

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ - PUZCP, MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC, JUDEȚUL HARGHITA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL "ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ" -PUZCP, MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC, JUDEȚUL HARGHITA**

Amplasamentul: **Aria zonei centrale protejate cuprinde cca. 61,4ha, cu următoarea tramă stradală: Piața Városháza, Piața Márton Áron, Piața Kőkereszt, Strada Bethlen Gábor, strada Kossuth Lajos, strada Tompa László, str. Cetății, strada Tamási Áron, strada Baróti Szabó David, str. Școlii, str. Eötvös József, strada Petőfi Sándor, str. Kornis Ferenc, str. Atilla, str. Lacului, str. Orbán Balázs, str. Insulei, str. Tomcsa Sándor, Aleea Teilor, str. Morii, str. Stejarului, str. József Attila, str. Szentjános, str. Szentimre, str Rozei**

Inițiatorul documentației de urbanism: **MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC**

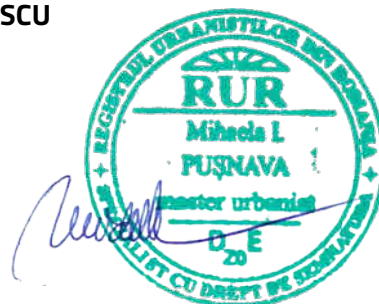
Nr contract: **94143/16.12.2024**

Elaboratorul documentației de urbanism: **Asocierea AGORAPOLIS SRL și MONTAG STUDIO SRL**

Șef de proiect: **arh. Köllő MIKLÓS**

Manager proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA, arh. EUGEN PĂNESCU**

Specialist M.C.: **arh. Endre Ványolós**



Cuprins

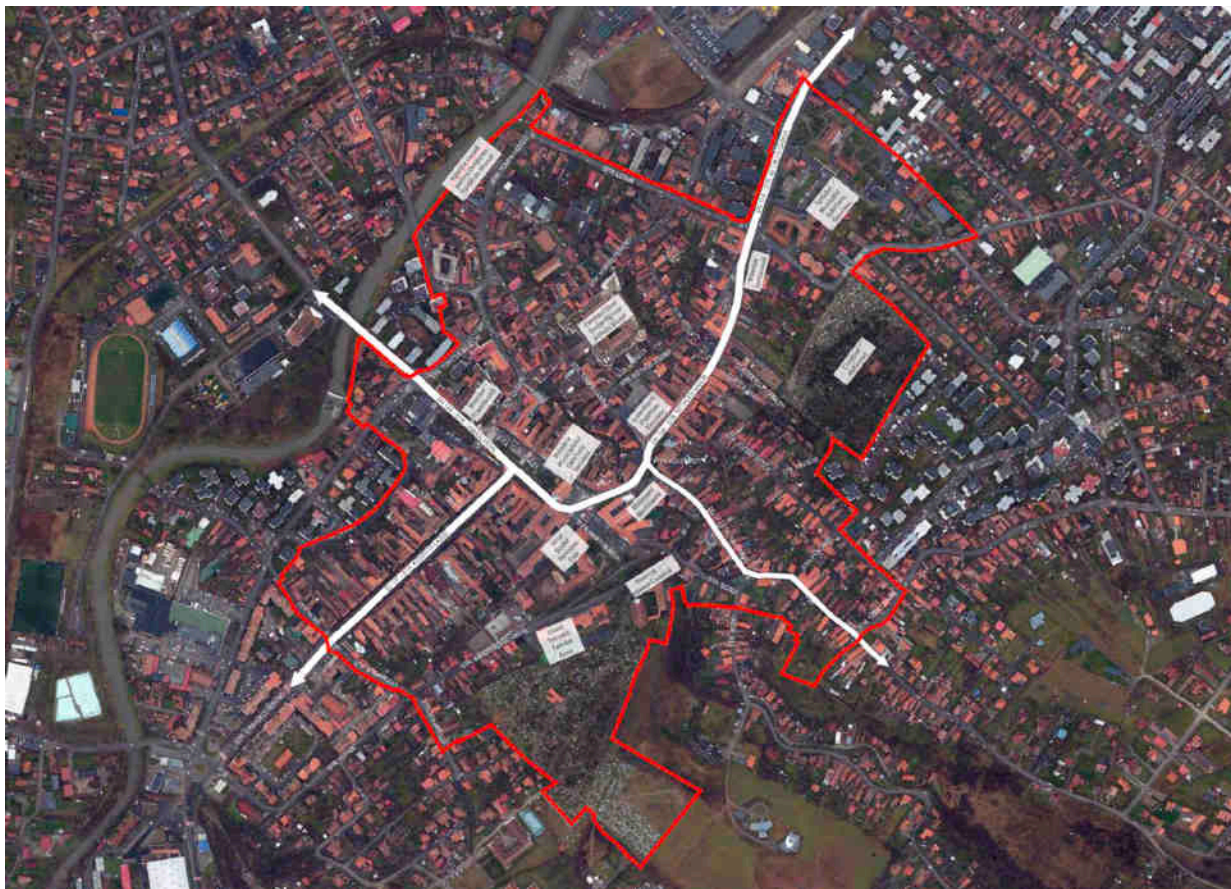
I. DISPOZIȚII GENERALE	3
II. DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ	27
SZCP_01: ANSAMBLUL PIAȚA PRIMĂRIEI	27
SZCP_02: ANSAMBLUL PIAȚA MÁRTON ÁRON	55
SZCP_03: ANSAMBLUL DEALUL SFÂNTUL NICOLAE	74
SZCP_04: ANSAMBLUL PIAȚA „KÖRKERESZT”	88
SZCP_05: CETATEA „SZÉKELY TÁMADT”	110
SZCP_06: ZONA COMPLEMENTARĂ I CETATE (INEL I)	121
SZCP_07: ANSAMBLU URBAN BETHLEN GÁBOR	138
SZCP_08: ANSAMBLUL URBAN KOSSUTH LAJOS	156
SZCP_09: ZONA NOUĂ HOTEL TÂRNAVA	175
SZCP_10: ZONA LICEUL DE ARTĂ	185
SZCP_11: ZONA COMPLEMENTARĂ II CETATE (INEL II)	199
SZCP_12: ZONĂ ANSAMBLU INSTITUȚII	215
SZCP_13: ZONA MIXTĂ MALUL TÂRNAVEI	226
SZCP_14: ZONA DE LOCUIRE STRADA UZINEI ELECTRICE	241
SZCP_15: ZONA ANSAMBLU UZINA ELECTRICĂ	257
SZCP_16: ZONA EXTERIOARĂ STRADA BETHLEN GABOR	272
SZCP_17: ANSAMBLU BISERICA UNITARIANĂ	292
SZCP_18: ZONA LOCUIRE STRADA TABEREI	303
SZCP_19: CIMITIRUL REFORMAT	316
SZCP_20: ZONA LOCUIRE COLECTIVĂ LIMITROFĂ SPITALULUI	322
SZCP_21: ANSAMBLUL SPITALULUI	329
SZCP_22: ZONA SÂNTIMBRU	337
SZCP_23: CIMITIRUL CATOLIC	351
SZCP_24: ZONA ANSAMBLU STRADA STEJARULUI ȘI STRADA BARÓTI SZABÓ DÁVID	357
SZCP_T: CIRCULAȚII PUBLICE	373

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Aria de aplicare a regulamentului

Zona de studiu a prezentului PUZ are ca bază arealul zonei construite protejate delimitate prin PUG-ul Municipiului Odorheiu Secuiesc, aprobat prin HCL nr. 287/2017. În raport cu situația stabilită prin PUG, suprafața zonei protejate se extinde prin două direcții complementare: pe de o parte, prin corelarea și actualizarea traseului limitei pe baza datelor cadastrale valabile pentru perioada 2017–prezent, iar pe de altă parte, prin integrarea unor zone cu valoare patrimonială ce necesită protecție., astfel:

- **în nord**, se propune includerea zonei situate între străzile Orbán Balázs, Petofi Sandor și Tomcsa Sandor, care reprezintă o zonă de tranziție între centrul istoric și cartierele moderne, păstrând caracteristicile arhitecturale și funcționale ale țesutului tradițional;
- zona delimitată de străzile Orbán Balázs, Tompa László și albia râului este inclusă pentru valoarea urbană și simbolică a Liceului de Artă și pentru protecția ansamblului urban „Str. Tompa László”, înscris pe Lista Monumentelor Istorice cu codul LMI: HR-II-a-B-12892;
- în nord-est, se propune includerea zonei delimitate de străzile Tamasi Aron, Insulei, de râul Târnava Mare și terenul identificat cu NC 68108, care reprezintă, istoric, primul punct de contact al nucleului istoric al Municipiului Odorheiu Secuiesc cu râul Târnava Mare. Includerea zonei este esențială pentru protejarea și punerea în valoare a legăturii nucleului istoric cu râul;
- în sud-est, sunt integrate teritorii delimitate de străzile Fântânei, Sântimbru, Szentjános și József Attila, reprezentând o parte din nucleul tradițional al cartierului Sântimbru, caracterizat prin gospodării tradiționale, dezvoltate pe parcele înguste și adânci în care se păstrează structuri vernaculare de o densitate moderată. Pentru a asigura coerența reglementărilor urbanistice și, în același timp, pentru a păstra caracterul identitar al intersecției formate de străzile Rozei, Sântimbru și Școlii, limita zonei studiate a fost extinsă astfel încât să includă și frontul sudic al străzii Sântimbru.
- în sud, zona include Cimitirul Romano-Catolic recunoscut pentru valoarea sa culturală, pentru peisajul solemn și monumentele funerare diverse.



Încadrare în teritoriu. Sursă: autori

Zona de analiză coincide cu aria de aplicare a regulamentului și este localizată în zona centrală a Municipiului Odorheiu Secuiesc cu **o suprafață de cca. 61,4 ha**. Zona studiată este delimitată astfel:

- La Nord: de str. Uzinei;
- La est: str. Taberei și str. Szentjanos;
- La sud: str. Stejarului și strada Morii;
- La vest: Aleea Teilor, str. Tomcsa Sandor, strada Insulei și malul estic al Râului Târnava Mare

1.2. Alte prescripții complementare ce pot acționa simultan cu regulamentul

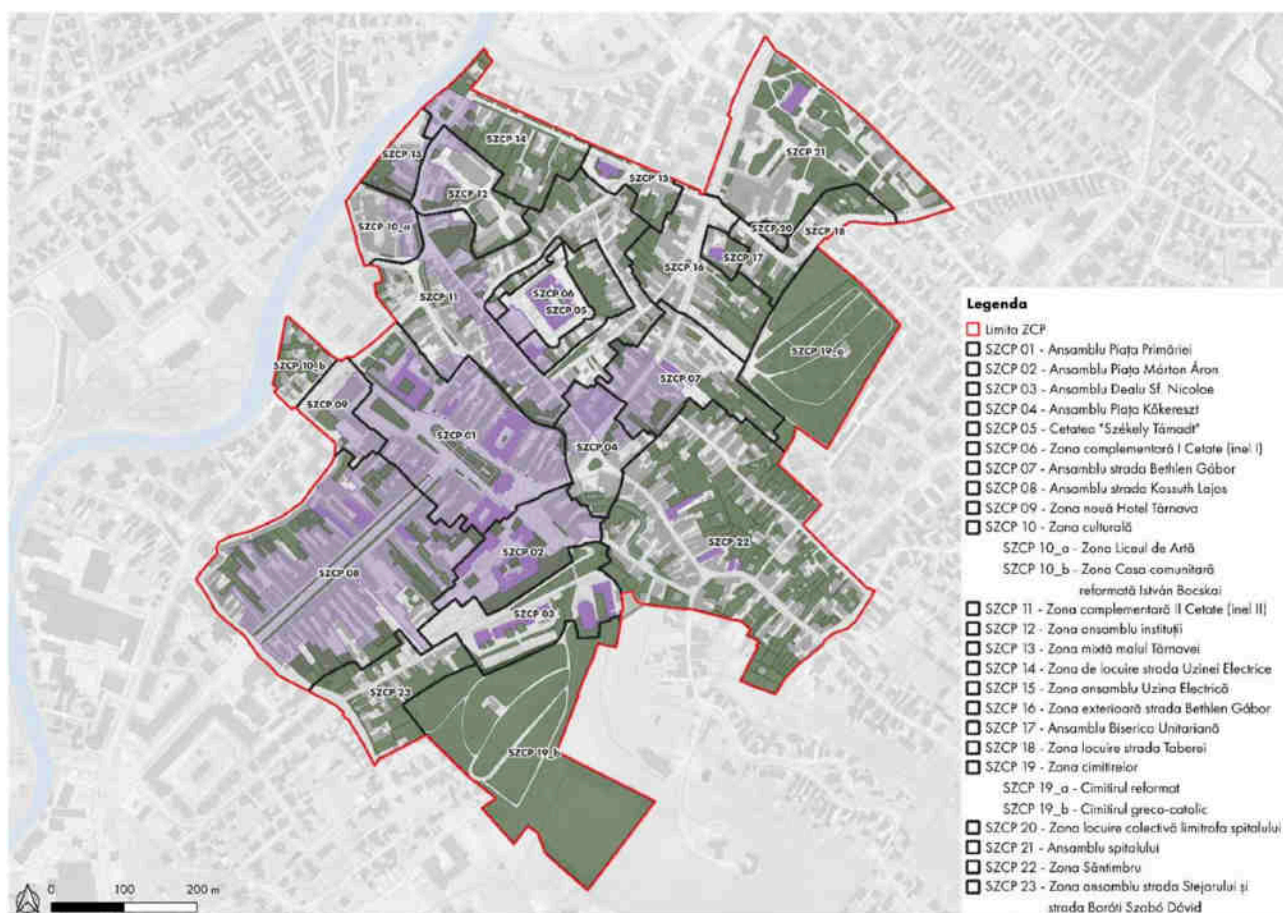
Printre alte prescripții se numără:

- *prescripțiile ce decurg din **Legea Nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările publicate în M.O. nr. 938 din 20.11.2006, cu intrarea în vigoare la data de 23 noiembrie 2006;***
- *prescripțiile ce decurg din **Legea nr. 258 din 28.06.2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național publicat în M.O. nr. 603 din 12.07.2006, cu intrarea în vigoare la data de 15 iulie 2006.***

- **Prescripțiile ce decurg din Legea nr. 255 din 14 decembrie 2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;**
- **Prescripțiile ce decurg din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;**

1.3. Divizarea în unități teritoriale de referință (UTR) și alte subunități după caz

Pe baza analizelor morfologice-funcționale ale amplasamentului și în conformitate cu prevederile metodologice, s-au identificat mai multe subunități morfologic-funcționale, subunități teritoriale de referință, care compun ZCP Centru istoric Odorheiu Secuiesc. La nivelul studiului istoric aferent documentației de urbanism s-au identificat subzone construite protejate (SZCP) având caracteristici funcțional-morfologice definitorii pentru fiecare fragment de țesut istoric constituit. **Acestea sunt preluate la nivelul reglementării ca entități funcțional-morfologice operaționale, devenind unități teritoriale de referință, care dispun de seturi de reguli specifice de construire și utilizare,** menite să protejeze și să pună în valoare elementele istoric constituite deosebite de patrimoniu construit.





6/378

SZCP_01B:

POT max=60% pentru lăcașe de cult și funcțiuni conexe

POT max=30% pentru locuire colectivă

CUT max=1,8 pentru lăcașe de cult și funcțiuni conexe

CUT max=1 pentru locuire colectivă

RH max=P+1+M pentru lăcașe de cult și funcțiuni conexe

RH max=P+4 pentru locuire colectivă

SZCP_01C:

POT max= 100% - pentru parcelele cu adâncimea mai mică de 20m

POT max= 70% - pentru parcelele cu adâncimea mai mică de 20m

CUT max= 2,75 mp ADC/mp teren - pentru parcelele cu adâncimea mai mică de 20m

CUT max=1,95 mp ADC/mp teren - pentru parcelele cu adâncimea mai mică de 20m

RHmax=P+1+M, cu condiția alinierii la cornișa istorică a imobilelor protejate

SZCP_01D:

POT max= 70% pentru lăcașe de cult

**Pentru spațiu public: nu este cazul*

CUT max=0,7 mp ADC/mp teren pentru lăcașe de cult

**Pentru spațiu public: nu este cazul*

RH max= P înalt + turn

**Pentru spațiu public: nu este cazul*

SZCP 02 – ANSAMBLU PIAȚA MĂRTON ÁRON**SZCP_02A**

POT max=70% - pentru loturi sub 6000mp

POT max=60% - pentru loturi sub 6000mp

CUT max= 1,8 mp ADC/mp teren - pentru loturi sub 6000mp

CUT max=1,6 mp ADC/mp teren - pentru loturi peste 6000mp

RHmax= P+1+M

SZCP_02B:

POT max= Nu este cazul

CUT max=Nu este cazul

RH max= Nu este cazul

SZCP 03 – ANSAMBLU DEALUL SF. NICOLAE**SZCP_03A:**

POT max= 25% pentru lăcașe de cult și funcțiuni conexe

POT max= 20% pentru educație

CUT max=0,5 mp ADC/mp teren pentru lăcașe de cult și funcțiuni conexe

CUT max=0,8 mp ADC/mp teren pentru educație

RH max= $P \text{ înalt} / P+1+M$ pentru lăcașe de cult și funcțiuni conexe

RH max= $D+P+3$ pentru educație

SZCP_03B:

POT max=60%

CUT max= 1,8 mp ADC/mp teren

RHmax= $P+2$

SZCP 04 – ANSAMBLU PIAȚA „KÖKERESZT”

SZCP_04A:

POT max=70%

CUT max= 1,95 mp ADC/mp teren

RHmax= $P+1+M$

SZCP_04B:

POT max= Nu este cazul

CUT max= Nu este cazul

RH max= Nu este cazul

SZCP 05 – CETATEA „SZÉKELY TÁMADT”

POT max= 40% (raportat la nivelul întregii subzone)

CUT max=0,8 mp ADC/ mp teren (raportat la nivelul întregii subzone)

RH max= $D+P+2$ (raportat la nivelul întregii subzone)

SZCP 06 – ZONA COMPLEMENTARĂ I CETATE (INEL I)

POTmax= 50% - pentru loturile cu deschidere la strada Atilla

POT max=60% - pentru loturile cu deschidere la strada Konis Ferenc, Lacului

POT max=55% - pentru loturile cu deschidere la strada Tompa Laszlo

CUTmax= 0,9 mp ADC/mp teren - pentru loturile cu deschidere la strada Atilla

CUTmax= 1 mp ADC/mp teren - pentru loturile cu deschidere la strada Konis Ferenc, Lacului

CUTmax= 0,9 mp ADC/mp teren - pentru loturile cu deschidere la strada Tompa Laszlo

RHmax= $P+M$

SZCP 07 – ANSAMBLU URBAN BETHLEN GÁBOR

POTmax= 65% - pentru loturile cu deschidere la strada Bethlen Gabor, Eötvös József

POT max=50% - pentru loturile cu deschidere la strada Curtea Cojocarilor, Curtea Mihai

CUTmax= 1,7 mp ADC/mp teren - pentru loturile cu deschidere la strada Bethlen Gabor, Eötvös József

CUT max= 0,8 mp ADC/mp teren - pentru loturile cu deschidere la strada Curtea Cojocarilor, Curtea Mihai

RHmax= $P+1+M$ - pentru loturile cu deschidere la strada Bethlen Gabor, Eötvös József

RHmax= P+M - pentru loturile cu deschidere la strada Curtea Cojocarilor, Curtea Mihai

SZCP 08 – ANSAMBLU URBAN KOSSUTH LAJOS

POT max=65%

CUT max= 1,7 mp ADC/mp teren

RHmax= P+1+M

SZCP 09 – ZONA NOUĂ HOTEL TÂRNAVA

POT max=75%

CUT max= 3,2 mp ADC/mp teren

RHmax= P+4

SZCP 10 – ZONA LICEUL DE ARTĂ

POT max=60% - pentru unități educaționale

POT max=65% - pentru restul funcțiunilor

POT max=70% - pentru imobile de colț

CUT max=1,5 mp ADC/mp teren - pentru unități educaționale

CUT max=1,3 mp ADC/mp teren - pentru restul funcțiunilor

CUT max=1,4 mp ADC/mp teren - pentru imobile de colț

RHmax= P+M - pentru loturile cu deschidere la strada Orbán Balázs

RHmax= P+1 - pentru loturile cu deschidere la strada Petofi Sandor, Tompa László

RH max= P+2 - pentru unități educaționale

SZCP 11 – ZONA COMPLEMENTARĂ II CETATE (INEL II)

POT max=75%

CUT max= 1,95 mp ADC/mp teren

RHmax= P+1+M

SZCP 12 – ZONA ANSAMBLU INSTITUȚII

POT max=40% - pentru unități educaționale

POT max=50% - pentru restul funcțiunilor

CUT max=1 mp ADC/mp teren - pentru unități educaționale

CUT max=1,3 mp ADC/mp teren - pentru restul funcțiunilor

RHmax= P+2 - pentru unități educaționale

RHmax= P+1+M - pentru restul funcțiunilor

SZCP 13 – ZONA MIXTĂ MALUL TÂRNAVEI

SZCP 13A

POT max=50%

CUT max= 0,8 mp ADC/mp teren

RHmax= P+M

SZCP 13B

POT max=40%

CUT max= 0,7 mp ADC/mp teren

RHmax= P+M

SZCP 13C

POT max=60% - pentru imobilele de colț

POT max=50%

CUT max= 1,6 mp ADC/mp teren - pentru imobile de colț

CUT max= 1,3 mp ADC/mp teren

RHmax= P+1+M

SZCP 14 – ZONA DE LOCUIRE STRADA UZINEI ELECTRICE

POT max=50%

CUT max= 0,8 mp ADC/mp teren

RHmax= P+M

SZCP 15 – ZONA ANSAMBLU UZINA ELECTRICĂ

POT max=60% - pentru imobile de colț

POT max=50%

CUT max= 1 mp ADC/mp teren - pentru imobile de colț

CUT max= 0,8 mp ADC/mp teren

RHmax= P+M

SZCP 16 – ZONA EXTERIOARĂ STRADA BETHLEN GÁBOR

SZCP 16A

POT max=60% - pentru imobile de colț

POT max=50%

CUT max= 1,6 mp ADC/mp teren - pentru imobile de colț

CUT max=1,3 mp ADC/mp teren

RHmax= P+1+M

SZCP 16B

POT max=50%

CUT max= 1,3 mp ADC/mp teren

RHmax= P+1+M

SZCP 16C

POT max=75%

CUT max= 1,95 mp ADC/mp teren

RH max= P+1+M

SZCP 16D

POT max= Nu este cazul

CUT max= Nu este cazul

RH max= Nu este cazul

SZCP 17 – ANSAMBLU BISERICA UNITARIANĂ

POT max=40%

CUT max= 0,5 mp ADC/mp teren

CUT volumetric = 4,5 mc/mp teren

RH max= Se menține existent - pentru construcțiile existente

RH max= P+M - pentru construcțiile noi

SZCP 18 – ZONA LOCUIRE STRADA TABEREI

POT max=45%

CUT max= 0,8 mp ADC/mp teren

RH max= P+M

SZCP 19 – CIMITIRUL REFORMAT

POT max=10%

CUT max= 0,1 mp ADC/mp teren

RH max=P

SZCP 20 – ZONA LOCUIRE COLECTIVĂ LIMITROFA SPITALULUI

POT max=60%

CUT max= 3,6 mp ADC/mp teren

RH max= P+5

SZCP 21 – ANSAMBLU SPITALULUI

POT max=50%

CUT max= 1,8 mp ADC/mp teren

RH max= P+4

SZCP 22 – ZONA SÂNTIMBRU

SZCP 22A

POT max=40%

CUT max= 1 mp ADC/mp teren

RH max= P+1+M

SZCP 22B

POT max=45%

CUT max= 1,1 mp ADC/mp teren

RH max= P+1+M

SZCP 22C

POT max=45%

CUT max= 1,1 mp ADC/mp teren

RH max= P+1+M

SZCP 23 – CIMITIRUL CATOLIC

POT max=10%

CUT max= 0,1 mp ADC/mp teren

RH max= D+P

SZCP 24 – ZONA ANSAMBLU STRADA STEJARULUI ȘI STRADA BARÓTI SZABÓ DÁVID

POT max=50%

CUT max= 0,8 mp ADC/mp teren

RH max= P+M

1.4. Alte condiționări (avize suplimentare)

Elemente de RLU propuse pentru SZCP, respectiv parcelele cu clădiri propuse spre protecție locală, ca și imobile cu valoare arhitectural-istorică vor fi următoarele:

(1) Prevederi generale, condiționări primare:

- **autorizarea lucrărilor de construcții se va face cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice**
- sunt permise ajustări ale limitei SZCP stabilite prin PUG, dar numai prin PUZCP aprobat conform legii
- se propune protecția și valorificarea elementelor definitorii pentru ZCP, pentru peisajul urban istoric, respective densificarea prudentă a acestora
- **se propune protecția curților istorice, a spațiilor neconstruite**
- amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.
- **spațiile publice istoric constituite (târgul din zona centrală, malul cursului de apă, strada principală și ulițele secundare, curțile instituțiilor publice, cimitir etc.) vor fi reamenajate prin proiecte de specialitate de arhitectură și peisagistică, elaborate pe baza studiului istoric de fundamentare întocmit de un specialist atestat MCC**
- la toate subzonele construite protejate sunt permise toate categoriile de lucrări, în conformitate cu legislația în vigoare și prevederile prezente.

(2) Parcelar, structura spațial-funcțională, utilizarea funcțională:

- în cadrul ZCP se vor identifica, descrie și ilustra subzonele cu parcelar tradițional tipic respectiv atipic (dimensiuni, forme, poziție)
- **se va conserva/proteja parcelarul istoric constituit în ZCP, se va raporta și reveni la acesta, dacă situația actuală permite acest lucru**
- se va proteja structura spațial-funcțională tradițională a parcelei, acolo unde aceasta constituie o valoare
- **în ZCP nu se permit funcțiunile incompatibile cu cea rezidențială, cu excepția serviciilor, instituțiilor publice, sau cu caracter public**

(3) Condiții de amplasare:

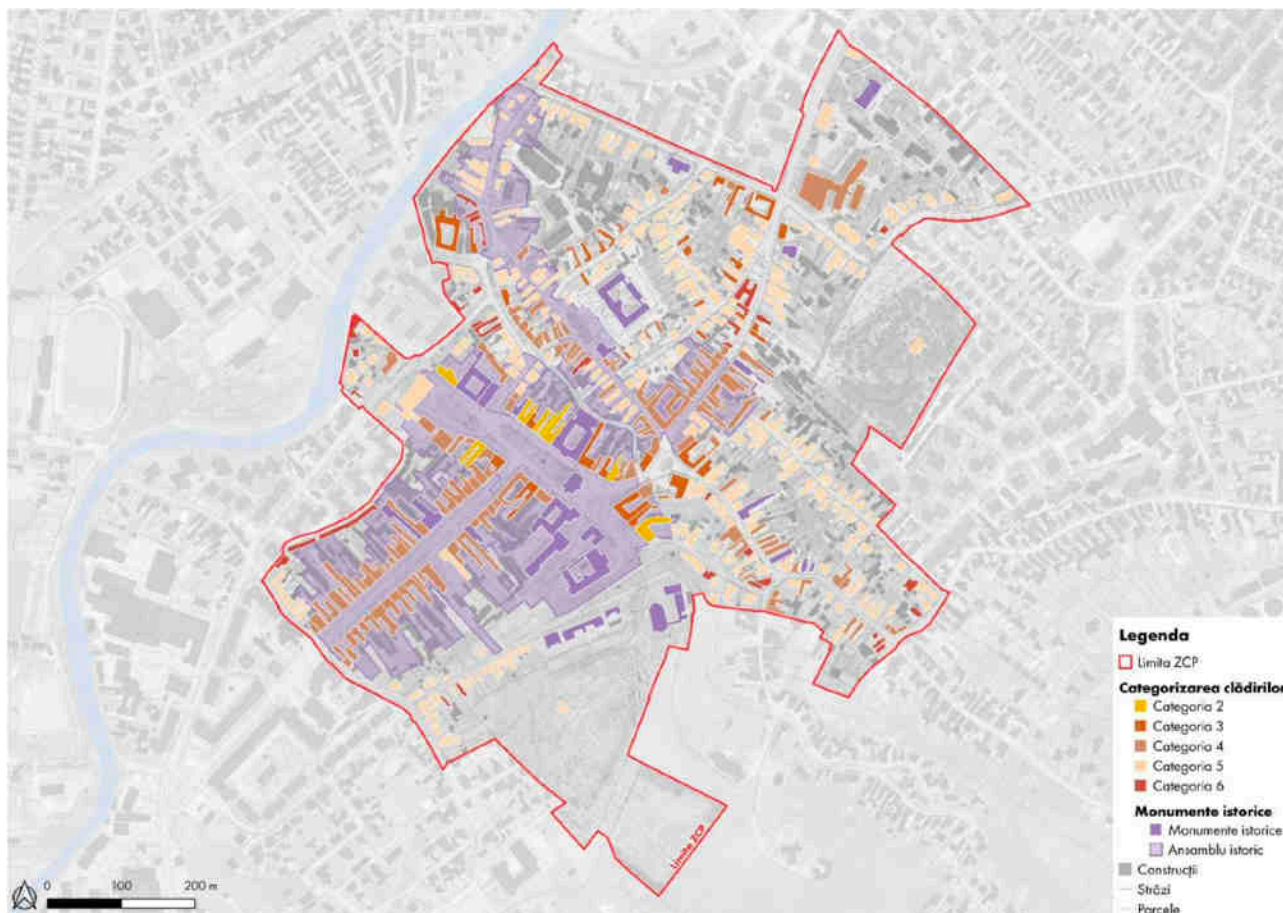
- **se vor prevedea benzi de construibilitate pe baza adâncimii zonei construite la gospodăriile tradiționale**
- **mod de ocupare a parcelei: se vor respecta tipologiile locale constituite istoric**
- se vor conserva distanțele față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare, distanțe între clădiri cu respectarea unităților structurii spațial-funcționale ale parcelei (raport spații construite și neconstruite)
- indicatori urbanistici se vor stabili diferențiat pe tipologiile de parcelar istoric constituite și în funcție de dimensiunile acestora

(4) Aspect arhitectural, materiale de construcții folosite:

- **se va respecta și perpetua/reinterpreta limbajul formal-stilistic (volumetrie, compoziție, raport plin-gol și construit-neconstruit, acoperiș etc.) caracteristic istoric constituit valoros**

(5) Elemente de apă/vegetație/topografie:

- se vor păstra, proteja elementele de apă/vegetație/topografie istoric constituite, componente importante de peisaj cultural, iar amenajarea/reamenajarea acestora se va face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate de peisagistică
- la amenajarea spațiilor verzi, a suprafețelor verzi se vor folosi specii autohtone, locale



Plan de încadrare sintetic cu imobile valoroase, monumente istorice și imobile propuse spre protecție locală. Sursă: Studiu Istoric

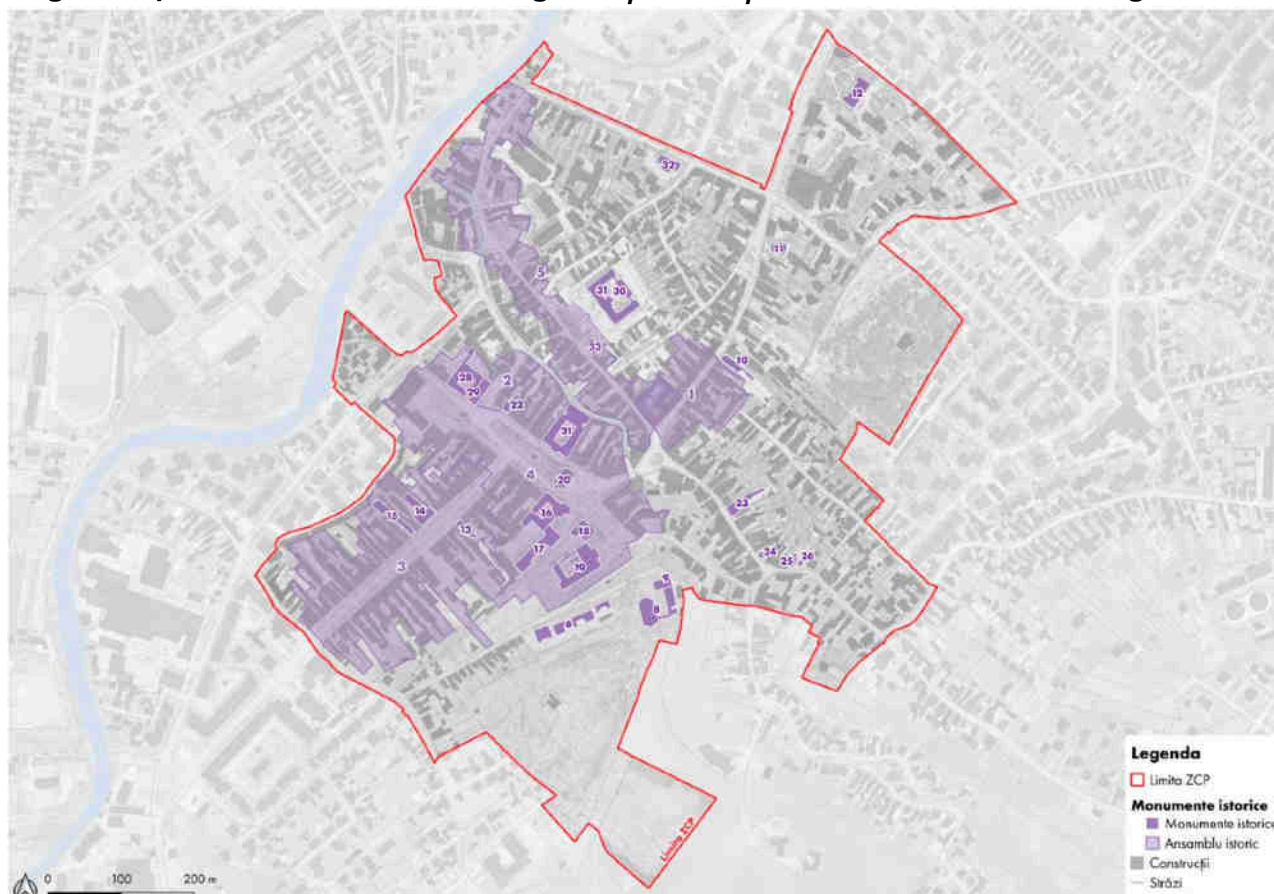
Pe baza analizelor aferente studiului istoric și în conformitate cu prevederile legislației de specialitate în vigoare se stabilesc următoarele categorii de imobile protejate:

- 1 – monument istoric**, categorie care cu regim de protecție se va reglementa conform Legii nr.422/2001
- 2 – clădiri/ansamblu/sit propuse spre clasare**, categorie cu regim de protecție care de asemenea se va reglementa conform Legii nr.422/2001
- 3 – clădire/ansamblu/sit reprezentativ**, cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită (asimilată cu denumirea generică comună de ambientală), categorie cu regim de protecție locală care se va reglementa conform Legii nr.50/1991
- 4 – clădire/ansamblu/sit cu valoarea arhitectural-urbanistică sau istorică relevantă în context**, categorie fără regim de protecție special cu parcellar tipic/atipic care se va reglementa corespunzător prin RLU în cadrul UTR aferente fără/cu obligativitatea de PUD stabilită pe baza unui studiu istoric detaliat pe o zonă relevantă, întocmit de specialist atestat MC
- 5 – clădire/ansamblu/sit fără valoare de patrimoniu**, categorie fără regim de protecție specială care se va reglementa corespunzător prin RLU în cadrul UTR aferente, după caz
- 6 – clădire/ansamblu/sit cu caracter străin de țesutul istoric**, de factură modernă, reabilitat într-un mod care a condus la pierderea caracteristicilor originale.

