



Nr. 55118/2017.

Odorheiu Secuiesc, la 15.11.2017.

## **TEMĂ DE PROIECTARE**

**“Elaborare plan urbanistic zonal pentru zona centrală protejată (PUZ ZCP) ”  
din municipiul Odorheiu Secuiesc**

### **1. Informații generale**

#### **1.1. Denumirea obiectivului de investiții:**

Elaborare plan urbanistic zonal pentru zona centrală protejată (PUZ ZCP) ”  
din municipiul Odorheiu Secuiesc

#### **1.2. Ordonator principal de credite/investitor:**

Municipiul Odorheiu Secuiesc

#### **1.3. Ordonator de credite(secundar, terțiar):**

-

#### **1.4. Beneficiarul investiției:**

Primăria Municipiului Odorheiu Secuiesc (locuitorii municipiului, proprietarii de imobile  
din zona studiată).

#### **1.5. Elaboratorul temei de proiectare:**

Direcția de dezvoltare și investiții din cadrul Primăriei Municipiului Odorheiu Secuiesc;

### **2. Date de identificare a obiectivului de investiții:**

#### **2.1. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente, documentație cadastrală:**

##### **REGIMUL JURIDIC:**

Amplasamentul se află inclus în intravilanul localității, prevăzut de P.U.G. avizat cu nr.  
92/2001 de către M.L.P.T.L. și aprobat cu Hotărârea nr. 85/1999 a Consiliului Local Odorheiu  
Secuiesc. Termenul de valabilitate a fost actualizat cu HCL nr. 96/2017.

Situația juridică a terenului și construcțiilor: domeniul public și privat al Municipiului Odorheiu Secuiesc, proprietăți particulare a unor societăți comerciale, confesiuni, persoane fizice și juridice;

Zona centrală istorică conține marea majoritate a monumentelor de arhitectură din municipiu, înscrise în lista monumentelor, cele mai importante și mai reprezentative clădiri destinate funcțiunilor publice, biserici sau clădiri rezidențiale cu valoare istorică, arhitecturală și memorială, precum Cetatea Székely TÁmadt. Totodată cuprinde ansambluri urbane protejate ca „Piața”(P-ța Városháza, P-ța Márton Áron, P-ța Kökereszt), Str. Bethlen Gábor, Str. Kossuth Lajos, str. Tompa László și str. Cetății.

Amplasamentul face parte și din situl arheologic reperat „Părțile centrale ale orașului,,.

#### **REGIMUL ECONOMIC:**

Extras din Reactualizare PUG:

„Planificări de tip PUZ în vederea restructurării zonelor cheie din interiorul orașului:

Este obligatorie realizarea PUZ zonă construită protejată pe aria pre-delimitată în PUG; la nivelul PUZ este posibilă ajustarea perimetrului zonal și este necesară efectuarea unor studii de fundamentare pe criterii istorice, morfologice, funcționale, estetice, gândindu-se posibile reorganizări sau refuncționalizări și reglementări adecvate cu caracter strict (inclusiv indicații de materiale, culori, iluminat, mobilier urban, signalectică, plantări, accesorii);”

#### **REGIMUL TEHNIC:**

Documentația va analiza și evidenția elementele specifice ale patrimoniului construit al Municipiului Odorheiu Secuiesc, va delimita zonele de protecție a monumentelor, a valorilor de patrimoniu și recomandă măsuri de preservare și valorificare a acestora.

Principale obiective sunt: reevaluarea istorică, urbanistică, arhitecturală și peisajeră a piețelor și străzilor, precum necesitatea utilizării raționale, logice și eficiente a terenului raportat la nevoile colectivității (probleme de trafic, crearea parcarilor, reevaluarea echipării edilitare, reevaluarea panourilor de publicitate, etc...).

Pe lângă reevaluarea rețelor edilitare și propunerea soluțiilor noi, se va prevedea realizarea de sistem de drenaj pentru ape pluviale lângă fațadele protejate, unde cota străzilor s-a ridicat în urma reparațiilor. Se vor studia cazurile în care este posibilă revenirea la nivelul de călcare istorică.

Pentru viitor se interzice ridicarea cotei de nivel al străzilor, prin repararea sau modernizarea acestora. Se vor reglementa straturile de uzură (pavaje) recomandate pentru piețe, străzi și trotuarele din zona studiată.

Se vor prevedea crearea de facilități pentru persoanele cu dizabilități locomotorii și pentru cei care se deplasează cu dificultate.

Pentru revitalizarea piețelor publice se vor organiza concursuri de idei.

### **2.2. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse pentru realizarea obiectivului de investiții, după caz:**

- a) descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan):**

Aria zonei centrale protejate cuprinde cca. 50 ha, cu următoarea tramă stradală: P-ța Városháza, P-ța Márton Áron, P-ța Kökereszt, Str. Bethlen Gábor, Str. Kossuth Lajos, str. Tompa László, str. Cetății, str. Tamási Áron, str. Baróti Szabó David, str. Școlii, str. Eötvös József, str. Petőfi Sándor, str. Kornis Ferenc, str. Attila, str. Lacului, str. Orbán Balázs, str. Insulei, str. Tomcsa Sándor, Aleea Teilor, str. Morii, str. Stejarului, str. József Attila, str. Szentjános, str. Szentimre și str. Rozei.

Altfel exprimat cele trei piețe interdependente P-ța Városháza, P-ța Márton Áron și P-ța Kökereszt, străzile Kossuth Lajos, Bethlen Gábor, Tamási Áron, precum țeșutul istoric dintre ele reprezintă zona centrală istorică. Str. Bethlen Gábor, Tamási Áron reprezintă DN 13 A (Bălăușeri-Miercurea Ciuc) în localitate, iar str. Kossuth Lajos DJ 137(Odorheiu Secuiesc-Cristuru Secuiesc).

**b) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile:**

Zona construită protejată (ZCP) conform PUG se învecinează cu **Zone centrale de acompaniere (ZCA) care** cuprind funcțiuni compozite, care contribuie la încheșgarea și susținerea nucleului istoric: **ISP3, LFCm3, LFCM6 și LFCM8** – delimitare conform planșă RLU.

**c) surse de poluare existente în zonă:**

Sursă de poluare neșemnificativă reprezintă emisiile mijloacelor de transport, care participă la circulație.

Surse de poluare a râului Târnava Mare și a pârâului Varga reprezintă emisiile necontrolate de ape reziduale.

**d) particularități de relief:**

Terenul studiat este relativ plat, cu declivitate lină către râul Târnava Mare și către vest.

**e) nivel de echipare tehnico-edilitară al zonei și posibilități de asigurare a utilităților:**

În zona centrală există rețele tehnico-edilitare publice: apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, gaz și telecomunicații IT.

Au fost amplasate difertite rețele edilitare publice, cadluri, în subteran, aerian și pe clădiri.

În prezent se află în fază de finalizare lucrarea de trecere a cablurilor electrice și a celor de telecomunicații în subteran. Totodată au fost montate stâlpi noi pentru iluminatul public.

Este necesară reevaluarea capacității și stării tehnice a rețelor edilitare.

Avizele de specialitate care se vor obține de la administratorii de utilități, vor reflecta starea și dimensionarea rețelelor.

**f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate:**

- în conformitate cu avizele obținute de la administratorii de utilități;
- stație de reglare gaz pe terenul Bisericii Romano-Catolice Sf. Nicolae – fără funcționare;

**g) posibile obligații de servitute:**

Accesele la curți interioare aflate în coproprietate;

**h) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz:**

Nu este cazul.

**i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent:**

Regulament local de urbanism (RLU) aferent PUG, pentru UTR ZCP. (Extras PUG în anexa nr. 2.),

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

Lucrările de proiectare și execuție vor respecta prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, care transpune la nivel național principiile și normele referitoare la protejarea patrimoniului arhitectural valabile pe plan european și internațional.

