturala a localitatii , incluzind cladirile cele mai reprezentative din punct de vedere urbanistic, arhitectural si istoric.
- intreaga zona centrala este supusa unui regim special din punct de vedere al Regulamentului de Urbanism , care va fi elaborat in detaliu ,de specialisti , pentru fiecare cladire sau grup de cladiri , in faze de proiectare specifice : PUZ sau PUZ
- pina la elaborarea acestor faze de proiectare , intreaga zona este pusa sub interdictie temporara construire.

C. REGLEMENTARI.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere prescripțiile stabilite prin prezentele reglementari, precum și prescripțiile prevăzute în H.G.R. 525 / 1996 , privind " Regulamentul general de urbanism " .

1. Caracteristici ale parcelelor, ptr. UTR : 2,3,5,10,13,16,20,21,23,25,31,37,38,40,42,45,49

- Pentru a fi construibilă, o parcelă pentru locuințe trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime obligatorii :

- să aibă o suprafață minimă de 250 mp.
- să aibă un front la stradă de :
 - minim 9 m., în cazul locuințelor înșiruite (două calcanе laterale)
 - minim 12 m., în cazul locuințelor cuplate (un calcan lateral și o fațadă laterală, cu respectarea distanțelor față de fațadă laterală a proprietății vecine de minim 3,0 m .
 - minim 15 m., în cazul locuințelor izolate (patru fațade, cu respectarea distanțelor de minim 3, 0 m față de fațadele laterale ale proprietăților vecine
- în cazul parcelelor de colț , situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la stradă principală trebuie să fie de 12 m., (în cazul locuințelor cuplate, cu un calcan) , respectiv de 17 m., (în cazul locuințelor izolate, cu patru fațade, cu respectarea condiției ca fațadă laterală spre proprietatea vecină să fie la o distanță de 5 m., față de limita proprietății.
- condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cit și celor cu forme geometrice neregulate.
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat, fie direct, fie prin intermediul unui pasaj amenajat pe terenul vecinului
- caracteristicile acceselor trebuie să permită satisfacerea regulilor minime fixate prin textele reglementarilor în vigoare, privind paza contra incendiilor, accesul mașinilor de salvare, evacuarea guno-ului menajer, etc.

2. Natura ocupării și utilizării funcționale a terenului în toate UTR , cu excepția UTR 39.

- Utilizări permise : - împrejuriri de teren la limita proprietății , cu garduri metalice sau zidărie și metal / lemn, cu condiția ca acestea să nu depășească 1,50 m. înălțime la stradă .
 - lucrări de instalații și amenajări de teren și spații verzi, în scopul ridicării calitative și completării viitoarelor funcțiuni
 - tăieri și defrisări de vegetație înaltă , în măsura în care acestea împiedică realizarea diverselor lucrări de construcții, cu condiția obținerii autorizațiilor prevăzute de lege
 - realizarea de construcții noi, ansambluri sau unități independente, cu funcțiune specifică de locuințe, și funcțiuni complementare de activități sociale , comerciale și de servicii private pentru public, care nu produc factori poluanți sau nu generează prin funcționalitate trafic auto intens, și care nu sunt amplasate în zone în care este instituită interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ .
 - realizarea oricărei construcții sau amenajărilor de orice natură se va putea face numai pe baza Autorizației de Construire , în conformitate cu legislația în vigoare.
- Utilizări interzise : - construcții de orice natură care pot genera poluare sau trafic greu intens
 - locuințe, pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă de 250 mp, și front minim la stradă de 9 m.
 - deschideri de cariere, gropi de imprumut, exploatare de argilă sau balast care pot conduce la degradarea solului și a peisajului
 - amenajări de camping-uri, sau rulote, sau staționarea caravanelor auto
 - instalarea de chioscuri, sau construcții cu caracter provizoriu
 - activități și lucrări agricole în sistem industrializat, sau activități de pasunat

3. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor in toate UTR cu exceptia UTR 39

3.1. - Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul stabilit prin PUZ sau PUD.