Primele trei categorii valorice conțin imobile cu regim de protecție reglementată prin legislația specifică, ultimele două fiind reglementate prin Regulamentul Local de Urbanism, în cadrul Unității Teritoriale de Referință corespunzătoare.

Monumente istorice încadrate în LMI

- **Orice intervenție asupra imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 se va face în regim specific, conform legislație naționale aflate în vigoare.**



Plan de încadrare sintetic cu monumente istorice . Sursă: Studiu istoric

Imobile cu valoare istoric-arhitecturală propuse spre clasare

- intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice;
- nu se permite desființarea, parțială sau totală, a clădirilor propuse pentru clasare
- acestor clădiri li se vor aplica regulile de intervenție referitoare la monumentele istorice clasate
- intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii istorice, de documentare (fotografii, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;
- nu se permit modificări ale compartimentării originale și elementelor istorice (decorații paretale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazitare;

- autoritățile locale va trata cu prioritate întocmirea dosarelor de clasare ale acestor clădiri, în colaborare cu DJC

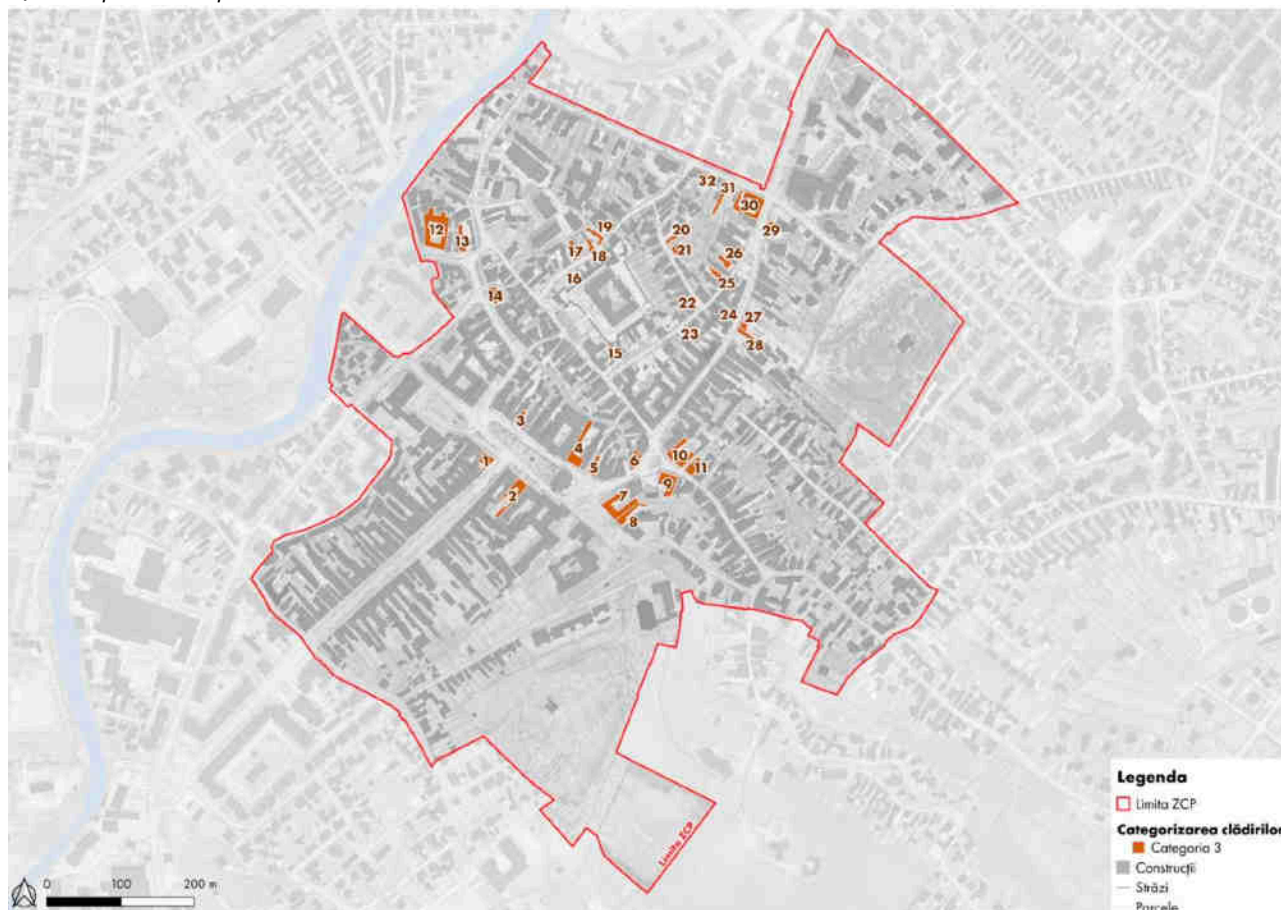


Plan de încadrare sintetic cu imobile propuse pentru includere în LMI

Imobile cu valoare istoric-arhitecturală ambientală

- pentru această categorie nu se permite desființarea integrală și/sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, dar se permite desființarea parțială, extinderea sau reamenajarea interioară, după caz, pe baza studiului istoric elaborat de specialiști atestați;
- se recomandă reabilitarea tuturor elementelor, corpurilor de clădire cu valoare arhitectural istorică, cu refacerea / restaurarea componentelor istorice;
- extinderile corpurilor de clădire cu valoare arhitectural-istorică se vor realiza pe terenurile din spate, respectiv prin supraetajare cu respectarea indicatorilor urbanistici și a tipologiilor specifice (mod de ocupare a terenului), păstrarea structurii spațial-funcționale a parcelei, compoziția volumetrică și păstrarea elementelor arhitecturale caracteristice;
- nu se vor construi anexe (depozite, garaje, etc.), care prin aspect, materiale, culoare, mod de ocupare a terenului au caracter de parazit sau sunt străine imaginii istorice tradiționale a gospodăriilor zonei;

- cutiile tehnice ale aparaturii de măsurat, evacuare, distribuție ale rețelelor de utilități se vor monta mascat, în nișe, ambrazuri sau ganguri, fără să afecteze/acopere elemente arhitecturale decorative sau de ritmare
- toate intervențiile se vor face pe baza unor proiecte elaborate pe baza studiului istoric elaborat de specialiști atestați MC



Plan de încadrare sintetic cu clădiri cu valoare istoric-arhitecturală, ambientală

Imobile fără valoare istoric-arhitecturală

- Se va proteja și valorifica țesutul urban tradițional, prin benzi de construibilitate pe baza adâncimii zonei construite la gospodăriile tradiționale
- Se vor conserva distanțele față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare, distanțe între clădiri cu respectarea unităților structurii spațial- funcționale ale parcelei (raport spații construite și neconstruite) și a tipologiilor tradiționale de locuire (L, O, U, I, C, etc.)
- Limbajul arhitectural local – volumetrie, compoziție, acoperișuri, fațade – va fi conservat și reinterpretat în mod coerent.

1.5. Definire POT și CUT

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare:

POT (procentul de ocupare a terenului) este raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

CUT (coeficientul de utilizare al terenului) este raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție

1.6. Stabilirea obiectivelor de utilitate publică

Conform *Legii 33/1994 privind Utilitatea publică și declararea ei*, sunt considerate obiective de utilitate publică lucrările privind:

- prospecțiunile și explorările geologice;
- extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile;
- instalații pentru producerea energiei electrice;
- căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor;
- sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare;
- instalații pentru protecția mediului;
- îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor;
- derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor;
- stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări;
- lucrări de combatere a eroziunii de adâncime;
- clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești;
- salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii;
- prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

În zona de studiu a PUZ se află următoarele obiective de utilitate publică:

A. Servicii de administrație publică:

- Primăria Odorheiu Secuiesc;
- Judecătoria Odorheiu Secuiesc;
- Poliția locală Municipiul Odorheiu Secuiesc;
- Agenția Locală Pentru Ocuparea Forței de Muncă;

B. Sănătate:

- Spital Municipal;

C. Educație:

- Liceul Reformat Backzamadarsi Kis Gergely;
- Liceul de artă Palló Imre;
- Liceul Pedagogic Benedek Elek;
- Școala din cadrul Liceului Pedagogic Benedek Elek;
- Grup Școlar Napsugár Napköziotthon;
- Grup școlar agricol Eötvös József;
- Grădinița Villanytelep Pallo Imre;

D. Cultură:

- Biblioteca Municipală;

E. Culte:

- Biserica Romano-catolică;
- Biserica Unitariană;
- Biserica Reformată;
- Biserica Franciscană;
- Biserica Schimbarea la Față Odorheiu Secuiesc;
- Cimitirul Reformat;

F. Agrement:

- Scuaruri verzi;

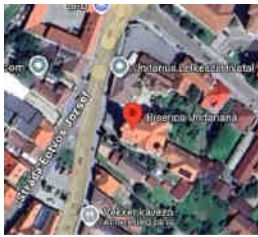
G. Arterele de circulație publica

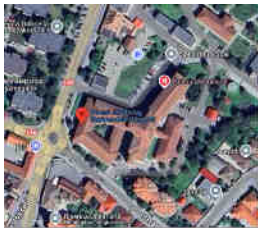
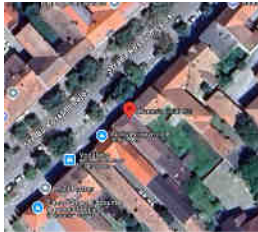
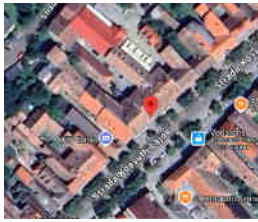
H. Monumente istorice

Monumentele istorice incluse pe LMI

Denumire	Cod LMI	Adresă	Imagine	Hartă	Datare
Ansabluri					
Ansamblul bisericii romano-catolice "Sf. Nicolae"	HR-II-a-A-12898	Str. Baróti Szabó Dávid, nr. 34-36			Sec. XVII-XVIII
Ansamblul urban "Str. Bethlen Gábor"	HR-II-a-B-12888	Str. Bethlen Gábor de la nr. 1-16			Sf. Sec. XIX – înc. Sec. XX
Ansamblu urban "Str. Cetății"	HR-II-a-B-12889	Str. Cetății nr. 1-6			Sec. XIX
Ansamblul urban "Str. Kossuth Lajos"	HR-II-a-B-12890	Str. Kossuth Lajos			Sec. XVIII-XX
Ansamblul urban "Piața"	HR-II-a-B-12891	Piața Primăriei, Piața Márton Áron, Piața Libertății			Sec. XVIII-XIX

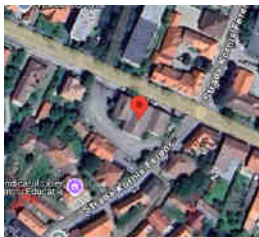
Denumire	Cod LMI	Adresă	Imagine	Hartă	Datare
Ansamblul urban "Str. Tompa László"	HR-II-a-B-12892	Str. Tompa László			Sec. XIX
Fosta Mănăstire franciscană, azi mănăstire a Ordinului Clariselor	HR-II-a-B-12916	Str. Tamási Áron, nr. 2			1713-1779
Monumente					
Biserica romano-catolică	HR-II-m-A-12898.01	Str. Baróti Szabó Dávid, nr. 34-36			Sec. XVII-XVIII
Casa parohială	HR-II-m-A-12898.02	Str. Baróti Szabó Dávid, nr. 34-36			Sec. XVII-XVIII

Denumire	Cod LMI	Adresă	Imagine	Hartă	Datare
Școala agricolă, azi Grupul școlar "Eotvos Jozsef"	HR-II-m-A-12917	Str. Tompa László, nr. 12			1892
Ruinele cetății Székely Támadt	HR-II-m-A-12918	Str. Tompa László, nr. 12			1562
Fostul Gimnaziu catolic, azi Liceul teoretic "Tamási Áron"	HR-II-m-B-12897	Str. Baróti Szabó Dávid, nr. 32			1912
Casă (Szabó István)	HR-II-m-B-12894	Str. Bethlen Gábor, nr. 16			1837
Biserica unitariană	HR-II-m-B-12895	Str. Bethlen Gábor, nr. 50			1904

Denumire	Cod LMI	Adresă	Imagine	Hartă	Datare
Spitalul orășenesc	HR-II-m-B-12896	Str. Bethlen Gábor, nr. 72			1886
Clădirea primei tipografii, azi unitate comercială	HR-II-m-B-12899	Str. Kossuth Lajos, nr. 11			Sf. Sec. XIX
Fostul restaurant "București", azi unitate comercială	HR-II-m-B-12900	Str. Kossuth Lajos, nr. 20			Sf. Sec. XIX
Atelierul fotografic Kovács, cu vitrine originare	HR-II-m-B-12901	Str. Kossuth Lajos, nr. 24			1873, înc. sec. XX
Școala de aplicație a liceului "Benedek Elek", fosta grădiniță Maria Valeria	HR-II-m-B-12902	Piața Márton Áron, nr. 1			Înc. sec. XVIII, transf. sec. XIX, 1910-1912

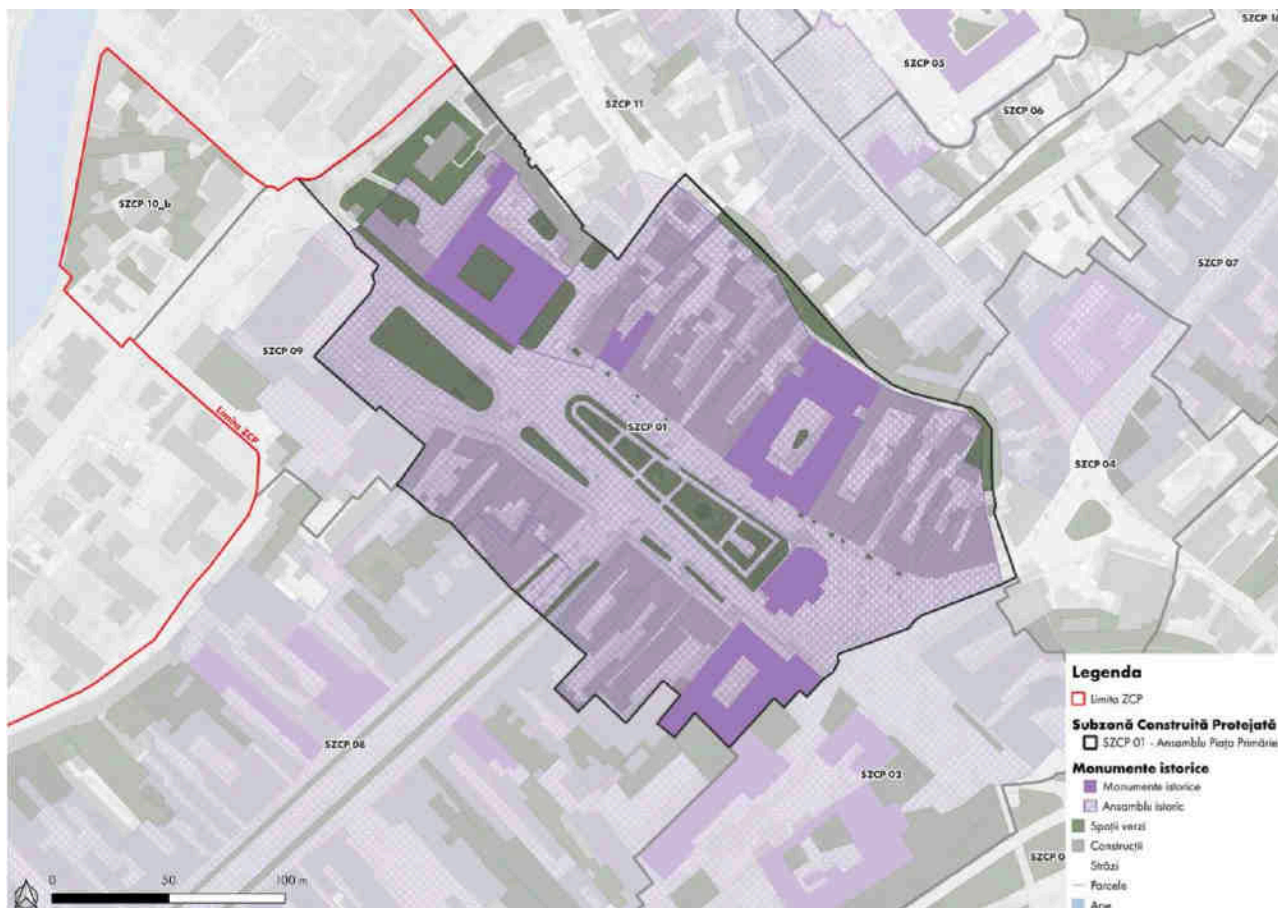
Denumire	Cod LMI	Adresă	Imagine	Hartă	Datare
Liceul reformat "Baczkamadar asi Kis Gergely"	HR-II-m-B-12904	Piața Márton Áron, nr. 1-2			Sf. sec. XIX, 1910-1912
Școala Normală "Benedek Elek", corp A	HR-II-m-B-12905	Piața Márton Áron, nr. 2			1910-1912
Școala Normală "Benedek Elek", corp C	HR-II-m-B-12906	Piața Márton Áron, nr. 3			1870
Biserica reformată	HR-II-m-B-12903	Piața Márton Áron, nr. 11			1781
Fosta Sediul al comitatului Odorhei, azi primărie	HR-II-m-B-12910	Piața Primăriei, nr. 5			1896
Casă	HR-II-m-B-12911	Piața Primăriei, nr. 12			Sec. XIX

Denumire	Cod LMI	Adresă	Imagine	Hartă	Datare
Casă de meșteșugar, cu prăvălie și atelier	HR-II-m-B-12912	Str. Szent Imre, nr. 25			Sec. XVIII
Casă de meșteșugar cu prăvălie la parter (Urogdni Anna)	HR-II-m-B-12913	Str. Szent Imre, nr. 33			Sf. Sec. XIX
Casă cu prăvălie și atelier	HR-II-m-B-12914	Str. Szent Imre, nr. 39			Sec. XIX
Casă de meșteșugar, cu prăvălie la parter	HR-II-m-B-12915	Str. Szent Imre, nr. 41			Sec. XIX
Biserica "Sf. Apostoli Petru și Pavel" a fostei mănăstir franciscane	HR-II-m-B-12916.01	Str. Tamási Áron, nr. 2			1779

Denumire	Cod LMI	Adresă	Imagine	Hartă	Datare
Clastru	HR-II-m-B-12916.02	Str. Tamási Áron, nr. 2			1713
Stație de electrificare, azi birouri	HR-II-m-B-12919	Str. Uzinei, nr. 9			1904
Casa memorială Tompa László	HR-IV-m-B-13026	Str. Tompa László, nr. 14			Cca. 1900

II. DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ

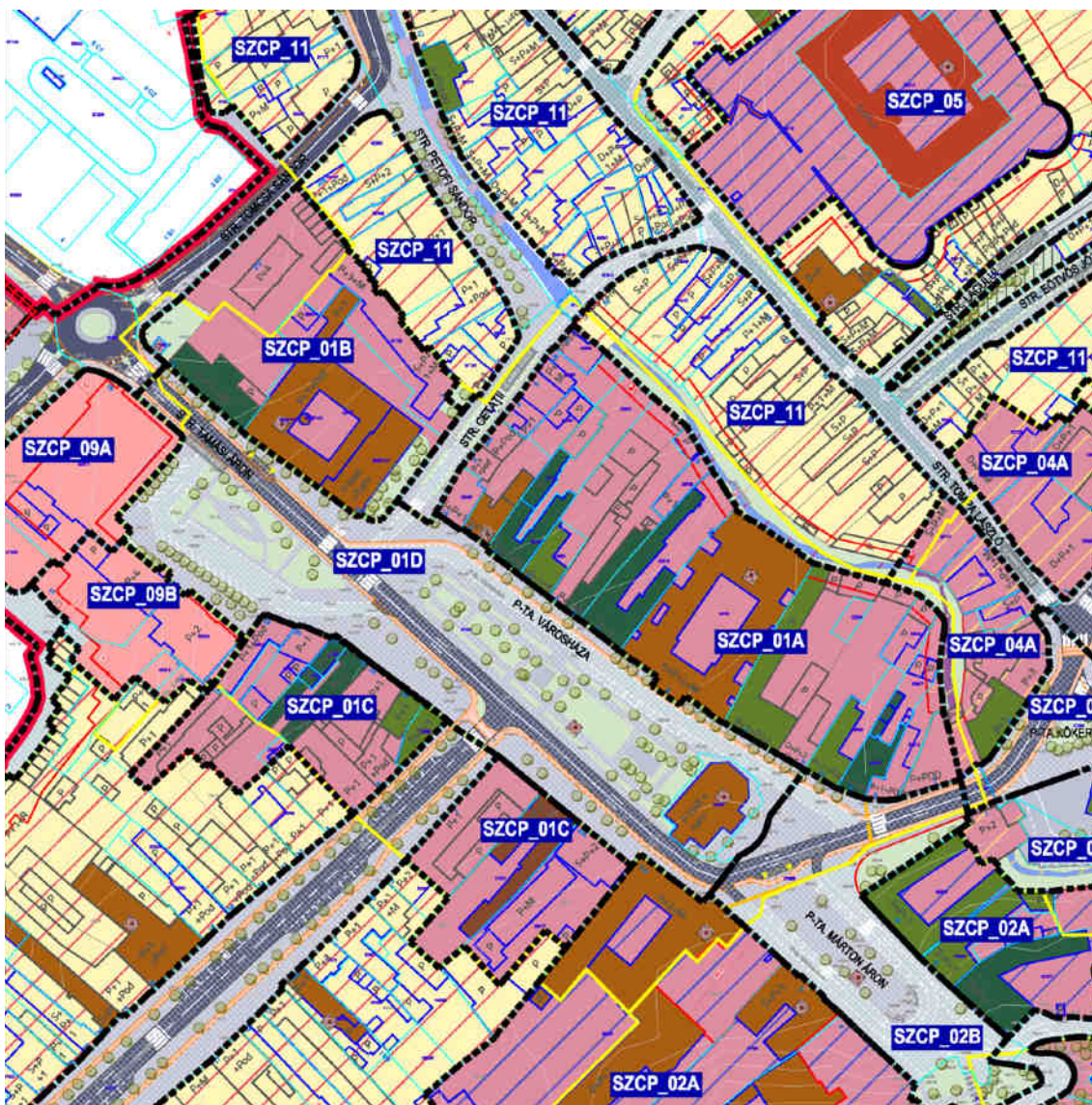
SZCP_01: ANSAMBLUL PIAȚA PRIMĂRIEI



I. Descriere

1. Delimitare: Piața Primăriei, porțiune din Piața Márton Áron, porțiune de străzile Kossuth Lajos, Scurtă, Cetății.
2. Descriere sit: Reprezintă zona centrului istoric cu Piața Primăriei, inclusă în întregime ca ansamblu în Lista Monumentelor Istorice cu codul HR-II-a-B-12891 Ansamblul urban „Piața”. De asemenea conține și imobile individuale clasate: Școala de aplicație a liceului „Benedek Elek”, fosta grădinița Maria Valeria cu codul LMI: HR-II-m-B-12902; Biserica reformată cu codul LMI: HR-II-m-B-12903; Fosta Sediul al comitatului Odorhei, azi primărie cu codul LMI: HR-II-m-B-12910; Casă cu codul LMI: HR-II-m-B-12911; Fosta Mănăstire franciscană, azi mănăstire a Ordinului Clariselor cu codul LMI: HR-II-a-B-12916. Reprezintă o parte din primul nucleu de dezvoltare a localității.

3. Caracteristici: **cuprinde elemente de mare valoare, majoritatea construite în secolul al XVIII-lea. Datorită coerenței țesutului urban – vizibilă atât din interior, cât și de pe înălțimea înconjurătoare – precum și configurației spațiale și volumetrice.**
4. Funcțiuni: funcțiunea dominantă a zonei este de instituții publice și servicii, cea secundară fiind de locuire, dispusă în principal la nivelele superioare ale clădirilor.



Extras din Planșa de reglementări, Sursa: Autori

2.1. Natura ocupării și utilizării terenului

2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)

Pe baza analizelor aferente studiului istoric și în conformitate cu prevederile legislației de specialitate în vigoare sunt identificate următoarele imobile și ansambluri încadrate în următoarele categorii de imobile protejate:

1. monumentele istorice de pe LMI, cu zonele de protecție aferente

- Ansamblul urban „Piața” - HR-II-a-B-12891;
- Biserica reformată - HR-II-m-B-12903;
- Fostul Sediul al comitatului Odorhei, azi primărie - HR-II-m-B-12910;
- Casă - HR-II-m-B-12911;
- Fosta Mănăstire Franciscană, azi mănăstire a Ordinului Clariselor - HR-II-a-B-12916.

2. imobile (sit, ansamblu, monument) propuse a fi incluse pe LMI, cu zonele de protecție corespunzătoare

- Imobilul din strada Varoshaza, nr. 11;
- Imobilul din strada Varoshaza, nr. 7;
- Imobilul din strada Varoshaza, nr. 6;
- Imobilul din Piața Marton Aron, nr. 9;
- Imobilul din strada Varoshaza, nr. 21-23;
- Imobilul din strada Tamasi Aron, nr. 2.

3. imobile cu valoare istoric-arhitecturală, ambientală care se vor bucura de protecție locală conform Legii 50/1991

- Imobilul din strada Varoshaza, nr. 10;
- Imobilul din strada Varoshaza, nr. 4;
- Imobilul din Piața Marton Aron, nr. 10;
- Imobilul din Piața Varoshaza, nr. 1;
- Imobilul din strada Kossuth Lajos, nr. 2;
- Imobilul din Piața Varoshaza, nr. 25;

4. imobile fără valoare istoric-arhitecturală

- Imobilele care nu fac parte din categoriile de mai sus (1, 2, 3).

Notă: identificarea imobilelor cu valoare de patrimoniu va ține cont obligatoriu și de Planșa 2 - Reglementări Urbanistice, în cazul modificărilor ulterioare ale numerelor cadastrale, respectiv adreselor poștale.

2.1.2a. Tipuri admise de ocupare și utilizare

SZCP_01A, SZCP_01C:

- **Instituții și servicii publice;**
- Funcțiuni de primire turistică: hoteluri, pensiuni etc.

- funcțiuni administrative, funcțiuni de administrare a afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cultură
- Spații verzi;
- Funcțiuni comerciale (comerț de proximitate);
- Alimentație publică;
- Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc,

SZCP_01B:

- **Lăcașe de cult;**
- Funcțiuni administrative;
- Funcțiuni culturale;
- Sedii asociații;
- Spații verzi;

SZCP_01D:

- Piață publică;
- Monumente de for public (statui, busturi, etc.);
- Lăcașe de cult;
- Instalații de artă;
- Alei pietonale și velo, mobilier urban;
- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Parcaje la sol;
- Panouri de informare și hărți interactive.

2.1.2b. Tipuri admise de ocupare și utilizare cu condiționări

SZCP_01A, SZCP_01C:

- **Locuire cu obligativitatea realizării parterului comercial către Piața Primăriei;**
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.
- Parcaje, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public;

SZCP_01B:

- Se menține funcțiunea de locuire colectivă a imobilului cu deschidere la strada Tomcsa Sándor.
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

- Parcaje, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public;

SZCP_01D:

- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

SZCP_01A, SZCP_01B, SZCP_01C:

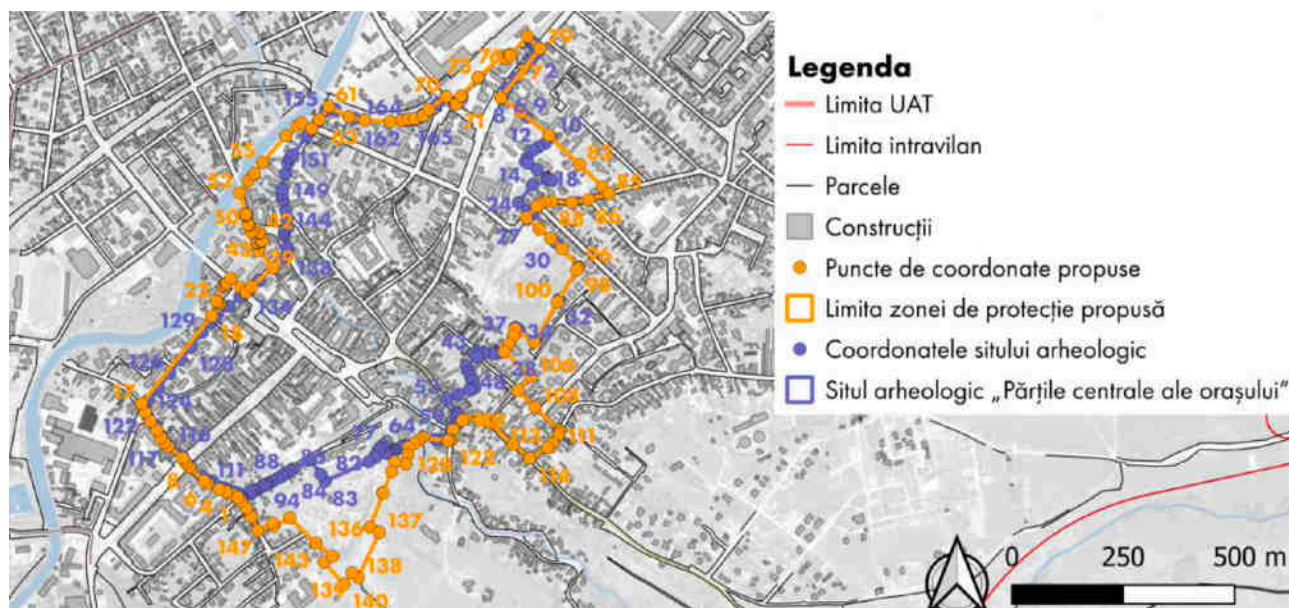
- Construcții provizorii/parazitare;
- Depozitare;
- Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (inclusiv depozitare cereale, făina de cereale, zahăr cristalizat, paste făinoase și alte articole de băcănie ambalate în pungi, etc.);
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

SZCP_01D:

- Locuire;
- Funcțiuni comerciale (comerț de proximitate);
- Alimentație publică;
- Spații pentru profesii libere;
- Funcțiuni medicale;
- Depozitare;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Spații pentru creșterea animalelor;
- Panouri pentru reclame;
- **Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;**

2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Subzona se suprapune peste situl arheologic Părțile Centrale ale orașului, conform PUG Mun. Odorheiu Secuiesc.



Situl arheologic Părțile centrale ale orașului. Sursă: Studiu istoric

Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

2.2. Condiții de ocupare a terenului

2.2.1. Caracteristici ale parcelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

SZCP_01A, SZCP_01B:

Este obligatorie conservarea parcelarului și a aliniamentului istoric. Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. **Se admit operațiunile de comasare a loturilor strict în vederea conservării parcelarului istoric sau a revenirii la situația proiectată inițial. Nu se admit operațiuni de dezmembrare a loturilor.**

SZCP_01C:

Este obligatorie conservarea parcelarului și a aliniamentului istoric. Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. Se admit operațiunile de comasare a loturilor strict în vederea conservării parcelarului istoric sau a revenirii la situația proiectată inițial. Nu se admit operațiuni de dezmembrare a loturilor.

În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente, se poate edifica o nouă construcție doar dacă lotul are o **suprafață minimă de 90 mp**.

SZCP_01D:

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Se recomandă organizarea unui concurs de soluții ce va cuprinde întreaga zona - Piața Primăriei. **Intervențiile se vor realiza exclusiv în baza proiectelor complexe de specialitate ce vizează întregul areal al Pieței Primăriei.**

2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament;

Alinierea caracteristică pentru subzona SZCP_01 este caracterizată de clădiri amplasate la aliniament, în front continuu.

SZCP_01A:

- Se conservă amplasarea pe aliniament la străzile: Piața Primăriei, Tamasi Aron, Cetății, Kossuth Lajos și Piața Marton Aron .

SZCP_01B:

- Se menține situația existentă.

SZCP_01C:

- Se conservă aliniamentele existente la străzile: Piața Primăriei și Kossuth Lajos. Se impune amplasarea imobilelor nou construite pe aliniament, în front continuu (închis).