**j) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție:**

Conform LMI-HR 2017, în interiorul ZCP se află următoarele situri arheologice, monumente și ansambluri protejate:

**Situri arheologice:**

- HR-I-s-B-12692 Situl arheologic de la Odorheiu Secuiesc municipiul Odorheiu Secuiesc sec. I - III Epoca romană
- HR-I-m-B-12692.01 Așezare, municipiul Odorheiu Secuiesc sec. I - III Epoca romană
- HR-I-m-B-12692.02 Castru, municipiul Odorheiu Secuiesc sec. I - III Epoca romană
- HR-I-m-B-12692.03 Termele castrului, municipiul Odorheiu Secuiesc sec. I - III Epoca romană

**Ansambluri protejate:**

- HR-II-a-B-12888 Ansamblul urban "Str. Bethlen Gábor" municipiul Odorheiu Secuiesc Str. Bethlen Gábor de la nr. 1-16 sf. sec. XIX-înc. sec. XX
- HR-II-a-B-12889 Ansamblul urban "Str.Cetății" - case de breslaș cu atelier și prăvălie la parter, municipiul Odorheiu Secuiesc Str. Cetății nr. 1-6 sec. XIX
- HR-II-a-B-12890 Ansamblul urban "Str. Kossuth Lajos" - strada comercială municipiul Odorheiu Secuiesc Str. Kossuth Lajos sec. XVIII-XX
- HR-II-a-B-12891 Ansamblu urban "Piața", municipiul Odorheiu Secuiesc Piața Primăriei, Piața Márton Áron, Piața Libertății sec. XVIII-XIX
- HR-II-a-B-12892 Ansamblul urban "Str. Tompa László", municipiul Odorheiu Secuiesc Str.Tompa László sec. XIX.

**Monumente:**

- HR-II-m-B-12894 Casă (Szabó István), municipiul Odorheiu Secuiesc Str. Bethlen Gabor 16, 1837

- HR-II-m-B-12895 Biserica unitariană, municipiul ODORHEIU SECUIESC Str. Bethlen Gabor 50, 1904
- HR-II-m-B-12896 Spitalul orășenesc, municipiul Odorheiu Secuiesc Str. Bethlen Gabor 72, 1886
- HR-II-m-B-12897 Fostul gimnaziu catolic, azi Liceul teoretic "Tamási Áron" municipiul Odorheiu Secuiesc Str. Budai Nagy Antal 32, 1912
- HR-II-a-A-12898 Ansamblul bisericii romano-catolice "Sf. Nicolae" municipiul Odorheiu Secuiesc Str. Budai Nagy Antal 34-36 sec. XVII-XVIII
- HR-II-m-A-12898.01 Biserica romano-catolică municipiul Odorheiu Secuiesc Str. Budai Nagy Antal 34-36 sec. XVII-XVIII
- HR-II-m-A-12898.02 Casa parohială municipiul Odorheiu Secuiesc Str. Budai Nagy Antal 34-36 sec. XVII-XVIII
- HR-II-m-B-12899 Clădirea primei tipografii, azi locuință cu magazin la parter municipiul Odorheiu Secuiesc Str. Kossuth Lajos 11 sf. sec. XIX
- HR-II-m-B-12900 Fostul restaurant "București", azi locuință municipiul Odorheiu Secuiesc Str. Kossuth Lajos 20 sf. sec. XIX
- HR-II-m-B-12901 Atelierul fotografic Kovács, cu vitrine origine municipiul Odorheiu Secuiesc Str. Kossuth Lajos 24, 1873, înc.sec. XX
- HR-II-m-B-12902 Școala de aplicație a liceului "Benedek Elek", fosta grădiniță Maria Valeria, municipiul Odorheiu Secuiesc Piața Marton Áron 1 înc. sec. XVIII, transf. sec. XIX
- HR-II-m-B-12903 Biserica reformată municipiul Odorheiu Secuiesc Piața Marton Áron 11, 1781
- HR-II-m-B-12904 Liceul reformat "Baczkamadarasi Kis Gergely", municipiul Odorheiu Secuiesc Piața Márton Áron 1-2 sf. sec. XIX, 1910 - 1912
- HR-II-m-B-12905 Școala Normală "Benedek Elek", corp A, municipiul Odorheiu Secuiesc Piața Márton Áron 2, 1910-1912
- HR-II-m-B-12906 Școala Normală "Benedek Elek", corp C, municipiul Odorheiu Secuiesc Piața Márton Áron 3, 1870
- HR-II-m-B-12910 Fostul sediu al comitatului Odorhei, azi primărie municipiul Odorheiu Secuiesc Piața Primăriei 5, 1896
- HR-II-m-B-12911 Casă, municipiul Odorheiu Secuiesc Piața Primăriei 12 sec. XIX
- HR-II-m-B-12912 Casă de meșteșugar, cu prăvălie și atelier municipiul Odorheiu Secuiesc Str. Szent Imre 25 sec. XVIII
- HR-II-m-B-12913 Casă de meșteșugar cu prăvălie la parter (Urogdi Anna) municipiul ODORHEIU SECUIESC Str. Szent Imre 33 sf. sec. XIX
- HR-II-m-B-12914 Casă cu prăvălie și atelier municipiul Odorheiu Secuiesc Str. Szent Imre 39 sec. XIX
- HR-II-m-B-12915 Casă de meșteșugar, cu prăvălie la parter municipiul Odorheiu Secuiesc Str. Szent Imre 41 sec. XIX
- HR-II-a-B-12916 Fosta Mănăstire franciscană, azi mănăstire a Ordinului Clariselor municipiul Odorheiu Secuiesc Str. Tamási Áron 2, 1713-1779
- HR-II-m-B-12916.01 Biserica "Sf. Apostoli Petru și Pavel" a fostei mănăstiri franciscane, municipiul Odorheiu Secuiesc Str. Tamási Áron 2, 1779
- HR-II-m-B-12916.02 Claustru municipiul Odorheiu Secuiesc Str. Tamási Áron 2 1713

- HR-II-m-A-12917 Școală agricolă, azi Grupul școlar "Eotvos Jozsef" municipiul Odorheiu Secuiesc Str. Tompa László 12, 1892
- HR-II-m-A-12918 Ruinele cetății Székely Támadt municipiul Odorheiu Secuiesc Str. Tompa László 12, 1562
- HR-II-m-B-12919 Stație de electrificare, azi birouri municipiul Odorheiu Secuiesc Str. Uzinei 9, 1904
- HR-IV-m-B-13025 Casa memorială Tompa László, municipiul Odorheiu Secuiesc Str. Tompa László nr. 14, cca. 1900.

### **2.3. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus din punct de vedere tehnic și funcțional:**

#### **a) destinație și funcțiuni:**

Zona de instituții și servicii publice existente ISP

#### **b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate:**

În imaginea ei actuală P-ța a Városháza pare aglomerată cu statui și grupuri de statui, unele încă de pe vremea când orașul a fost centru de raion. Balázs Mihály profesor și arhitect renumit din Ungaria a caracterizat centrul orașului, ca fiind „o cameră prost mobilată”. Amenajările peisagere necesită regândiri, atât din punct de vedere a circulației, cât și a vegetației.

P-ța Márton Áron a fost reabilitată relativ recent, deoarece în această piață se desfășoară manifestări culturale, religioase, politice, prin reuniuni, expoziții, organizări de concerte, amplasare tonete pentru produse tradiționale, etc...

În prezent se află în fază de finalizare lucrarea de trecere a cablurilor electrice și a celor de telecomunicații în subteran. Totodată au fost montate stâlpi noi pentru iluminatul public.

Este necesară o strategie urbanistică care să fundamenteze dezvoltarea durabilă a Centrului istoric ce se impune și de calitatea istorică de centru administrativ „Comitatul Odorheiului”, care să fie capabilă să satisfacă exigențele contemporane de natură economică, socială, culturală și ecologică, precum și pe acelea ale unei culturi urbane, până acum nedefinite.

Pe baza analizei situației existente și a difuncționalităților se vor evidenția posibile modificări și dezvoltări.

Documentația va analiza și evidenția elementele specifice ale patrimoniului construit al Municipiului Odorheiu Secuiesc, va delimita zonele de protecție a monumentelor, a valorilor de patrimoniu și recomandă măsuri de preservare și valorificare a acestora.

În organizarea circulației se propune amenajarea mai multor spații pietonale, extinderea peninsulelor pietonale, asigurarea caracterului de promenadă a străzii Kossuth Lajos, diminuarea traficului de automobile prin sens unic a străzilor 1 Decembrie 1918, respectiv str. Kossuth Lajos. Este necesară reorganizarea parcajelor, și a traseelor pentru bicicliști. Se va lua în considerare că circulația auto în zonă și în general în centru istoric trebuie restricționată dar nu este posibilă eliminarea ei completă. Oriunde în centrul istoric trebuie să ajungă autovehiculele de intervenție - pompieri, poliție, salvare, salubritate, precum și autovehiculele riveranilor care în cele mai multe cazuri au posibilitatea parcării acestora în incintele proprii prin gangurile de acces. Circulația autovehiculelor se va menține doar pentru riverani, aprovizionare și intervenții de urgență cu eliminarea bordurilor existente ca element de delimitare dintre circulația auto și cea pietonală. De asemenea amenajările propuse, mobilier urban, stâlpi de iluminat, etc., nu vor

obstrucționa accesele auto în gangurile ce asigură accesele auto în curțile interioare ale imobilelor adiacente.