Fata de aliniament (definit ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat), constructiile vor fi amplasate , sau aliniate (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in mod obligatoriu retrase de la aliniament, sau conform alinierii existente la constructiile alaturate , zona libera rezultata fiind destinata exclusiv zonelor verzi, care se vor amenaja corespunzator ; in cazul amplasarii la parterul constructiilor a unor functiuni cu acces al publicului (servicii), aceste zone libere se pot amenaja partial, numai la nivelul parterului, cu terase, locuri de odihna , mobilier urban.

3.2. - Implantarea constructiilor fata de limitele separate.

Amplasarea constructiilor fata de limitele posterioare ale parcelelor nu este restrictiva, dar se recomanda o distanta minima de 5 m., si este obligatorie inscrierea in indicii de utilizare a parcelei, respectiv POT si CUT, care nu pot fi depasiti decit cu aprobarea factorilor de decizie locali.

In toate cazurile, amplasarea constructiilor fata de limitele parcelei se va face si cu conditia respectarii prevederilor Codului civil.

3.3. - Amplasarea constructiilor unele fata de altele, in cadrul aceleiasi parcele

Este interzisa amplasarea de constructii anexe in sistem pavilionar, dispersat in cadrul parcelei, cu spatii necontrolate , intimplatoare, intre cladiri. Amplasarea constructiilor anexe se va face exclusiv in continuarea corpului cladirii de locuit .

3.4. - Conditii de acces si drumuri - stationarea autovehiculelor

Accesele din drumurile publice trebuie sa fie amenajate in functie de importanta traficului, asigurind securitatea circulatiei generale. Se vor asigura cite doua locuri de parcare in interiorul fiecarei parcele , din care un loc de parcare se poate asigura in garaj inchis si acoperit.

Accesele in panta la garaje (de exemplu , in cazul in care sunt amenajate la subsolul cladirii, cu acces direct pe fatada principala spre strada) vor fi realizate cu panta de acces incepind de la limita proprietatii, fara a impiedica circulatia pietonala pe trotuarul din fata proprietatii.

Accesele auto la parcelele de colt se vor realiza la limitele parcelei, opuse limitelor dinspre intersectie.

Pentru o parcela care este alaturata mai multor drumuri (de exemplu, o parcela de colt), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis prin autorizatia de construire.

4. Procentul de ocupare a terenurilor (POT) si coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

4.1. Procentul de ocupare a terenurilor trebuie sa exprime limita maxima de suprafata, permis sa fie ocupata la sol cu constructii (prin constructii intelegindu-se cladiri, anexe ale acestora, precum si suprafetele cailor de acces si stationare) . In mod practic, POT exprima cit la suta din suprafata incintei este permis sa fie ocupat cu constructii, restul reprezentind spatii libere si plantate.

POT stabilit pentru fiecare UTR este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. POT pentru UTR analizata, in conformitate cu prevederile plansei A - 4 , astfel :

- UTR 1 : agrement Fortyogo - POT existent = 0,51 % ; - POT propus maxim = 30 %
- UTR 2 : locuinte individuale Ruseni - POT existent = 0,98 % ; - POT propus maxim = 30 %
- UTR 3 : locuinte individuale Ruseni - POT existent = 3,9 % ; - POT propus maxim = 30 %
- UTR 4 : Cimitir Ruseni
- UTR 5 : locuinte individuale - POT existent = 1,5 % ; - POT propus maxim = 30 %
- UTR 6 : zona verde si loc. individuale - POT existent = 1,6 % ; - POT propus maxim = 20 %