SZCP_01D:

- Se menține situația existentă. Nu se admit alte construcții/extinderi ale construcțiilor existente.

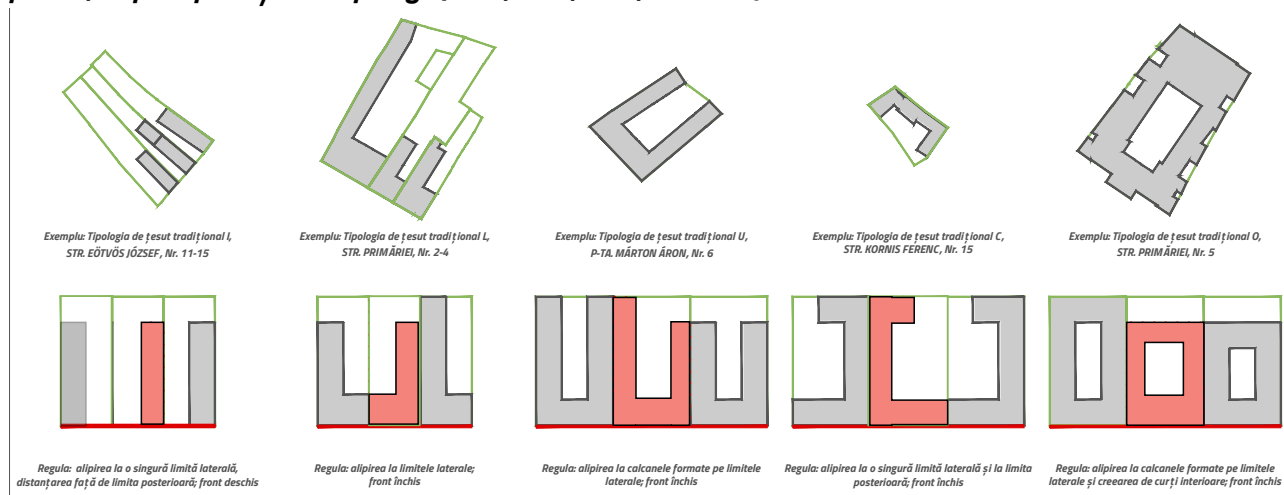
2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente, nefiind în contact direct cu domeniul public.

SZCP_01A:

Se admite dezvoltarea clădirilor în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de «I» sau «L». În situațiile în care lățimea frontului la stradă și contextul (prezența calacanelor) o permit, se pot aplica și alte tipologii («U», «C», «T», «O» etc.).



Tipologii tradiționale de construire

- Se impune amplasarea construcțiilor la nivelul limitelor laterale ale imobilelor în vederea acoperirii calcanelor vecine.
- Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice.
- Se permite amplasarea construcției pe una dintre limitele laterale ale parcelei, inclusiv în absența unui calcan edificat pe parcela învecinată, cu condiția ca fațada situată pe limita de proprietate să fie o fațadă opacă, fără ferestre de vedere, sau ferestre de lumină. **Excepție vor face construcțiile propuse către pâraul Varga. Acestea vor forma un front închis, cuplându-se la ambele limite laterale de proprietate (regim înșiruit).**
- Pentru loturile cu deschidere la strada Cetății, se admite alipirea la limita posterioară de proprietate.

În cazul extinderilor clădirilor existente:

- Se admit extinderile clădirilor existente cu condiția respectării tipologiile tradiționale de construire și cu condiția ca indicatorii POT și CUT să fie respectați.
- Extinderea construcțiilor se admite numai în prelungirea volumelor existente, în conformitate cu tipologia tradițională de construire, până la limita edificabilului maxim.
- Se admite extinderea corpurilor existente de-a lungul uneia dintre laturi, respectând tipologia tradițională de construire în forma de „I”, „L” etc. Extinderea nu va depăși amprenta și orientarea laturii existente și va păstra alinierea la corpurile tradiționale învecinate. Față de limita de proprietate opusă extinderii, se va respecta o distanță de minim jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5m. În cazul în care deschiderea frontului și suprafața parcelei permit acest lucru, se admite extinderea pe ambele laturi, respectând tipologiile tradiționale de construire de „U”, „C”, „O”. Suplimentar, distanța minimă dintre cele două rânduri de clădire va fi egală sau mai

mare decât jumătate din înălțimea până la cornișă a corpului de clădire mai înalt, dar nu mai puțin de 5m.

- Pentru loturile cu deschidere la Piața Primăriei, față de aliniamentul format de pâraul Varga, se impune o retragere minimă de 5m.
- Pentru loturile cu deschidere la strada Cetății și adâncimea mai mare de 20m, față de aliniamentul format de pâraul Varga, se impune o retragere minimă de 5m.
- Se admite amplasarea construcțiilor pe aliniamentul format de imobilul identificat prin n.c. 59784 (clădirea Primăriei Odorheiu Secuiesc), cu condiția existenței unui calcan vecin pe limita respectivă.

SZCP_01B:

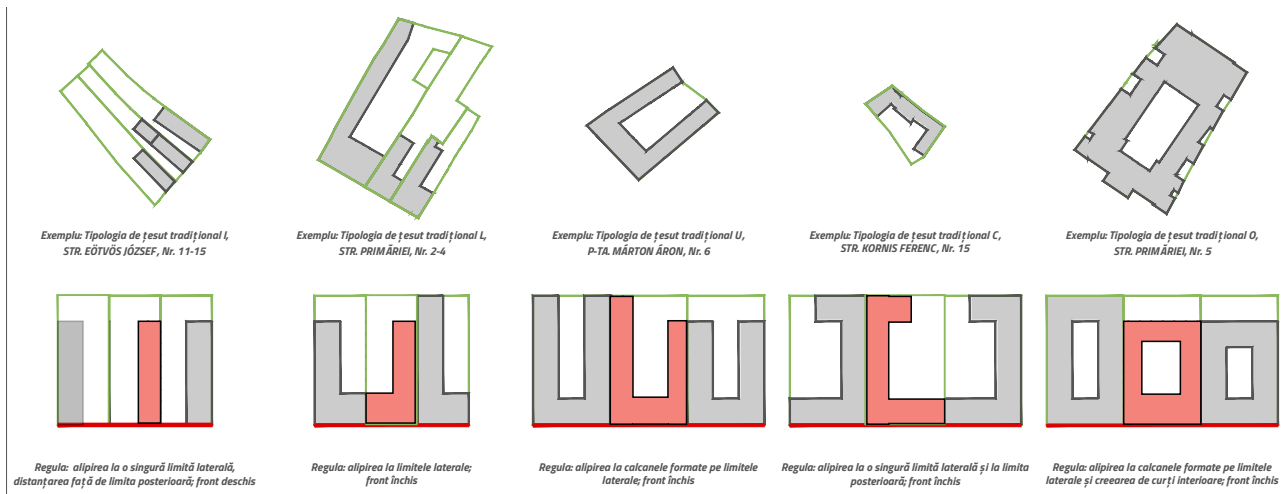
- Se menține situația existentă.

SZCP_01C:

- *Se admite dezvoltarea clădirilor în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de «I» sau «L». În situațiile în care lățimea frontului la stradă și contextul (prezența calacanelor) o permit, se pot aplica și alte tipologii («U», «C», «T», «O» etc.)*
- Se impune amplasarea construcțiilor la nivelul limitelor laterale ale imobilelor în vederea acoperirii calcanelor vecine.
- Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice.
- Se permite amplasarea construcției pe una dintre limitele laterale ale parcelei, inclusiv în absența unui calcan edificat pe parcela învecinată, cu condiția ca fațada situată pe limita de proprietate să fie o fațadă opacă, fără ferestre de vedere, sau ferestre de lumină.

În cazul extinderilor clădirilor existente:

- Se admit extinderile clădirilor existente cu condiția respectării tipologiile tradiționale de construire și cu condiția ca indicatorii POT și CUT să fie respectați.
- Extinderea construcțiilor se admite numai în prelungirea volumelor existente, în conformitate cu tipologia tradițională de construire, până la limita edificabilului maxim.
- Se admite extinderea corpurilor existente de-a lungul uneia dintre laturi, respectând tipologia tradițională de construire în forma de „I”, „L” etc. Extinderea nu va depăși amprenta și orientarea laturii existente și va păstra alinierea la corpurile tradiționale învecinate. Față de limita de proprietate opusă extinderii, se va respecta o distanță de minim jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5m. În cazul în care deschiderea frontului și suprafața parcelei permit acest lucru, se admite extinderea pe ambele laturi, respectând tipologiile tradiționale de construire de „U”, „C”, „O”. Suplimentar, distanța minimă dintre cele două rânduri de clădire va fi egală sau mai mare decât jumătate din înălțimea până la cornișă a corpului de clădire mai înalt, dar nu mai puțin de 5m.
-



Tipologii tradiționale de construire

SZCP_01D:

- Nu este cazul. Biserica Reformată (identificată prin NC 62453) nu dispune de limite laterale sau posterioare, fiind înconjurată de loturi aflate în domeniul public.

2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

SZCP_01A, SZCP_01C:

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise construcțiile realizate alipit pe același lot, sau dispuse izolat, una față de cealaltă. În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire dispuse izolat unul față de celălalt, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,5 m.

În cazul extinderilor clădirilor existente:

- Se admit extinderile clădirilor existente cu condiția respectării tipologiile tradiționale de construire și cu condiția ca indicatorii POT și CUT să fie respectați.
- Extinderea construcțiilor se admite numai în prelungirea volumelor existente, în conformitate cu tipologia tradițională de construire, până la limita edificabilului maxim.
- Se admite extinderea corpurilor existente de-a lungul uneia dintre laturi, respectând tipologia tradițională de construire în forma de „I”, „L” etc. Extinderea nu va depăși amprenta și orientarea laturii existente și va păstra alinierea la corpurile tradiționale învecinate. Față de limita de proprietate opusă extinderii, se va respecta o distanță de minim jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5m. În cazul în care deschiderea frontului și suprafața parcelei permit acest lucru, se admite extinderea pe ambele laturi, respectând tipologiile tradiționale de construire de „U”, „C”, „O”. Suplimentar, distanța minimă dintre cele două rânduri de clădire va fi egală sau mai

mare decât jumătate din înălțimea până la cornișă a corpului de clădire mai înalt, dar nu mai puțin de 5m.

SZCP_01B:

- Se menține situația existentă.

SZCP_01D:

- Se menține situația existentă. Nu se admite edificarea de noi construcții.

2.2.5. POT**SZCP_01A, SZCP_01C:**

- Pentru parcelele cu adâncimea mai mică de 20m, se admite POT max= 100%
- Pentru parcelele cu adâncimea peste 20m, se admite POT max= 70%

SZCP_01B:

lăcașe de cult și funcțiuni conexe POT max= 60%

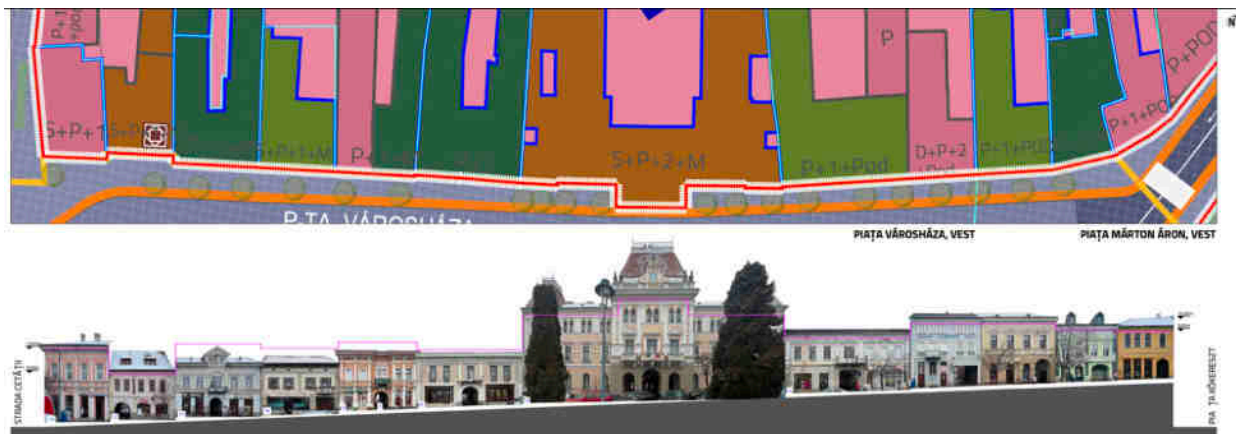
locuire colectivă POT max=30%

SZCP_01D:

Nu este cazul.

2.2.6. Înălțimea construcțiilor**SZCP_01A, SZCP_01B, SZCP_01C:**

- Se admite mansardarea podurilor, exclusiv cu respectarea geometrie originale a acestora. Nu se admite modificarea - ridicarea, schimbarea pantei etc. - forme acoperișului.
- Nu se vor monta - ferestre de tip velux orientate/vizibile din Piața centrală. La mansardare ferestrele noi, tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).
- **Pentru imobilele cu deschidere la Piața Centrală și cu valoare arhitectural-istorică, conform Legii 50/1991, se va menține regimul de înălțime actual.**
- Pentru restul imobilelor cu front la Piața Centrală, se admite un regim de înălțime maxim de P+1+M, **cu condiția alinierii la cornișa istorică a imobilelor protejate.**
- Pentru imobilele cu deschidere la strada Cetății se admite un regim de înălțime maxim de P+M.
- Regimul de înălțime maxim al construcției dezvoltate în interiorul parcelei, fără front la strada nu îl va depăși pe cel al clădirii dispuse la nivelul aliniamentului Pieței.



Front la Piața Centrală. Piața Primăriei, frontul vestic. Sursa: Autori



Strada Cetății, frontul nordic. Sursa: Autori

SZCP_01D:

Pentru lăcașul de cult se menține regimul de înălțime existent, cu RH max=P înalt, plus turn.

2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

SZCP_01A, SZCP_01B, SZCP_01C:

Construcții existente

Considerente generale

Lucrările de conservare/reabilitare/restaurare se vor face în baza unui studiu istoric de obiect și, după caz, pe baza unui studiu de parament, conform legislației în vigoare.

Toate etapele de lucru, toate lucrările de restaurare, consolidare sau reparații vor fi efectuate doar cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Harghita.

Intervențiile asupra imobilelor existente vor respecta prevederile, măsurile și recomandările *Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc*, 2025.

La intervențiile de restaurare/reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii fațade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente.

Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

Cromatică

Concluziile studiului istoric și ale cercetării de parament vor fi analizate în vederea stabilirii paletelor cromatice originale. În situația în care acestea furnizează suficiente date documentate privind culorile inițial utilizate, conceptul de restaurare cromatică va fi elaborat cu respectarea acestora.

În caz contrar, se impune folosirea nuanțelor prevăzute în paletarul anexă al *Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc*.

PUZ - ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ - PUZCP, MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC, JUDEȚUL HARGHITA

1	NCS S 0804-G90Y	NCS S 0803-Y10R	NCS S 0804-Y30R	NCS S 3020-Y50R	NCS S 3020-Y60R	NCS S 3020-Y70R	1
2	NCS S 1005-G90Y	NCS S 1005-Y10R	NCS S 1005-Y30R	NCS S 3030-Y50R	NCS S 3030-Y60R	NCS S 3030-Y70R	2
3	NCS S 1505-G90Y	NCS S 1505-Y10R	NCS S 1505-Y30R	NCS S 3040-Y50R	NCS S 3040-Y60R	NCS S 3040-Y70R	3
4	NCS S 2005-G90Y	NCS S 2005-Y10R	NCS S 2005-Y30R	NCS S 3050-Y50R	NCS S 3050-Y60R	NCS S 3050-Y70R	4

NCS S 2030-Y20R	NCS S 2030-Y30R	NCS S 2030-Y40R	1
NCS S 2040-Y20R	NCS S 2040-Y30R	NCS S 2040-Y40R	2
NCS S 2050-Y20R	NCS S 2050-Y30R	NCS S 2050-Y40R	3
NCS S 3040-Y20R	NCS S 3040-Y30R	NCS S 3040-Y40R	4

NCS S 3010-G10Y	NCS S 3010-G30Y	NCS S 3010-G50Y	1
NCS S 3020-G10Y	NCS S 3020-G30Y	NCS S 3020-G50Y	2
NCS S 3030-G10Y	NCS S 3030-G30Y	NCS S 3030-G50Y	3
NCS S 4020-G10Y	NCS S 4020-G30Y	NCS S 4020-G50Y	4

Extras din paletarul cromatic admis, Sursa: Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.

Numărul nuanțelor folosite pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele.

Schimbarea culorii se va face exclusiv pe muchiile interioare ale volumelor sau ale întâlnirii între două volume. Se interzice, cu excepția cazurilor bine argumentate (în baza unui studiu istoric și a unui studiu de paramanet) schimbarea culorii în câmpul unei fațade. Se interzice subîmpărțirea unei fațade unitare în câmpuri sau tronsoane verticale colorate diferit.

În situația diferențierii cromatice a volumelor suprapuse (registre, etaje, socluri, niveluri retrase etc), cele superioare vor primi nuanțe mai deschise decât cele inferioare.

Planurile retrase, complementare- secundare vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise.

Șpaleții golurilor, ale ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca și planul vertical cu care se intersectează.

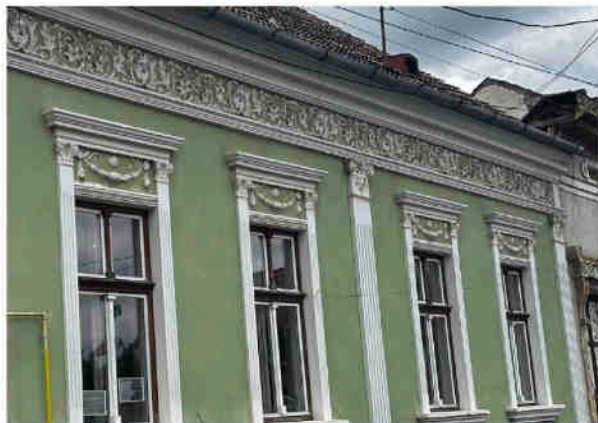
Fațade

Toate lucrările de intervenție la nivelul fațadelor vor fi fundamentate printr-un studiu de parament.

Se vor folosi culori pastel, naturale, alegerea culorilor finale de pe fațadă se va face pe baza paletei de culori din anexă (ghid cromatic) și cu respectarea concluziilor studiului de parament.

Nu se admite montarea unui strat termoizolant (ex. polistiren) la pereții exteriori ai clădirilor monument, cele propuse a fi incluse pe LMI sau cu valoare ambientală.

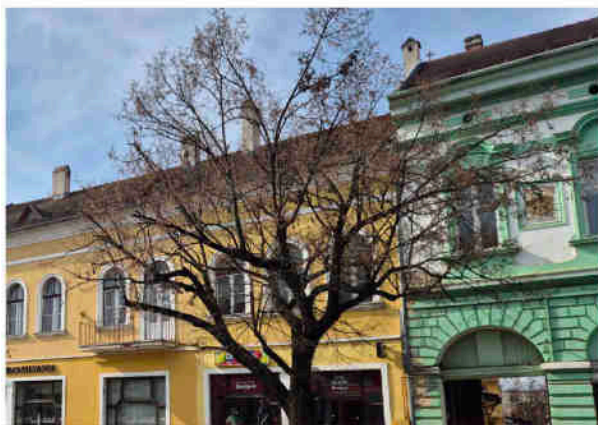
În cazul elementelor de piatră și stucaturi existente la nivelul clădirilor nu se admite utilizarea unor tipuri de piatră străine de fondul istoric. În cazul degradării avansate a materialelor originale se admite înlocuirea prin reconstrucția din materiale cu caracteristici fizico - estetice similare (format, culoare, textură etc.). Totodată, se permite reconstrucția unor elemente prin tehnica cioplitii sau cea a turnării din piatră artificială cu aspect identic cu cel original.



concept cromatic corect: nuanțe închise în câmp și deschise la elementele decorative



culori discrete, nuanțe pastel



concept cromatic greșit: nuanțe închise la elementele decorative, culori stridente



culori stridente, nuanțe saturate

Reguli pentru cromatică fațadelor,

Sursa: Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.

Tâmplărie

Culoarea tâmplăriilor va fi corelată cu cea a celorlalte componente ale fațadei, recomandându-se vopsele mate, pastel, discret diferențiate. În măsura în care există date documentate privind cromatică originală, intervențiile vor respecta și vor reproduce paleta de culori inițială.

Nu se permite modificarea aspectului general - dimensiuni, material, cromatică - al ferestrelor.

Nu se admite modificarea pozițiilor de montare, numărului de goluri de ferestre și tâmplăriilor aferente acestora. Nu se admite modificarea compoziției interioare, împărțirii în registre sau a raportului plin-gol existent al ferestrelor.

Tâmplăriile deteriorate ale clădirilor monument istoric se vor repara - reabilita/ restaura - conserva cu respectarea și prin punerea în valoare a calităților originale ale acestora.

Dacă fereastra istorică este degradată iremediabil atunci se va confecționa o fereastră nouă pe baza modelului istoric, caz în care se poate îmbunătăți fereastra din punct de vedere termic - energetic prin montarea de ochiuri din geam termopan clar, transparent.

În cazul degradării avansate a materialelor originale (lemn, sticlă, piese metalice) se permite doar utilizarea materialelor moderne, mai performante care au caracteristici fizico - estetice similare (format, culoare, textură etc.).

În cazul înlocuirii geamului original, sticla nouă va avea caracteristici estetice similare cu cea veche (transparentă), nepermițându-se montarea sticlei tip oglindă (reflectare) sau a celei fumurii.

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Nu se admit tâmplării din PVC alb.

Etapele lucrărilor de reparații/ reabilitare/restaurare - conservare vor fi: (1) relevare, (2) îndepărtarea vopselei degradate, (3) reparații la materialul lemnos și la feronerie, (4) revopsirea suprafețelor, (5) montarea sticlei. Măsurile specifice fiecărei etape în parte se regăsesc în **Ghidul de intervenție integrată cu conceptul cromatic în zona construită protejată Centrul istoric Odorheiu Secuiesc**, anexă la prezentul regulament.

Acoperiș

Pentru imobilele valoroase (identificate conform studiu istoric aferent PUZ) nu se admite modificarea - ridicarea, schimbarea pantei etc. - formei acoperișului. De asemenea se va păstra suprafața învelitorii, împreună cu elementele secundare originale - tabachere, lucarne, ferestre. Nu se permite modificarea aspectului general - număr, formă, poziție, material, cromatică - al elementelor secundare originale.

Se admite mansardarea podurilor strict cu respectarea geometriei originale ale acestora - mansardarea este posibilă doar în acele cazuri, unde dimensiunile interioare ale acoperișului permit acest lucru la funcțiunea propusă (locuință, birouri, săli instituții culturale etc.)

La mansardare ferestrele noi, tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

Se va menține în stare funcțională/se vor repara/ vor fi refăcute după modelul original atât coșul de fum, cât și tabacherele pentru ventilarea acoperișului.

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Toate etapele de lucru și toate lucrările de restaurare, consolidare sau reparații vor fi efectuate doar cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Harghita.

Alte elemente (feronerie, instalații exterioare etc.)

Feroneriile și instalațiile exterioare: burlane și jgheburile, grilajele, conductele, țevile, coșurile etc. se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelarea cu celelalte culori.

Concomitent cu reparațiile locale sau refacerea integrală a elementelor de feronerie vor fi verificate prinderile de stratul suport de zidărie/piatră.

În cazul elementelor de feronerie nu se admite utilizarea unor tipuri de metale străine de fondul istoric.

Este permisă reconstruirea elementelor de feronerie, cu condiția utilizării unor materiale care reproduc fidel aspectul, forma și finisajul celor originale.

Burlanele se vor racorda obligatoriu la rețeaua de apă pluvială.

Uși, Porți și ganguri

Nu se permite modificarea aspectului general (dimenisuni, material, cromatică) al porților și ușilor.

Nu se admite modificarea pozițiilor de montare și a numărului de goluri de uși și porți și tâmplăriilor aferente acestora. Se interzice zidirea golurilor existente (uși, ferestre, porți).

Nu se admite modificarea compoziției interioare, împărțirea în registre, raport plin-gol al porților și ușilor. Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Este admisă configurarea prin decupare de ochiuri mobile mai mici, porțițe, care să permită deschiderea - închiderea porții fără manevrarea porții cu canat mare.

Se impune reutilizarea elementelor componente originale ale ușilor/porților aflate într-o stare funcțională bună. În cazul degradării avansate a materialelor originale (lemn, sticlă, piese metalice) se permite doar utilizarea materialelor moderne, mai performante care au caracteristici fizico - estetice similare (format, culoare, textură etc.).

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc. Se va consulta obligatoriu paletarul de culori anexat în cadrul **Ghidul de intervenție integrată cu conceptul cromatic în zona construită protejată Centrul istoric Odorheiu Secuiesc**, anexă la prezentul regulament.

Tâmplăria se va executa din lemn. Utilizarea tâmplăriei metalice este permisă doar în situații excepționale, fundamentate prin documentație istorică de specialitate.

Este admisă dublarea ușilor exterioare prin montarea la interiorul acestora de plăci din material nou,

termoizolant, dar mascat de panouri din materiale, culori similare cu cele originale sau montarea de aripi noi la interior cu aspect contemporan, simplu și discret, în contrast cu originalul păstrat la exterior.

În cazul ușilor vitrate, sticla nouă va avea caracteristici estetice similare cu cea veche (transparentă), nepermițându-se montarea sticlei tip oglindă (reflectare) sau a celei fumurii.

Golurile și accesurile vor fi configurate cu păstrarea aerisilor și a intrărilor existente la demisor/subsol/pivniță.

La reabilitarea unor clădiri cu spații comerciale la parter se va reveni la imaginea inițială, pe baza documentației fotografice de epocă, sau pe cea a modelelor originale din situații similare, ilustrate în studiul de fațadă întocmit de către arhitect.

În cazul amenajării unor vitrine noi se vor păstra nealterat specificul și configurația inițială a fațadei și fără distrugerea sau alterarea elementelor decorative sau a ancadramentelor istorice.

Nu se admit vitrinele înșiruite create prin desființarea zidăriei dintre golurile originale, se va respecta ritmul plin-gol al fațadei și soclul clădirii.

Vitrinele vor fi realizate doar la nivelul parterului.

Etapile lucrărilor de reparații/ reabilitare/restaurare - conservare vor fi: (1) relevare, (2) îndepărtarea vopselei / conservare închidere, (3) reparații material lemnos, (4) reparații elemente de feronerie, (5) vopsire, (6) montare sticlă. Măsurile specifice fiecărei etape în parte se regăsesc în **Ghidul de intervenție integrată cu conceptul cromatic în zona construită protejată Centrul istoric Odorheiu Secuiesc**, anexă la prezentul regulament.

Împrejmuiuri

SZCP_01A, SZCP_01C:

Se interzice realizarea împrejmuirilor către Piața Primăriei. Se va respecta frontul istoric, cu acces prin gang. Nu se permite modificarea aspectului general- dimenisuni, material, cromatică- al porților și gangurilor.

Pentru loturile cu deschidere la strada Cetății se permite realizarea împrejmuirilor semi-permeabile din lemn sau din alte materiale naturale, elemente metalice de tip grilaj sau plantații de gard viu, cu condiția ca acestea să fie durabile, tratate corespunzător pentru utilizare exterioară și să fie armonizate cu caracterul arhitectural al zonei.

Se admite realizarea unui soclu opac, fără a fi obligatorie includerea acestuia, cu condiția ca înălțimea sa să nu depășească 30% din înălțimea totală a împrejmuirii. În cazul în care acesta se realizează, se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaje nepotrivit.

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice, din tablă, sau din azbociment.

Nu se admite realizarea de împrejmuiri către pâraul Varga.

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.

Se admite realizarea împrejmuirilor laterale și posterioare. Acestea vor avea o înălțime maximă de 2,20m și vor fi opace.

SZCP_01B:

Se interzice realizarea împrejmuirilor către Piața Primăriei. Se va respecta frontul istoric, cu acces prin gang. Nu se permite modificarea aspectului general- dimenisuni, material, cromatică- al porților și gangurilor.

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.

Se admite realizarea împrejmuirilor laterale și posterioare. Acestea vor avea o înălțime maximă de 2,20m și vor fi opace.

Signaletică/ firme publicitare

Firmele publicitare vor fi integrate în conceptul compozițional al fațadei

Firmele publicitare vor avea un caracter unitar, grafică discretă, dar clară, explicită pentru activitatea în cauză

Firmele publicitare se vor amplasa în planul fațadei, sau perpendicular pe aceasta, la parter, fără să afecteze aliniamentul străzii, sau să acopere elemente importante sau valoroase ale fațadei.

Lungimea generală a panoului de firmă de max. 20-50 cm, la montarea în planul fațadei, pe lungime scrisul va fi amplasat simetric față de zonele vitrate, textul aplicat direct pe fațadă, nu pe suport, alcătuit din caractere alăturate, înălțimea literelor va fi de max. 35 cm, lungime text max. 1/2 din lungimea fațadei, limita inferioară și cea superioară a scrisului distanțate față de elementele decorative orizontale și față de limita superioară a golurilor de zidărie, deasupra cărora vor fi poziționate



exemplu de dimensionare și poziționare a firmei unui spațiu comercial, relaționat și integrat compoziției întregii fațade



la reamenajarea/reconfigurarea spațiului comercial de la parter, se va respecta structura, raportul plin - gol de la nivelurile superioare

Exemple pentru raportul plin-gol specific al fațadelor istorice, Sursa: Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.

Construcții noi

Prevederi generale

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric. Volumetria va fi compatibilă cu cea a construcțiile cu valoroase istorico-arhitecturală din zonă, evitând contrastele bruște de scară sau proporție.

Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă: compoziția fațadelor clădirilor noi va fi corelat cu fațadele clădirilor istorice, dar va fi reinterpretat într-un limbaj contemporan.

Proporțiile golurilor (ferestre, uși) vor respecta dimensiunile și ritmul celor existente la nivelul zonei.

Golurile fațadei vor fi amplasate în acord cu registrul și simetria compoziției specifice zonei.

Cromatică

Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/;

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice, conform Paletarului Anexă prevăzut în **Ghidul de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc**. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Schimbarea culorii se va face exclusiv pe muchiile interioare ale volumelor sau ale întâlnirii între două volume. Se interzice subîmpărțirea unei fațade unitare în câmpuri sau tronsoane colorate diferit.

În situația diferențierii cromaticii volumelor suprapuse (niveluri retrase), cele superioare vor primi nuanțe mai deschise decât cele inferioare.

Șpațelii golurilor, ale ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca și planul vertical cu care se intersectează.

Tâmplărie

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;

Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă ;

Nu se admit tâmplării din PVC de culoare albă.

Acoperire

Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, cu pante egale și constante ce se vor încadra între x și y, în funcție de contextul local.

În cadrul mansardelor, ferestrele de tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

Elemente publicitare

Firmele publicitare vor fi integrate în conceptul compozițional al fațadei

Firmele publicitare vor avea un caracter unitar, grafică discretă, dar clară, explicită pentru activitatea în cauză

Firmele publicitare se vor amplasa în planul fațadei, sau perpendicular pe aceasta, la parter, fără să afecteze aliniamentul străzii, sau să acopere elemente importante sau valoroase ale fațadei.

Lungimea generală a panoului de firmă de max. 20-50 cm, la montarea în planul fațadei, pe lungime scrisul va fi amplasat simetric față de zonele vitrate, textul aplicat direct pe fațadă, nu pe suport, alcătuit din caractere alăturate, înălțimea literelor va fi de max. 35 cm, lungime text max. 1/2 din lungimea fațadei, limita inferioară și cea superioară a scrisului distanțate față de elementele decorative orizontale și față de limita superioară a golurilor de zidărie, deasupra cărora vor fi poziționate

SZCP_01D:

Orice intervenție asupra imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 se va face în regim specific, conform legislație națională aflate în vigoare.

Lucrările de conservare/reabilitare/restaurare se vor face în baza unui studiu istoric de obiect, căruia i se va adăuga și o cercetare de parament, conform legislației în vigoare. Concluziile studiului istoric și ale cercetării de parament vor fi analizate în vederea stabilirii paletelor cromatice originale. În situația în care acestea furnizează suficiente date documentate privind culorile inițial utilizate, **conceptul de restaurare cromatică va fi elaborat cu respectarea acestora.**

În cazul elementelor de piatră și stucaturi existente la nivelul clădirilor nu se admite utilizarea unor tipuri de piatră străine de fondul istoric. În cazul degradării avansate a materialelor originale se admite înlocuirea prin reconstrucția din materiale cu caracteristici fizico - estetice similare (format, culoare, textură etc.). Totodată, se permite reconstrucția unor elemente prin tehnica cioplitii sau cea a turnării din piatră artificială cu aspect identic cu cel original.

Nu se permite modificarea aspectului general - dimensiuni, material, cromatică - al ferestrelor și ușilor.

În cazul elementelor de feronerie nu se admite utilizarea unor tipuri de metale străine de fondul istoric.

Toate etapele de lucru, toate lucrările de restaurare, consolidare sau reparații vor fi efectuate doar cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Harghita.

Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

Se interzice realizarea împrejmuirilor.

2.2.8. Accese și circulații

SZCP_01A:

- **Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale. Nu este obligatorie asigurarea accesului carosabil pe lot. În cazul în care acesta se realizează, dimensiunea acestuia este minim 2,5m.**

SZCP_01B:

- **Se menține situația existentă.**

SZCP_01C:

- **Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale. Nu este obligatorie asigurarea accesului carosabil pe lot. În cazul în care acesta se realizează, dimensiunea acestuia este minim 2,5m.**

SZCP_01D:

- Procesul de reabilitare și modernizare a circulațiilor se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Se recomandă organizarea unui concurs de soluții ce va cuprinde întreaga zona - Piața Primăriei. **Intervențiile se vor realiza exclusiv în baza proiectelor complexe de specialitate ce vizează întregul areal al Pieței Primăriei.**
- Se va asigura accesul public neîngrădit în toate spațiile din cadrul SZCP_01D;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite (dacă există), astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu rotile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși. Racordarea între suprafața pietonală și cea carosabilă se

2.2.9. Staționări și pavaje**SZCP_01A, SZCP_01B, SZCP_01C:**

Pentru imobilele deja constituite se păstrează situația existentă, fără obligativitatea asigurării unui loc de parcare la nivelul parcelei pentru toate utilizările admise.