Pe lângă reevaluarea rețelor edilitare și propunerea soluțiilor noi, se va prevedea realizarea de sistem de drenaj pentru ape pluviale lângă fațadele protejate, unde cota străzilor s-a ridicat în urma reparațiilor. Se vor studia cazurile în care este posibilă revenirea la nivelul de călcare istorică.

Pentru viitor se interzice ridicarea cotei de nivel al străzilor, prin repararea sau modernizarea acestora. Se vor reglementa straturile de uzură (pavaje) recomandate pentru piețe, străzi și trotuarele din zona studiată.

Documentația de urbanism va trata posibilitățile de amenajare a malurilor râului Târnava Mare și a pârâului Varga.

Revitalizarea zonei cetății Székely Tâmadt va avea în vedere atât refuncționalizarea spațiului construit, afectat actualmente de funcțiunea școlară, cât și restaurarea generală a ansamblului construit și regenerarea spațiului de incintă.

Este necesară revizuirea Listei naționale a monumentelor din 2015, corelarea cu situația existentă, efectuarea de propuneri de clasări, declasări și modificări în listă, cum ar fi radierea pozițiilor unde nu mai există monumentul, reactualizarea sau corectarea denumirilor sau adreselor poștale (actualizarea denumirii piețelor, Ordinul Clariselor are sediul la Miercurea Ciuc, în Odorheiu Secuiesc au sediu și activitate Asociația Comuniunea Surorilor Franciscane sub ocrotirea Sfântei familii din Mallerdorf, etc...)

**c) nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare:**

Conținutul cadru se va întocmi cu respectarea Ordinului nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)” (Anexa nr. 1.)

**d) număr estimat de utilizatori:**

Nu este cazul.

**e) durata minimă de funcționare, apreciată corespunzător destinației/funcțiilor propuse;**

Conform prevederilor legale

**f) nevoi/solicitări funcționale specifice:**

Facilități pentru persoanele cu dizabilități locomotorii și pentru cei care se deplasează greu;

Tema de proiectare se va dezbate în ședința CTATU al municipiului, în colaborare cu Instituția Arhitectului șef, în urma căruia se va întocmi o listă cu observațiile formulate de membrii comisiei și asimilate de arhitectul șef, privind păstrarea și menținerea unor valori locale sau propuneri de rezolvări urbanistice cu privire la monumentele de for public, amenajări de spații publice, circulație și parcuri, creări trasee pietonale, cursuri de apă, zone verzi etc..., care va constitui Anexa nr. 3.

**g) corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului:**

conform avizelor de specialitate

**h) stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului:**

nu este cazul

**2.4. Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia:**

- Ordinul MDRAP nr. 233 / 2016, privind „Normele de aplicare a Legii nr. 350 / 2001”;
- Legea nr. 71/1996 și 363/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului Național – Secțiunea I – Căi de comunicație;
- Legea nr. 171/1997 și 20/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a II-a – Apa;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a III-a – Zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 și 100/2007 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural;
- H.G.R. nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea GM-007/2000 “Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism (MO 47 /2011);
- HGR nr. 382/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele cu riscuri naturale;
- HGR nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural al alunecării de teren și inundații;
- HGR 804/2007, privind controlul asupra pericolelor de accident major;
- Ordinul M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I. și S.R.I. nr. 34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- HCS-RUR 101 /2010 (MO nr. 577 /2010), pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România.

**Acte normative în alte domenii de interes și conexe**

- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;



- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor de investiții finanțate din fonduri publice;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu completările și modificările ulterioare (OUG nr. 206/2000 și Legea nr. 241/2003);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, cu modificările ulterioare;
- OUG nr. 195/2005 cu modificările și completările ulterioare privind protecția mediului;
- Legea nr. 265 /2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului (actualizată prin OUG nr. 164/2008 (MO nr. 808/2008);
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane și Legea 135/ 15.10.2014;
- Legea nr. 422/2001, modificată și completată prin Legea 259/2006, privind protejarea monumentelor istorice;
- Lista monumentelor istorice publicată de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național-Institutul Național al Patrimoniului în 2015;
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată (Publicată în Monitorul Oficial Partea I, nr. 951/24.11.2006), cu completările ulterioare;
- H.G.R. nr. 1072/2003 privind avizarea de către ISC a documentațiilor tehnico economice pentru obiectivele de investiții finanțate din fonduri publice;
- Ordinul MAI nr. 3/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă;
- Legea 307/2006 cu modificările și completările ulterioare, privind apărarea împotriva incendiilor;
- Legea 481/2004 actualizată, privind protecția civilă;

Viceprimar,  
**ORBÁN ÁRPÁD**



Director,  
**PUSKÁS KATALIN**



Întocmit,  
**JAKAB MÁRIA**



Red. JM – 2 expl.

**Conținutul cadru se va întocmi cu respectarea Ordinului nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)”**

## **A. PIESE SCRISE**

### **◇ VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL**

Memoriul va avea următorul conținut:

\* Foaie de gardă, conținând titlul și numărul de contract al lucrării, însemnele unității elaboratoare, semnături și data.

\* Cuprinsul memoriului:

#### **1. Introducere**

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării
- Beneficiar
- Proiectant general
- Subproiectanți, colaboratori
- Data elaborării

1.2. Scopul și obiectivele planului urbanistic pentru zona construită protejate

#### **2. Delimitarea zonei construite protejate**

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

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

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

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

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

#### **3. Studiu urbanistic specific pentru documentații urbanistice zonale cu caracterizarea situației zonei și a relației zonă-localitate**

3.1. Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării PUZCP

3.2. Analiza încadrării zonei în intravilanul orașului sau comunei, conform PUG:

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

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

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

\* evidențierea obiectivelor de interes public prevăzute conform PUG

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

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

3.5. Precizarea limitei zonei construite protejate.

**4. Alte studii de fundamentare** conținând propuneri de confirmare sau de modificare a prevederilor PUG în limitele zonei protejate (privind organizarea funcțională și zonificarea pe unități teritoriale de referință). Ele constituie, totodată, baza de stabilire a funcțiilor care pot fi înlăturate, înlocuite sau adăugate, a condițiilor de construire (geotehnice, de mediu natural sau de mediu construit), a modului de construire și a aspectelor derivate (proprietate, fiscalitate, prețuri de vânzare a imobilelor, etc.)

- probleme de trafic și aspecte conexe (pavaj, semnalizare, etc.)
- probleme de echipări edilitare
- date demografice și socio-economice privind: evoluția populației, structura demografică și socio-ocupatională, mobilitatea populației, etc.
- probleme de marketing urban
- probleme de management urban

#### **5. Propuneri de dezvoltare zonală**

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

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

5.3. Propuneri de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare

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

5.5. Bilanț teritorial

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

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

Observație: piesele scrise pot fi însoțite de grafice, scheme explicative, diagrame, etc...

### **<> VOLUMUL II – REGULAMENT**

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

Regulamentul este structurat după cum urmează:

#### **I. Dispoziții generale:**

- aria de aplicare a regulamentului
- alte prescripții complementare care pot acționa simultan cu regulamentul
- divizarea în unități teritoriale de referință (UTR) și alte subunități (după caz)
- alte condiționări (avize suplimentare)
- definire POT și CUT

## **II. Dispoziții aplicabile în zonă**

- unitatea de referință și caracterul acesteia

### **◁> Natura ocupării și utilizării terenului**

1. ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)

2. tipuri admise de ocupare și utilizare

3. tipuri interzise de ocupare și utilizare

4. condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

### **◁> Condiții de ocupare a terenului**

1. caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

2. implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

3. implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

4. implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

5. POT

6. înălțimea construcțiilor

7. aspectul exterior al clădirilor

8. accese și circulații

9. staționări și pavaje

10. echipare cu rețele tehnico-edilitare

11. spații libere și spații plantate

12. spații amenajate cu rolul de a proteja, a securiza, a izola sau a racorda zona sau subzona PUZ-ului față de vecinătăți agresive.

### **◁> Posibilități maxime de utilizare a terenului**

1. CUT admis

2. condiții de depășire a CUT

Anexe

\* Lista amplasamentelor rezervate pentru obiective de utilitate publică

- instituții de interes general

- echipamente publice

- spații verzi publice

- străzi și pietonale

\* Lista servituților

- monumente istorice

- perimetre arheologice

- interdicții diverse (de acces, de rețele, etc.)