- UTR 7 : Cimitir Evreiesc
- UTR 8 : Cimitir Catolic nou
- UTR 9 : zona industriala - POT existent = 13 % ; - POT propus maxim = 40 %
- UTR 10 : locuinte individuale - POT existent = 10 % ; - POT propus maxim = 30 %
- UTR 11 : zona cale ferata si Gara CFR.
- UTR 12 : zona transport auto – Autogara - POT existent = 5,45 % ; - POT propus maxim = 20 %
- UTR 13 : locuinte individuale - POT existent = 10,6 % ; - POT propus maxim = 30 %
- UTR 14 : locuinte colective - POT existent = 12 % ; - POT propus maxim = 12 %
- UTR 15 : locuinte colective - POT existent = 9,6 % ; - POT propus maxim = 9,6 %
- UTR 16 : locuinte individuale - POT existent = 11 % ; - POT propus maxim = 30 %
- UTR 17 : zona verde – parc Molnar J.
- UTR 18 : dotari si amenajari sanitare - POT existent = 11 % ; - POT propus maxim = 20 %
- UTR 19 : Cimitir Reformat
- UTR 20 : locuinte individuale - POT existent = 14 % ; - POT propus maxim = 30 %
- UTR 21 : locuinte individuale - POT existent = 5,4 % ; - POT propus maxim = 30 %
- UTR 22 : mica industrie – depozitare - POT existent = 12,4 % ; - POT propus maxim = 30 %
- UTR 23 : locuinte individuale rromi - POT existent = 0,0 % ; - POT propus maxim = 30 %
- UTR 24 : protectie piriu Turia
- UTR 25 : locuinte individuale - POT existent = 17,6 % ; - POT propus maxim = 30 %
- UTR 26 : zona industriala - POT existent = 27,8 % ; - POT propus maxim = 30 %
- UTR 27 : zona industriala - POT existent = 50 % ; - POT propus maxim = 50 %
- UTR 28 : zona mica industrie - POT existent = 4,3 % ; - POT propus maxim = 40 %
- UTR 29 : zona mica industrie – servicii - POT existent = 11,1 % ; - POT propus maxim = 30 %
- UTR 30 : zona cladiri administrat. – labor. - POT existent = 55 % ; - POT propus maxim = 55 %
- UTR 31 : locuinte individuale - POT existent = 5,23 % ; - POT propus maxim = 20 %
- UTR 32 : statie reglare gaz metan - POT existent = 3,3 % ; - POT propus maxim = 4 %
- UTR 33 : Cimitir Reformat si Cimitir Ortodox.
- UTR 34 : zona industriala - POT existent = 17 % ; - POT propus maxim = 30 %
- UTR 35 : zona rezidentiala si agrement - POT existent = 0,0 % ; - POT propus maxim = 30 %

- UTR 36 : zona de sport si agrement - POT existent = 3,8 % ; - POT propus maxim = 4%
- UTR 37 : locuinte individuale - POT existent = 13,2 % ; - POT propus maxim = 20 %
- UTR 38 : locuinte individuale - POT existent = 20 % ; - POT propus maxim = 20 %
- UTR 39 : zona centrala - POT existent = 47,5 % ; - POT propus maxim = 48 %
- UTR 40 : locuinte individuale - POT existent = 18 % ; - POT propus maxim = 30 %
- UTR 41 : locuinte colective - POT existent = 28,5 % ; - POT propus maxim = 28,5 %
- UTR 42 : locuinte individuale - POT existent = 3,71 % ; - POT propus maxim = 30%
- UTR 43 : dotari invatamint - POT existent = 0,0 % ; - POT propus maxim = 20 %
- UTR 44 : dotari sportive - POT existent = 55 % ; - POT propus maxim = 60 %
- UTR 45 : locuinte individuale - POT existent = 0,0 % ; - POT propus maxim = 30%
- UTR 46 : locuinte colective - POT existent = 0,0 % ; - POT propus maxim = 30 %
- UTR 47 : locuinte colective - POT existent = 0,0 % ; - POT propus maxim = 30 %
- UTR 48 : Statie distributie carburanti - POT existent = 20 % ; - POT propus maxim = 20 %
- UTR 49 : locuinte individuale - POT existent = 17,4 % ; - POT propus maxim = 30%
- UTR 50 : locuinte colective - POT existent = 26,4 % ; - POT propus maxim = 26,4 %
- UTR 51 : zona industriala - POT existent = 23,8 % ; - POT propus maxim = 30 %
- UTR 52 : zona industriala propusa - POT existent = 0,0 % ; - POT propus maxim = 30 %
- UTR 53 : zona de protectie (zona verde)
- UTR 54 : Statie distributie carburanti (partic) - POT existent = 0,0% ; - POT propus maxim = 30 %
- UTR 55 : Zona post transformare – POT existent = 1,7% ; POT propus = 1,7 %
- UTR 56 : Statie meteo - POT existent = 2 % ; - POT propus maxim = 2 %
- UTR 57 : Mica industrie – POT existent = 13,8 % ; - POT propus maxim = 30 %
- UTR 58 : Mica productie agricola - POT existent = 34,4 % ; - POT propus maxim = 40 %
- UTR 59 : Statie de epurare - POT existent = 40 % ; - POT propus maxim = 40 %
- UTR 60 : zona prestari servicii agricole - POT existent = 2,8 % ; - POT propus maxim = 10 %
- UTR 61 : zona agrement – gokart – POT existent = 0,0 % ; POT propus maxim = 15 %
- UTR 62 : zona depozitare materiale refolosibile - POT existent = 14,3% ; POT prop. maxim = 20 %
- UTR 63 : Statie de tratare apa - POT existent = 12,5 % ; - POT propus maxim = 15 %
- UTR 64 : Rampa de depozitare gunoi – POT existent = 0,0 % ; POT prop. max. = 30 %