În cazul în care geometria lotului permite asigurarea unui acces carosabil, **staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.**

Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

SZCP_01D:

Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare**SZCP_01A, SZCP_01B, SZCP_01C:**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. **Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.**

Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevelor, contoarelor și a bransamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.).

Reabilitarea - înlocuirea sau pozarea subterană a cablurilor și conductelor aferente instalațiilor și rețelelor edilitare din spațiul public va preceda pavarea suprafeței curții,

Poziționarea cablurilor și a conductorilor rețelei electrice, se vor poza sub tencuială sau în tubulatură, aparent montată. Distribuitorii electrici și conductorii de legătură se vor pune în casete închise și vor fi așezați în spații speciale, închise.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Toate lucrările de infrastructură (extindere/modernizare/înlocuire) vor fi precedate de diagnostic arheologic preventiv și vor fi realizate sub asistență arheologică de specialitate, în conformitate cu prevederile legale privind protejarea patrimoniului arheologic.

SZCP_01D:

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.

Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevelor, contoarelor și a bransamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.).

Reabilitarea - înlocuirea sau pozarea subterană a cablurilor și conductelor aferente instalațiilor și rețelelor edilitare din spațiul public va preceda pavarea suprafeței curții,

Toate lucrările de infrastructură (extindere/modernizare/înlocuire) vor fi precedate de diagnostic arheologic preventiv și vor fi realizate sub asistență arheologică de specialitate, în conformitate cu prevederile legale privind protejarea patrimoniului arheologic.

2.2.11. Spații libere și spații plantate

SZCP_01A, SZCP_01B, SZCP_01C:

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă;

Spațiile neconstruite sau neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

Pentru construcțiile administrative se impune amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție ce ocupă minim 10% din totalul suprafeței de teren, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri.

Pentru construcțiile comerciale se impune amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție ce ocupă minim 10% din totalul suprafeței de teren, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri.

Pentru construcțiile turistice se impune amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție ce ocupă minim 25% din totalul suprafeței de teren, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri.

Pentru restul construcțiilor, se impune amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție ce ocupă minim 15% din totalul suprafeței de teren, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri.

În situațiile în care, din considerente de conformare geometrică a terenului sau regim de construire, **nu poate fi atins procentul minim de spațiu verde la sol**, acesta poate fi completat printr-o **echivalare vegetală, pentru a atinge suprafața minimă de spațiu verde**, conform următoarei grile:

Tip de amenajare	Unitate de măsură	Valoare echivalentă (mp)
Arbori existenți/propuși spre plantare	1 buc.	10
gard viu	1 ml	5
Grupuri de arbuști, liane, trandafiri (minim 3 bucăți)	1 buc. (Aferent 1mp/arbust)	5
Plante floricole (perene, anuale, bienale, bulboase)	1mp	4
Suprafețe ocupate cu apă	1mp	3
Suprafețe pavate - dale înierbate	1mp	0,2
Terase înierbate	1mp	0,8

Notă: Se vor lua în calcul arborii cu circumferința trunchiului la 1 m de sol = 14/16 cm; înălțimea punctului de altoire 2- 2,2 m, rădăcina protejată de balot de pământ ambalat în plasă de sârmă, pânză de sac sau container

cu dimensiunea de 40-60 cm, coroana formată din minim 3 ramuri principale, gradul de ramificare minim III, înălțimea optimă a arborelui cu tot cu coroană 3 m; exemplare fără răni provocate de boli, dăunători, agenți fizici, chimici, mecanici.

SZCP_01D:

Reorganizarea spațiilor verzi aferente Pieței Centrale (scururi verzi, alinamente vegetale, etc.) se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia. Se recomandă organizarea unui concurs de soluții ce va cuprinde întreaga zonă - Piața Primăriei. **Intervențiile se vor realiza exclusiv în baza proiectelor complexe de specialitate ce vizează întregul areal al Pieței Primăriei.**

În cazul plantărilor, se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Odorheiu Secuiesc pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere

Se va consulta Anexa 1 - LISTĂ DE SPECII ȘI VARIETĂȚI DE ARBORI RECOMANDATE PENTRU REALIZAREA ALINIAMENTELOR STRADALE ȘI AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.

Se impune amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție ce ocupă minim 15% din totalul suprafeței de teren, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere. Toate spațiile verzi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.).

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată. Se impune plantarea unui arbore la fiecare trei locuri de parcare.

Se interzice eliminarea vegetației mature, cu excepția cazurilor în care aceasta reprezintă un pericol pentru siguranța publică. În toate situațiile, intervențiile asupra vegetației mature se vor face numai cu avizul autorității publice locale și, după caz, cu obligația compensării prin plantarea unui număr echivalent de arbori sau arbuști, în conformitate cu normele în vigoare.

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

Nu este cazul.

2.3. Posibilități maxime de utilizare a terenului

2.3.1. CUT admis

SZCP_01A, SZCP_01C:

- Pentru parcelele cu adâncimea mai mică de 20m, se admite CUT max= 2,75 mp ADC/mp teren
- Pentru parcelele cu adâncimea mai mare de 20m, se admite CUT max=1,95 mp ADC/mp teren

SZCP_01B:

Pentru lăcașe de cult, CUTmax=1,8 mp ADC/mp teren

Pentru locuințele colective: CUTmax= 1 mp ADC/mp teren

SZCP_01D:

Pentru lăcașe de cult, CUTmax=0,7 mp ADC/mp teren

Pentru restul subzonei (spațiul public) : nu este cazul.

2.3.2. Condiții de depășire a CUT

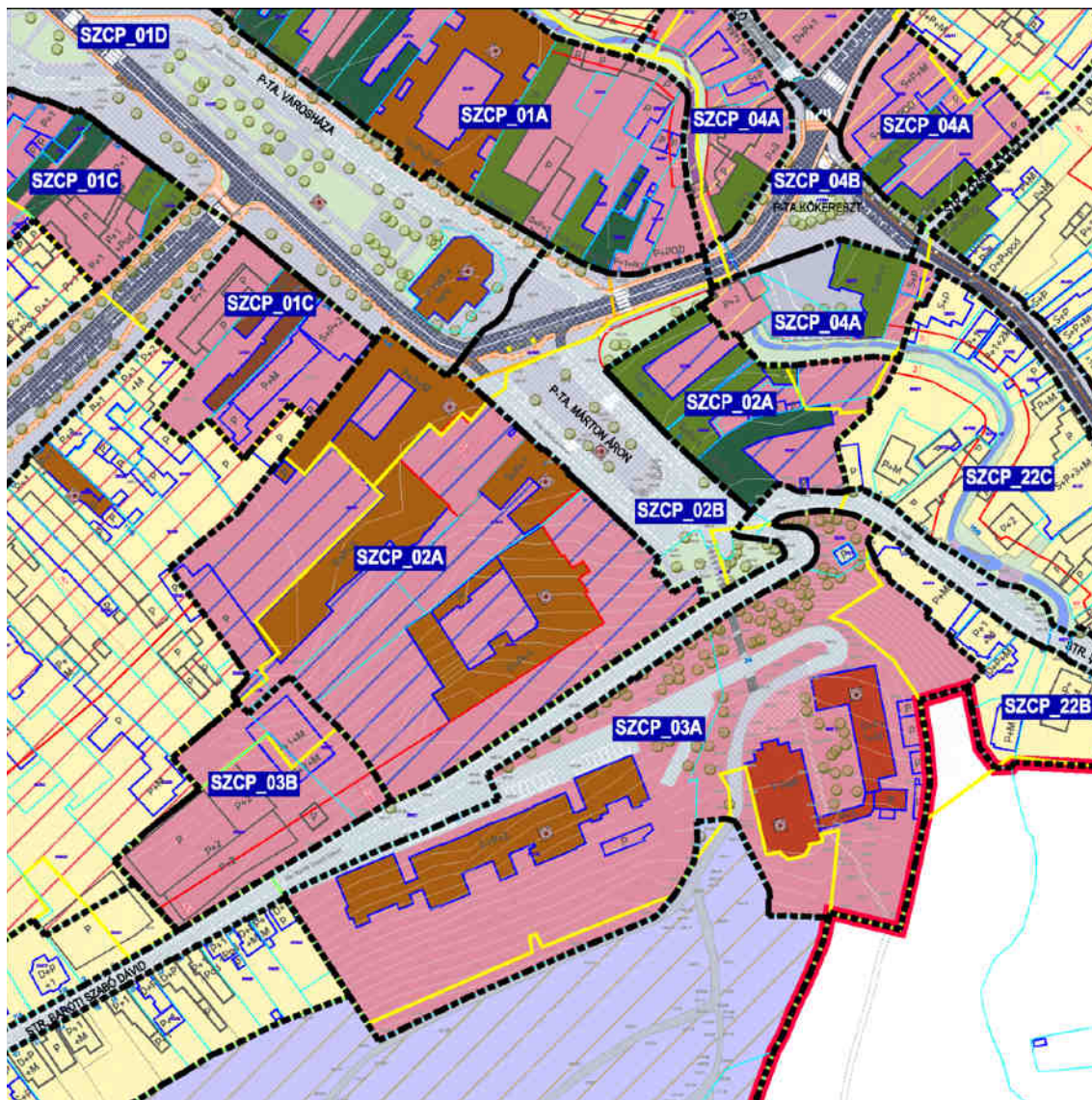
Nu este cazul.

SZCP_02: ANSAMBLUL PIAȚA MÁRTON ÁRON



I.Descriere

1. Delimitare: Piața Márton Áron.
2. Descrierea sitului: reprezintă zona centrului istoric cu Piața Márton Áron, inclusă în întregime ca ansamblu în Lista Monumentelor Istorice cu codul HR-II-a-B-12891 Ansamblul urban „Piața”. De asemenea conține și imobilele individuale clasate: Liceul reformat „Baczkamadarasi Kis Gergely” cu codul LMI: HR-II-m-B-12904; Școala Normală „Benedek Elek”, corp A cu codul LMI: HR-II-m-B-12905, Școala Normală „Benedek Eleke”, corp C cu codul LMI: HR-II-m-B-12906. Reprezintă o parte din primul nucleu de dezvoltare a localității.
3. Caracteristici: cuprinde elemente de mare valoare, majoritatea construite de la începutul secolului XVIII până la sfârșitul secolului XIX și între anii 1910-1912.
4. Funcțiuni: funcțiunea dominantă a zonei este cea educațională, prin prezența mai multor unități de învățământ, funcțiunea secundară fiind religioasă și administrativă cu sediul al Protopopiatului Reformat.



Extras din Planșa de reglementări, Sursa: Autori

2.1. Natura ocupării și utilizării terenului

2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)

Intervențiile admise asupra construcțiilor existente protejate, construcțiilor existente neprotejate și a spațiilor neconstruite sunt cele descrise în secțiunea I. Dispoziții generale, capitolul 1.4. Alte condiționări.

Pe baza analizelor aferente studiului istoric și în conformitate cu prevederile legislației de specialitate în vigoare sunt identificate următoarele imobile și ansambluri încadrate în următoarele categorii de imobile protejate:

1. monumentele istorice de pe LMI, cu zonele de protecție aferente

- Ansamblul urban „Piața” - HR-II-a-B-12891;
- Școala de aplicație a liceului „Benedek Elek”, fosta grădinița Maria Valeria - HR-II-m-B-12902;
- Liceul reformat „Baczkamadarasi Kis Gergely” - HR-II-m-B-12904;
- Școala Normală „Benedek Elek”, corp A - HR-II-m-B-12905;
- Școala Normală „Benedek Eleke”, corp C - HR-II-m-B-12906.

2. imobile (sit, ansamblu, monument) propuse a fi incluse pe LMI, cu zonele de protecție corespunzătoare

- Imobilul din strada Școlii, nr. 1;

3. imobile cu valoare istoric-arhitecturală, ambientală care se vor bucura de protecție locală conform Legii 50/1991

- Imobilul din Piața Marton Aron, nr. 5;
- Imobilul din Piața Marton Aron, nr. 6.

4. imobile fără valoare istoric-arhitecturală

- Imobilele care nu fac parte din categoriile de mai sus (1, 2, 3).

Notă: identificarea imobilelor cu valoare de patrimoniu va ține cont obligatoriu și de Planșa 2 - Reglementări Urbanistice, în cazul modificărilor ulterioare ale numerelor cadastrale, respectiv adreselor poștale.

2.1.2a. Tipuri admise de ocupare și utilizare

SZCP_02A

- **Instituții și servicii publice;**
- **Unități educaționale;**
- **Internate școlare;**
- funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură;
- Spații verzi;

SZCP_02B

- Piață publică;
- Monumente de for public;
- Funcțiuni culturale;
- Alei pietonale și velo, mobilier urban;

- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Parcaje la sol;
- Panouri de informare și hărți interactive.

2.1.2b. Tipuri admise de ocupare și utilizare cu condiționări

SZCP_02A

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, să fie amplasate în subteran, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.
- Săli de sport aferente unităților educaționale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din spațiul public (strada, piațetă), sau ca acestea să nu obtureze vizibilitate directă către monumente sau clădiri cu valoare arhitectural-istorică

SZCP_02B:

- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

SZCP_02A

- Locuințe individuale sau colective;
- Spații comerciale;
- Unități hoteliere;
- Construcții provizorii/parazitare;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Depozitare;
- Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (inclusiv depozitare cereale, făina de cereale, zahăr cristalizat, paste făinoase și alte articole de băcănie ambalate în pungi, etc.);
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

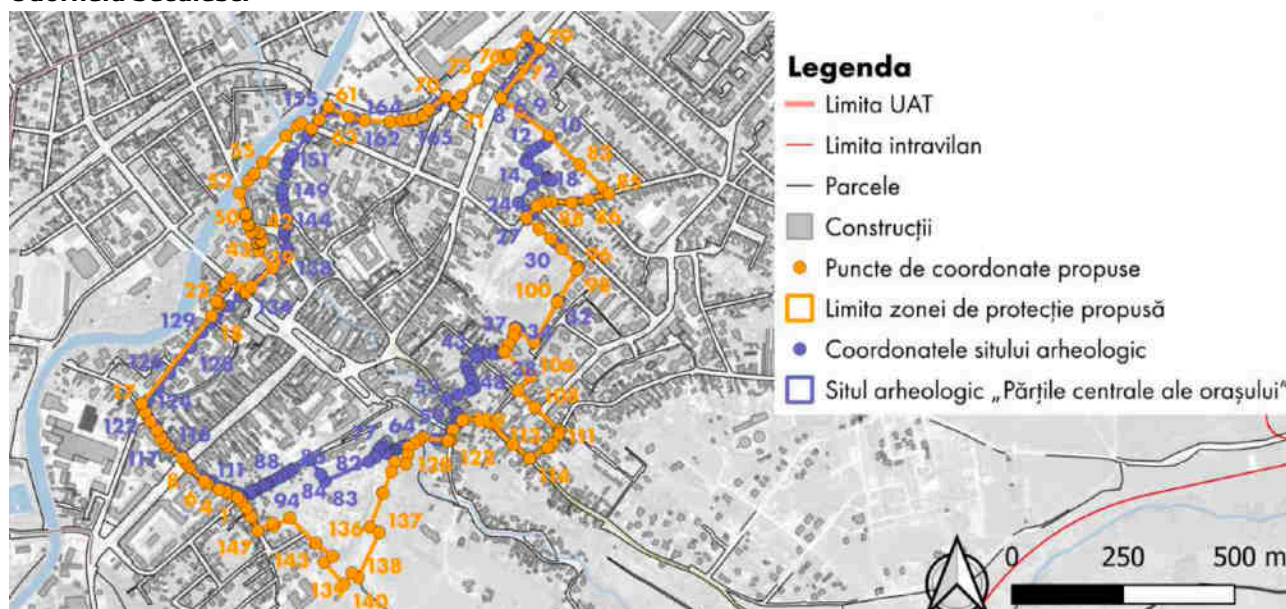
SZCP_02B:

- Locuire;
- Funcțiuni comerciale (comerț de proximitate);
- Alimentație publică;

- Spații pentru profesii libere;
- Funcțiuni medicale;
- Depozitare;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Spații pentru creșterea animalelor;
- Panouri pentru reclame;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Subzona se suprapune peste situl arheologic Părțile Centrale ale orașului, conform PUG Mun. Odorheiu Secuiesc.



Situl arheologic Părțile centrale ale orașului. Sursa: Studiu istoric

Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

2.2. Condiții de ocupare a terenului

2.2.1. Caracteristici ale parcelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

- Se interzic operațiunile de modificare a parcellarului istoric (unificare sau divizare a parcelelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban, stabilită în baza unui studiu istoric de obiect.

2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament;

Alinierea caracteristică pentru subzona SZCP_02 este caracterizată astfel:

- **pe partea de nord-vest a Pieței Marton Aron: clădiri amplasate la aliniament, în front continuu;**
- **pe partea de sud-est a Pieței Marton Aron: clădiri amplasate atât la aliniament, cât și retrase față de acesta, creând zone de primire în instituțiile publice și un front alveolar la stradă;**
- **pe strada Baróti Szabó Dávid: clădirea internatului Liceului Teoretic "Tamasi Aron" este retrasă de la aliniament cu cca. 13m.**

SZCP_02A

- Se admite construirea atât pe aliniament, cât și retras de la acesta.
- **Se menține alinierea existentă la nivelul Pieței Marton Aron.**
- **La nivelul străzii Baróti Szabó Dávid, în cazul edificării de construcții noi, se va respecta alinierea dată de clădirea internatului Liceului Teoretic "Tamasi Aron" (identificată prin n.c. 69467 -C1).**

SZCP_02B:

- Nu este cazul.

2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

SZCP_02A

- **Se admite construirea în regim izolat, cuplat sau înșiruit.** Se impune amplasarea construcțiilor la nivelul limitelor laterale ale imobilelor în vederea acoperirii calcanelor vecine. **În cazul în care pe limita de proprietate nu există un calcan format de vecinul direct, se admite edificarea unei construcții pe limita respectivă, cu condiția ca la nivelul fațadei amplasate pe aceasta nu fie prevăzute goluri (ferestre sau alte deschideri).**
- Față de limita laterală sau posterioară formată cu subzona SZCP_08, se admite amplasarea construcțiilor cu următoarele condiții: regimul de înălțime să nu depășească regimul de înălțime P și totodată să nu prezinte ferestre către limita respectivă. În caz contrar, acestea se vor retrage față de limita de proprietate cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m.
- Se admite construirea pe aliniamentul definit de imobilele identificate prin numere cadastrale 69467 și 57464, cu condiția ca la nivelul fațadei amplasate pe acest aliniament să nu fie prevăzute goluri (ferestre sau alte deschideri).

SZCP_02B:

- Nu este cazul.

2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă**SZCP_02A**

- Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise construcțiile realizate alipit pe același lot, sau dispuse izolat, una față de cealaltă. În cazul construcțiilor dispuse izolat una față de cealaltă, distanța dintre cele două clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă a imobilului celui mai înalt, dar nu mai puțin de 10m.
- **În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 5m.**

SZCP_02B:

- Nu este cazul

2.2.5. POT**SZCP_02A:**

- Pentru loturi sub 6000mp : POT max=70%
- Pentru loturi peste 6000mp : POT max=60%

SZCP_02B:

Nu este cazul. Nu se admite realizarea de noi construcții.

2.2.6. Înălțimea construcțiilor**SZCP_02A:**

- Se admite mansardarea podurilor, exclusiv cu respectarea geometrie originale a acestora. Nu se admite modificarea - ridicarea, schimbarea pantei etc. - forme acoperișului.
- Nu se vor monta - ferestre de tip velux orientate/vizibile din Piața centrală. La mansardare ferestrele noi, tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).
- **Pentru imobilele cu valoare arhitectural-istorică (conform studiului istoric) se va menține regimul de înălțime actual (cu posibilitatea mansardării podurilor - cu respectarea geometriei originale). Pentru restul imobilelor, se admite un regim maxim de construire de P+1+M.**
- Regimul de înălțime maxim al construcției dezvoltate în interiorul parcelei, fără front la strada nu îl va depăși pe cel al clădirii dispuse la nivelul aliniamentului Pieței Marton Aron.

SZCP_02B:

- Nu este cazul.

2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

SZCP_02A:

Construcții existente

Considerente generale

Lucrările de conservare/reabilitare/restaurare se vor face în baza unui studiu istoric de obiect și, după caz, pe baza unui studiu de parament, conform legislației în vigoare.

Toate etapele de lucru, toate lucrările de restaurare, consolidare sau reparații vor fi efectuate doar cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Harghita.

Intervențiile asupra imobilelor existente vor respecta prevederile, măsurile și recomandările ***Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc***, 2025.

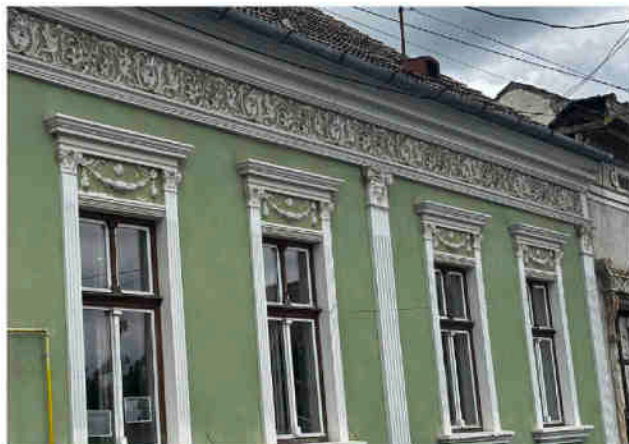
La intervențiile de restaurare/reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii fațade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente.

În cazul identificării, pe parcursul execuției lucrărilor, a unor vestigii arheologice neidentificate anterior emiterii autorizației de construire, beneficiarul și executantul au obligația de a notifica de îndată autoritățile competente în domeniu. Se impune suspendarea lucrărilor, până la decizia autorităților competente. Continuarea lucrărilor se va face numai după emiterea unei decizii privind conservarea și/sau restaurarea acestor vestigii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Cromatică

Concluziile studiului istoric și ale cercetării de parament vor fi analizate în vederea stabilirii paletei cromatice originale. În situația în care acestea furnizează suficiente date documentate privind culorile inițial utilizate, conceptul de restaurare cromatică va fi elaborat cu respectarea acestora.

În caz contrar, se impune folosirea nuanțelor prevăzute în paletarul anexă al *Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc*.



concept cromatic corect: nuanțe închise în câmp și deschise la elementele decorative



culori discrete, nuanțe pastel



concept cromatic greșit: nuanțe închise la elementele decorative, culori stridente



culori stridente, nuanțe saturate

Reguli pentru cromatică fațadelor,

Sursa: Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.

Numărul nuanțelor folosite pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele.

Schimbarea culorii se va face exclusiv pe muchiile interioare ale volumelor sau ale întâlnirii între două volume. Se interzice, cu excepția cazurilor bine argumentate (în baza unui studiu istoric și a unui studiu de paramanet) schimbarea culorii în câmpul unei fațade. Se interzice subîmpărțirea unei fațade unitare în câmpuri sau tronsoane verticale colorate diferit.

În situația diferențierii cromatice volumelor suprapuse (registre, etaje, socluri, niveluri retrase etc), cele superioare vor primi nuanțe mai deschise decât cele inferioare.

Planurile retrase, complementare- secundare vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise.

Șpațelii golurilor, ale ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca și planul vertical cu care se intersectează.

1	NCS S 0804-G90Y	NCS S 0803-Y10R	NCS S 0804-Y30R	NCS S 3020-Y30R	NCS S 3020-Y60R	NCS S 3020-Y70R	1
2	NCS S 1005-G90Y	NCS S 1005-Y10R	NCS S 1005-Y30R	NCS S 3030-Y30R	NCS S 3030-Y60R	NCS S 3030-Y70R	2
3	NCS S 1505-G90Y	NCS S 1505-Y10R	NCS S 1505-Y30R	NCS S 3040-Y30R	NCS S 3040-Y60R	NCS S 3040-Y70R	3
4	NCS S 2005-G90Y	NCS S 2005-Y10R	NCS S 2005-Y30R	NCS S 3050-Y30R	NCS S 3050-Y60R	NCS S 3050-Y70R	4

NCS S 2030-Y20R	NCS S 2030-Y30R	NCS S 2030-Y40R	1
NCS S 2040-Y20R	NCS S 2040-Y30R	NCS S 2040-Y40R	2
NCS S 2050-Y20R	NCS S 2050-Y30R	NCS S 2050-Y40R	3
NCS S 3040-Y20R	NCS S 3040-Y30R	NCS S 3040-Y40R	4

NCS S 3010-G10Y	NCS S 3010-G30Y	NCS S 3010-G50Y	1
NCS S 3020-G10Y	NCS S 3020-G30Y	NCS S 3020-G50Y	2
NCS S 3030-G10Y	NCS S 3030-G30Y	NCS S 3030-G50Y	3
NCS S 4020-G10Y	NCS S 4020-G30Y	NCS S 4020-G50Y	4

Extras din paletarul cromatic admis, Sursa: Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.

Fațade

Toate lucrările de intervenție la nivelul fațadelor vor fi fundamentate printr-un studiu de parament.

Se vor folosi culori pastel, naturale, alegerea culorilor finale de pe fațadă se va face pe baza paletei de culori din anexă (ghid cromatic) și cu respectarea concluziilor studiului de parament.

Nu se admite montarea unui strat termoizolant (ex.polistiren) la pereții exteriori ai clădirilor monument, cele propuse a fi incluse pe LMI sau cu valoare ambientală.

În cazul elementelor de piatră și stucaturi existente la nivelul clădirilor nu se admite utilizarea unor tipuri de piatră străine de fondul istoric. În cazul degradării avansate a materialelor originale se admite înlocuirea prin reconstrucția din materiale cu caracteristici fizico - estetice similare (format, culoare, textură etc.). Totodată, se permite reconstrucția unor elemente prin tehnica cioplitirii sau cea a turnării din piatră artificială cu aspect identic cu cel original.

Tâmplărie

Culoarea tâmplăriilor va fi corelată cu cea a celorlalte componente ale fațadei, recomandându-se vopsele mate, pastel, discret diferențiate. În măsura în care există date documentate privind cromatica originală, intervențiile vor respecta și vor reproduce paleta de culori inițială.

Nu se permite modificarea aspectului general - dimensiuni, material, cromatică - al ferestrelor.

Nu se admite modificarea pozițiilor de montare, numărului de goluri de ferestre și tâmplăriilor aferente acestora. Nu se admite modificarea compoziției interioare, împărțirii în registre sau a raportului plin-gol existent al ferestrelor.

În cazul degradării avansate a materialelor originale (lemn, sticlă, piese metalice) se permite doar utilizarea materialelor moderne, mai performante care au caracteristici fizico - estetice similare (format, culoare, textură etc.).

În cazul înlocuirii geamului original, sticla nouă va avea caracteristici estetice similare cu cea veche (transparentă), nepermițându-se montarea sticlei tip oglindă (reflectare) sau a celei fumurii.

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Nu se admit tâmplării din PVC alb.

Acoperire

Pentru imobilele valoroase (identificate conform studiu istoric aferent PUZ) nu se admite modificarea - ridicarea, schimbarea pantei etc. - formeii acoperișului. De asemenea se va păstra suprafața învelitorii, împreună cu elementele secundare originale - tabachere, lucarne, ferestre. Nu se permite modificarea aspectului general - număr, formă, poziție, material, cromatică - al elementelor secundare originale.

Se admite mansardarea podurilor strict cu respectarea geometriei originale ale acestora - mansardarea este posibilă doar în acele cazuri, unde dimensiunile interioare ale acoperișului permit acest lucru la funcțiunea propusă (locuință, birouri, săli instituții culturale etc.)

La mansardare ferestrele noi, tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

Se va menține în stare funcțională/se vor repara/ vor fi refăcute după modelul original atât coșul de fum, cât și tabacherele pentru ventilarea acoperișului.

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Toate etapele de lucru și toate lucrările de restaurare, consolidare sau reparații vor fi efectuate doar cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Harghita.

Alte elemente (feronerie, instalații exterioare etc.)

Feroneriile și instalațiile exterioare: burlane și jgheburile, grilajele, conductele, țevile, coșurile etc. se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelarea cu celelalte culori.

Concomitent cu reparațiile locale sau refacerea integrală a elementelor de feronerie vor fi verificate prinderile de stratul suport de zidărie/piatră.

În cazul elementelor de feronerie nu se admite utilizarea unor tipuri de metale străine de fondul istoric.

Este permisă reconstruirea elementelor de feronerie, cu condiția utilizării unor materiale care reproduc fidel aspectul, forma și finisajul celor originale.

Burlanele se vor racorda obligatoriu la rețeaua de apă pluvială.

Uși, Porți și ganguri

Nu se permite modificarea aspectului general (dimenisuni, material, cromatică) al porților și ușilor.

Nu se admite modificarea pozițiilor de montare și a numărului de goluri de uși și porți și tâmplărilor aferente acestora. Se interzice zidirea golurilor existente (uși, ferestre, porți).

Nu se admite modificarea compoziției interioare, împărțirea în registre, raport plin-gol al porților și ușilor. Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Este admisă configurarea prin decupare de ochiuri mobile mai mici, porțițe, care să permită deschiderea - închiderea porții fără manevrarea porții cu canat mare.

Tâmplăria se va executa din lemn. Utilizarea tâmplăriei metalice este permisă doar în situații excepționale, fundamentate prin documentație istorică de specialitate.

Este admisă dublarea ușilor exterioare prin montarea la interiorul acestora de plăci din material nou, termoizolant, dar mascat de panouri din materiale, culori similare cu cele originale sau montarea de aripi noi la interior cu aspect contemporan, simplu și discret, în contrast cu originalul păstrat la exterior.

În cazul ușilor vitrate, sticla nouă va avea caracteristici estetice similare cu cea veche (transparentă), nepermițându-se montarea sticlei tip oglindă (reflectare) sau a celei fumurii.

Golurile și accesurile vor fi configurate cu păstrarea aerisilor și a intrărilor existente la demisor/subsol/pivniță.

Împrejmuiuri

Împrejmuirile existente cu caracter istoric vor fi păstrate și valorificate, în baza documentării de specialitate (studiu istoric) realizate la nivelul lotului de un expert MC.



Împrejmuire Liceului 'Tamási Áron'.

Sursă: <https://www.uar-bna.ro/2023/proiecte/489/>

În situațiile în care împrejmuirile istorice au fost modificate sau înlocuite, dar există documentație de arhivă (planuri, fotografii, relevee, poze de epocă etc.) care atestă configurația inițială, acestea vor fi reconstruite conform informațiilor documentate, cu respectarea materialelor, dimensiunilor și detaliilor specifice perioadei respective.

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice, din tablă, sau din azbociment.

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiuri care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.

Se admite realizarea împrejmuirilor laterale și posterioare. Acestea vor avea o înălțime maximă de 2,20m și vor fi opace.

Construcții noi

Considerente generale

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice oraşului istoric.

Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă: compoziția fațadelor clădirilor noi va fi corelat cu fațadele clădirilor istorice, dar va fi reinterpretat într-un limbaj contemporan.

Cromatică

Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii;/ Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice, conform Paletarului Anexă prevăzut în **Ghidul de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc**. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Schimbarea culorii se va face exclusiv pe muchiile interioare ale volumelor sau ale întâlnirii între două volume. Se interzice subîmpărțirea unei fațade unitare în câmpuri sau tronsoane colorate diferit.

În situația diferențierii cromaticii volumelor suprapuse (niveluri retrase), cele superioare vor primi nuanțe mai deschise decât cele inferioare.

Șpațelii golurilor, ale ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca și planul vertical cu care se intersectează.

Tâmplărie

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;

Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă ;

Nu se admit tâmplării din PVC de culoare albă.

Acoperire

Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, cu pante egale și constante ce se vor încadra între x și y, în funcție de contextul local.

În cadrul mansardelor, ferestrele de tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

Împrejmuiri

Împrejmuirile existente cu caracter istoric vor fi păstrate și valorificate, în baza documentării de specialitate (studiu istoric) realizate la nivelul lotului de un expert MC.

Pentru construcțiile noi, se permite realizarea împrejmuirilor semi-permeabile din lemn sau din alte materiale naturale, elemente metalice de tip grilaj sau plantații de gard viu, cu condiția ca acestea să fie durabile, tratate corespunzător pentru utilizare exterioară și să fie armonizate cu caracterul arhitectural al zonei.

Se admite realizarea unui soclu opac, fără a fi obligatorie includerea acestuia, cu condiția ca înălțimea sa să nu depășească 30% din înălțimea totală a împrejmuirii. În cazul în care acesta se realizează, se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaje nepotrivit.

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice, din tablă, sau din azbociment.

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.

Se admite realizarea împrejmuirilor laterale și posterioare. Acestea vor avea o înălțime maximă de 2,20m și vor fi opace.

SZCP_02B:

- Se interzice realizarea împrejmuirilor către spațiile publice.

2.2.8. Accese și circulații**SZCP_02A:**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- **Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale.**
- **Nu se impune asigurarea unui acces carosabil dedicat, în situația în care acesta nu a existat în configurarea istorică a amplasamentului.**

SZCP_02B:

- Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației;
- Se va asigura accesul public neîngrădit în toate spațiile din cadrul SZCP_02B. Se interzice realizarea împrejmuirilor;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și în cazul funcțiunilor destinate

publicului în zonele de acces pe lot și în construcții se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși. Racordarea între suprafața pietonală și cea carosabilă se va realiza în dreptul trecerilor pentru pietoni, printr-o rampă cu lățimea de minimum 1,5 metri. Diferență de nivel maximă între trotuar și carosabil va fi de 20 cm. În aceste condiții panta rampei va avea o înclinare recomandată de 8%, dar nu mai mare de 15%. La joncțiunea între carosabil și rampa de acces pietonal nu trebuie să existe diferență de nivel mai mare de 2 cm. Această diferență de maximum 2 cm va fi realizată cu muchie teșită sau rotunjită.