- perturbări electromagnetice datorate transmisiilor radioelectrice

\* Lista certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire eliberate până la data începerii elaborării PUZCP

## B. PIESE DESENATE

**1. Plan de încadrare a zonei construite protejate în intravilanul oraşului** (extras din PUG aprobat). Scara uzuală: 1:5.000, 1:10.000, 1:15.000. Pentru municipii sau oraşe mari se poate utiliza şi scara 1:25.000.

**2. Plan de analiză a situaţiei existente şi de evidenţiere a disfuncţionalităţilor**, elaborat pe suport topografic şi cadastral actualizat. Scara uzuală 1:1.000, 1:2.000

Pot fi asociate mai multe planşe de analiză la aceeaşi scară sau la o scară care să permită includerea lor şi în piesele scrise. Planşele pot conţine: evidenţierea datelor semnificative rezultate din documente istorice, planuri şi hărţi istorice din toate epocile, din proiecte de arhitectură şi din documentaţii de urbanism, imagini interioare din construcţii, desfăşurări de siluete şi secţiuni caracteristice prin zona propusă spre protejare, planuri şi secţiuni pentru stabilirea direcţiilor şi conurilor de vizibilitate spre monumente sau peisaje culturale, imagini fotografice, analize de funcţiuni, etc.).

**3. Plan de reglementări urbanistice.** Scara uzuală identică cu cea a planşei privind situaţia existentă.

Redactarea se face în conformitate cu legenda anexată. Planşa evidenţiază:

- limita zonei protejate şi delimitările unităţilor teritoriale de referinţă;
- limitele zonelor de protecţie ale monumentelor istorice;
- categorii de intervenţii propuse asupra construcţiilor (monumente clasate care se protejează şi se restaurează, clădiri cu valoare arhitecturală şi ambientală care nu se modifică, construcţii care pot fi modificate pentru ameliorare şi construcţii a căror demolare este necesară pentru asanarea zonei sau pentru realizarea unor operaţiuni de amenajări publice sau private);
- aliniamente, retrageri de la aliniamente;
- alinieri;
- edificabilul parcelor;
- spaţii publice: străzi, piaţete, scuaruri, pieţe, circulaţii pietonale (existente care se amenajează şi/sau propuse a se realiza);
- amplasamente rezervate pentru noi lucrări şi amenajări publice;
- spaţii plantate (existente şi/sau propuse);
- curţi şi grădini private neconstruibile;
- specificări privind condiţii de realizare a unor volume sau a unor faţade.

**4. Plan de circulaţie.** Scara uzuală identică cu cea a planşei privind situaţia existentă.

**5. Plan coordonare reţele tehnico-edilitare.** Scara uzuală identică cu cea a planşei de reglementări urbanistice. Se redactează pe suportul planşei de reglementări urbanistice şi cuprinde reţele de:

- alimentare cu apă
- canalizare
- alimentare cu energie electrică şi telecomunicaţii
- alimentare cu căldură
- alimentare cu gaz

În cazul unor zone cu densităţi mari de reţele se pot realiza mai multe planuri, cu gruparea tipurilor de reţele.

**6. Plan conținând obiective de utilitate publică, proprietatea asupra terenurilor și mișcarea terenurilor.** Scara uzuală identică cu cea a planșei de reglementări urbanistice. Se redactează pe suportul planșei de reglementări urbanistice și evidențiază:

- tipuri de proprietate asupra terenurilor
- circulația juridică a terenurilor
- obiective de utilitate publică propuse.

### **C. AVIZE ȘI ACORDURI CERUTE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM**

- Studii de fundamentare: Studiu istoric, evoluția localității
- Studiu Geotehnic
- Aviz Electrica
- Aviz DelGaz
- Aviz Aqua Nova
- Aviz Ministerul Culturii și Cultelor
- Aviz Ministerul Transporturilor Construcțiilor și Turismului
- Aviz Ministerul Mediului
- Aviz unic al Consiliului Județean
- Aviz Administrația Națională „Apele Române”
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență
- Aviz Direcția de Sănătate Publică
- Aviz Drumuri Naționale
- Eventuale studii cerute de către avizatori
- Informarea populației - actul oficial de stabilire a concluziilor consultării populației și anexele justificative.

**Extras din REACTUALIZARE P.U.G. MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC,**  
**Proiectant general: SC EXPERIMENT PROIECT SRL**  
Calea Mănăştur nr. 89 / 6, Cluj-Napoca

## **ZONE / SUBZONE FUNCŢIONALE ŞI UTR-URI PROPUSE ÎN UAT ODORHEIU SECUIESC**

### **1. ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ / ZONA DE PROTECŢIE A MONUMENTELOR ISTORICE ŞI ZONA CENTRALĂ DE ACOMPANIERE A NUCLEULUI ISTORIC**

**ZC** – Zona centrală reprezintă aria de maximă reprezentativitate administrativă şi istorică pentru municipiul Odorheiu Secuiesc. Ea menţine în mare măsură elemente de identitate istorică, culturală (monumente istorice clasate cu valori semnificative, dar şi clădiri cu valoare ambientală care susţin cadrul construit al unui centru omogen). În egală măsură, zona centrală reprezintă şi aria de centralitate geometrică a oraşului, dezvoltarea lui în timp neafectându-i caracteristicile esenţiale. Se disting ca subdiviziuni: **ZCP** – zona construită protejată (nucleul istoric) şi **ZCA** – zona centrală de acompaniere a nucleului istoric.

**ZCP** – Zona construită protejată (nucleul istoric), cuprinde subzonele **ISP1**, **LFCm1**, **GC1a**, pentru a cărei reglementare detaliată se impune elaborarea unui PUZ de zonă construită protejată (**PUZCP**, conform metodologiei în vigoare).

**ISP1** – Zona de instituţii şi servicii publice existente - situate în interiorul nucleului istoric, zona A şi B conform studiu morfologic;

**LFCm1** – Zona de locuinţe cu regim mic de înălţime max. P+2 şi funcţiuni complementare existente - situate în interiorul nucleului istoric, zona A şi B conform studiu morfologic;

**GC1a** – Zona de gospodărie comunală - situată în interiorul nucleului istoric, zona A – cimitirul reformat declarat parc dendrologic;

**ZP** – Zona de protecţie a monumentelor istorice din exteriorul nucleului istoric cuprinde monumente istorice clasate şi zone cu valoare ambientală omogene morfologic şi funcţional, **ISP2**, **LFCm2**, **SV1a**, pentru a cărei reglementare detaliată se impune obţinerea avizului Ministerului Culturii şi Identităţii Naţionale sau, după caz, al Direcţiei Judeţene pentru Cultură Harghita.

**ISP2** – Zona de instituţii şi servicii publice existente - situate în zonele protejate (în zonele C, D şi E conform studiu morfologic, inclusiv zona Băile Szeyke şi biserica “Inima lui Isus”);

**LFCm2** – Zona de locuinţe cu regim mic de înălţime max. P+2 şi funcţiuni complementare existente - situate în zona protejată C, D şi E conform studiu morfologic.

**SV1a** – Zona spaţiilor verzi aflate în arii naturale protejate - izvoarele minerale declarate arii naturale protejate de interes judeţean prin HCL Harghita nr. 162/2005, anexa 5 - Izvorul Valea Sospatak, Foforras şi Attila din Băile Szeyke.

### **ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ (ZCP) ŞI ZONA DE PROTECŢIE DIN EXTERIORUL NUCLEULUI ISTORIC (ZP)**

#### **I. DISPOZIŢII GENERALE**

##### **ARTICOLUL 1. ARIA DE APLICARE**

Prescripţiile regulamentului, odată adoptate urmează să se aplice în teritoriile delimitate ca zonă construită protejată (**ZCP**) şi zone de protecţie din exteriorul nucleului istoric (**ZP**) a municipiului Odorheiu Secuiesc.