- UTR 65 :Platforma de gunoi existent – POT existent = 0,0 % ; POT prop. max. = 80 %
- UTR 66 :Statiune cercetari agricole - POT existent = 12,5 % ; - POT propus maxim = 20 %
- UTR 67 : Statie de epurare - POT existent = 60 % ; - POT propus maxim = 60 %

4.2. Coeficientul de utilizare a terenurilor - CUT- reprezentind rezultatul raportului dintre totalul ariei construite desfasurate (suma ariilor tuturor nivelelor , mai putin aria subsolului) si suprafata terenului aferent (in interiorul limitelor respective).

- UTR 1 : agrement Fortyogo - CUT existent = 0,015 ; - CUT propus maxim = 0,3
- UTR 2 : locuinte individuale Ruseni - CUT existent = 0,013 ; - CUT propus maxim = 0,6
- UTR 3 : locuinte individuale Ruseni - CUT existent = 0,06 ; - CUT propus maxim = 0,6
- UTR 4 : Cimitir Ruseni
- UTR 5 : locuinte individuale - CUT existent = 0,026 ; - CUT propus maxim = 0,5
- UTR 6 : zona verde si loc. individuale - CUT existent = 0,03 ; - CUT propus maxim = 0,1
- UTR 7 : Cimitir Evreiesc
- UTR 8 : Cimitir Catolic nou
- UTR 9 : zona industriala - CUT existent = 0,2 ; - CUT propus maxim = 0,4
- UTR 10 : locuinte individuale - CUT existent = 0,15 ; - CUT propus maxim = 0,3
- UTR 11 : zona cale ferata si Gara CFR.
- UTR 12 : zona transport auto – Autogara - CUT existent = 0,1 ; - CUT propus maxim = 0,3
- UTR 13 : locuinte individuale - CUT existent = 0,15 ; - CUT propus maxim = 0,3
- UTR 14 : locuinte colective - CUT existent = 0,35 ; - CUT propus maxim = 0,35
- UTR 15 : locuinte colective - CUT existent = 0,20 ; - CUT propus maxim = 0,20
- UTR 16 : locuinte individuale - CUT existent = 0,21 ; - CUT propus maxim = 0,3
- UTR 17 : zona verde – parc Molnar J .
- UTR 18 : dotari si amenajari sanitare - CUT existent = 0,21 ; - CUT propus maxim = 0,25
- UTR 19 : Cimitir Reformat
- UTR 20 : locuinte individuale - CUT existent = 0,21 ; - CUT propus maxim = 0,3
- UTR 21 : locuinte individuale - CUT existent = 0,08 ; - CUT propus maxim = 0,4
- UTR22 : mica industrie – depozitare - CUT existent = 0,15 ; - CUT propus maxim = 0,3
- UTR 23 : locuinte individuale rromi - CUT existent = 0,0 ; - CUT propus maxima = 0,4