2.2.9. Staționări și pavaje

SZCP_02A:

- **Construcțiile istorice (indiferent dacă sunt parțial restructurate - extinderi , mansardări, adăugări de noi corpuri de clădire) sunt exceptate de la obligativitatea asigurării unui număr minim de locuri de parcare pe lot.** Pentru construcțiile noi sau pentru parcelele integral restructurate (demolarea completă a clădirilor existente și construcția unor noi) se impune asigurarea unui număr minim de 1 loc de parcare la 4 cadre didactice.
- **Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.** Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acestuia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

SZCP_02B:

- Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acestuia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

SZCP_02A:

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. **Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.**

Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevelor, contoarelor și a bransamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.).

Reabilitarea - înlocuirea sau pozarea subterană a cablurilor și conductelor aferente instalațiilor și rețelilor edilitare din spațiul public va preceda pavarea suprafeței curții,

Poziționarea cablurilor și a conductorilor rețelei electrice, se vor poza sub tencuială sau în tubulatură, aparent montată. Distribuitorii electrici și conductorii de legătură se vor pune în casete închise și vor fi așezați în spații speciale, închise.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Toate lucrările de infrastructură (extindere/modernizare/înlocuire) vor fi precedate de diagnostic arheologic preventiv și vor fi realizate sub asistență arheologică de specialitate, în conformitate cu prevederile legale privind protejarea patrimoniului arheologic.

SZCP_02B:

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.

Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevelor, contoarelor și a bransamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.).

Reabilitarea - înlocuirea sau pozarea subterană a cablurilor și conductelor aferente instalațiilor și rețelelor edilitare din spațiul public va preceda pavarea suprafeței curții,

Toate lucrările de infrastructură (extindere/modernizare/înlocuire) vor fi precedate de diagnostic arheologic preventiv și vor fi realizate sub asistență arheologică de specialitate, în conformitate cu prevederile legale privind protejarea patrimoniului arheologic.

2.2.11. Spații libere și spații plantate

SZCP_02A:

Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor se vor face numai după consultarea unui specialist în protejarea patrimoniului construit, atestat MC .

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă;

Spațiile neconstruite sau neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție ce ocupă minim 30% din totalul suprafeței de teren, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de

minim 2 metri. Aceasta suprafață poate fi completată de de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment.

În situațiile în care, din considerente de conformare geometrică a terenului sau regim de construire, **nu poate fi atins procentul minim de spațiu verde la sol**, acesta poate fi completat printr-o **echivalare vegetală, pentru a atinge suprafața minimă de spațiu verde**, conform următoarelor grile:

Tip de amenajare	Unitate de măsură	Valoare echivalentă (mp)
Arbori existenți/propuși spre plantare	1 buc.	10
gard viu	1 ml	5
Grupuri de arbuști, liane, trandafiri (minim 3 bucăți)	1 buc. (Aferent 1mp/arbust)	5
Plante floricole (perene, anuale, bienale, bulboase)	1mp	4
Suprafețe ocupate cu apă	1mp	3
Suprafețe pavate - dale înierbate	1mp	0,2
Terasse înierbate	1mp	0,8

Notă: Se vor lua în calcul arborii cu circumferința trunchiului la 1 m de sol = 14/16 cm; înălțimea punctului de altoire 2- 2,2 m, rădăcina protejată de balot de pământ ambalat în plasă de sârmă, pânză de sac sau container cu dimensiunea de 40-60 cm, coroana formată din minim 3 ramuri principale, gradul de ramificare minim III, înălțimea optimă a arborelui cu tot cu coroană 3 m; exemplare fără răni provocate de boli, dăunători, agenți fizici, chimici, mecanici.

SZCP_02B:

Reorganizarea spațiilor verzi aferente Pieței Marton Aron (scurturi verzi, alinamente vegetale, etc.) se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia.

În cazul plantărilor, se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Odorheiu Secuiesc pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere

Se va consulta Anexa 1 - LISTĂ DE SPECII ȘI VARIETĂȚI DE ARBORI RECOMANDATE PENTRU REALIZAREA ALINIAMENTELOR STRADALE ȘI AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.

Se impune amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție ce ocupă minim 10% din totalul suprafeței de teren, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere. Toate spațiile verzi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.).

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată. Se impune plantarea unui arbore la fiecare trei locuri de parcare.

Se interzice eliminarea vegetației mature, cu excepția cazurilor în care aceasta reprezintă un pericol pentru siguranța publică. În toate situațiile, intervențiile asupra vegetației mature se vor face numai cu avizul autorității publice locale și, după caz, cu obligația compensării prin plantarea unui număr echivalent de arbori sau arbuști, în conformitate cu normele în vigoare.

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

2.3. Posibilități maxime de utilizare a terenului

2.3.1. CUT admis

SZCP_02A:

- Pentru loturi sub 6000mp : CUT max= 1,8 mp ADC/mp teren
- Pentru loturi peste 6000mp : CUT max=1,6 mp ADC/mp teren

SZCP_02B:

Nu este cazul. Nu se admite realizarea de noi construcții.

2.3.2. Condiții de depășire a CUT

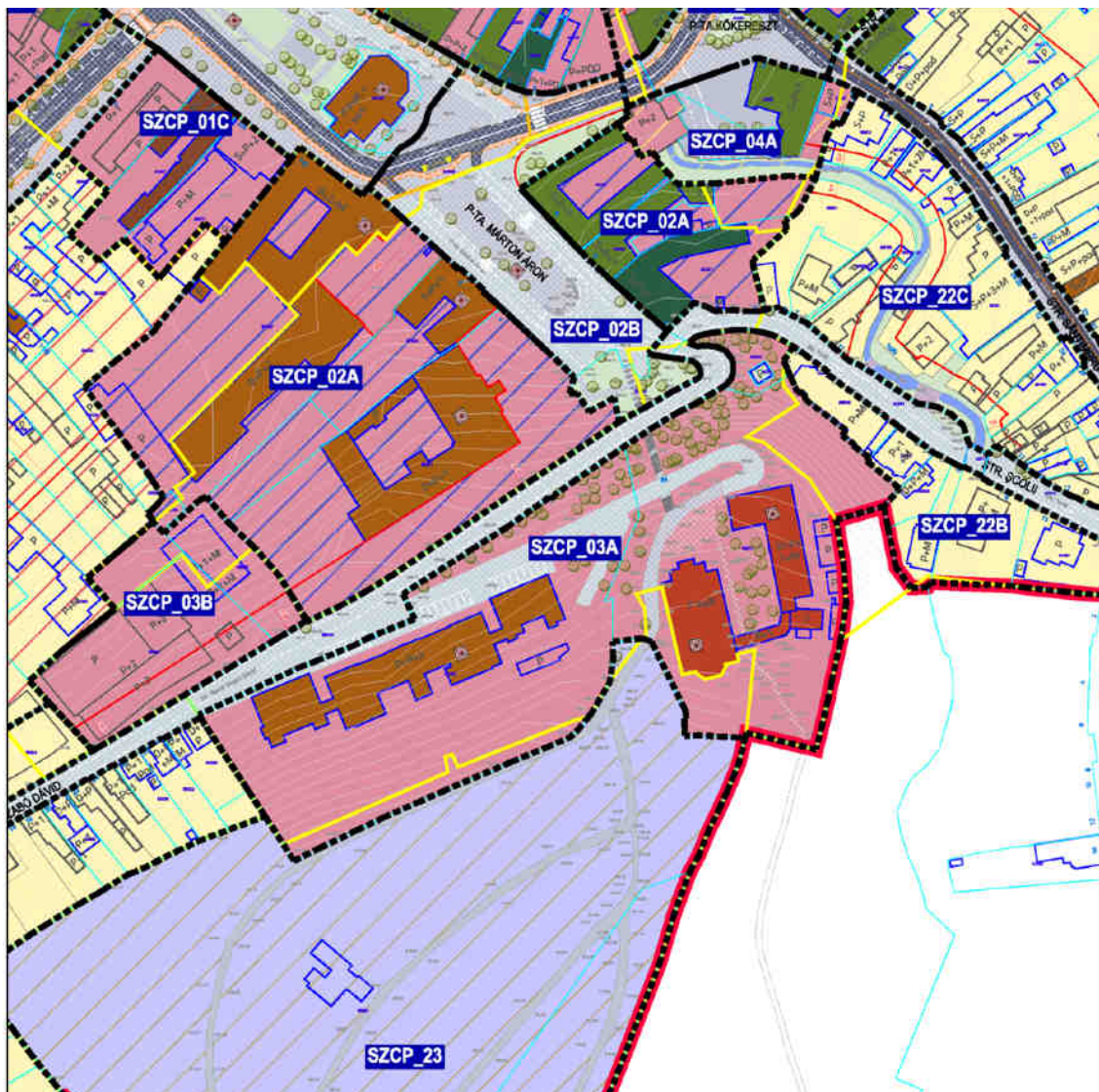
Nu este cazul.

SZCP_03: ANSAMBLUL DEALUL SFÂNTUL NICOLAE



I.Descriere

1. Delimitare: Dealul Sf. Nicolae, delimitat de străzile Baróti Szabó Dávid și Școlii.
2. Descrierea sitului: reprezintă zona centrului istoric cu dealul Sf. Nicolae. Conține imobile individuale clasate pe Lista Monumentelor Istorice: Ansamblul bisericii romano-catolice „Sf. Nicolae” cu codul LMI: HR-II-a-A-12898 cu Biserica romano-catolică și casa parohială; Fostul Gimnaziu catolic, azi Liceul teoretic „Tamási Áron” cu codul LMI: HR-II-m-B-12897. Reprezintă o parte din primul nucleu de dezvoltare.
3. Caracteristici: cuprinde elemente de mare valoare, majoritatea construite de la secolul XVII până la secolul XVIII și în 1912.
4. Funcțiuni: funcțiunea dominantă a zonei este religioasă, datorită prezenței bisericii, în timp ce funcțiunile secundare sunt educaționale și administrative, reprezentate prin școala aflată în zonă.



Extras din Planșa de reglementări, Sursa: Autori

2.1. Natura ocupării și utilizării terenului

2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)

Intervențiile admise asupra construcțiilor existente protejate, construcțiilor existente neprotejate și a spațiilor neconstruite sunt cele descrise în secțiunea I. Dispoziții generale, capitolul 1.4. Alte condiționări.

Pe baza analizelor aferente studiului istoric și în conformitate cu prevederile legislației de specialitate în vigoare sunt identificate următoarele imobile și ansambluri încadrate în următoarele categorii de imobile protejate:

1. monumentele istorice de pe LMI, cu zonele de protecție aferente

- Ansamblul bisericii romano-catolice „Sf. Nicolae” - HR-II-a-A-12898;
- Biserica romano-catolică și casa parohială - HR-II-m-A-12898;
- Fostul Gimnaziu catolic, azi Liceul teoretic „Tamási Áron” - HR-II-m-B-12897.

4. imobile fără valoare istoric-arhitecturală

- Imobilele care nu fac parte din categoriile 1, 2 sau 3 de imobile protejate.

Notă: identificarea imobilelor cu valoare de patrimoniu va ține cont obligatoriu și de Planșa 2 - Reglementări Urbanistice, în cazul modificărilor ulterioare ale numerelor cadastrale, respectiv adreselor poștale.

2.1.2a. Tipuri admise de ocupare și utilizare

SZCP03A, SZCP03B:

- **Instituții și servicii publice;**
- Funcțiuni educaționale;
- Lăcașe de cult;
- Spații verzi;
- Terenuri de sport;

2.1.2b. Tipuri admise de ocupare și utilizare cu condiționări

SZCP03A, SZCP03B:

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

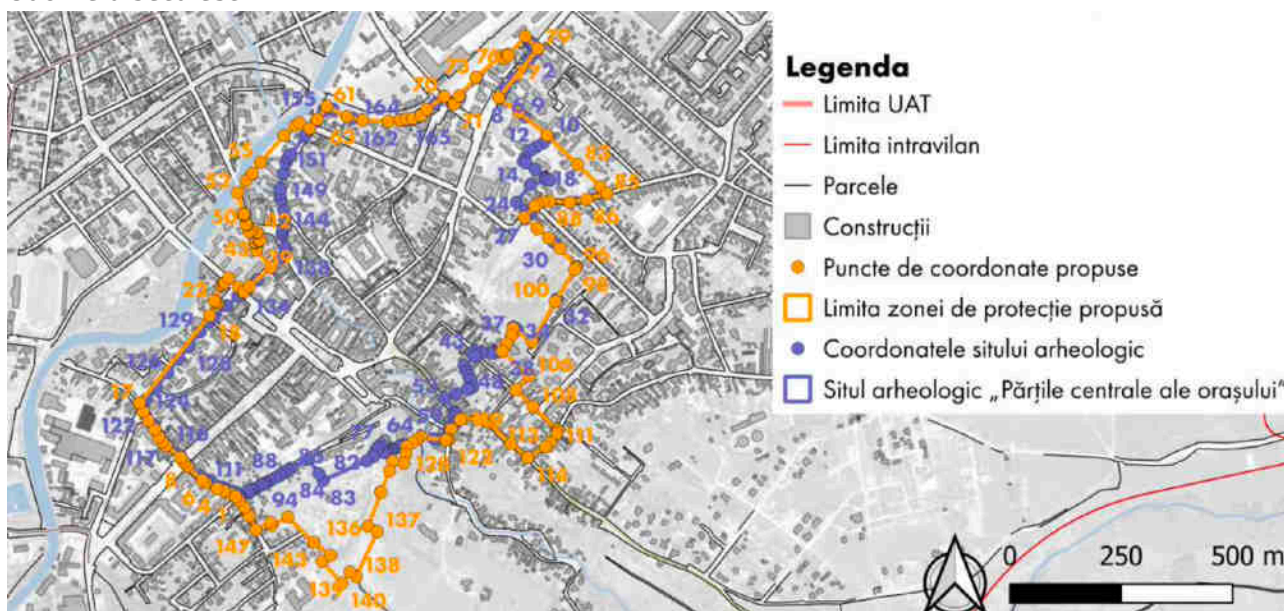
SZCP03A, SZCP03B:

- Locuire de orice fel;
- Spații comerciale, servicii;
- Unități hoteliere;
- Construcții provizorii/parazitare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare;

- Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (inclusiv depozitare cereale, făina de cereale, zahăr cristalizat, paste făinoase și alte articole de băcănie ambalate în pungi, etc.);
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Subzona se suprapune peste situl arheologic Părțile Centrale ale orașului, conform PUG Mun. Odorheiu Secuiesc.



Situl arheologic Părțile centrale ale orașului. Sursă: Studiu istoric

Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

2.2. Condiții de ocupare a terenului

2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

- Se menține situația existentă. Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. **Se interzic operațiunile de modificare a parcellarului istoric** (unificare sau divizare a parcelelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban, stabilită în baza unui studiu istoric de obiect.

2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

SZCP03A:

- Se menține alinierea existentă. Nu se admite edificarea de construcții noi.** Se admit strict operațiuni de restaurare/reabilitare/consolidare etc.

SZCP03B:

- La nivelul străzii Baróti Szabó Dávid , în cazul edificării de construcții noi, se va respecta alinierea dată de clădirea internatului Liceului Teoretic "Tamasi Aron"** (identificată prin n.c. 69467 -C1).

2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

SZCP03A:

- Se menține amplasarea existentă. Nu se admite edificarea de construcții noi.** Se admit strict operațiuni de restaurare/reabilitare/consolidare etc.

SZCP03B:

- Se admite construirea în regim izolat, cuplat sau înșiruit.** Se impune amplasarea construcțiilor la nivelul limitelor laterale ale imobilelor în vederea acoperirii calcanelor vecine. **Față de limita formată cu subzona SZCP_08 se impune o retragere egală cu minim jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m.**
- Față de limita laterală formată cu subzona SZCP_02A se impune o retragere minimă de 5m.

2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

SZCP03A:

- Se menține amplasarea existentă. Nu se admite edificarea de construcții noi.** Se admit strict operațiuni de restaurare/reabilitare/consolidare etc.

SZCP03B:

- Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise construcțiile realizate alipit pe același lot, sau dispuse izolat, una față de cealaltă. În cazul construcțiilor dispuse izolat una față de cealaltă, distanța dintre cele două clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă a imobilului celui mai înalt, dar nu mai puțin de 6m.

2.2.5. POT**SZCP03A:****Pentru lăcașe de cult: POT max= 25%****Pentru unități educaționale: POTmax= 20%****SZCP03B:****POTmax=60%****2.2.6. Înălțimea construcțiilor****SZCP03A:**

Pentru lăcașele de cult se admite un regim maxim de înălțime de P înalt, în timp ce pentru construcțiile conexe ce deservește lăcașul de cult (anexe, case parohiale etc.) se admite un regim maxim de înălțime de P+1+M.

Pentru unitățile educaționale, se admite un regim maxim de înălțime de D+P+3E.

Pentru construcțiile ce fac parte din categoria monumente istorice, înscrise în LMI Se menține regimul de înălțime existent. Nu se admit supraetajări.

SZCP03B:**Se admite un regim maxim de înălțime de P+2 etaje.**

Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, fără ca acestea să fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice.

Este admisă realizarea de subsoluri și numărul acestora nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.

2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor**Considerente generale**

Lucrările de conservare/reabilitare/restaurare se vor face în baza unui studiu istoric de obiect și, după caz, pe baza unui studiu de parament, conform legislației în vigoare.

Toate etapele de lucru, toate lucrările de restaurare, consolidare sau reparații vor fi efectuate doar cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Harghita.

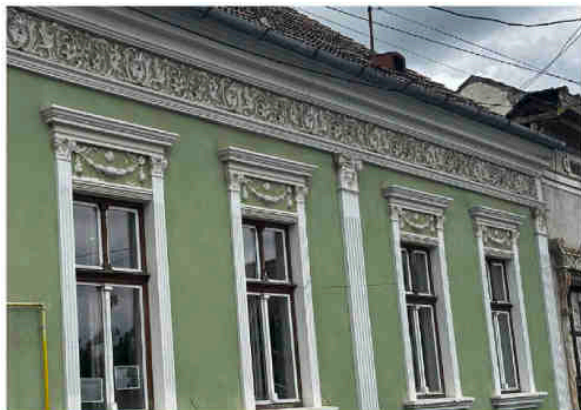
Intervențiile asupra imobilelor existente vor respecta prevederile, măsurile și recomandările ***Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc***, 2025.

La intervențiile de restaurare/reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii fațade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente.

Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

Cromatică

Concluziile studiului istoric și ale cercetării de parament vor fi analizate în vederea stabilirii paletelor cromatice originale. În situația în care acestea furnizează suficiente date documentate privind culorile inițial utilizate, **conceptul de restaurare cromatică va fi elaborat cu respectarea acestora.**



concept cromatic corect: nuanțe închise în câmp și deschise la elementele decorative



culori discrete, nuanțe pastel



concept cromatic greșit: nuanțe închise la elementele decorative, culori stridente



culori stridente, nuanțe saturate

Reguli pentru cromatică fațadelor,

Sursa: Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.

În caz contrar, se impune folosirea nuanțelor prevăzute în paletarul anexă al *Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc*.

Numărul nuanțelor folosite pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele.

PUZ - ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ - PUZCP, MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC, JUDEȚUL HARGHITA

1	NCS S 0804-G90Y	NCS S 0803-Y10R	NCS S 0804-Y30R	NCS S 3020-Y50R	NCS S 3020-Y60R	NCS S 3020-Y70R	1
2	NCS S 1005-G90Y	NCS S 1005-Y10R	NCS S 1005-Y30R	NCS S 3030-Y50R	NCS S 3030-Y60R	NCS S 3030-Y70R	2
3	NCS S 1505-G90Y	NCS S 1505-Y10R	NCS S 1505-Y30R	NCS S 3040-Y50R	NCS S 3040-Y60R	NCS S 3040-Y70R	3
4	NCS S 2005-G90Y	NCS S 2005-Y10R	NCS S 2005-Y30R	NCS S 3050-Y50R	NCS S 3050-Y60R	NCS S 3050-Y70R	4

NCS S 2030-Y20R	NCS S 2030-Y30R	NCS S 2030-Y40R	1
NCS S 2040-Y20R	NCS S 2040-Y30R	NCS S 2040-Y40R	2
NCS S 2050-Y20R	NCS S 2050-Y30R	NCS S 2050-Y40R	3
NCS S 3040-Y20R	NCS S 3040-Y30R	NCS S 3040-Y40R	4

NCS S 3010-G10Y	NCS S 3010-G30Y	NCS S 3010-G50Y	1
NCS S 3020-G10Y	NCS S 3020-G30Y	NCS S 3020-G50Y	2
NCS S 3030-G10Y	NCS S 3030-G30Y	NCS S 3030-G50Y	3
NCS S 4020-G10Y	NCS S 4020-G30Y	NCS S 4020-G50Y	4

Extras din paletarul cromatic admis, Sursa: Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.

Fațade

Toate lucrările de intervenție la nivelul fațadelor vor fi fundamentate printr-un studiu de parament.

Se vor folosi culori pastel, naturale, alegerea culorilor finale de pe fațadă se va face pe baza paletelor de culori din anexă (ghid cromatic) și cu respectarea concluziilor studiului de parament.

Nu se admite montarea unui strat termoizolant (ex. polistiren) la pereții exteriori ai clădirilor monument, cele propuse a fi incluse pe LMI sau cu valoare ambientală.

În cazul elementelor de piatră și stucaturi existente la nivelul clădirilor nu se admite utilizarea unor tipuri de piatră străine de fondul istoric. În cazul degradării avansate a materialelor originale se admite înlocuirea prin reconstrucția din materiale cu caracteristici fizico - estetice similare (format, culoare, textură etc.). Totodată, se permite reconstrucția unor elemente prin tehnica cioplitii sau cea a turnării din piatră artificială cu aspect identic cu cel original.

Tâmplărie

Culoarea tâmplăriilor va fi corelată cu cea a celorlalte componente ale fațadei, recomandându-se vopsele mate, pastel, discret diferențiate. În măsura în care există date documentate privind cromatică originală, intervențiile vor respecta și vor reproduce paleta de culori inițială.

Nu se permite modificarea aspectului general - dimensiuni, material, cromatică - al ferestrelor.

Nu se admite modificarea pozițiilor de montare, numărului de goluri de ferestre și tâmplăriilor aferente acestora. Nu se admite modificarea compoziției interioare, împărțirii în registre sau a raportului plin-gol existent al ferestrelor.

În cazul degradării avansate a materialelor originale (lemn, sticlă, piese metalice) se permite doar utilizarea materialelor moderne, mai performante care au caracteristici fizico - estetice similare (format, culoare, textură etc.).

În cazul înlocuirii geamului original, sticla nouă va avea caracteristici estetice similare cu cea veche (transparentă), nepermițându-se montarea sticlei tip oglindă (reflectare) sau a celei fumurii.

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Nu se admit tâmplării din PVC alb.

Acoperiș

Nu se admite modificarea - ridicarea, schimbarea pantei etc. - formei acoperișului. De asemenea se va păstra suprafața învelitorii, împreună cu elementele secundare originale - tabachere, lucarne, ferestre. Nu se permite modificarea aspectului general - număr, formă, poziție, material, cromatică - al elementelor secundare originale.

Se admite mansardarea podurilor strict cu respectarea geometriei originale ale acestora - mansardarea este posibilă doar în acele cazuri, unde dimensiunile interioare ale acoperișului permit acest lucru la funcțiunea propusă (locuință, birouri, săli instituții culturale etc.)

La mansardare ferestrele noi, tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

Se va menține în stare funcțională/se vor repara/ vor fi refăcute după modelul original atât coșul de fum, cât și tabacherele pentru ventilarea acoperișului.

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Toate etapele de lucru și toate lucrările de restaurare, consolidare sau reparații vor fi efectuate doar cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Harghita.

Alte elemente (feronerie, instalații exterioare etc.)

Feroneriile și instalațiile exterioare: burlane și jgheaburile, grilajele, conductele, țevile, coșurile etc. se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelarea cu celelalte culori.

Concomitent cu reparațiile locale sau refacerea integrală a elementelor de feronerie vor fi verificate prinderile de stratul suport de zidărie/piatră.

În cazul elementelor de feronerie nu se admite utilizarea unor tipuri de metale străine de fondul istoric.

Este permisă reconstruirea elementelor de feronerie, cu condiția utilizării unor materiale care reproduc fidel aspectul, forma și finisajul celor originale.

Burlanele se vor racorda obligatoriu la rețeaua de apă pluvială.

Uși, porți, ganguri și împrejurimi

Se vor conserva împrejurimile istorice.

Nu se permite modificarea aspectului general (dimenisuni, material, cromatică) al porților și ușilor.

Nu se admite modificarea pozițiilor de montare și a numărului de goluri de uși și porți și tâmplăriilor aferente acestora. Se interzice zidirea golurilor existente (uși, ferestre, porți).

Nu se admite modificarea compoziției interioare, împărțirea în registre, raport plin-gol al porților și ușilor.

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc, cu excepția situațiilor documentate prin studii de specialitate, care atestă că aceste elemente au existat în configurația originală a clădirii.

Tâmplăria se va executa din lemn. Utilizarea tâmplăriei metalice este permisă doar în situații excepționale, fundamentate prin documentație istorică de specialitate.

Este admisă dublarea ușilor exterioare prin montarea la interiorul acestora de plăci din material nou, termoizolant, dar mascat de panouri din materiale, culori similare cu cele originale sau montarea de aripi noi la interior cu aspect contemporan, simplu și discret, în contrast cu originalul păstrat la exterior.

În cazul ușilor vitrate, sticla nouă va avea caracteristici estetice similare cu cea veche (transparentă), nepermițându-se montarea sticlei tip oglindă (reflectare) sau a celei fumurii.

Golurile și accesurile vor fi configurate cu păstrarea aerisilor și a intrărilor existente la demisor/subsol/pivniță.

2.2.8. Accese și circulații

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

2.2.9. Staționări și pavaje

- Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public.
- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute minim 1 loc de parcare la 4 cadre didactice. În cazul construcțiilor de cult se vor asigura min. 5 locuri de parcare.

2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. **Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.**

Toate lucrările de infrastructură (extindere/modernizare/înlocuire) vor fi precedate de diagnostic arheologic preventiv și vor fi realizate sub asistență arheologică de specialitate, în conformitate cu prevederile legale privind protejarea patrimoniului arheologic.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. **Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.**

Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevelor, contoarelor și a bransamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.).

Reabilitarea - înlocuirea sau pozarea subterană a cablurilor și conductelor aferente instalațiilor și rețelelor edilitare din spațiul public va preceda pavarea suprafeței curții,

Poziționarea cablurilor și a conductorilor rețelei electrice, se vor poza sub tencuială sau în tubulatură, aparent montată. Distribuitorii electrice și conductorii de legătură se vor pune în casete închise și vor fi așezați în spații speciale, închise.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Toate lucrările de infrastructură (extindere/modernizare/înlocuire) vor fi precedate de diagnostic arheologic preventiv și vor fi realizate sub asistență arheologică de specialitate, în conformitate cu prevederile legale privind protejarea patrimoniului arheologic.

2.2.11. Spații libere și spații plantate

Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor se vor face numai după consultarea unui specialist în protejarea patrimoniului construit, atestat MC .

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă;

Spațiile neconstruite sau neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

Pentru unitățile educaționale este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție ce ocupă minim 30% din totalul suprafeței de teren, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri. Aceasta suprafață poate fi completată de de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment.

Pentru lăcașele de cult este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție ce ocupă minim 20% din totalul suprafeței de teren, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri. Aceasta suprafață poate fi completată de de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment.

În situațiile în care, din considerente de conformare geometrică a terenului sau regim de construire, **nu poate fi atins procentul minim de spațiu verde la sol**, acesta poate fi completat printr-o **echivalare vegetală, pentru a atinge suprafața minimă de spațiu verde**, conform următoareii grile:

Tip de amenajare	Unitate de măsură	Valoare echivalentă (mp)
Arbori existenți/propuși spre plantare	1 buc.	10
gard viu	1 ml	5
Grupuri de arbuști, liane, trandafiri (minim 3 bucăți)	1 buc. (Aferent 1mp/arbust)	5
Plante floricole (perene, anuale, bienale, bulboase)	1mp	4
Suprafețe ocupate cu apă	1mp	3
Suprafețe pavate - dale înierbate	1mp	0,2
Terase înierbate	1mp	0,8

Notă: Se vor lua în calcul arborii cu circumferința trunchiului la 1 m de sol = 14/16 cm; înălțimea punctului de altoire 2- 2,2 m, rădăcina protejată de balot de pământ ambalat în plasă de sârmă, pânză de sac sau container cu dimensiunea de 40-60 cm, coroana formată din minim 3 ramuri principale, gradul de ramificare minim III, înălțimea optimă a arborelui cu tot cu coroană 3 m; exemplare fără răni provocate de boli, dăunători, agenți fizici, chimici, mecanici.

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

2.3. Posibilități maxime de utilizare a terenului

2.3.1. CUT admis

SZCP 03A:

Pentru lăcașe de cult și funcțiuni conexe: $CUT_{max}=0,5 \text{ mp ADC/ mp teren}$

Pentru unități educaționale: $CUT_{max}=0,8 \text{ mp ADC/mp teren}$

SZCP 03B:

$CUT_{max}= 1,8 \text{ mp ADC/ mp teren}$

2.3.2. Condiții de depășire a CUT

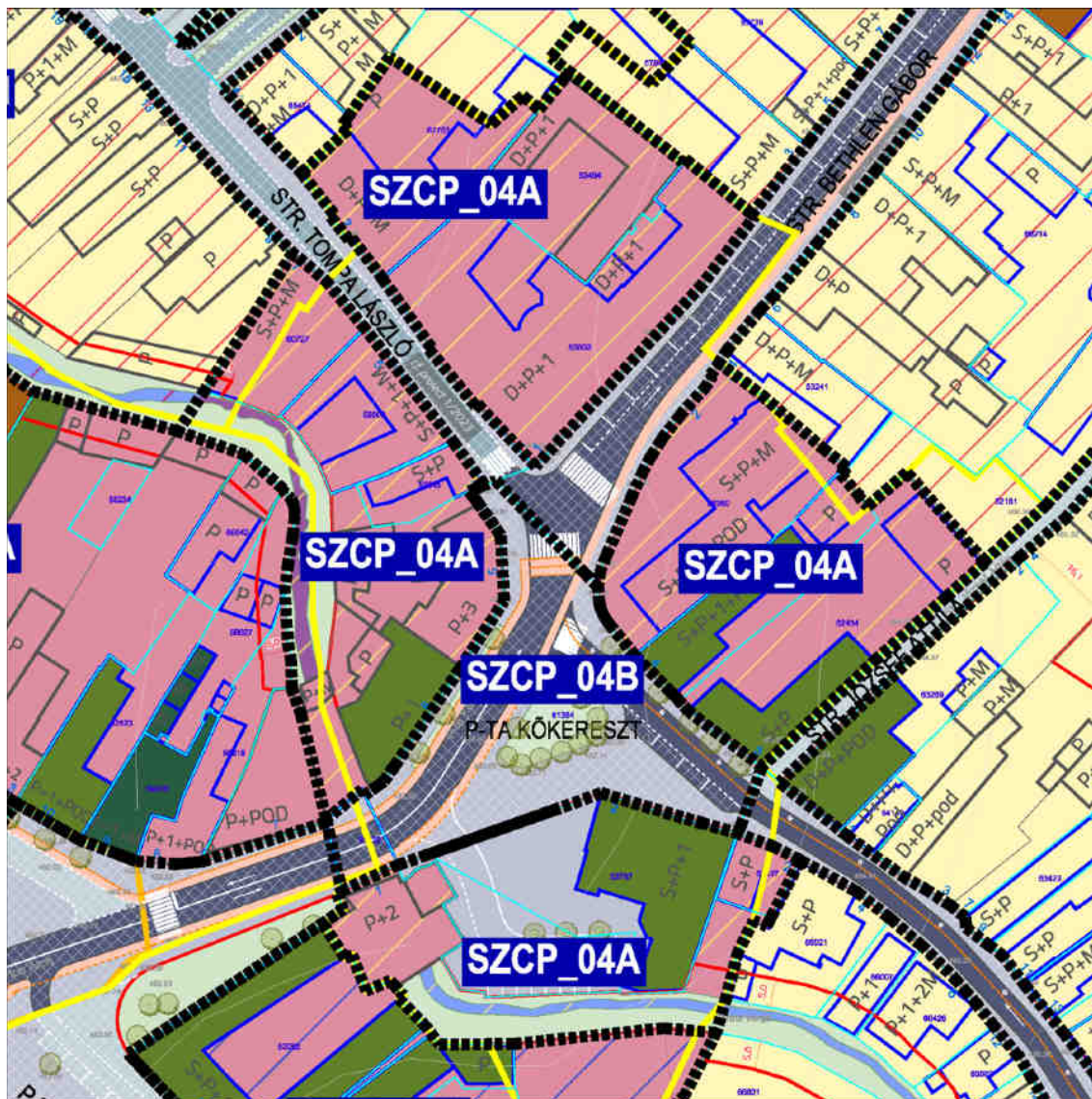
Nu este cazul.

SZCP_04: ANSAMBLUL PIAȚA „KÖKERESZT”



I.Descriere

1. Delimitare: Zona se desfășoară în jurul pieței „Kökerezst”, fiind delimitată de străzile adiacente ce formează un nucleu compact în jurul acestei piețe, după cum reiese din conturul trasat pe hartă.
2. Descrierea sitului: Este o subzonă construită protejată situată în centrul istoric extins, caracterizată prin coerența morfologică și urbanistică. Piața funcționează ca un spațiu public articulat, cu valoare urbană, delimitată de fronturi construite.
3. Caracteristici: Țesut urban predominant tradițional, cu aliniere la stradă și construcții în regim preponderent înșiruit. Spațiul urban este bine definit, iar fronturile construite creează o imagine urbană unitară.
4. Funcțiuni: În mare parte se regăsesc clădiri cu funcții mixte, în general cu locuințe și clădiri comerciale, dar găsim în subzonă și instituții publice.