## **ARTICOLUL 2. PRESCRIPTII COMPLEMENTARE CE ACȚIONEAZĂ SIMULTAN CU REGULAMENTUL**

**2.1.** Pe teritoriul zonei protejate **nu se vor atribui autorizații de construire** decât, cel mult sub rezerva unor prescripții speciale, următoarelor categorii de construcții sau lucrări:

- construcții sau categorii de lucrări care pot aduce prejudicii calității vieții locuitorilor (zgomot, fum, noxe, supraîncărcarea rețelelor);
- construcții sau categorii de lucrări care prin localizare pot compromite conservarea sau punerea în valoare a unui sit sau a unor vestigii arheologice; orice atribuire a autorizațiilor în areale presupuse a conține asemenea valori, se va condiționa de efectuarea prealabilă a unor cercetări arheologice cu avizul MCIN / DJC Harghita, pentru descărcarea terenului de sarcină istorică;
- construcții sau categorii de lucrări care prin amplasament, arhitectură, dimensiuni și/sau aspect exterior sunt de natură să atenteze asupra percepției monumentelor, ansamblurilor, siturilor clasate, peisajului natural sau cultural, spațiului sau clădirilor din ZCP sau ZP; de la caz la caz autoritățile avizatoare vor solicita completarea cererilor de autorizație de construire cu studii de percepție vizuală;
- construcții amplasate pe terenuri supuse unor riscuri naturale sau antropice (alunecări de teren, prabușiri, etc); autorizarea construirii se va acorda numai cu restricții dictate de studii de specialitate a căror întocmire se va solicita de către autoritățile avizatoare.

**2.2.** În cazul în care destinația unei construcții proiectate necesită lucrări de echipare cu apă, canalizare sau iluminat, autorizația de construire se va atribui cu indicarea terenului pe care trebuie să se realizeze lucrările.

**2.3.** În cazul unor construcții sau lucrări care prin destinație sau amploare pot naște dezechilibre în rețeaua de echipare tehnico-edilitară, autoritățile care emit autorizațiile vor solicita contribuția beneficiarilor prin realizarea de lucrări conexe (căi de acces, distribuția apei, canalizare, iluminat, spații de parcare, spații libere sau plantate).

## **ARTICOLUL 3. ÎMPĂRȚIREA TERITORIULUI ÎN UTR-URI**

**3.1.** Unitățile teritoriale de referință în cadrul documentațiilor tip PUZCP sunt: ZONE ISTORICE DE REFERINȚA (ZIR) și SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ (SIR). Aceste unități teritoriale reprezintă terenuri urbane pentru construire și amenajare și vor fi definite, după caz în documentația specifică (PUZCP) ce se impune a fi inițiată în urma elaborării, avizării și aprobării prezentului Plan Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.

În cadrul prezentului Regulament se utilizează definiția ca unități teritoriale de referință specifice Planului Urbanistic General:

- **ZCP (ISP1, LFCm1 și GC1a din zonele A și B conform studiu morfologic) – delimitare conform planșă RLU și studiu morfologic;**
- **ISP1** – Zona de instituții și servicii publice existente - situate în interiorul nucleului istoric, zona A și B conform studiu morfologic;
- **LFCm1** – Zona de locuințe cu regim mic de înălțime max. P+2 și funcțiuni complementare existente - situate în interiorul nucleului istoric, zona A și B conform studiu morfologic;
- **GC1a** – Zona de gospodărie comunală - situată în interiorul nucleului istoric, zona A – cimitirul reformat declarat parc dendrologic;
  
- **ZP (ISP2, LFCm2 și SV1a din zonele C, D și E conform studiu morfologic, inclusiv zona Băile Szeyke și biserica “Inima lui Isus”) – delimitare conform planșă RLU și studiu morfologic.**
  
- **ISP2** – Zona de instituții și servicii publice existente - situate în zonele protejate (în zonele C, D și E conform studiu morfologic, inclusiv zona Băile Szeyke și biserica “Inima lui Isus”);



- **LFCm2** – Zona de locuințe cu regim mic de înălțime max. P+2 și funcțiuni complementare existente - situate în zona protejată C, D și E conform studiu morfologic.

- **SV1a** – Zona spațiilor verzi aflate în arii naturale protejate - izvoarele minerale declarate arii naturale protejate de interes județean prin HCL Harghita nr. 162/2005, anexa 5 - Izvorul Valea Sospatak, Foforras și Attila din Băile Szezyke.

Se instituie zonă de protecție tot Dealul Szezyke pentru conservarea ambientului și a perspectivelor vizuale.

## **ARTICOLUL 4. ADAPTĂRI MINORE**

**4.1.** Regulile și servituțile definite în zona construită protejată sau în zonele de protecție nu pot face obiectul nici unei derogări în afara unor adaptări minore induse de către studii și/sau documentații de urbanism și amenajarea teritoriului (PATN, PATJ, PATZ, PUG, PUD) sau legi, reglementări, norme urbanistice adoptate ulterior prezentei documentații.

**4.2.** Până la elaborarea PUZCP se pot accepta adaptări minore (vezi capitolul II, art. 1), ce nu afectează substanța construită și structura morfologică a ZCP și ZP cu avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale sau, după caz, al Direcției Județene pentru Cultură și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

## **II. REGLEMENTĂRI GENERALE – ISP1, ISP2, LFCm1 și LFCm2**

### **PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului**

#### **ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE ZCP, ZP**

##### **1.1. Clădiri existente monumente de arhitectură clasate, sau propuse spre clasare, sau cu calități ambientale situate în ansambluri clasate sau izolat:**

Se mențin fără transformări în afara revenirii la forma originală sau cu transformări interioare (recompartimentări, modificări) având ca obiect ridicarea confortului sau, după caz, se restaurează:

- clădiri, fragmente de clădiri și alte elemente construite (ziduri de sprijin, fortificații, bastioane, portaluri, garduri) care sunt clasate și protejate ca monumente istorice prin Lista Monumentelor Istorice din România;
- clădiri sau fragmente de clădiri cu calități ambientale/de acompaniament, identificate prin studii referitoare la fondul construit existent (cartări, relevee, analize de context, etc.);
- măsurile de conservare se extind la elemente arhitecturale interioare și se propun pe baza unor proiecte de specialitate;
- pentru clădirile sau fragmentele de clădiri cu calități ambientale sunt permise și adăugiri având ca obiect ridicarea nivelului de confort, adăugiri care nu pot depăși **12 mp** suprafața construită la sol și care se vor înscrie în mod obligatoriu în caracteristicile volumetrice și stilistice ale clădirilor.

##### **1.2. Clădiri existente fără valoare de monument sau ambientală.**

Aceste clădiri pot fi conservate, ameliorate, extinse sau înlocuite cu alte construcții. Înlocuirea lor se va face prin construcții cu aceeași amprentă la sol sau cu construcții care pot modifica suprafața construită la sol existentă cu +/- **20 %**, dar nu mai mult de **30 mp**, sub rezerva conformării cu regulile care susțin continuitatea și coerența spațială, general aplicabile în zonă.

Se admit și extinderi ale acestor construcții existente, având ca obiect realizarea unor condiții corespunzătoare de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, scări) pe o suprafață construită la sol de maximum 25 % din suprafața clădirii existente, dar nu mai mult de **30 mp**.

### **1.3. Clădirile sau părțile de clădiri existente a căror demolare este posibilă și/sau necesară cu ocazia unor operațiuni de amenajare publică sau privată.**

Aceste clădiri, fie nu prezintă valori care să impună păstrarea lor, fie trebuie eliminate pentru asanarea unor terenuri și nu pot face obiectul unor lucrări de îmbunătățire a confortului.

### **1.4. Spații neconstruite publice sau private**

Se mențin, se restaurează sau se reamenajează:

- Spații publice (Piața primăriei) și spații care caracterizează trasee pietonale sau prioritare pietonale (str. Rakoczi Ferenc);
- Spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice;
- Spații verzi clasate.

În spațiile publice sau private (ganguri, acces în imobile, curți interioare, etc.) care depind sau sunt limitate de imobile clasate ca monumente istorice, modificările și restaurările se fac conform dispozițiilor în vigoare, cu acordul și sub controlul autorităților competente.

### **1.5. Zona Băile Szeyke, Muzeul Apelor, Muzeul porților secuiești**

Se mențin, după caz se restaurează sau se extind în limitele ocupărilor prescrise de regulament, construcțiile specifice băilor și așezămintelor culturale existente.