- UTR 24 : protectie piriu Turia
- UTR 25 : locuinte individuale - CUT existent = 0,31 ; - CUT propus maxim = 0,35
- UTR 26 : zona industriala - CUT existent = 0,32 ; - CUT propus maxim = 0,35
- UTR 27 : zona industriala - CUT existent = 0,58 ; - CUT propus maxim = 0,6
- UTR 28 : zona mica industrie - CUT existent = 0,06 ; - CUT propus maxim = 0,4
- UTR 29 : zona mica industrie – servicii - CUT existent = 0,18 ; - CUT propus maxim = 0,3
- UTR 30 : zona cladiri administrat. – labor. - CUT existent = 0,75 ; - CUT propus maxim = 0,75
- UTR 31 : locuinte individuale - CUT existent = 0,08 ; - CUT propus maxim = 0,4
- UTR 32 : statie reglare gaz metan - CUT existent = 0,03 ; - CUT propus maxim = 0,03
- UTR 33 : Cimitir Reformat si Cimitir Ortodox.
- UTR 34 : zona industriala - CUT existent = 0,21 ; - CUT propus maxim = 0,3
- UTR 35 : zona rezidentiala si agrement - CUT existent = 0,0 ; - CUT propus maxim = 0,3
- UTR 36 : zona de sport si agrement - CUT existent = 0,06 ; - CUT propus maxim = 0,35
- UTR 37 : locuinte individuale - CUT existent = 0,2 ; - CUT propus maxim = 0,35
- UTR 38 : locuinte individuale - CUT existent = 0,3 ; - CUT propus maxim = 0,35
- UTR 39 : zona centrala - CUT existent = 0,87 ; - CUT propus maxim = 0,9
- UTR 40 : locuinte individuale - CUT existent = 0,24 ; - CUT propus maxim = 0,35
- UTR 41 : locuinte colective - CUT existent = 0,4 ; - CUT propus maxim = 0,4
- UTR 42 : locuinte individuale - CUT existent = 0,09 ; - CUT propus maxim = 0,35
- UTR 43 : dotari invatamint - CUT existent = 0,0 ; - CUT propus maxim = 0,25
- UTR 44 : dotari sportive - CUT existent = 0,45 ; - CUT propus maxim = 0,5
- UTR 45 : locuinte individuale - CUT existent = 0,0 ; - CUT propus maxim = 0,35
- UTR 46 : locuinte colective - CUT existent = 0,0 ; - CUT propus maxim = 0,35
- UTR 47 : locuinte colective - CUT existent = 0,0 ; - CUT propus maxim = 0,35
- UTR 48 : Statie distributie carburanti - CUT existent = 0,2 ; - CUT propus maxim = 0,2
- UTR 49 : locuinte individuale - CUT existent = 0,17 ; - CUT propus maxim = 0,3
- UTR 50 : locuinte colective - CUT existent = 0,9 ; - CUT propus maxim = 0,9
- UTR 51 : zona industriala - CUT existent = 0,35 ; - CUT propus maxim = 0,45
- UTR 52 : zona industriala propusa - CUT existent = 0,0 ; - CUT propus maxim = 0,45

- UTR 53 : zona de protectie (zona verde)
- UTR 54 : Statie distributie carburanti (partic) - CUT existent = 0,0 ; - CUT propus maxim = 0,3
- UTR 55 : Zona post transformare – CUT existent = 0,017 ; CUT propus = 0,02
- UTR 56 : Statie meteo - CUT existent = 0,02 ; - CUT propus maxim maxim = 0,03
- UTR 57 : Mica industrie – CUT existent = 0,17 , CUT propus maxim = 0,3
- UTR 58 : Mica productie agricola - CUT existent = 0,34 ; - CUT propus maxim = 0,4
- UTR 59 : Statie de epurare - CUT existent = 0,4 ; - CUT propus maxim = 0,4
- UTR 60 : zona prestari servicii agricole - CUT existent = 0,04 ; - CUT propus maxim = 0,4
- UTR 61 : zona agrement – gokart – CUT existent = 0,0 ; CUT propus maxim = 0,25
- UTR 62 : zona depozitare materiale refolosibile - CUT existent = 0,21; CUT prop. maxim = 0,25
- UTR 63 : Statie de tratare apa - CUT existent = 0,12 ; - CUT propus maxim = 0,2
- UTR 64 : Rampa de depozitare gunoi – CUT existent = 0,0 ; CUT prop. max. = 0,7
- UTR 65 : Platforma de gunoi existent – CUT existent = 0,0 ; CUT prop. max. = 0,7
- UTR 66 : Statiune cercetari agricole - CUT existent = 0,18 ; - CUT propus maxim = 0,3
- UTR 67 : Statie de epurare - CUT existent = 0,6 ; - CUT propus maxim = 0,6