Extras din Planșa de reglementări, Sursa: Autori

2.1. Natura ocupării și utilizării terenului

2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)

Intervențiile admise asupra construcțiilor existente protejate, construcțiilor existente neprotejate și a spațiilor neconstruite sunt cele descrise în secțiunea I. Dispoziții generale, capitolul 1.4. Alte condiționări.

Pe baza analizelor aferente studiului istoric și în conformitate cu prevederile legislației de specialitate în vigoare sunt identificate următoarele imobile și ansambluri încadrate în următoarele categorii de imobile protejate:

1. imobile cu valoare istoric-arhitecturală, ambientală care se vor bucura de protecție locală conform Legii 50/1991

- Biblioteca Municipală, Piața Kokereszt, nr. 6.
- Imobilul din Piața Kokereszt, nr. 4;
- Imobilul din Piața Kokereszt, nr. 3;
- Imobilul din Piața Kokereszt, nr. 2;

4. imobile fără valoare istoric-arhitecturală

- Imobilele care nu fac parte din categoriile 1, 2 sau 3 de imobile protejate.

Notă: identificarea imobilelor cu valoare de patrimoniu va ține cont obligatoriu și de Planșa 2 - Reglementări Urbanistice, în cazul modificărilor ulterioare ale numerelor cadastrale, respectiv adreselor poștale.

2.1.2a. Tipuri admise de ocupare și utilizare

SZCP_04A:

- **Instituții și servicii publice;**
- **Locuire;**
- Funcțiuni de primire turistică: hoteluri, pensiuni etc.
- Lăcașe de cult;
- funcțiuni administrative, funcțiuni de administrare a afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni de cultură;
- Unități educaționale;
- Spații verzi;

SZCP_04B:

- Piață publică;
- Monumente de for public (statui, busturi, etc.);
- Instalații de artă;
- Alei pietonale și velo, mobilier urban;
- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Parcaje la sol;
- Panouri de informare și hărți interactive.

2.1.2b. Tipuri admise de ocupare și utilizare cu condiționări

SZCP_04A:

- **Se impune amenajarea parterului cu funcțiuni deschise publicului pentru imobilele cu deschidere la Piața KÖKERESZT**
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

SZCP_04B:

- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

SZCP_04A:

- Construcții provizorii/parazitare;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare;
- Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (inclusiv depozitare cereale, făina de cereale, zahăr cristalizat, paste făinoase și alte articole de băcănie ambalate în pungi, etc.);
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Lucrări de terasament de natură 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 apelor meteorice;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;

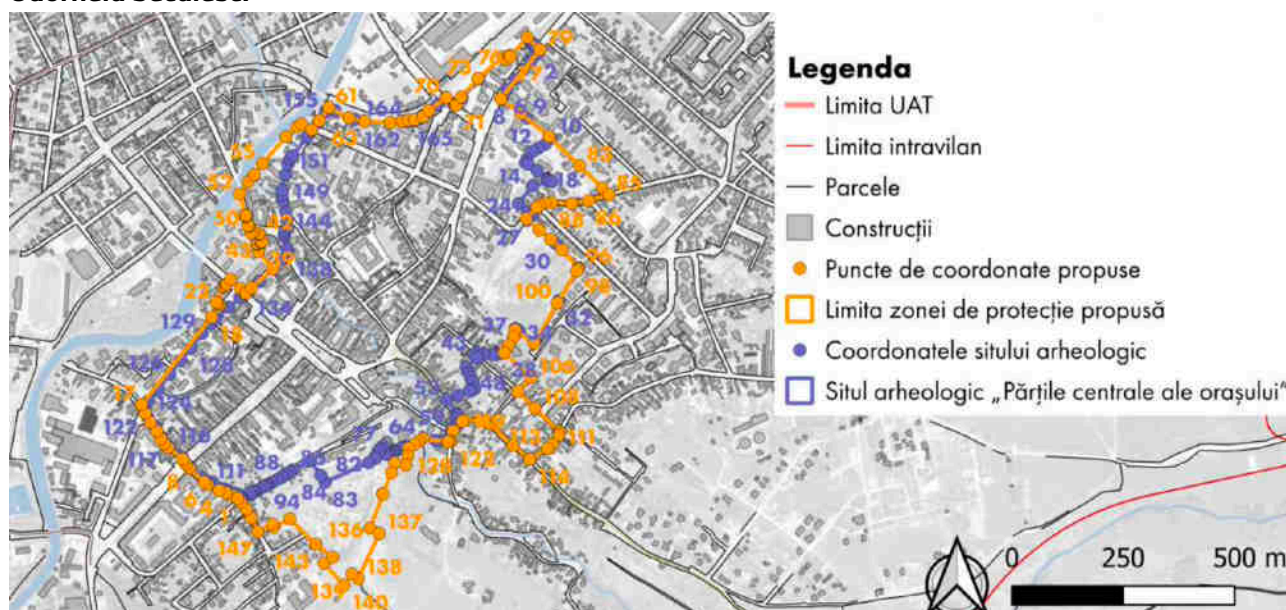
SZCP_04B:

- Locuire;
- Funcțiuni comerciale (comerț de proximitate);
- Alimentație publică;
- Spații pentru profesii libere;
- Funcțiuni medicale;
- Depozitare;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Spații pentru creșterea animalelor;

- Panouri pentru reclame;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Subzona se suprapune peste situl arheologic Părțile Centrale ale orașului, conform PUG Mun. Odorheiu Secuiesc.



Situl arheologic Părțile centrale ale orașului. Sursă: Studiu istoric

Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

2.2. Condiții de ocupare a terenului

2.2.1. Caracteristici ale parcelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

SZCP_04A:

- **Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric (unificare sau divizare a parcelor),** cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban, stabilită în baza unui studiu istoric de obiect.
- Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor.

- În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente, se poate edifica o nouă construcție doar dacă lotul are o suprafață minimă de 120 mp.

SZCP_04B:

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament;

Alinierea caracteristică pentru subzona SZCP_04 este caracterizată de clădiri amplasate la aliniament, în front continuu.

SZCP_04A:

- Se menține alinierea existentă. Clădirile noi se vor amplasa pe aliniament, în front continuu (închis), sau cuplat.

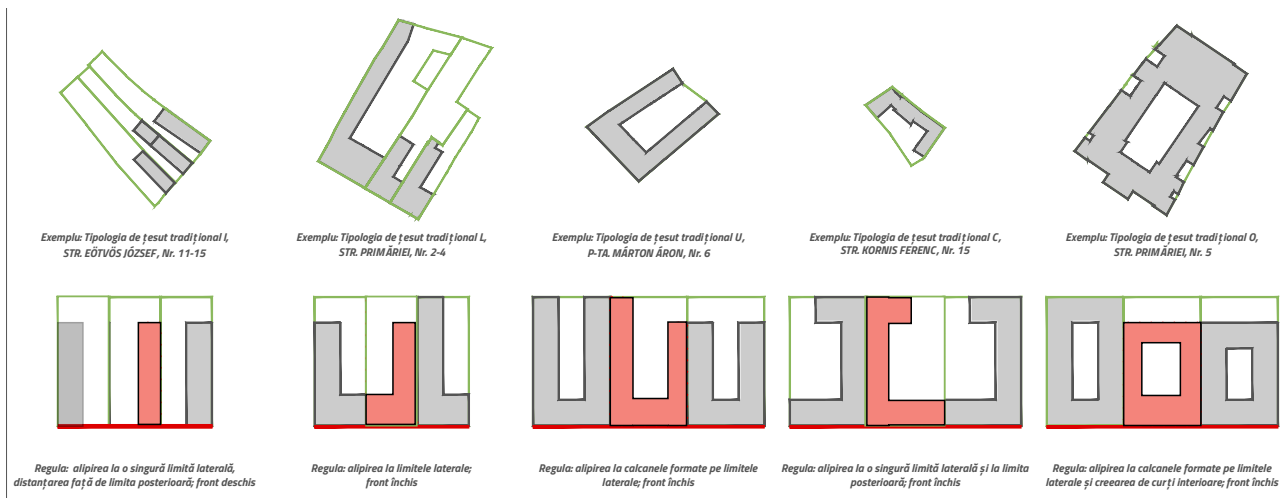
SZCP_04B:

Nu este cazul.

2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

SZCP_04A:

Se admite dezvoltarea clădirilor în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de «I» sau «L». În situațiile în care lățimea frontului la stradă și contextul (prezența calacanelor) o permit, se pot aplica și alte tipologii («U», «C», «T», «O» etc.).



Tipologii tradiționale de construire

- Se admite construirea în regim cuplat sau înșiruit.
- În cazul edificării de noi imobile, se impune amplasarea construcțiilor la nivelul limitelor laterale ale imobilelor în vederea acoperirii calcanelor vecine. Altfel, se impune retragerea de la limita laterală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3m.
- Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice.
- În cazul tipologiei tradiționale, ce acoperă ambele limite laterale (tipologie U), distanța minimă dintre cele două rânduri de clădire va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a corpului de clădire mai înalt.
- Se admite construirea pe limita posterioară în cazul existenței unui calcan vecin, altfel, se impune o retragere de minim 5m față de aceasta.
- Pentru construcțiile noi, față de aliniamentul format de pâraul Varga, se impune o retragere minimă de 5m.

SZCP_04B:

Nu este cazul.

2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

SZCP_04A:

- Este admisă amplasarea de noi corpuri de clădire în spatele corpurilor existente de la frontul la stradă, alipite sau retrase cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, în cazul în care indicatorii POT și CUT permit acest lucru.
- Se vor îndepărta construcțiile provizorii, parazitare (ex. anexe), eventualele extinderi sau construcții noi vor respecta organizarea interioară a parcelarului tradițional.

SZCP_04B:

Nu este cazul.

2.2.5. POT

SZCP_04A:

POTmax= 70%

SZCP_04B:

Nu este cazul. Nu se admite realizarea de noi construcții.

2.2.6. Înălțimea construcțiilor

SZCP_04A:

- Se admite un regim maxim de înălțime de P+1+M etaje, cu condiția alinierii la cornișa istorică a imobilelor valoroase (identificate conform studiului istoric aferent PUZ).
- Se admite construirea demisolului, fără a se impune realizarea acestuia.

SZCP_04B:

Nu este cazul. Nu se permite edificarea de noi construcții.

2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

SZCP_04A:

Construcții existente

Considerente generale

Lucrările de conservare/reabilitare/restaurare se vor face în baza unui studiu istoric de obiect și, după caz, pe baza unui studiu de parament, conform legislației în vigoare.

Toate etapele de lucru, toate lucrările de restaurare, consolidare sau reparații vor fi efectuate doar cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Harghita.

Intervențiile asupra imobilelor existente vor respecta prevederile, măsurile și recomandările ***Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc***, 2025.

La intervențiile de restaurare/reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii fațade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente.

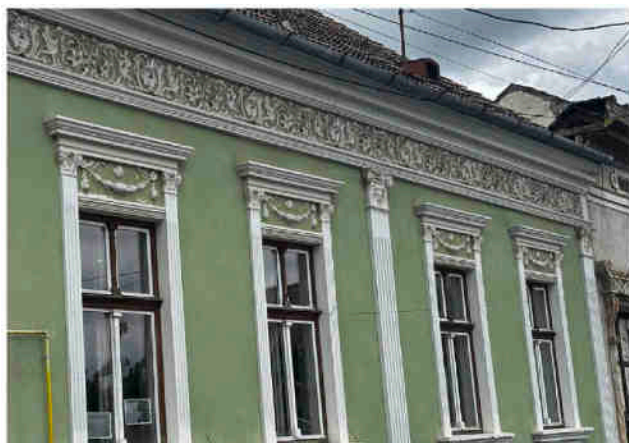
Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii

arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

Cromatică

Concluziile studiului istoric și ale cercetării de parament vor fi analizate în vederea stabilirii paletelor cromatice originale. În situația în care acestea furnizează suficiente date documentate privind culorile inițial utilizate, **conceptul de restaurare cromatică va fi elaborat cu respectarea acestora.**

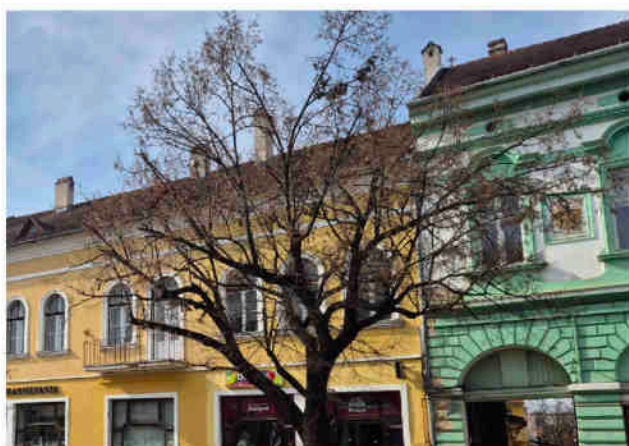
În caz contrar, se impune folosirea nuanțelor prevăzute în paletarul anexă al *Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.*



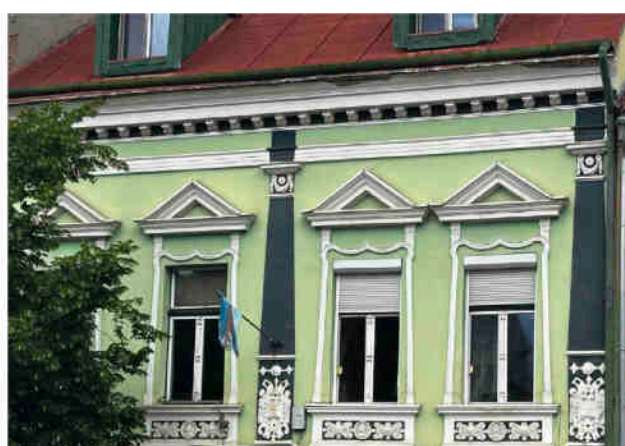
concept cromatic corect: nuanțe închise în câmp și deschise la elementele decorative



culori discrete, nuanțe pastel



concept cromatic greșit: nuanțe închise la elementele decorative, culori stridente



culori stridente, nuanțe saturate

Reguli pentru cromatică fațadelor,

Sursa: Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.

Numărul nuanțelor folosite pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele.

Schimbarea culorii se va face exclusiv pe muchiile interioare ale volumelor sau ale întâlnirii între două volume. Se interzice, cu excepția cazurilor bine argumentate (în baza unui studiu istoric și a unui studiu de paramanet) schimbarea culorii în câmpul unei fațade. Se interzice subîmpărțirea unei fațade unitare în câmpuri sau tronsoane verticale colorate diferit.

În situația diferențierii cromatice volumelor suprapuse (registre, etaje, socluri, niveluri retrase etc), cele superioare vor primi nuanțe mai deschise decât cele inferioare.

Planurile retrase, complementare- secundare vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise.

Șpațelii golurilor, ale ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca și planul vertical cu care se intersectează.

1	NCS S 0804-G90Y	NCS S 0803-Y10R	NCS S 0804-Y30R	1	NCS S 3020-Y50R	NCS S 3020-Y60R	NCS S 3020-Y70R	1
2	NCS S 1005-G90Y	NCS S 1005-Y10R	NCS S 1005-Y30R	2	NCS S 3030-Y50R	NCS S 3030-Y60R	NCS S 3030-Y70R	2
3	NCS S 1505-G90Y	NCS S 1505-Y10R	NCS S 1505-Y30R	3	NCS S 3040-Y50R	NCS S 3040-Y60R	NCS S 3040-Y70R	3
4	NCS S 2005-G90Y	NCS S 2005-Y10R	NCS S 2005-Y30R	4	NCS S 3050-Y50R	NCS S 3050-Y60R	NCS S 3050-Y70R	4

1	NCS S 2030-Y20R	NCS S 2030-Y30R	NCS S 2030-Y40R	1	NCS S 3010-G10Y	NCS S 3010-G30Y	NCS S 3010-G50Y	1
2	NCS S 2040-Y20R	NCS S 2040-Y30R	NCS S 2040-Y40R	2	NCS S 3020-G10Y	NCS S 3020-G30Y	NCS S 3020-G50Y	2
3	NCS S 2050-Y20R	NCS S 2050-Y30R	NCS S 2050-Y40R	3	NCS S 3030-G10Y	NCS S 3030-G30Y	NCS S 3030-G50Y	3
4	NCS S 3040-Y20R	NCS S 3040-Y30R	NCS S 3040-Y40R	4	NCS S 4020-G10Y	NCS S 4020-G30Y	NCS S 4020-G50Y	4

Extras din paletarul cromatic admis, Sursa: Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.

Fațade

În cazul imobilelor cu valoare arhitectural-istorică (monumete istorice, imobile propuse spre clasare, imobile cu valoare ambientală identificate prin studiul istoric aferent PUZ) toate lucrările de intervenție la nivelul fațadelor vor fi fundamentate printr-un studiu de parament.

Se vor folosi culori pastel, naturale, alegerea culorilor finale de pe fațadă se va face pe baza paletelor de culori din anexă (ghid cromatic) și cu respectarea concluziilor studiului de parament (acolo unde este cazul).

Nu se admite montarea unui strat termoizolant (ex. polistiren) la pereții exteriori ai clădirilor monument, cele propuse a fi incluse pe LMI sau cu valoare ambientală.

În cazul elementelor de piatră și stucaturi existente la nivelul clădirilor nu se admite utilizarea unor tipuri de piatră străine de fondul istoric. În cazul degradării avansate a materialelor originale se admite înlocuirea prin reconstrucția din materiale cu caracteristici fizico - estetice similare (format, culoare, textură etc.). Totodată, se permite reconstrucția unor elemente prin tehnica ciopririi sau cea a turnării din piatră artificială cu aspect identic cu cel original.

Tâmplărie

Culoarea tâmplăriilor va fi corelată cu cea a celorlalte componente ale fațadei, recomandându-se vopsele mate, pastel, discret diferențiate. În măsura în care există date documentate privind cromatică originală, intervențiile vor respecta și vor reproduce paleta de culori inițială.

Nu se permite modificarea aspectului general - dimensiuni, material, cromatică - al ferestrelor.

Nu se admite modificarea pozițiilor de montare, numărului de goluri de ferestre și tâmplăriilor aferente acestora. Nu se admite modificarea compoziției interioare, împărțirii în registre sau a raportului plin-gol existent al ferestrelor.

În cazul degradării avansate a materialelor originale (lemn, sticlă, piese metalice) se permite doar utilizarea materialelor moderne, mai performante care au caracteristici fizico - estetice similare (format, culoare, textură etc.).

În cazul înlocuirii geamului original, sticla nouă va avea caracteristici estetice similare cu cea veche (transparentă), nepermițându-se montarea sticlei tip oglindă (reflectare) sau a celei fumurii.

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Nu se admit tâmplării din PVC alb.

Acoperire

Pentru imobilele valoroase (identificate conform studiu istoric aferent PUZ) nu se admite modificarea - ridicarea, schimbarea pantei etc. - formei acoperișului. De asemenea se va păstra suprafața învelitorii, împreună cu elementele secundare originale - tabachere, lucarne, ferestre. Nu se permite modificarea aspectului general - număr, formă, poziție, material, cromatică - al elementelor secundare originale.

Se admite mansardarea podurilor strict cu respectarea geometriei originale ale acestora - mansardarea este posibilă doar în acele cazuri, unde dimensiunile interioare ale acoperișului permit acest lucru la funcțiunea propusă (locuință, birouri, săli instituții culturale etc.)

La mansardare ferestrele noi, tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

Se va menține în stare funcțională/se vor repara/ vor fi refăcute după modelul original atât coșul de fum, cât și tabacherele pentru ventilarea acoperișului.

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Toate etapele de lucru și toate lucrările de restaurare, consolidare sau reparații vor fi efectuate doar cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Harghita.

Alte elemente (feronerie, instalații exterioare etc.)

Feroneriile și instalațiile exterioare: burlane și jgheaburile, grilajele, conductele, țevile, coșurile etc. se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelarea cu celelalte culori.

Concomitent cu reparațiile locale sau refacerea integrală a elementelor de feronerie vor fi verificate prinderile de stratul suport de zidărie/piatră.

În cazul elementelor de feronerie nu se admite utilizarea unor tipuri de metale străine de fondul istoric.

Este permisă reconstruirea elementelor de feronerie, cu condiția utilizării unor materiale care reproduc fidel aspectul, forma și finisajul celor originale.

Burlanele se vor racorda obligatoriu la rețeaua de apă pluvială.

Uși, Porți și ganguri

Nu se permite modificarea aspectului general (dimenisuni, material, cromatică) al porților și ușilor.

Nu se admite modificarea pozițiilor de montare și a numărului de goluri de uși și porți și tâmplăriilor aferente acestora. Se interzice zidirea golurilor existente (uși, ferestre, porți).

Nu se admite modificarea compoziției interioare, împărțirea în registre, raport plin-gol al porților și ușilor. Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Este admisă configurarea prin decupare de ochiuri mobile mai mici, porțițe, care să permită deschiderea - închiderea porții fără manevrarea porții cu canat mare.

Tâmplăria se va executa din lemn. Utilizarea tâmplăriei metalice este permisă doar în situații excepționale, fundamentate prin documentație istorică de specialitate.

Este admisă dublarea ușilor exterioare prin montarea la interiorul acestora de plăci din material nou, termoizolant, dar mascat de panouri din materiale, culori similare cu cele originale sau montarea de aripi noi la interior cu aspect contemporan, simplu și discret, în contrast cu originalul păstrat la exterior.

În cazul ușilor vitrate, sticla nouă va avea caracteristici estetice similare cu cea veche (transparentă), nepermițându-se montarea sticlei tip oglindă (reflectare) sau a celei fumurii.

Golurile și accesurile vor fi configurate cu păstrarea aerisilor și a intrărilor existente la demisor/subsol/pivniță.

La reabilitarea unor clădiri cu spații comerciale la parter se va reveni la imaginea inițială, pe baza documentației fotografice de epocă, sau pe cea a modelelor originale din situații similare, ilustrate în studiul de fațadă întocmit de către arhitect.

În cazul amenajării unor vitrine noi se vor păstra nealterat specificul și configurația inițială a fațadei și fără distrugerea sau alterarea elementelor decorative sau a ancadramentelor istorice.

Nu se admit vitrinele înșiruite create prin desființarea zidăriei dintre golurile originale, se va respecta ritmul plin-gol al fațadei și soclul clădirii.

Vitrinele vor fi realizate doar la nivelul parterului.

Împrejmuiri

Nu se impune realizarea împrejmuirilor pentru imobilele cu funcțiunea de institutii publice (Biblioteca publică, Judecătoria etc.). În cazul în care acestea există, **se impune conservarea împrejmuirilor tradiționale, folosite atât pentru acces auto, cât și acces pietonal.** Nu se permite modificarea aspectului general- dimenisuni, material, cromatică- al porților și împrejmuirilor tradiționale.

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.

Împrejmuirile amplasate la limita de proprietate spre stradă vor avea o înălțime cuprinsă între 1,60 m și 2,00 m.

Se admite realizarea unui soclu opac, fără a fi obligatorie includerea acestuia, cu condiția ca înălțimea sa să nu depășească 30% din înălțimea totală a împrejmuirii. În cazul în care acesta se realizează, se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaje nepotrivit.

Se permite realizarea împrejmuirilor din lemn sau din alte materiale naturale, cu condiția ca acestea să fie durabile, tratate corespunzător pentru utilizare exterioară și să fie armonizate cu caracterul arhitectural al zonei. realizate din zidărie, elemente metalice de tip grilaj sau plantații de gard viu, cu respectarea caracterului zonei

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmirilor din prefabricate de beton, din plase metalice, din tablă, sau din azbociment.

Împrejmirile laterale sau posterioare vor avea o înălțime maximă de 2,20m și vor fi opace.

Signaletică/ firme publicitare

Firmele publicitare vor fi integrate în conceptul compozițional al fațadei

Firmele publicitare vor avea un caracter unitar, grafică discretă, dar clară, explicită pentru activitatea în cauză

Firmele publicitare se vor amplasa în planul fațadei, sau perpendicular pe aceasta, la parter, fără să afecteze aliniamentul străzii, sau să acopere elemente importante sau valoroase ale fațadei.

Lungimea generală a panoului de firmă de max. 20-50 cm, la montarea în planul fațadei, pe lungime scrisul va fi amplasat simetric față de zonele vitrate, textul aplicat direct pe fațadă, nu pe suport, alcătuit din caractere alăturate, înălțimea literelor va fi de max. 35 cm, lungime text max. 1/2 din lungimea fațadei, limita inferioară și cea superioară a scrisului distanțate față de elementele decorative orizontale și față de limita superioară a golurilor de zidărie, deasupra cărora vor fi poziționate.



exemplu de dimensionare și poziționare a firmei unui spațiu comercial, relaționat și integrat compoziției întregii fațade



la reamenajarea/reconfigurarea spațiului comercial de la parter, se va respecta structurarea, raportul plin - gol de la nivelurile superioare

Exemple pentru raportul plin-gol specific al fațadelor istorice, Sursa: Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istorice Odorheiu Secuiesc.

Construcții noi

Considerente generale

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice oraşului istoric.

Raportul plin-gol al faţadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă: compoziţia faţadelor clădirilor noi va fi corelat cu faţadele clădirilor istorice, dar va fi reinterpretat într-un limbaj contemporan.

Cromatică

Toate elementele ce ţin de estetica construcţiei vor fi intercorelate cromatic: faţadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, în vederea obţinerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/;

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice, conform Paletarului Anexă prevăzut în **Ghidul de intervenţie integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc**. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

Schimbarea culorii se va face exclusiv pe muchiile interioare ale volumelor sau ale întâlnirii între două volume. Se interzice subîmpărţirea unei faţade unitare în câmpuri sau tronsoane colorate diferit.

În situaţia diferenţierii cromaticii volumelor suprapuse (niveluri retrase), cele superioare vor primi nuanţe mai deschise decât cele inferioare.

Şpaletii golurilor, ale uşilor şi ferestrelor vor avea întotdeauna aceeaşi culoare ca şi planul vertical cu care se intersectează.

Tâmplărie

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;

Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanţele din faţadă ;

Nu se admit tâmplării din PVC de culoare albă.

Acoperire

Acoperişurile vor avea şarpante cu forme simple, cu pante egale şi constante ce se vor încadra între x şi y, în funcţie de contextul local.

În cadrul mansardelor, ferestrele de tip luminator vor fi dispuse în planul acoperişului şi doar pe segmentele de faţadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

Elemente publicitare

Firmele publicitare vor fi integrate în conceptul compozițional al fațadei

Firmele publicitare vor avea un caracter unitar, grafică discretă, dar clară, explicită pentru activitatea în cauză

Firmele publicitare se vor amplasa în planul fațadei, sau perpendicular pe aceasta, la parter, fără să afecteze aliniamentul străzii, sau să acopere elemente importante sau valoroase ale fațadei.

Lungimea generală a panoului de firmă de max. 20-50 cm, la montarea în planul fațadei, pe lungime scrisul va fi amplasat simetric față de zonele vitrate, textul aplicat direct pe fațadă, nu pe suport, alcătuit din caractere alăturate, înălțimea literelor va fi de max. 35 cm, lungime text max. 1/2 din lungimea fațadei, limita inferioară și cea superioară a scrisului distanțate față de elementele decorative orizontale și față de limita superioară a golurilor de zidărie, deasupra cărora vor fi poziționate

Împrejmuiri

Nu se impune realizarea împrejmuirilor pentru imobilele cu funcțiunea de institutii publice (Biblioteca publică, Judecătoria etc.). În cazul în care acestea există, **se impune conservarea împrejmuirilor tradiționale, folosite atât pentru acces auto, cât și acces pietonal.** Nu se permite modificarea aspectului general- dimenisuni, material, cromatică- al porților și împrejmuirilor tradiționale.

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.

Împrejmuirile amplasate la limita de proprietate spre stradă vor avea o înălțime cuprinsă între 1,60 m și 2,00 m.

Se admite realizarea unui soclu opac, fără a fi obligatorie includerea acestuia, cu condiția ca înălțimea sa să nu depășească 30% din înălțimea totală a împrejmuirii. În cazul în care acesta se realizează, se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaje nepotrivit.

Se permite realizarea împrejmuirilor din lemn sau din alte materiale naturale, cu condiția ca acestea să fie durabile, tratate corespunzător pentru utilizare exterioară și să fie armonizate cu caracterul arhitectural al zonei. realizate din zidărie, elemente metalice de tip grilaj sau plantații de gard viu, cu respectarea caracterului zonei

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice, din tablă, sau din azbociment.

Împrejmuirile laterale sau posterioare vor avea o înălțime maximă de 2,20m și vor fi opace.

SZCP_04B:

Nu este cazul. Nu se permite edificarea de noi construcții. Se interzice realizarea împrejuririlor.

2.2.8. Accese și circulații**SZCP_04A:**

- Toate loturile vor avea acces direct la o circulație publică. **Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale. Accesul carosabil pe parcelă nu e obligatoriu în condițiile în care normele de securitate la incendiu nu o impun.**

SZCP_04B:

- Procesul de reabilitare și modernizare a circulațiilor se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
- Se va asigura accesul public neîngrădit în toate spațiile din cadrul SZCP_04B. Se interzice realizarea împrejuririlor;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite (dacă există), astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși. Racordarea între suprafața pietonală și cea carosabilă se va realiza în dreptul trecerilor pentru pietoni, printr-o rampă cu lățimea de minimum 1,5 metri.

2.2.9. Staționări și pavaje**SZCP_04A:**

- **Imobilele sunt exceptate de la obligativitatea asigurării locurilor de parcare pentru toate utilizările admise.**

SZCP_04B:

Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acestuia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare**SZCP_04A:**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. **Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.**

Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevelor, contoarelor și a bransamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.).

Reabilitarea - înlocuirea sau pozarea subterană a cablurilor și conductelor aferente instalațiilor și rețelelor edilitare din spațiul public va preceda pavarea suprafeței curții,

Poziționarea cablurilor și a conductorilor rețelei electrice, se vor poza sub tencuială sau în tubulatură, aparent montată. Distribuitorii electrici și conductorii de legătură se vor pune în casete închise și vor fi așezați în spații speciale, închise.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Toate lucrările de infrastructură (extindere/modernizare/înlocuire) vor fi precedate de diagnostic arheologic preventiv și vor fi realizate sub asistență arheologică de specialitate, în conformitate cu prevederile legale privind protejarea patrimoniului arheologic.

SZCP_04B:

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.

Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevelor, contoarelor și a bransamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.).

Reabilitarea - înlocuirea sau pozarea subterană a cablurilor și conductelor aferente instalațiilor și rețelelor edilitare din spațiul public va preceda pavarea suprafeței curții,

Toate lucrările de infrastructură (extindere/modernizare/înlocuire) vor fi precedate de diagnostic arheologic preventiv și vor fi realizate sub asistență arheologică de specialitate, în conformitate cu prevederile legale privind protejarea patrimoniului arheologic.

2.2.11. Spații libere și spații plantate

SZCP_04A:

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă;

Spațiile neconstruite sau neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

Pentru construcțiile administrative se impune amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție ce ocupă minim 10% din totalul suprafeței de teren, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri.

Pentru construcțiile comerciale se impune amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție ce ocupă minim 10% din totalul suprafeței de teren, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri.

Pentru construcțiile culturale și turistice se impune amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție ce ocupă minim 25% din totalul suprafeței de teren, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri.

Pentru restul construcțiilor, se impune amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție ce ocupă minim 15% din totalul suprafeței de teren, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri.

În situațiile în care, din considerente de conformare geometrică a terenului sau regim de construire, **nu poate fi atins procentul minim de spațiu verde la sol**, acesta poate fi completat printr-o **echivalare vegetală, pentru a atinge suprafața minimă de spațiu verde**, conform următoarei grile:

Tip de amenajare	Unitate de măsură	Valoare echivalentă (mp)
Arbori existenți/propuși spre plantare	1 buc.	10
gard viu	1 ml	5
Grupuri de arbuști, liane, trandafiri (minim 3 bucăți)	1 buc. (Aferent 1mp/arbust)	5
Plante floricole (perene, anuale, bienale, bulboase)	1mp	4
Suprafețe ocupate cu apă	1mp	3
Suprafețe pavate - dale înierbate	1mp	0,2
Terase înierbate	1mp	0,8

SZCP_04B:

Reorganizarea spațiilor verzi aferente Pieței KÖKERESZT (scururi verzi, alinamente vegetale, etc.) se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia.

În cazul plantărilor, se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Odorheiu Secuiesc pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere

Se va consulta Anexa 1 - LISTĂ DE SPECII ȘI VARIETĂȚI DE ARBORI RECOMANDATE PENTRU REALIZAREA ALINIAMENTELOR STRADALE ȘI AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.

Se impune amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție ce ocupă minim 15% din totalul suprafeței de teren, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere. Toate spațiile verzi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.).

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată. Se impune plantarea unui arbore la fiecare trei locuri de parcare.

Se interzice tăierea vegetației mature.

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

2.3. Posibilități maxime de utilizare a terenului

2.3.1. CUT admis

SZCP_04A:

CUT_{max}=1,95 mp ADC/mp teren

SZCP_04B:

Nu este cazul. Nu se admite realizarea de noi construcții.