### **1.6. Utilizările admise**

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire continuu (înșiruite în fronturi omogene);
- funcțiuni comerciale sau de servicii amplasate, tradițional, la parterele locuințelor (mixaj funcțional acolo unde el deja există sau este posibil);
- extinderi minore ale construcțiilor existente (conf. art. 1.1. și 1.2.);
- instituții, servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale și centrale;
- extinderea vadurilor comerciale prin utilizarea pentru funcțiuni atractive pentru turism (ex.: pensiuni) a curților clădirilor, a subsolurilor și a mansardelor;
- se recomandă o notă de specializare a străzilor, mai ales pietonale, prin predominanța utilizării parterurilor, fie pentru comerț de obiecte de artă, bijuterii și consignații, fie pentru cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații etc
- în cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni sau al reconstrucției unor clădiri, vor putea fi dispuse la parterul clădirilor și, eventual, în curți, funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor, având preponderent caracter de comerț și servicii de standard ridicat: magazine de lux, magazine specializate, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, agenții, bănci și oficii bancare, anticariate, consignații, galerii de artă, reprezentanțe comerciale, birouri diverse, servicii colective și personale, distracții, servicii pentru recreere și turism etc.
- comerțul stradal, conform reglementărilor aprobate de către primăria municipiului);
- scuaruri publice;
- spații pietonale.

### **Zona Băile Szeyke, Muzeul Apelor, Muzeul porților secuiești**

- numai funcțiunile existente, cu eventuale extensii de dotare specifică: pensiuni, camping, paviloane de băi și tratament, terenuri de agrement și sport.

## **ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI ZCP, ZP**

- Până la elaborarea și aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului regulament, cu avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale sau,

după caz, al Direcției Județene pentru Cultură și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

- Derogările de la prezentul regulament – reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.
- Intervențiile asupra monumentelor istorice<sup>3</sup> se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către MCIN sau, după caz, de către DJC Harghita.
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului MCIN sau, după caz al DJC Harghita și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

În cazul conversiei și extinderii funcțiilor din clădirile actuale fără valoare de monument sau fără valoare ambientală, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni sau al reconstrucției unor clădiri, vor putea fi dispuse funcțiuni compatibile cu locuirea (cabinet medical, creșă, grădiniță, comerț cu amănuntul, servicii, birouri de consultanță / avocatură / notariale / de asigurări / proiectare, agenții imobiliare, pensiuni, fitness, saloane de înfrumusețare, etc), cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

- Clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- Se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii;
- Se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din aria construită desfășurată;
- Se admite, după caz, utilizarea pentru locuire sau alte funcțiuni acceptate, prin mansardarea clădirilor existente, cu excepția monumentelor istorice clasate și cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent și nu va modifica forma și înălțimea acoperișului.
- Se admite, pentru modernizarea locuințelor existente care se păstrează, dotarea cu băi și grupuri sanitare, prin extinderea clădirilor, în general în partea posterioară, cu o suprafață construită la sol de maxim 12,0 mp și cu condiția reparării corpului principal.
- Se admit implantări de mobilier urban (cabine telefonice, bănci, corpuri de iluminat) sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei.
- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult.
- Amplasarea de statui și monumente comemorative în limitele zonei construite protejate / zonelor de protecție a monumentelor istorice se va face numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură.
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

### **ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE ZCP, ZP**

Se interzic orice intervenții privind ocuparea și utilizarea terenului, de natură să contravină statutului și caracterului general al zonei protejate:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse
- anexe pentru creșterea animalelor, în special a animalelor mari;

- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- orice fel de construcții adosate zidurilor Cetății;
- antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei;
- crearea sau amenajarea de campinguri și terenuri aferente pentru staționarea vehiculelor;
- orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

## **PARTEA A II-A - Condiții de ocupare a terenului**

### **ARTICOLUL 4. ACCESE ȘI STRĂZI**

#### **ZCP, ZP**

- 4.1.** Accesele existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire și respectării normelor PSI în vigoare.
- 4.2.** Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- 4.3.** Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor la construcțiile având curți interioare și acces prin ganguri se va asigura o lățime minimă de 3,80 m și o înălțime minimă de 4,20 m.
- 4.4.** Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul autorizării cu precizarea unor dispoziții particulare de amenajare, îmbrăcămînți, mobilier urban, semnalizare.
- 4.5.** Îmbrăcămintea destinată spațiului pentru circulație auto și a pietonilor se va executa din materiale cu forme geometrice simple al căror apareiaj va pune în valoare linearitatea căii, ritmul limitelor parcelare și panta (linii de nivel sau rigole).  
Se recomandă materiale naturale precum pavaje de piatră cioplită sau piatră de râu, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, din cărămidă sau clincher, atât pe străzi, cât și în piețe și pe traseele pietonale.
- 4.6.** Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- 4.7.** Se vor asigura accese carosabile după funcțiune, astfel:
- Clădiri administrative și financiar-bancare: din străzi categoria II și III;
  - Construcții comerciale: alei carosabile și parcaje în interiorul incintei separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
  - Construcții de cultură: se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare; în funcție de destinația construcției se vor asigura alei carosabile și parcaje în interiorul incintei, dacă accesul se face din străzi de categoria I și II; parcaje în incintă dacă accesul se face direct din străzi de categoria III;

- Construcții de învățământ: se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua majoră de circulație și transportul în comun; se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în cazuri de urgență;
  - Construcții de sănătate: se vor asigura două accese carosabile separate de legătură cu rețeaua majoră și transportul în comun; se vor asigura două accese carosabile pentru situații de urgență; în interiorul incintei se vor asigura aleile carosabile astfel: o bandă 3,5 m pe o lungime maximă de 10,0 m și cu două benzi 7 m lățime pentru aleile mai lungi de 10,0 m;
  - Construcții și amenajări de agrement: accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal tehnic de întreținere; în incintă;
  - Construcții de turism: în incintă se vor asigura circulația carosabilă separată de cea pietonală și alei carosabile minim 7 m lățime.
- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:
- accese carosabile pentru locatari;
  - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
  - alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
  - în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30 m - 1 bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

## **ARTICOLUL 5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ZCP, ZP**

Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizațiilor de construire.

Se interzice prevederea de parcaje în curțile interioare; se acceptă numai prevederea de locuri pentru staționare temporară.

În cazul în care nu se pot asigura locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.

Se vor asigura parcări, după funcțiune, astfel:

La construcțiile administrative se va asigura câte un loc de parcare pentru max. 30 salariați și un spor de min. 20% pentru public;

La construcțiile financiar-bancare se va asigura câte un loc de parcare pentru 20 salariați și un spor de 50% pentru clienți;

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura:

- 2 locuri de parcare pentru unități cu S desfășurată mai mică de 400 mp;
- 6 locuri de parcare pentru unități cu S desf. cuprinsă între 400 și 600 mp;
- 40 locuri de parcare pt. unități cu S desf. cuprinsă între 600 și 2.000 mp;

În cazul construcțiilor de cult se vor asigura min. 5 locuri de parcare.

Pentru construcțiile culturale, de agrement și sportive se vor prevedea:

- 1 loc de parcare / 50 mp spațiu de expunere;
- 1 loc de parcare / 30 locuri în sală / teren de sport;

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute minim 1 loc de parcare la 4 cadre didactice și un spor de min. 10% pentru părinți.

În cazul construcțiilor de sănătate se va asigura 1 loc de parcare / 4 persoane angajate și un spor de min. 10% pentru public;

În cazul construcțiilor de turism se va asigura 1 loc de parcare / 1 cameră de cazare, iar pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 locuri la masă.  
Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă.  
Pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute parcări publice, astfel: câte 1 loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte 1 loc de parcare la 1 apartament pentru locuințe colective cu acces propriu și lot folosit în comun.  
Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

## **ARTICOLUL 6. REȚELE TEHNICO – EDILITARE**

### **ZCP, ZP**

În toată zona istorică, clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură, cu excepția bransamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi.

**6.1.** Se va completa, dacă este cazul, rețeaua publică existentă de alimentare cu apă, până la refacerea rețelei majore. Se recomandă refacerea bransamentelor existente și a sistemului de înregistrare a debitului de apă.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

**6.2.** Se va extinde și moderniza integral rețeaua publică de canalizare.

Se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

**6.3.** Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie îngropate.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se pot tolera unele trasee pe fațadă, cu condiția de a fi cât mai puțin vizibile.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări de fațadă se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de bransament adecvate (construcție metalică), încastrate în zidărie.

Pentru eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit se recomandă rețele C.A.T.V. cu evitarea dispunerii vizibile a cablurilor pe fațade.

Mobilierul urban aferent instalațiilor electrice (compresoarele aparatelor de aer condiționat, cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare) nu se va dispune pe fațadele către străzi.

**6.4.** Toate conductele de gaz din afara clădirilor vor fi îngropate.

Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate.

Crearea de noi rețele de gaz îngropate trebuie aprobate, înainte de execuție, cu avize de specialitate.