CUT global stabilit pentru subzona este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. CUT pentru subzona analizata , in conformitate cu prevederile plansei A – 4, astfel :

Pentru cazuri bine justificate se pot admite derogari ale POT si CUT , cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

5. Inaltimea constructiilor

Inaltimea constructiilor sau regimul de inaltime se stabileste pe baza criteriilor de functionalitate, regimul propus in zona pentru viitoarele cladiri invecinate, silueta, obtinerea de dominante.

Inaltimea unui nivel se considera de 2,85 m , masurata de la cota placa finita la cota placa finita .

Inaltimea subsolului (garaj) se considera 2,20 m din placa in placa (lumina incaperii).

Inaltimea maxima a constructiilor, masurata de la cota terenului amenajat (pe latura fatadei dinspre strada principala) pina la cornisa acoperisului, va fi de 7,0 m pentru cladirile P+1, si de 10,0 m pentru cladirile P+2.

In orice situatie, noile constructii propuse sau amenajari vor trebui sa fie justificate ca volumetrie si estetica compositionala prin studii si proiecte de specialitate, intocmite de profesionisti cu studii corepunzatoare, si aprobate de factorii de decizie , conform reglementarilor in vigoare.

In cadrul prezentului PUG nu se prevad constructii cu regim de inaltime deosebit (cladiri inalte) , considerind ca silueta orasului este bine marcata si personalizata si nu sunt necesare accente de inaltime sau " semnale urbanistice " deosebite .

6. Conditii de echipare edilitara

6.1. Apa potabila. Orice constructie care se va realiza si va fi destinata folosirii curente, trebuie sa fie echipata cu instalatie sanitara interioara si va fi racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile, consumul de apa fiind contorizat prin apometre individuale. In cazul in care nu este posibila racordarea la retele publice , necesarul de apa potabila se va asigura prin surse locale individuale sau de grup (fintini).

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate vor fi declarate neconstruibile.

6.2. Canalizarea menajera. Orice constructie noua, destinata unei folosiri curente, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de canalizare a apelor menajere, urmind a fi tratate si epurate prin sistem centralizat.

In absenta, temporara, a retelei publice de canalizare a apelor menajere, se admite evacuarea apelor in sistem individual sau de grup, conform actelor normative in vigoare.

Sistemul individual sau de grup (de exemplu , fose septice, vidanjabile periodice) va fi prevazut cu racord posibil la viitoarea retea publica de canalizare menajera.

6.3. Canalizarea pluviala. Amenajarile terenului trebuie astfel realizate incit sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua colectoare a acestora, fara a favoriza stagnari sau baltiri.

In absenta retelei pluviale, amenajarile necesare scurgerii libere a apelor meteorice in interiorul parcelei cade in sarcina exclusiva a proprietarilor.

Fiecare proprietar va lua masuri pentru preluarea si evacuarea eventualelor ape din amonte (drenaje sau rigole de scurgere, fara a conduce sau dirija apa spre proprietatile din aval).

6.4. Retele electrice, telefonizare. Pe masura asigurarii posibilitatilor tehnice si financiare, retelele de distributie a energiei electrice si de telecomunicatii se vor executa in retele subterane.

6.5. Retele de distributie de gaz - metan. Retelele de distributie subterane se vor poza in conformitate cu normativul I - 6 / 1986. De la conducta de distributie gaz metan, noii consumatori se vor alimenta prin bransamente individuale, la capatul carora se vor monta posturi de reglare - masurare.