2.3.2. Condiții de depășire a CUT

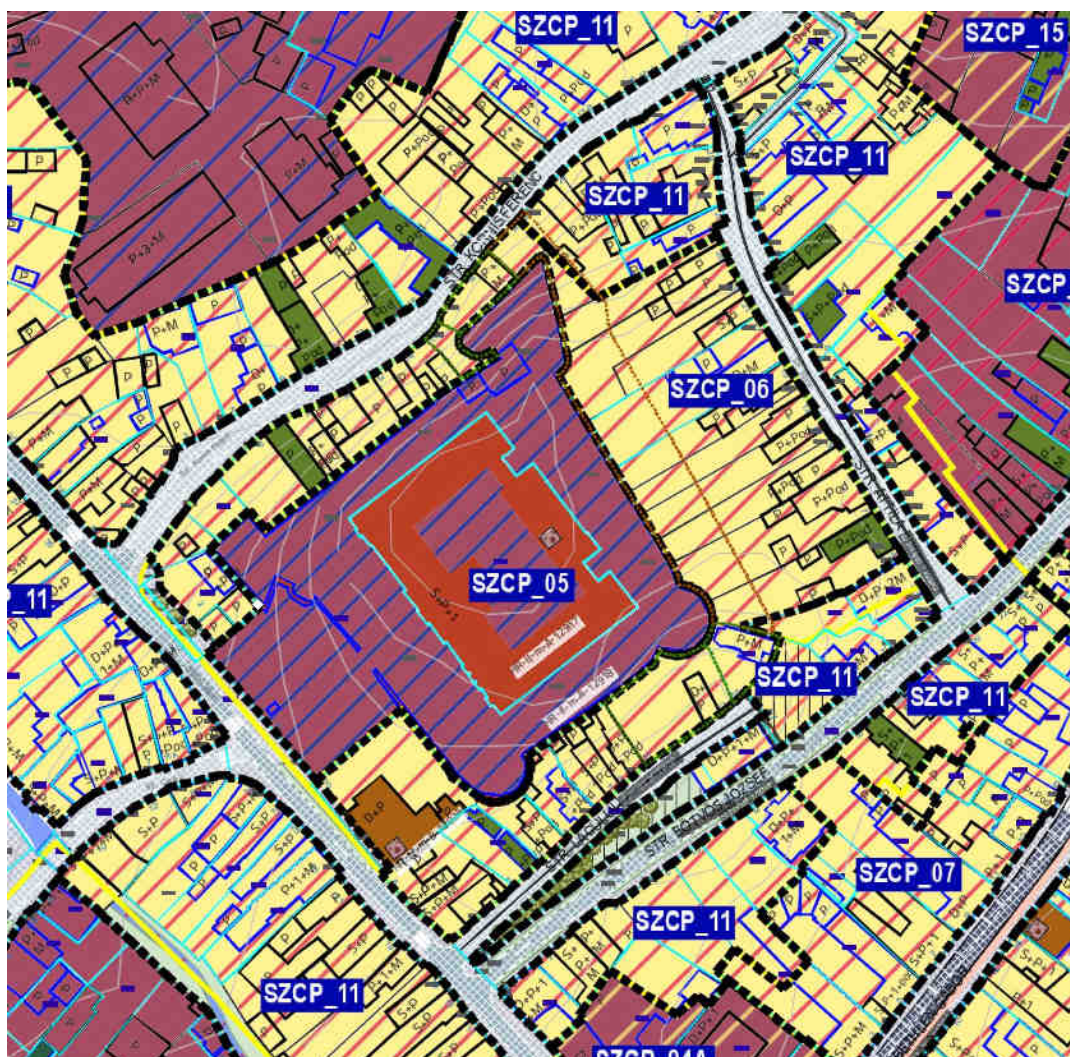
Nu este cazul.

SZCP_05: CETATEA „SZÉKELY TÁMADT”



I.Descriere

1. Delimitare: Subzona este delimitată de conturul cetății „Székely Támadt”. Perimetrul include incinta fortificată, bastioanele și spațiile verzi interioare, precum și unele construcții și accese de la exterior.
2. Descrierea sitului: Este o subzonă de interes istoric deosebit, integrat în structura urbană a centrului istoric extins al orașului Odorheiu Secuiesc. Ruinele cetății au valoare patrimonială ridicată, este înscrisă pe Lista Monumentelor Istorice cu codul LMI: HR-II-m-A-12918. Subzona include încă un monument istoric: Școala agricolă, azi Grupul școlar „Eotvos Jozsef”, cu codul LMI: HR-II-m-A-12917.
3. Caracteristici: Țesut urban distinct, cu o morfologie specifică ansamblurilor fortificate. Spațiul interior este clar delimitat și organizat simetric, cu alei, zone verzi și clădiri școlare. Împrejmuirea fortificată creează o unitate funcțională și vizuală aparte.
4. Funcțiuni: Funcțiunea dominantă este educație și cultura.



Extras din Planșa de reglementări, Sursa: Autori

2.1. Natura ocupării și utilizării terenului

2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)

Intervențiile admise asupra construcțiilor existente protejate, construcțiilor existente neprotejate și a spațiilor neconstruite sunt cele descrise în secțiunea I. Dispoziții generale, capitolul 1.4. Alte condiționări.

Pe baza analizelor aferente studiului istoric și în conformitate cu prevederile legislației de specialitate în vigoare sunt identificate următoarele imobile și ansambluri încadrate în următoarele categorii de imobile protejate:

1. monumentele istorice de pe LMI, cu zonele de protecție aferente

- Ruinele Cetății Szekely Tamadt - HR-II-m-A-12918;
- Școala agricolă, azi Grupul școlar „Eotvos Jozsef” - HR-II-m-A-12917.

4. imobile fără valoare istoric-arhitecturală

- Imobilele care nu fac parte din categoriile 1, 2 sau 3 de imobile protejate.

Notă: *identificarea imobilelor cu valoare de patrimoniu va ține cont obligatoriu și de Planșa 2 - Reglementări Urbanistice, în cazul modificărilor ulterioare ale numerelor cadastrale, respectiv adreselor poștale.*

2.1.2a. Tipuri admise de ocupare și utilizare

- **Instituții și servicii publice;**
- **Funcțiuni educaționale;**
- **Funcțiuni culturale: spații muzeale, de expoziție;**
- Cabine de pază;

2.1.2b. Tipuri admise de ocupare și utilizare cu condiționări

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

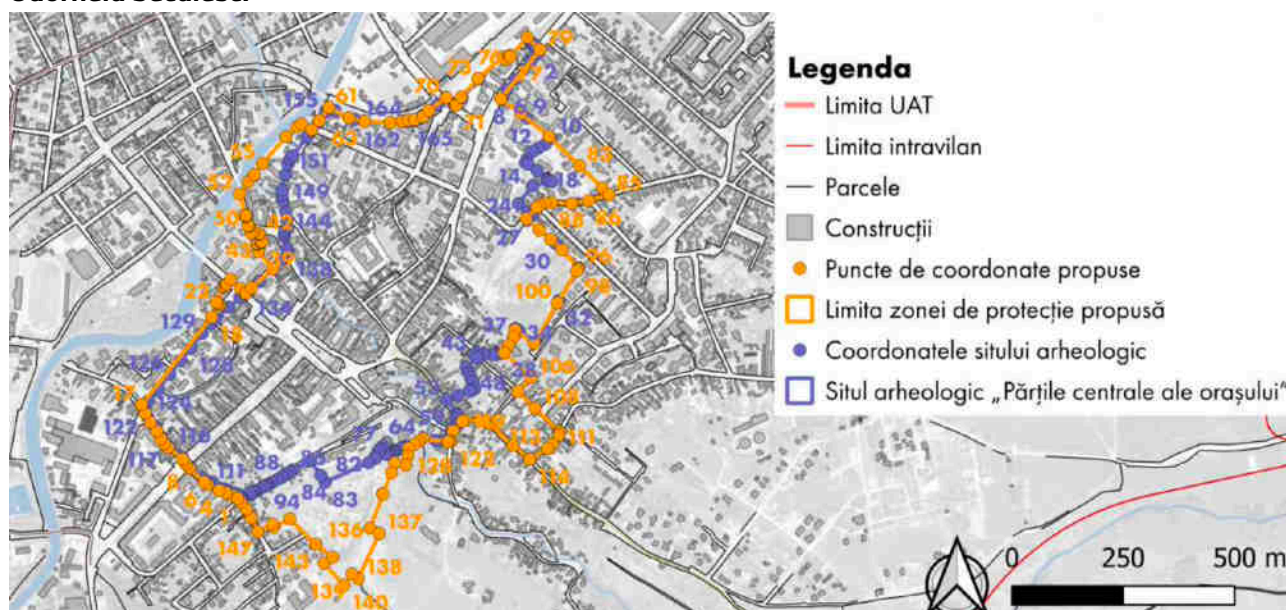
2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

- Locuire;
- Construcții provizorii/parazitare;
- **Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente**
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare;
- Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (inclusiv depozitare cereale, făina de cereale, zahăr cristalizat, paste făinoase și alte articole de băcănie ambalate în pungi, etc.);
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Lucrări de terasament de natură 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 apelor meteorice;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;

2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Subzona se suprapune peste situl arheologic Părțile Centrale ale orașului, conform PUG Mun. Odorheiu Secuiesc.



Situl arheologic Părțile centrale ale orașului. Sursă: Studiu istoric

Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

2.2. Condiții de ocupare a terenului

2.2.1. Caracteristici ale parcelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

- Se menține situația existentă. Nu se admit dezmembări sau comasări ale loturilor. Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor.

2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament;

Alinierea caracteristică pentru subzona SZCP_05 nu este relevantă în mod clasic, deoarece clădirile sunt amplasate în interiorul incintei fortificate, într-o dispunere liberă.

- **Se menține alinierea existentă. Nu se admite edificarea de construcții noi.** Se admit strict operațiuni de restaurare/reabilitare/consolidare etc.

2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

- **Se menține alinierea existentă. Nu se admite edificarea de construcții noi.** Se admit strict operațiuni de restaurare/reabilitare/consolidare etc.

2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

- **Se menține amplasarea existentă. Nu se admite edificarea de construcții noi.** Se admit strict operațiuni de restaurare/reabilitare/consolidare etc.

2.2.5. POT

Se menține situația actuală: POT max= 40% calculat la nivelul întregii zone.

2.2.6. Înălțimea construcțiilor

Se admite un regim maxim de înălțime de D+P+2.

2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

Considerente generale

Lucrările de conservare/reabilitare/restaurare se vor face în baza unui studiu istoric de obiect și, după caz, pe baza unui studiu de parament, conform legislației în vigoare.

Toate etapele de lucru, toate lucrările de restaurare, consolidare sau reparații vor fi efectuate doar cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Harghita.

Intervențiile asupra imobilelor existente vor respecta prevederile, măsurile și recomandările **Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc**, 2025.

La intervențiile de restaurare/reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii fațade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente.

Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

Cromatică

În cazul construcției Grupului Școlar Agricol Eötvös József toate lucrările de intervenție la nivelul fațadelor vor fi fundamentate printr-un studiu de parament, **în vederea stabilirii paletei cromatice originale**. În situația în care acestea furnizează suficiente date documentate privind culorile inițial utilizate, **conceptul de restaurare cromatică va fi elaborat cu respectarea acestora**.

În caz contrar, se impune folosirea nuanțelor prevăzute în paletarul anexă al Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.

Numărul nuanțelor folosite pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele.

Schimbarea culorii se va face exclusiv pe muchiile interioare ale volumelor sau ale întâlnirii între două volume. Se interzice, cu excepția cazurilor bine argumentate (în baza unui studiu istoric și a unui studiu de parament) schimbarea culorii în câmpul unei fațade. Se interzice subîmpărțirea unei fațade unitare în câmpuri sau tronsoane verticale colorate diferit.

Șpațelii golurilor, ale ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca și planul vertical cu care se intersectează.

Fațade

Toate lucrările de intervenție la nivelul fațadelor vor fi fundamentate printr-un studiu de parament.

Nu se admite montarea unui strat termoizolant (ex. polistiren) la pereții exteriori ai clădirilor monument, cele propuse a fi incluse pe LMI sau cu valoare ambientală.

În cazul elementelor de piatră și stucaturi existente la nivelul clădirilor nu se admite utilizarea unor tipuri de piatră străine de fondul istoric. În cazul degradării avansate a materialelor originale se admite înlocuirea prin reconstrucția din materiale cu caracteristici fizico - estetice similare (format, culoare, textură etc.). Totodată, se permite reconstrucția unor elemente prin tehnica cioplitii sau cea a turnării din piatră artificială cu aspect identic cu cel original.

Tâmplărie

Culoarea tâmplărilor va fi corelată cu cea a celorlalte componente ale fațadei, recomandându-se vopsele mate, pastel, discret diferențiate. În măsura în care există date documentate privind cromatica originală, intervențiile vor respecta și vor reproduce paleta de culori inițială.

Nu se permite modificarea aspectului general - dimensiuni, material, cromatică - al ferestrelor.

Nu se admite modificarea pozițiilor de montare, numărului de goluri de ferestre și tâmplărilor aferente acestora. Nu se admite modificarea compoziției interioare, împărțirii în registre sau a raportului plin-gol existent al ferestrelor.

Tâmplăriile deteriorate ale clădirilor monument istoric se vor repara - reabilita/ restaura - conserva cu respectarea și prin punerea în valoare a calităților originale ale acestora.

Dacă fereastra istorică este degradată iremediabil atunci se va confecționa o fereastră nouă pe baza modelului istoric, caz în care se poate îmbunătăți fereastra din punct de vedere termic - energetic prin montarea de ochiuri din geam termopan clar, transparent.

În cazul degradării avansate a materialelor originale (lemn, sticlă, piese metalice) se permite doar utilizarea materialelor moderne, mai performante care au caracteristici fizico - estetice similare (format, culoare, textură etc.).

În cazul înlocuirii geamului original, sticla nouă va avea caracteristici estetice similare cu cea veche (transparentă), nepermițându-se montarea sticlei tip oglindă (reflectare) sau a celei fumurii.

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Nu se admit tâmplării din PVC alb.

Etapile lucrărilor de reparații/ reabilitare/restaurare - conservare vor fi: (1) relevare, (2) îndepărtarea vopselei degradate, (3) reparații la materialul lemnos și la feronerie, (4) revopsirea suprafețelor, (5) montarea sticlei. Măsurile specifice fiecărei etape în parte se regăsesc în **Ghidul de intervenție integrată cu conceptul cromatic în zona construită protejată Centrul istoric Odorheiu Secuiesc**, anexă la prezentul regulament.

Acoperiș

Pentru imobilele valoroase (identificate conform studiu istoric aferent PUZ) nu se admite modificarea - ridicarea, schimbarea pantei etc. - forme acoperișului. De asemenea se va păstra suprafața învelitorii, împreună cu elementele secundare originale - tabachere, lucarne, ferestre. Nu se permite modificarea aspectului general - număr, formă, poziție, material, cromatică - al elementelor secundare originale.

Se admite mansardarea podurilor strict cu respectarea geometriei originale ale acestora - mansardarea este posibilă doar în acele cazuri, unde dimensiunile interioare ale acoperișului permit acest lucru la funcțiunea propusă (locuință, birouri, săli instituții culturale etc.)

La mansardare ferestrele noi, tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

Se va menține în stare funcțională/se vor repara/ vor fi refăcute după modelul original atât coșul de fum, cât și tabacherele pentru ventilarea acoperișului.

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Toate etapele de lucru și toate lucrările de restaurare, consolidare sau reparații vor fi efectuate doar cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Harghita.

Alte elemente (feronerie, instalații exterioare etc.)

Feroneriile și instalațiile exterioare: burlane și jgheaburile, grilajele, conductele, țevile, coșurile etc. se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelarea cu celelalte culori.

Concomitent cu reparațiile locale sau refacerea integrală a elementelor de feronerie vor fi verificate prinderile de stratul suport de zidărie/piatră.

În cazul elementelor de feronerie nu se admite utilizarea unor tipuri de metale străine de fondul istoric.

Este permisă reconstruirea elementelor de feronerie, cu condiția utilizării unor materiale care reproduc fidel aspectul, forma și finisajul celor originale.

Burlanele se vor racorda obligatoriu la rețeaua de apă pluvială.

Uși, Porți și ganguri

Nu se permite modificarea aspectului general (dimenisuni, material, cromatică) al porților și ușilor.

Nu se admite modificarea pozițiilor de montare și a numărului de goluri de uși și porți și tâmplăriilor aferente acestora. Se interzice zidirea golurilor existente (uși, ferestre, porți).

Nu se admite modificarea compoziției interioare, împărțirea în registre, raport plin-gol al porților și ușilor. Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Este admisă configurarea prin decupare de ochiuri mobile mai mici, porțițe, care să permită deschiderea - închiderea porții fără manevrarea porții cu canat mare.

Se impune reutilizarea elementelor componente originale ale ușilor/porților aflate într-o stare funcțională bună. În cazul degradării avansate a materialelor originale (lemn, sticlă, piese metalice) se permite doar utilizarea materialelor moderne, mai performante care au caracteristici fizico - estetice similare (format, culoare, textură etc.).

Tâmplăria se va executa din lemn. Utilizarea tâmplăriei metalice este permisă doar în situații excepționale, fundamentate prin documentație istorică de specialitate.

Este admisă dublarea ușilor exterioare prin montarea la interiorul acestora de plăci din material nou, termoizolant, dar mascat de panouri din materiale, culori similare cu cele originale sau montarea de aripi noi la interior cu aspect contemporan, simplu și discret, în contrast cu originalul păstrat la exterior.

În cazul ușilor vitrate, sticla nouă va avea caracteristici estetice similare cu cea veche (transparentă), nepermițându-se montarea sticlei tip oglindă (reflectare) sau a celei fumurii.

Golurile și accesurile vor fi configurate cu păstrarea aerisilor și a intrărilor existente la demisor/subsol/pivniță.

La reabilitarea unor clădiri cu spații comerciale la parter se va reveni la imaginea inițială, pe baza documentației fotografice de epocă, sau pe cea a modelelor originale din situații similare, ilustrate în studiul de fațadă întocmit de către arhitect.

Etapile lucrărilor de reparații/ reabilitare/restaurare - conservare vor fi: (1) relevare, (2) îndepărtarea vopselei / conservare închidere, (3) reparații material lemnos, (4) reparații elemente de feronerie, (5) vopsire, (6) montare sticlă. Măsurile specifice fiecărei etape în parte se regăsesc în ***Ghidul de intervenție integrată cu conceptul cromatic în zona construită protejată Centrul istoric Odorheiu Secuiesc***, anexă la prezentul regulament.

Signaletică/ firme publicitare

În cazul amenajării unor vitrine noi se vor păstra nealterat specificul și configurația inițială a fațadei și fără distrugerea sau alterarea elementelor decorative sau a ancadramentelor istorice.

Nu se admit vitrinele înșiruite create prin desființarea zidăriei dintre golurile originale, se va respecta ritmul plin-gol al fațadei și soclul clădirii.

Vitrinele vor fi realizate doar la nivelul parterului.

Împrejmuiri

Zidurile de incintă ale cetății vor fi supuse lucrărilor de conservare și/sau restaurare exclusiv în baza unor proiecte tehnice de specialitate, întocmite de experți atestați de Ministerul Culturii, cu obligativitatea avizului CNMI.

Fără a afecta structura zidurilor, sau a da noi goluri în ziduri, se permite realizarea împrejmuirilor semi-permeabile utilizând materiale naturale tratate pentru exterior (ex. lemn termo-tratat) și elemente metalice de tip grilaj, cu condiția ca acestea să fie durabile, finisate în culori neutre și armonizate cu

caracterul arhitectural al zonei. **În cazul porților de acces adiacente zidurilor cetății, acestea nu vor depăși dimensiunea respectivelor ziduri.**

Nu se admite realizarea împrejmuirilor în zona extrasmuros către strada Tompa Laszlo (circulație publică). Față de proprietățile adiacente, se admite realizarea împrejmuirilor opace cu înălțimea între 1,80m și 2,00 m.

2.2.8. Accese și circulații

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale. Accesul se va face din strada Tompa Laszlo. **Se impune asigurarea unui acces la o circulație publică de minim 3,5m. Accesul auto va fi permis doar pentru activități tehnice ocazionale, inclusiv lucrări de întreținere, reparații sau restaurare, fără a genera trafic curent.**

2.2.9. Staționări și pavaje

- **Nu se impune obligativitatea asigurării unui număr minim de locuri de parcare pe lot.**

2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. **Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.**

Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevelor, contoarelor și a bransamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.).

Poziționarea cablurilor și a conductorilor rețelei electrice, se vor poza sub tencuială sau în tubulatură, aparent montată. Distribuitorii electrice și conductorii de legătură se vor pune în casete închise și vor fi așezați în spații speciale, închise.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Toate lucrările de infrastructură (extindere/modernizare/înlocuire) vor fi precedate de diagnostic arheologic preventiv și vor fi realizate sub asistență arheologică de specialitate, în conformitate cu prevederile legale privind protejarea patrimoniului arheologic.

2.2.11. Spații libere și spații plantate

La nivelul zonei se impune asigurarea unui procent minim de 30% de zonă verde, spații plantate cu rol decorativ și de protecție amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri. Aceasta suprafață poate fi completată de de terase verzi, parcuri realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment.

Spațiile neconstruite sau neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Se va asigura o distanță minimă de 10 m între arbori și zidurile istorice, pentru a preveni afectarea structurilor. Speciile arborilor vor fi alese în conformitate cu recomandările specialiștilor în conservarea patrimoniului, evitându-se arborii cu sistem radicular agresiv.

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

2.3. Posibilități maxime de utilizare a terenului

2.3.1. CUT admis

Se menține situația actuală: CUT max=0,8 mp ADC/mp teren - calculat la nivelul întregii zone.

2.3.2. Condiții de depășire a CUT

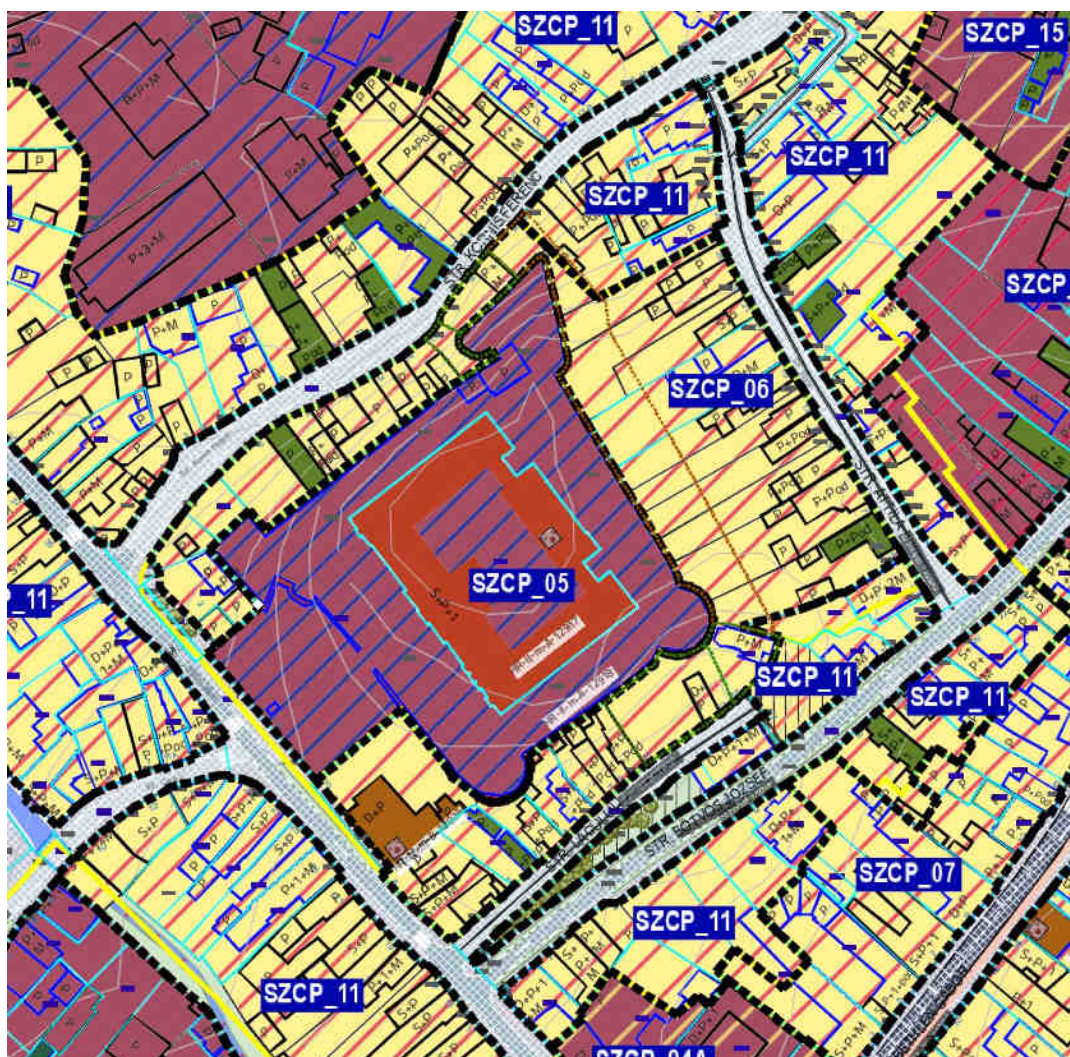
Nu este cazul.

SZCP_06: ZONA COMPLEMENTARĂ I CETATE (INEL I)



I.Descriere

1. Delimitare: Zona este situată imediat în exteriorul incintei Cetății „Székely Támadt”, formând un inel de protecție urbană și vizuală în jurul monumentului istoric. Delimitarea urmărește trama existentă și include parcele cu funcțiuni diverse, dar cu coerență arhitecturală și urbană. Străzi care funcționează ca delimitare: str. Lacului, str. Attila, str. Kornis Ferenc și str. Tompa László.
2. Descrierea sitului: Zona complementară are rolul de protejare a valorii patrimoniale a cetății, atât prin menținerea unui cadru construit armonios, cât și prin controlul intervențiilor edilitare. Țesutul urban este dens, specific orașelor istorice transilvănene, cu locuințe și funcțiuni mixte.
3. Caracteristici: Țesut urban preponderent tradițional, cu clădiri amplasate pe aliniament și parcele înguste, alungite. Există o continuitate tipologică, dar și unele intervenții contemporane. Spațiile verzi sunt rare, dar prezente la limita de vest și est.
4. Funcțiuni: Locuințe individuale sau colective mici, cu unele funcțiuni educație și cultură.



Extras din Planșa de reglementări, Sursa: Autori

2.1. Natura ocupării și utilizării terenului

2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)

Intervențiile admise asupra construcțiilor existente protejate, construcțiilor existente neprotejate și a spațiilor neconstruite sunt cele descrise în secțiunea I. Dispoziții generale, capitolul 1.4. Alte condiționări.

Pe baza analizelor aferente studiului istoric și în conformitate cu prevederile legislației de specialitate în vigoare sunt identificate următoarele imobile și ansambluri încadrate în următoarele categorii de imobile protejate:

1. monumentele istorice de pe LMI, cu zonele de protecție aferente

- Casa memorială Tompa László - HR-IV-a-B-12891;

3. imobile cu valoare istoric-arhitecturală, ambientală care se vor bucura de protecție locală conform Legii 50/1991

- Imobilul din strada Lacului, nr. 1;
- Imobilul din strada Attila, nr. 5;
- Imobilul din strada Kornis Ferenc, nr. 6.

4. imobile fără valoare istoric-arhitecturală

- Imobilele care nu fac parte din categoriile 1, 2 sau 3 de imobile protejate.

Notă: identificarea imobilelor cu valoare de patrimoniu va ține cont obligatoriu și de Planșa 2 - Reglementări Urbanistice, în cazul modificărilor ulterioare ale numerelor cadastrale, respectiv adreselor poștale.

2.1.2a. Tipuri admise de ocupare și utilizare

- **Locuire individuală;**
- Funcțiuni de primire turistică: pensiune;
- Spații verzi;
- **Comerț de mici dimensiuni;**
- **Servicii;**
- **Alimentație publică;**

2.1.2b. Tipuri admise de ocupare și utilizare cu condiționări

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

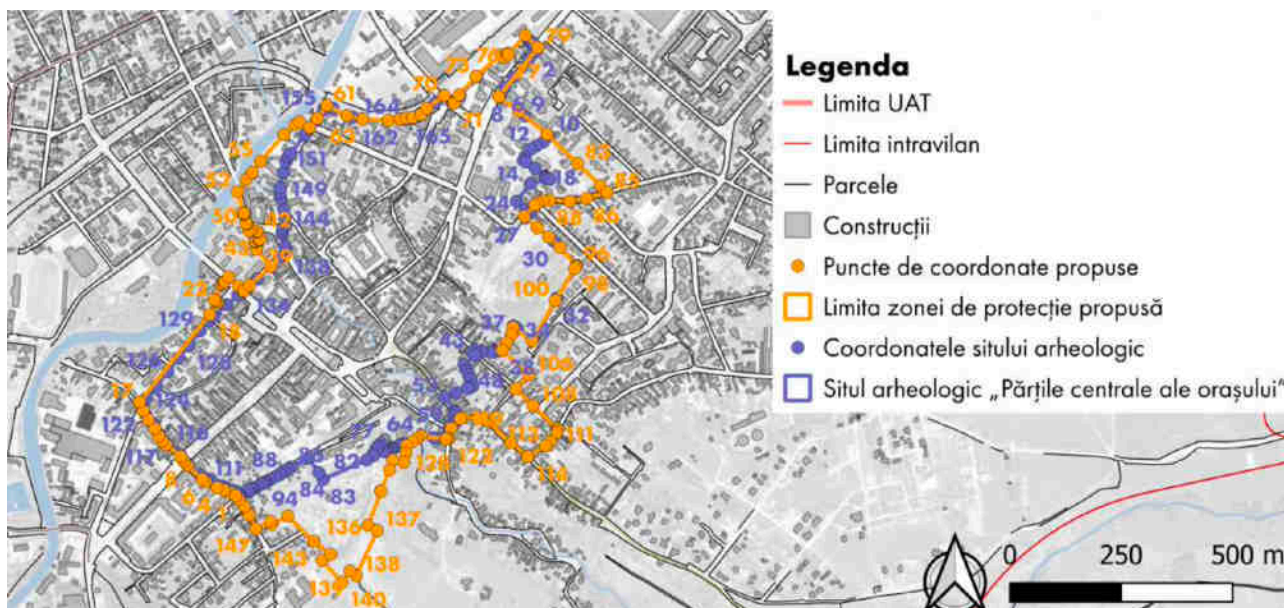
2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

- Construcții provizorii/parazitare;
- **Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente**
- **Lucrări ce pot afecta integritatea fizică și valoarea patrimonială a zidurilor cetății Székely Tamadt;**
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare;
- Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;

- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (inclusiv depozitare cereale, făina de cereale, zahăr cristalizat, paste făinoase și alte articole de băcănie ambalate în pungi, etc.);
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Lucrări de terasament de natură 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 apelor meteorice;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;

2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Subzona se suprapune peste situl arheologic Părțile Centrale ale orașului, conform PUG Mun. Odorheiu Secuiesc.



Situl arheologic Părțile centrale ale orașului. Sursă: Studiu istoric

Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

2.2. Condiții de ocupare a terenului

2.2.1. Caracteristici ale parcelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

- **Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric** (comasare sau divizare a parcelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban, stabilită în baza unui studiu istoric de obiect.
- În cazul edificării unei noi construcții:

S minim	Front la stradă minim	Deschidere la strada	RH max
300mp	6,5 m	Atila	P+M
120mp	7m	Konis Ferenc, Lacului	P+M
250mp	12m	Tompa Laszlo	P+M

Se instituie o zonă de expropriere de utilitate publică în vederea realizării unei circulații pietonale publice de-a lungul fațadei nordice a Cetatea Székely Támadt, cu scopul valorificării perspectivelor vizuale asupra zidurilor cetății și punerii în valoare a ansamblului istoric.

2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament;

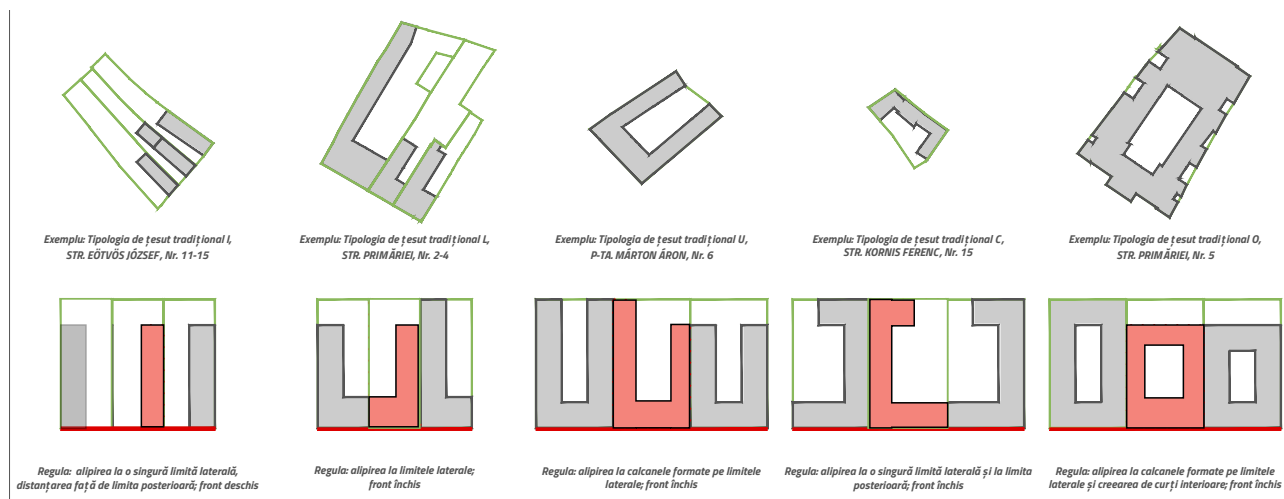
Alinierea caracteristică pentru subzona SZCP_06 este caracterizată de clădiri amplasate pe aliniamentul străzii, creând un front continuu și bine definit. Se observă unele retrageri minore la clădirile mai recente sau reabilite.

- Se menține alinierea existentă. Clădirile noi se vor amplasa la nivelul aliniamentelor formate de circulațiile publice (strada Atila, Konis Ferenc, Lacului și Tompa Laszlo).