**6.5.** Orice clădire de locuit, precum și orice unitate cu caracter lucrativ sau instituție publică, trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere. Se vor amplasa platforme gospodărești de min. 2 mp / 1 locuință unifamilială, 5 mp / 1 instituție publică și groapă pentru compostare individuală 1 mp / 100 mp grădină.

## ARTICOLUL 7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

### ZCP, ZP

Se va păstra parcelarul spontan existent (istoric) neschimbat sau se va modifica în cazul în care, pe baza unor cercetări arheologice și/sau istorice, va apărea necesitatea restituirii unor forme și dimensiuni originale.

Regrupările vor avea în vedere, pe cât posibil, restituirea, prin dimensionarea și formarea parcelelor, a parcelarului inițial.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc urmatoarele condiții cumulate (suprafață, front, adâncime, acces), conform tabelului de mai jos: Regimul de construire		Dimensiune minimă conf. RGU	<b>Dimensiune minimă în țesut tradițional spontan (zone protejate)</b>	Dimensiune minimă în alte zone		
Suprafață mp	Front m	Suprafață mp	Front m	Suprafață mp	Front m	
Înșiruit	150	8	150	8	150	8
Cuplat	200	12	150	9	250	12
Izolat	200	12	150	12	350	15

adâncimea parcelei  $\geq$  frontul la stradă

acces la drum public sau privat

Parcellele sub 150 mp, pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

În cazul comasării parcelelor din zona protejată se vor menține amprentele vechii lotizări prin tratarea arhitecturală și prin amenajările din curți - dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații etc.

## ARTICOLUL 8. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE CĂILE DE ACCES

### ZCP, ZP

**8.1.** În toată zona construită protejată, se definește ca aliniament la stradă delimitarea dintre domeniul public și domeniul privat. Toate construcțiile noi se vor așeza pe aliniament în afara unor situații specifice precizate în regulamentul detaliat al viitorului PUZCP.

**8.2.** Pentru construcțiile cu statut de monument sau cu valoare ambientală a căror fațadă principală este situată pe aliniament, zidul imobilului existent se consideră formalizarea aliniamentului, oricare ar fi poziția acestui zid în raport cu clădirile învecinate.

**8.3.** Față de stradă, construcțiile se vor așeza în regim continuu sau izolat, respectând configurația morfologică existentă.

**8.4.** Construcțiile de colț se racordează și eventual se retrag.

## ARTICOLUL 9. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE

### SEPARATOARE

### ZCP, ZP

**9.1.** În absența unor definiții ale parcelelor pe documentul grafic se prescrie refacerea construcțiilor în locul celor modificate. Se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor.

**9.2.** La front închis, se alipesc calcane la calcane, accesul pe parcelă făcându-se prin gang.

## **ARTICOLUL 10. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

### **ZCP, ZP**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă / streășină a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 m.

## **ARTICOLUL 11. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

### **ZCP, ZP**

Delimitările amprentelor la sol ale construcțiilor noi se vor determina prin coroborarea condițiilor de la art. 8, 9, 10 și în funcție de POT și CUT maxim admis ce se vor preciza, după caz, prin PUZCP.

### **11.1. Construcții existente**

Clădirile care se conservă și se restaurează trebuie păstrate ca volum general sau, cel mult reduce la volumele originale, cu excepția cazurilor când se impun anumite modificări justificate de studii de specialitate.

Orice modificare a înălțimii clădirilor trebuie justificată prin desene, machete, fotomontaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea inserției în sit, îndeosebi raportul cu clădirile învecinate.

### **11.2. Construcții noi**

La fronturi se vor respecta înălțimile existente de maxim P+3, preluându-se cotele clădirilor învecinate.

Dacă se implantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă / streășină cu 0,50 m mai jos/sus față de clădirile existente și la coama cu 1 m mai jos/sus față de clădirile existente.

Dacă se implantează între o clădire existentă și un spațiu neconstruit, diferența de 0,50 m la cornișă / streășină și 1 m la coamă se raportează la clădirea existentă. În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli privind clădirile alipite sau zidurile de închidere așezate pe limitele separatoare.

În toate cazurile propunerile se vor justifica prin desene, machete, fotomontaje care să susțină inserția în sit.

Se instituie servitute de înălțime (non altius tollendi) în vecinătatea accentelor verticale istorice (turla de biserici, cupole ale clădirilor publice), pe o rază de 100 m.

## **ARTICOLUL 12. ASPECT EXTERIOR**

### **ZCP, ZP**

Orice clădire va fi tratată sau concepută ca un element care trebuie să participe la compoziția de ansamblu în care se integrează. Ea trebuie să contribuie la punerea în valoare a acelei zone, recomandându-se ca arhitectura și plastica și să se armonizeze cu caracterul zonei.

Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul unor lucrări nereușite de refacere a fațadei.

Descoperirea în timpul lucrărilor a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor descoperite.

### **Sunt interzise:**

- volumele nespecifice, pantele de acoperișuri care nu se integrează fondului construit, golurile atipice la fațade, soclurile din materiale străine arhitecturii tradiționale, geamurile reflectorizante, metalizate;



- comasarea golurilor sau desființarea reazemului central la clădirile existente;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu aparaj nepotrivit;
- utilizarea gresiei, faianței la soclu;
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);
- utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate, decât dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei;
- se interzice folosirea culorilor stridente și sclipicioase
- folosirea de materiale pentru construcții provizorii (azbociment, tablă zincată, materiale plastice, ș.a.);
- utilizarea tâmplăriei metalice sau de PVC de culoare albă (pentru uși, ferestre etc.).

## **12.1. Reguli privind clădirile existente**

**12.1.1.** Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Restaurarea identică sau cu transformări vizează, atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de locuire, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea lor sau restituirea aspectului și echilibrului alterat prin modificări suferite în timp ca: demolări parțiale, supraînălțări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modenaturilor existente.

Pentru monumentele istorice este obligatorie păstrarea: volumetriei, formei, materialelor șarpantei, modenaturii și decorației, formei și poziției golurilor, tâmplăriei, grilajelor, copertinelor, materialelor pentru soclu/trepte exterioare, balustradelor și parapeților balcoanelor și teraselor.

La clădirile monument este interzisă schimbarea formei și poziției originare a streșinii, paziei, coșurilor de fum, jgheaburilor și burlanelor.

Clădirile cu valoare de monument sau ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor, mai puțin a celor cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz ele se vor restaura în același regim cu clădirea.

Se vor suprima rețelele și conductele parazite.

Se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor și a golurilor precum și a acoperișurilor și a compoziției, concepției și profilelor tâmplăriei exterioare.

### **12.1.2. Materiale**

Tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate, cu excluderea tencuielilor pe bază de ciment pur. Ele vor fi conservate sau restaurate de specialiști sau se vor reface din mortar de var și nisip, în tonalități inspirate din cele vechi.

Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramente, grinzi aparente sau elemente de lemn care vor trebui să se restaureze.

### **12.1.3. Goluri în zidărie**

Noile goluri în zidărie vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vechi, urmărind logica statică a construcțiilor.

### **12.1.4. Tâmplărie exterioară**

În clădirile cu valoare de monument sau ambientale tâmplăriile exterioare sunt, monument sau ambientale tâmplăriile exterioare sunt, de regulă, din lemn vopsit. **Acoperișuri**

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment;

- carton asfaltat;
- materiale plastice;
- tablă (în afara clădirilor sau părților de construcții care au fost acoperite cu tablă din faza inițială).

Acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală (se va lua în considerare necesitatea conservării „peisajului acoperișurilor”, specific centrelor istorice). Mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă.

Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi glazurată sau neglazurată, de forma, culoarea și dimensiunile celor existente.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri-terasă.

Lucarnele se vor conserva în forma care există și se vor restaura, fără a fi înlocuite cu lucarne nespecifice și netradiționale; cele de lemn se vor trata cu insecticide și fungicide și se vor vopsi. Crearea de noi lucarne se va supune autorizării serviciului de urbanism al primăriei sub rezerva evitării multiplicării excesive și cu condiția execuției celor noi, identice cu cele existente pe acoperișul clădirii sau cu cele de pe imobile com-parabile.

Părțile metalice ale acoperișurilor (racorduri pentru scurgerea apelor pluviale) dacă se vor executa din tablă de zinc, aceasta se va lăcui în tente de culoare închisă. Se recomandă folosirea tablei de cupru sau a celei arămite.

În proiectele de modificare se va căuta poziționarea cât mai adecvată a elementelor de scurgere pluvială aparentă și, de regulă, se va reduce numărul acestora prin regrupări. Se interzic colțuri sau coborâri oblice pe planul fațadei.