6.6. Salubritate. In cadrul fiecarei incinte (parcele) se vor prevedea locuri special amenajate pentru colectarea deseurilor menajere si a materialelor recuperabile ,in pubele inchise. Platformele de depozitare a pubelelor vor fi imprejmuite cu ziduri pline cu inaltimea de min. 1,50 m., si vor fi racordate in mod obligatoriu la reseaua de alimentare cu apa si la reseaua de canalizare menajera, pentru a permite o intretinere corespunzatoare a recipientilor de colectare.

Colectarea zonala a deseurilor se va face in sistem centralizat, cel putin o data pe saptamina, prin servicii speciale de colectare, organizate prin grija administratiei locale , sau a intreprinzatorilor particulari

7. Aspectul exterior al constructiilor - categorii de materiale de constructie folosite.

Reglementari valabile ptr. toate UTR , cu exceptia UTR 39 (care va avea reglementari specifice PUD)

7.1. Subsolurile : - In cazul realizarii de subsoluri, acestea vor fi racordate la reseaua de alimentare cu apa si canalizare - in limita posibilitatilor tehnice

- Prin cota + 0.00., a unei cladiri se intelege cota finita a pardoselii functiunilor principale
- Cota + 0.00., va fi la maximum 0,90 m. fata de cota terenului amenajat, inclusiv in cazul constructiilor cu subsol ; fac exceptie cazurile in care se amenajeaza garaj in subsolul cladirii, cu acces direct pe frontul principal, caz in care cota + 0.00., va fi de max. 1,10 m fata de terenul fata de cota terenului amenajat, accesul in subsol facindu- se in panta descendenta.
- Soclurile vor fi finisate cu materiale rezistente la factorii de mediu natural si se vor folosi cu precadere materiale locale (placaje piatra).

7.2 Fatadele : - Toate constructiile se vor adapta caracterului arhitectural al functiunii reprezentate, se va tine seama in mod deosebit de latura estetica a acestora

- Se vor folosi materiale si sisteme constructive durabile, din zidarie si beton armat, interzicindu-se folosirea pentru structura de rezistenta a constructiilor a materialului lemnos (cu exceptia sarpantei)
- Ca policromie se va utiliza la maximum culoarea naturala a materialelor folosite iar pentru tencuieli se vor folosi culori deschise, de preferinta culoarea alba.

7.3. Acoperisurile . Pentru acoperisuri se vor realiza sarpante de lemn cu pante cuprinse intre 35 - 60 de grade, cu invelitori din tigla. Se admite folosirea acoperisurilor de tip terasa la constructiile anexa care nu sunt vizibile de la frontul stradal.

7.4. Garaje. Garajele vor fi inglobate in corpul cladirii de locuit, sau alipite de acesta. Se interzice construirea de garaje izolate, cu exceptia cazurilor cind sunt amplasate la limita posterioara a parcelei si nu sunt ostentativ vizibile de pe strada.

7.5. Imprejmuiri : - Imprejmuirile catre strada nu vor depasi 1,50 m inaltime, si vor fi realizate din materiale traditionale de tip piatra cu lemn sau cu metal.

- Intre limitele separative a parcelelor , imprejmuirile nu vor depasi 1,80 m.
- In cazul parcelelor de colt , inaltimea imprejmuirii va fi identica pe cele doua laturi exterioare ale parcelei.

8. Spatii verzi - plantatii.

Vointa de a pastra un caracter peisagist al localitatii se va impleti cu vointa proprietarilor de loturi de a valorifica, in acest sens, spatiile private din interiorul parcelelor, care inconjoara cladirea de locuit.

Toate spatiile libere, ramase neconstruite, se vor amenaja in mod obligatoriu cu spatii verzi de tip gazon decorativ, plante floricele de vara.

Se vor realiza plantatii de elemente izolate de stejar si brazi, fiecare proprietar fiind obligat sa planteze cel putin un arbore cu tulpina mai inalta de 4 m., pentru fiecare 150 mp. din suprafata parcelei.

Intretinerea si ingrijirea spatiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor.

Nu sunt permise taieri sau defrisari de plantatii existente decit in conditiile prezentului regulament , sau in cazuri bine justificate , cu obtinerea aprobarilor legale.

SEF DE PROIECT

arh. NEMETH CSABA IOSIF