**12.1.6. Coșurile de fum și de ventilații** se vor restaura sau se vor realiza după modele existente. Coșurile originale din cărămidă aparentă se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fațadelor de același tip. Coronamentele și capacele se vor face la fel cu vechile modele. Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilații mecanice aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului, precum și compresoarele aparatelor de aer condiționat se vor amplasa cât mai discret, invizibile din domeniul public.

#### **12.1.7. Elemente secundare**

Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, decorații etc.). Modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

Se interzice confecționarea elementelor de marchetărie din metal cromat sau strălucitor, în special pentru mânere de uși sau de porți.

Pentru protecția golurilor se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe la exteriorul golurilor, precum și grilajelor de tip "acordeon".

Obloanele exterioare, tradiționale din lemn se vor executa asemănătoare cu cele de origine sau cu modele comparabile.

Se va autoriza folosirea geamurilor clare, inclusiv a geamurilor termopan care asigură o bună izolare termică; pentru anumite case se poate autoriza folosirea vitraliilor sau a altor combinații de sticlă, pe bază de cerere/susținută cu argumente grafice.

De asemenea se poate folosi, în cazuri excepționale, tâmplărie de tip PVC, cu condiția utilizării ramelor care să nu contrasteze deranjant cu vechea tâmplărie din lemn. (se vor folosi materiale PVC care să imite lemnul).

Se interzice utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.

Se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmărind caracterul de epocă al edificiului. Se interzic uși prefabricate în stil rustic sau alte diverse stiluri.

La imobilele existente nu se acceptă adăugări de balcoane care să avanseze în spațiul public.

Se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior construcțiilor originale, cu prilejul unor lucrări nereușite de restaurare sau refacere a fațadei.

Pentru terenul curților la imobilele existente fără valoarea de monument sau ambientală se pot autoriza îmbrăcămînți din asfalt sau ciment, pe suprafețe invizibile din spațiul public.

În orice alt caz refacerea sau modificarea tratamentului solului va trebui să facă obiectul unui studiu de pavaj, dalaj sau îmbrăcăminte, adăugat documentației pentru autorizația de construire.

## **12.2. Reguli relative la construcțiile noi**

**12.2.1.** Nici o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcție nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente noi, integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

### **12.2.2. Materiale**

Restricțiile cu privire la materiale sunt definite ca la articolul **12.1**. Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp. Alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

## **12.3. Reguli speciale**

### **12.3.1. Fațade comerciale-vitrine**

Documentațiile pentru autorizările lucrărilor de refacere, modificare, restaurare se vor însoți cu plan de situație, releveu al fațadei aferente și fotografii ale fațadelor învecinate. Din proiect trebuie să rezulte, la o scară suficientă (1:50) modul de tratare a golurilor, tratamentul structurii, propuneri de materiale.

Documentația se va completa cu detalii privind inscripțiile proiectate (număr, dispoziție, dimensiuni, material, culoare, iluminare) și memorii explicative.

În cazul modificării imobilelor existente ca urmare a lucrărilor de amenajare a vitrinelor, eventualele urme interesante pentru originalitatea construcțiilor se vor restaura, reintegra și pune în valoare.

### **12.3.2. Vitrine la stradă**

În cadrul clădirilor noi, vitrinele se vor limita la parter și vor respecta proporțiile plin-gol specifice zonei.

Pentru imobilele vechi, conținând goluri amenajate la parter se vor conserva sau reconstitui vechile străpungeri. Se interzice comasarea golurilor sau desființarea reazemului central.

**12.3.3. Firmele, materialele și culorile** vor fi supuse autorizării de către serviciul de urbanism al primăriei. Cererile de autorizații se vor însoți cu documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu eșantioane de materiale și culori.

Firmele vor putea fi perpendiculare sau paralele cu fațada. Aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

Se interzic:

- dispozitive sclipitoare
- inscripții luminoase care defilează
- inscripții sub marchize sau cornișe
- inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri
- reclame pe zid
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame

Se autorizează inscripții privind natura activității, excluzând, în general, publicitatea de marcă.

Se recomandă materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic activitatea, efecte de transparentă și decupaj.

Se interzic texte cu citire verticală, ca și mascări ale elementelor de arhitectură sau decor ale fațadei.

Grafica se va adapta arhitecturii clădirii și va permite o lecturare ușoară. Se recomandă utilizarea de litere aplicate.

Reclamele perpendiculare pe fațadă se vor constitui, de regulă, dintr-un motiv grafic, cu text redus, pe străzile înguste (sub 10 m lățime).

### **ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE PLANTATE**

#### **ZCP, ZP**

Spațiile recenzate ca având vocație de spații plantate clasate (parcul dendrologic din cimitirul reformat), se conservă, se restaurează sau se recrează, conform cu legislația în vigoare. Spațiile verzi din zona Băilor Szezyke aflate în proximitatea izvoarelor minerale vor fi tratate ca zone naturale protejate în scopul conservării ecosistemelor fragile și a florei specifice, conform legislației în vigoare.

Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează.

Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative.

Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

În grădinile de fațadă ale instituțiilor publice minim 40% din suprafața acestora va fi prevăzută cu plantații înalte.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum 1 arbore la fiecare 100 mp.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Spațiile verzi cu rol de protecție și decorativ vor ocupa următoarele suprafețe minime, în cadrul incintei, în funcție de destinația construcției:

- pentru construcțiile administrative și financiar-bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ min. 10% din suprafața terenului;

- pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ / min. 20% din suprafața terenului;

- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement 5% din suprafața terenului, dar nu mai puțin de 10 mp;

- pentru construcțiile de sănătate vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol de protecție și parc organizat, cu o suprafață min. de 10 mp / bolnav, dar nu mai puțin de 10 mp;

- la construcțiile de învățământ, culte și sportive, spațiile verzi și plantate vor ocupa min. 30% din teren;

- la creșe și case de copii, spațiile verzi și plantate vor ocupa min. 10-15 mp / copil;

- pentru construcțiile de turism și de agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de min. 25% din suprafața terenului;

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:	ARBORI (m)	ARBUȘTI (m)
<b>CLĂDIRI</b>		
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereților fără geamuri	2,0	1,5

### **ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI**

#### **ZCP, ZP**

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor și se va încuraja construirea împrejmuirilor și a porților secuiești care sunt reprezentative pentru zona Odorheiului.

Se va acorda atenție păstrării tipurilor de accese pe parcele care străpung împrejuririle (porți), respectându-se proporțiile și eventualele decorații.

Distrugerea împrejuririle din lemn specifice (porțile secuiești) este interzisă; la refacerea celor deteriorate se interzice utilizarea modelelor decorative și a culorilor altele decât cele tradiționale. Distrugerea împrejuririi imobilelor cu grilaje decorative din fier forjat este interzisă; grilajele deteriorate se vor păstra și repara. Nu este permisă vopsirea lor în culori țipătoare.

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejuririlor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaje nepotrivit.

Împrejuririle noi sau transformate pot fi constituite din zidărie, grilaje sau plantații de gard viu. Cele din zidărie se vor supune prescripțiilor relative la construcții noi sau existente. Se interzice folosirea tablei sau a azbocimentului.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament, pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

Pentru împrejuriri temporare se poate utiliza lemnul.

### PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

ARTICOLUL	POT	CUT	Regim de înălțime	Obs.
<b>15.</b>	<b>max</b>	<b>max</b>	<b>max</b>	
<b>INDICATORI URBANISTIC</b>	<b>(%)</b>			
<b>I UTR-uri</b>				
<b>ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ – NUCLEUL ISTORIC (ZCP)</b>				
ZCP - LFCm1	60	1,20 mp ADC / mp teren 1,80 mp ADC / mp teren	P+1 P+2	Aviz MCIN / Aviz DJC*
ZCP - ISP1	60 - 80		2,40 mp ADC / mp teren	P+1 / P+3
ZCP - GC1a	7,5 - 10 mp / loc de veci, din care 15% circulații 5% plantații înalte 1% onstrucții		0,02 mp ADC / mp teren	conf. norme sanitare
<b>ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE DIN EXTERIORUL NUCLEULUI ISTORIC (ZP)</b>				
ZP - LFCm2	60	1,20 mp ADC / mp teren 1,80 mp ADC / mp teren	P+1 P+2	Aviz MCIN / Aviz DJC*
ZP - ISP2	60		1,80 mp ADC / mp teren	P+1 / P+2
ZP - SV1a	10		0,20 mp ADC / mp teren	P+1