2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelor

- Pentru imobilele cu deschidere la străzile Lacului și Kornis Ferenc, **față de aliniamentul format de cetatea Szekely Tamadt, se impune o retragere astfel:**
 - pentru imobilele cu adâncimea peste 15m, se impune o retragere de minim 5m față de aliniament.
 - pentru imobilele cu adâncimea sub 15m, nu se impune o retragere de minim 3m față de aliniamentul format de cetate.
- **Pentru imobilele cu deschidere la strada Atila, se impune o retragere de minim de 5m față de limita exterioară a culoarului de expropriere propus.**

Se admite dezvoltarea clădirilor în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de «I» sau «L». În situațiile în care lățimea frontului la stradă și contextul (prezența calacanelor) o permit, se pot aplica și alte tipologii («U», «C», «T», «O» etc.).



Tipologii tradiționale de construire

- Se impune amplasarea construcțiilor la nivelul limitelor laterale ale imobilelor în vederea acoperirii calcanelor vecine.
- Se permite amplasarea construcției pe una dintre limitele laterale ale parcelei, inclusiv în absența unui calcan edificat pe parcela învecinată, cu condiția ca fațada situată pe limita de proprietate să fie o fațadă opacă, fără ferestre de vedere, sau ferestre de lumină. Față de limita de proprietate opusă cuplării, construcția se va retrage cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3m.
- Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice.
- Se admite construirea pe limita posterioară în cazul existenței unui calcan vecin, altfel, se impune o retragere de minim 5m față de aceasta.

2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

- Este admisă amplasarea de noi corpuri de clădire în spatele corpurilor existente de la frontul la stradă, alipite sau retrase cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, în cazul în care indicatorii POT și CUT permit acest lucru.**
- Se vor îndepărta construcțiile provizorii, parazitare (ex. anexe), eventualele extinderi sau construcții noi vor respecta organizarea interioară a parcelarului tradițional.

2.2.5. POT

Pentru loturile cu deschidere la strada Atilla:

POTmax= 50%

Pentru loturile cu deschidere la strada Konis Ferenc, Lacului:

POT max=60%

Pentru loturile cu deschidere la strada Tompa Laszlo:

POT max=55%

2.2.6. Înălțimea construcțiilor

- Se admite un regim maxim de înălțime, conform prevederilor de mai jos:

S minim	Front la stradă minim	Deschidere la strada	RH max
300mp	6,5 m	Atila	P+M
120mp	7m	Konis Ferenc, Lacului	P+M
250mp	12m	Tompa Laszlo	P+M

- Este admisă utilizarea podurilor construcțiilor existente pentru amenajarea de funcțiuni, cu condiția nemodificării geometriei specifice a acestora.

2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

Construcții existente

Considerente generale

Lucrările de conservare/reabilitare/restaurare se vor face în baza unui studiu istoric de obiect și, după caz, pe baza unui studiu de parament, conform legislației în vigoare.

Toate etapele de lucru, toate lucrările de restaurare, consolidare sau reparații vor fi efectuate doar cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Harghita.

Intervențiile asupra imobilelor existente vor respecta prevederile, măsurile și recomandările **Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc**, 2025.

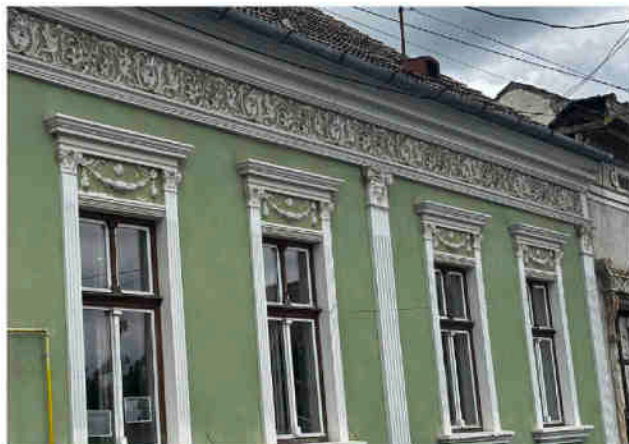
La intervențiile de restaurare/reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii fațade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente.

Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

Cromatică

Concluziile studiului istoric și ale cercetării de parament vor fi analizate în vederea stabilirii paletelor cromatice originale. În situația în care acestea furnizează suficiente date documentate privind culorile inițial utilizate, **conceptul de restaurare cromatică va fi elaborat cu respectarea acestora.**

În caz contrar, se impune folosirea nuanțelor prevăzute în paletarul anexă al *Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.*



concept cromatic corect: nuanțe închise în câmp și deschise la elementele decorative



culori discrete, nuanțe pastel



concept cromatic greșit: nuanțe închise la elementele decorative, culori stridente



culori stridente, nuanțe saturate

Reguli pentru cromatică fațadelor,

Sursa: Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.

Numărul nuanțelor folosite pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele.

Schimbarea culorii se va face exclusiv pe muchiile interioare ale volumelor sau ale întâlnirii între două volume. Se interzice, cu excepția cazurilor bine argumentate (în baza unui studiu istoric și a unui studiu de paramanet) schimbarea culorii în câmpul unei fațade. Se interzice subîmpărțirea unei fațade unitare în câmpuri sau tronsoane verticale colorate diferit.

În situația diferențierii cromatice volumelor suprapuse (registre, etaje, socluri, niveluri retrase etc), cele superioare vor primi nuanțe mai deschise decât cele inferioare.

Planurile retrase, complementare- secundare vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise.

Șpațelii golurilor, ale ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca și planul vertical cu care se intersectează.

1	NCS S 0804-G90Y	NCS S 0803-Y10R	NCS S 0804-Y30R	1	NCS S 3020-Y50R	NCS S 3020-Y60R	NCS S 3020-Y70R	1
2	NCS S 1005-G90Y	NCS S 1005-Y10R	NCS S 1005-Y30R	2	NCS S 3030-Y50R	NCS S 3030-Y60R	NCS S 3030-Y70R	2
3	NCS S 1505-G90Y	NCS S 1505-Y10R	NCS S 1505-Y30R	3	NCS S 3040-Y50R	NCS S 3040-Y60R	NCS S 3040-Y70R	3
4	NCS S 2005-G90Y	NCS S 2005-Y10R	NCS S 2005-Y30R	4	NCS S 3050-Y50R	NCS S 3050-Y60R	NCS S 3050-Y70R	4

1	NCS S 2030-Y20R	NCS S 2030-Y30R	NCS S 2030-Y40R	1	1	NCS S 3010-G10Y	NCS S 3010-G30Y	NCS S 3010-G50Y	1
2	NCS S 2040-Y20R	NCS S 2040-Y30R	NCS S 2040-Y40R	2	2	NCS S 3020-G10Y	NCS S 3020-G30Y	NCS S 3020-G50Y	2
3	NCS S 2050-Y20R	NCS S 2050-Y30R	NCS S 2050-Y40R	3	3	NCS S 3030-G10Y	NCS S 3030-G30Y	NCS S 3030-G50Y	3
4	NCS S 3040-Y20R	NCS S 3040-Y30R	NCS S 3040-Y40R	4	4	NCS S 4020-G10Y	NCS S 4020-G30Y	NCS S 4020-G50Y	4

Extras din paletarul cromatic admis, Sursa: Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.

Fațade

În cazul monumentelor istorice și a clădirilor valoroase (identificate prin studiul istoric aferent PUZCP), toate lucrările de intervenție la nivelul fațadelor vor fi fundamentate printr-un studiu de parament.

Se vor folosi culori pastel, naturale, alegerea culorilor finale de pe fațadă se va face pe baza paletei de culori din anexă (ghid cromatic). În măsura în care există date documentate privind cromatica originală, intervențiile vor respecta și vor reproduce paleta de culori inițială.

Nu se admite montarea unui strat termoizolant (ex. polistiren) la pereții exteriori ai clădirilor monument, cele propuse a fi incluse pe LMI sau cu valoare ambientală.

Tâmplărie

Culoarea tâmplăriilor va fi corelată cu cea a celorlalte componente ale fațadei, recomandându-se vopsele mate, pastel, discret diferențiate. În măsura în care există date documentate privind cromatica originală, intervențiile vor respecta și vor reproduce paleta de culori inițială.

Nu se permite modificarea aspectului general - dimensiuni, material, cromatică - al ferestrelor.

Nu se admite modificarea pozițiilor de montare, numărului de goluri de ferestre și tâmplăriilor aferente acestora. Nu se admite modificarea compoziției interioare, împărțirii în registre sau a raportului plin-gol existent al ferestrelor.

În cazul degradării avansate a materialelor originale (lemn, sticlă, piese metalice) se permite doar utilizarea materialelor moderne, mai performante care au caracteristici fizico - estetice similare (format, culoare, textură etc.).

În cazul înlocuirii geamului original, sticla nouă va avea caracteristici estetice similare cu cea veche (transparentă), nepermițându-se montarea sticlei tip oglindă (reflectare) sau a celei fumurii.

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Nu se admit tâmplării din PVC alb.

Acoperire

Pentru imobilele valoroase (identificate conform studiu istoric aferent PUZ) nu se admite modificarea - ridicarea, schimbarea pantei etc. - formei acoperișului. De asemenea se va păstra suprafața învelitorii, împreună cu elementele secundare originale (dacă acestea există). Nu se permite modificarea aspectului general - număr, formă, poziție, material, cromatică - al elementelor secundare originale.

Se admite mansardarea podurilor strict cu respectarea geometriei originale ale acestora - mansardarea este posibilă doar în acele cazuri, unde dimensiunile interioare ale acoperișului permit acest lucru la funcțiunea propusă (locuință, birouri, săli instituții culturale etc.).

La mansardare ferestrele noi, tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Alte elemente (feronerie, instalații exterioare etc.)

Feroneriile și instalațiile exterioare: burlane și jgheburile, grilajele, conductele, țevile, coșurile etc. se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelarea cu celelalte culori.

Concomitent cu reparațiile locale sau refacerea integrală a elementelor de feronerie vor fi verificate prinderile de stratul suport de zidărie/piatră.

În cazul elementelor de feronerie nu se admite utilizarea unor tipuri de metale străine de fondul istoric.

Este permisă reconstruirea elementelor de feronerie, cu condiția utilizării unor materiale care reproduc fidel aspectul, forma și finisajul celor originale.

Burlanele se vor racorda obligatoriu la rețeaua de apă pluvială.

Uși, Porți și ganguri

Nu se permite modificarea aspectului general (dimenisuni, material, cromatică) al porților și ușilor.

Nu se admite modificarea pozițiilor de montare și a numărului de goluri de uși și porți și tâmplăriilor aferente acestora. Se interzice zidirea golurilor existente (uși, ferestre, porți).

Nu se admite modificarea compoziției interioare, împărțirea în registre, raport plin-gol al porților și ușilor. Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Este admisă configurarea prin decupare de ochiuri mobile mai mici, porțițe, care să permită deschiderea - închiderea porții fără manevrarea porții cu canat mare.

Tâmplăria se va executa din lemn. Utilizarea tâmplăriei metalice este permisă doar în situații excepționale, fundamentate prin documentație istorică de specialitate.

Este admisă dublarea ușilor exterioare prin montarea la interiorul acestora de plăci din material nou, termoizolant, dar mascat de panouri din materiale, culori similare cu cele originale sau montarea de aripi noi la interior cu aspect contemporan, simplu și discret, în contrast cu originalul păstrat la exterior.

În cazul ușilor vitrate, sticla nouă va avea caracteristici estetice similare cu cea veche (transparentă), nepermițându-se montarea sticlei tip oglindă (reflectare) sau a celei fumurii.

Golurile și accesurile vor fi configurate cu păstrarea aerisilor și a intrărilor existente la demisol/subsol/pivniță.

Împrejmuiri

Se impune conservarea sau refacerea împrejmuirilor tradiționale realizate din lemn, cu respectarea caracteristicilor constructive și morfologice specifice zonei. În situațiile în care acest lucru nu este posibil împrejmuirile noi vor fi realizate din materiale naturale similare (lemn tratat pentru exterior), cu o înălțime maximă de 1,60 m la frontul stradal.

Nu se admite realizarea de împrejurimi care pot afecta zidurile cetății.

Signaletică/ firme publicitare

Firmele publicitare vor fi integrate în conceptul compozițional al fațadei

Firmele publicitare vor avea un caracter unitar, grafică discretă, dar clară, explicită pentru activitatea în cauză

Firmele publicitare se vor amplasa în planul fațadei, sau perpendicular pe aceasta, la parter, fără să afecteze aliniamentul străzii, sau să acopere elemente importante sau valoroase ale fațadei.

Lungimea generală a panoului de firmă de max. 20-50 cm, la montarea în planul fațadei, pe lungime scrisul va fi amplasat simetric față de zonele vitrate, textul aplicat direct pe fațadă, nu pe suport, alcătuit din caractere alăturate, înălțimea literelor va fi de max. 35 cm, lungime text max. 1/2 din lungimea fațadei, limita inferioară și cea superioară a scrisului distanțate față de elementele decorative orizontale și față de limita superioară a golurilor de zidărie, deasupra cărora vor fi poziționate.



Exemple pentru raportul plin-gol specific al fațadelor istorice, Sursa: Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.

Construcții noi

Prevederi generale

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric. Volumetria va fi compatibilă cu cea a construcțiilor cu valoroase istorico-arhitecturală din zonă, evitând contrastele bruște de scară sau proporție.

Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă: compoziția fațadelor clădirilor noi va fi corelat cu fațadele clădirilor istorice, dar va fi reinterpretat într-un limbaj contemporan.

Proporțiile golurilor (ferestre, uși) vor respecta dimensiunile și ritmul celor existente la nivelul zonei.

Golurile fațadei vor fi amplasate în acord cu registrul și simetria compoziției specifice zonei.

Cromatică

Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/;

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice, conform Paletarului Anexă prevăzut în **Ghidul de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc**. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Schimbarea culorii se va face exclusiv pe muchiile interioare ale volumelor sau ale întâlnirii între două volume. Se interzice subîmpărțirea unei fațade unitare în câmpuri sau tronsoane colorate diferit.

În situația diferențierii cromaticii volumelor suprapuse (niveluri retrase), cele superioare vor primi nuanțe mai deschise decât cele inferioare.

Șpaletii golurilor, ale ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca și planul vertical cu care se intersectează.

Tâmplărie

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;

Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă ;

Nu se admit tâmplării din PVC de culoare albă.

Acoperire

Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, cu pante egale și constante ce se vor încadra între x și y, în funcție de contextul local.

În cadrul mansardelor, ferestrele de tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

Elemente publicitare

Firmele publicitare vor fi integrate în conceptul compozițional al fațadei

Firmele publicitare vor avea un caracter unitar, grafică discretă, dar clară, explicită pentru activitatea în cauză

Firmele publicitare se vor amplasa în planul fațadei, sau perpendicular pe aceasta, la parter, fără să afecteze aliniamentul străzii, sau să acopere elemente importante sau valoroase ale fațadei.

Lungimea generală a panoului de firmă de max. 20-50 cm, la montarea în planul fațadei, pe lungime scrisul va fi amplasat simetric față de zonele vitrate, textul aplicat direct pe fațadă, nu pe suport, alcătuit din caractere alăturate, înălțimea literelor va fi de max. 35 cm, lungime text max. 1/2 din lungimea fațadei, limita inferioară și cea superioară a scrisului distanțate față de elementele decorative orizontale și față de limita superioară a golurilor de zidărie, deasupra cărora vor fi poziționate.

Împrejmuiri

Se impune conservarea sau refacerea împrejmuirilor tradiționale realizate din lemn, cu respectarea caracteristicilor constructive și morfologice specifice zonei. În situațiile în care acest lucru nu este posibil împrejmuirile noi vor fi realizate din materiale naturale similare (lemn tratat pentru exterior), cu o înălțime maximă de 1,60 m la frontul stradal.

Nu se admite realizarea de împrejmuiri care pot afecta zidurile cetății.

2.2.8. Accese și circulații

- Toate loturile vor avea acces direct la o circulație publică. **Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale. Accesul carosabil pe parcelă nu e obligatoriu** în condițiile în care normele de securitate la incendiu nu o impun.
- Se interzice amplasarea garajelor la nivelul aliniamentelor formate de circulațiile publice.

2.2.9. Staționări și pavaje

- **Imobilele sunt exceptate de la obligativitatea asigurării locurilor de parcare pentru toate utilizările admise.**

2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. **Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.**

Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevelor, contoarelor și a branșamentelor de gaz.

Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.).

Reabilitarea - înlocuirea sau pozarea subterană a cablurilor și conductelor aferente instalațiilor și rețelelor edilitare din spațiul public va preceda pavarea suprafeței curții,

Poziționarea cablurilor și a conductorilor rețelei electrice, se vor poza sub tencuială sau în tubulatură, aparent montată. Distribuitorii electrici și conductorii de legătură se vor pune în casete închise și vor fi așezați în spații speciale, închise.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Toate lucrările de infrastructură (extindere/modernizare/înlocuire) vor fi precedate de diagnostic arheologic preventiv și vor fi realizate sub asistență arheologică de specialitate, în conformitate cu prevederile legale privind protejarea patrimoniului arheologic.

2.2.11. Spații libere și spații plantate

Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție ce ocupă minim 30% din totalul suprafeței de teren, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri. Aceasta suprafață poate fi completată de de terase verzi, parări realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment. **Pentru loturile cu suprafața sub 250mp, se admite un procent minim de 20% de spațiu verde din totalul suprafeței de teren.**

În situațiile în care, din considerente de conformare geometrică a terenului sau regim de construire, **nu poate fi atins procentul minim de spațiu verde la sol**, acesta poate fi completat printr-o **echivalare vegetală, pentru a atinge suprafața minimă de spațiu verde**, conform următoarelor grile:

Tip de amenajare	Unitate de măsură	Valoare echivalentă (mp)
Arbori existenți/propuși spre plantare	1 buc.	10
gard viu	1 ml	5
Grupuri de arbuști, liane, trandafiri (minim 3 bucăți)	1 buc. (Aferent 1mp/arbust)	5
Plante floricole (perene, anuale, bienale, bulboase)	1mp	4
Suprafețe ocupate cu apă	1mp	3
Suprafețe pavate - dale înierbate	1mp	0,2
Terasa înierbate	1mp	0,8

Notă: Se vor lua în calcul arborii cu circumferința trunchiului la 1 m de sol = 14/16 cm; înălțimea punctului de altoire 2- 2,2 m, rădăcina protejată de balot de pământ ambalat în plasă de sârmă, pânză de sac sau container cu dimensiunea de 40-60 cm, coroana formată din minim 3 ramuri principale, gradul de ramificare minim III, înălțimea optimă a arborelui cu tot cu coroană 3 m; exemplare fără răni provocate de boli, dăunători, agenți fizici, chimici, mecanici.

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

2.3. Posibilități maxime de utilizare a terenului

2.3.1. CUT admis

Pentru loturile cu deschidere la strada Atila:

CUT_{max}= 0,9 mp ADC/mp teren

Pentru loturile cu deschidere la strada Konis Ferenc, Lacului:

CUT_{max}= 1 mp ADC/mp teren

Pentru loturile cu deschidere la strada Tompa Laszlo:

CUT_{max}= 0,9 mp ADC/mp teren

2.3.2. Condiții de depășire a CUT

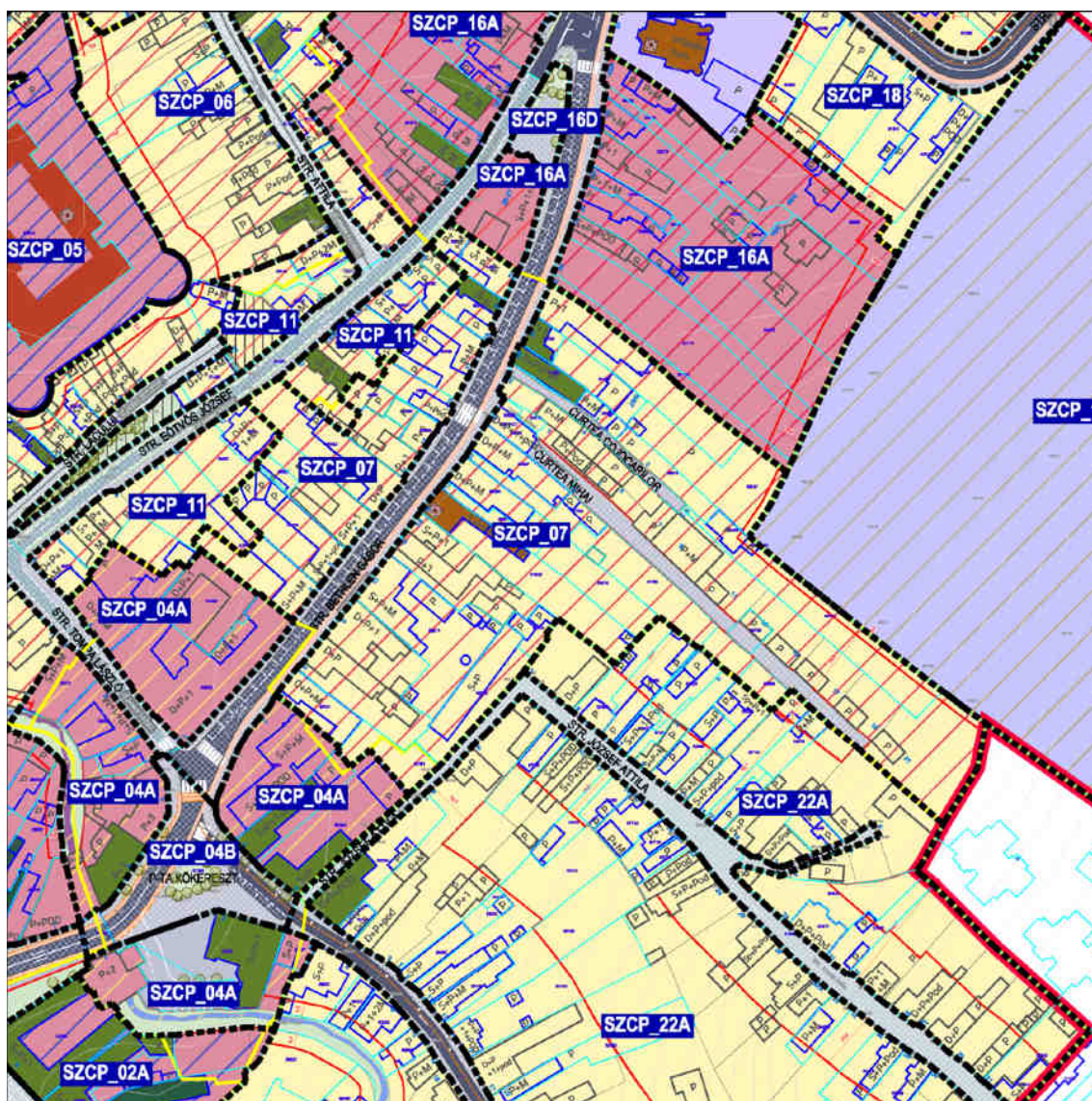
Nu este cazul.

SZCP_07: ANSAMBLU URBAN BETHLEN GÁBOR



I.Descriere

1. Delimitare: Zona se desfășoară de-a lungul străzii Bethlen Gábor, într-un areal compact delimitat de parcelele adiacente și spațiile construite, iar la partea estică de cimitirul reformat. În subzona construită protejată se regăsesc două monumente istorice clasate, înscrise pe Lista Monumentelor Istorice: Ansamblul urban "Str. Bethlen Gábor" cu codul LMI: HR-II-a-B-12888 și Casă (Szabó István) cu codul LMI: HR-II-m-B-12894 la nr.16.
2. Descrierea sitului: Ansamblul reprezintă o subzonă protejată cu valoare urbanistică și istorică, parte a centrului extins al localității. Este caracterizată de coerență funcțională și morfologică, fiind structurată linear de-a lungul arterei Bethlen Gábor.
3. Caracteristici: Țesut urban tradițional, cu fronturi continue și aliniere la stradă. Spațiul urban are o organizare clară, iar relația dintre clădiri și spațiul public contribuie la caracterul unitar al ansamblului.
4. Funcțiuni: Funcțiunea dominantă este locuire, completată de servicii comerciale, spații cu funcție publică și curți interioare cu caracter semiprivat.



Extras din Planșa de reglementări, Sursa: Autori

2.1. Natura ocupării și utilizării terenului

2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)

Intervențiile admise asupra construcțiilor existente protejate, construcțiilor existente neprotejate și a spațiilor neconstruite sunt cele descrise în secțiunea I. Dispoziții generale, capitolul 1.4. Alte condiționări.

Pe baza analizelor aferente studiului istoric și în conformitate cu prevederile legislației de specialitate în vigoare sunt identificate următoarele imobile și ansambluri încadrate în următoarele categorii de imobile protejate:

1. monumentele istorice de pe LMI, cu zonele de protecție aferente

- Ansamblul urban "Str. Bethlen Gábor" - HR-II-a-B-12888;
- Casă (Szabó István) - HR-II-m-B-12894.

3. imobile cu valoare istoric-arhitecturală, ambientală care se vor bucura de protecție locală conform Legii 50/1991

- Imobilul din strada Bethlen Gábor, nr. 21;
- Imobilul din strada Bethlen Gábor, nr. 26;
- Imobilul din strada Bethlen Gábor, nr. 28.

4. imobile fără valoare istoric-arhitecturală

- Imobilele care nu fac parte din categoriile de 1, 2 sau 3 de imobile protejate.

Notă: identificarea imobilelor cu valoare de patrimoniu va ține cont obligatoriu și de Planșa 2 - Reglementări Urbanistice, în cazul modificărilor ulterioare ale numerelor cadastrale, respectiv adreselor poștale.

2.1.2a. Tipuri admise de ocupare și utilizare

- Funcțiuni comerciale (comerț de proximitate);
- Alimentație publică;
- Funcțiuni de primire turistică: hoteluri, pensiuni etc.
- Lăcașe de cult;
- Funcțiuni administrative, funcțiuni de administrare a afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cultură
- Spații verzi;
- Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc,
- Centre comunitare;

2.1.2b. Tipuri admise de ocupare și utilizare cu condiționări

- **Locuire cu obligativitatea asigurării parterului comercial;**

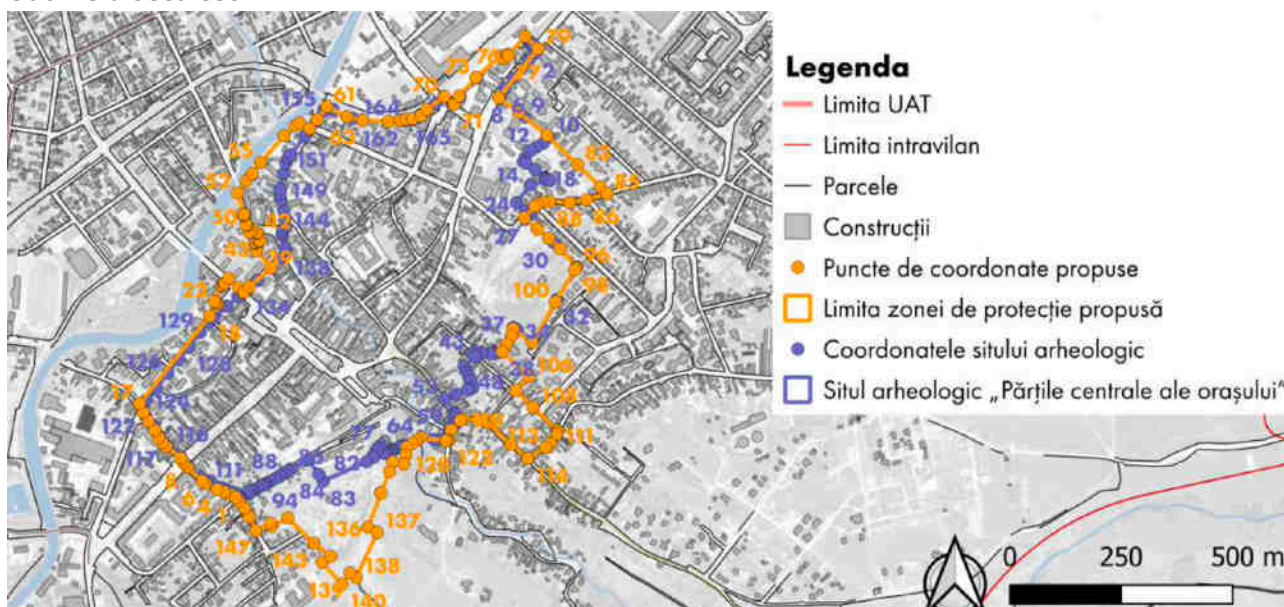
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

- Construcții provizorii/parazitare;
- Depozitare;
- Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (inclusiv depozitare cereale, făina de cereale, zahăr cristalizat, paste făinoase și alte articole de băcănie ambalate în pungi, etc.);
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Subzona se suprapune peste situl arheologic Părțile Centrale ale orașului, conform PUG Mun. Odorheiu Secuiesc.



Situl arheologic Părțile centrale ale orașului. Sursă: Studiu istoric

Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

2.2. Condiții de ocupare a terenului

2.2.1. Caracteristici ale parcelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

Este obligatorie conservarea parcelarului și a aliniamentului istoric. Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. **Se admit operațiunile de comasare a loturilor strict în vederea conservării parcelarului istoric și a revenirii la situația proiectată inițial. Nu se admit operațiuni de dezmembrare a loturilor.** În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente, se poate edifica o nouă construcție doar dacă lotul are o **suprafață minimă de 200 mp.**

Pentru imobilele cu deschidere la Curtea Cojocarilor, respectiv la Curtea Mihai, se admite o **suprafață minimă de 120 mp**, fără a se impune o deschidere minimă la stradă.

S minim	Front la stradă minim	Deschidere la strada	RH max
200 mp	9m	Bethlen Gabor, Eötvös József	P+1+M
120 mp	Nu e cazul	Curtea Cojocarilor, Curtea Mihai	P+M

2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament;

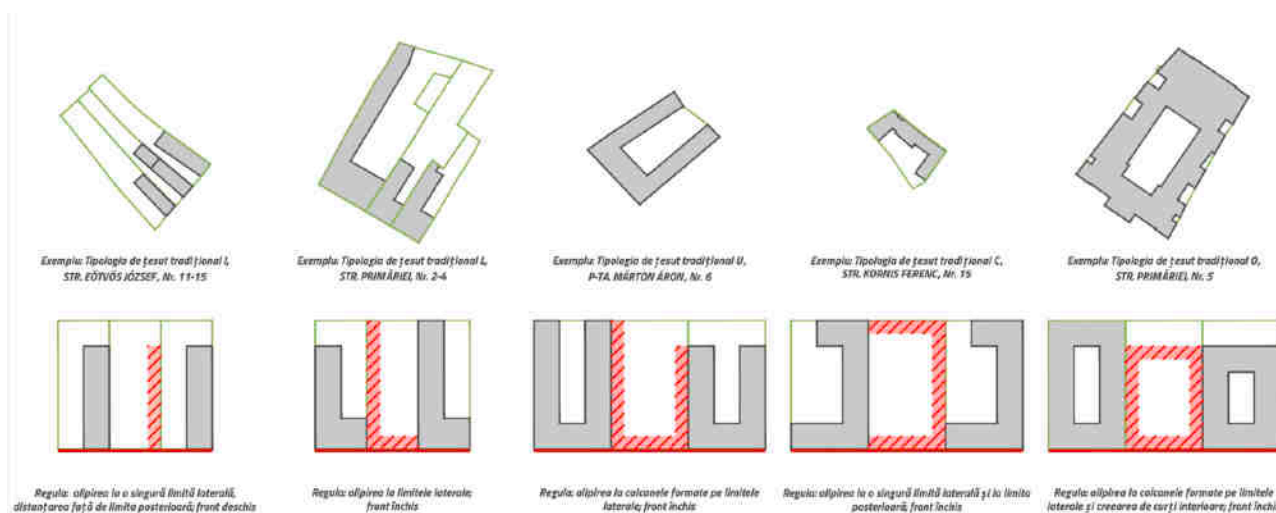
Alinierea caracteristică pentru subzona SZCP_07 este caracterizată de clădiri amplasate pe aliniamentul străzii, contribuind la definirea clară a fronturilor.

- Se conservă modul de amplasare la nivelul aliniamentului străzii Bethlen Gabor. Se impune amplasarea imobilelor noi la nivelul aliniamentelor formate de circulațiile publice (strada Bethlen Gabor și Eötvös József)

2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelor

- Se admite construirea în regim cuplat sau înșiruit.

- Se impune amplasarea construcțiilor la nivelul limitelor laterale ale imobilelor în vederea acoperirii calcanelor vecine.
- Se permite amplasarea construcției pe una dintre limitele laterale ale parcelei, inclusiv în absența unui calcan edificat pe parcela învecinată, cu condiția ca fațada situată pe limita de proprietate să fie o fațadă opacă, fără ferestre de vedere, sau ferestre de lumină.**
- Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice.
- Se admite construirea pe limita posterioară în cazul existenței unui calcan vecin, altfel, se impune o retragere de minim 5m față de aceasta.
- Față de limita posterioară/laterală formată cu SZCP_19 (Cimitirul Reformat) se va respecta o retragere de minim 3m.
- În cazul loturilor cu deschidere la Curtea Cojocarilor, se admite construirea pe limita posterioară a loturilor, **cu condiția ca fațada situată pe limita de proprietate să fie o fațadă opacă, fără ferestre de vedere, sau ferestre de lumină.**
- În cazul loturilor cu deschidere la Curtea Mihai, se va respecta caracterul istoric al curții, cu propunerea revenirii la o situație anterioară istorică, documentată în baza unui studiu istoric.**



Tipologii caracteristice tradiționale (ex. I, L, U, C, O, etc), Sursa: Autori

2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

- Este admisă amplasarea de noi corpuri de clădire în spatele corpurilor existente de la frontul la stradă, alipite sau retrase cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, în cazul în care indicatorii POT și CUT permit acest lucru.
- Se vor îndepărta construcțiile provizorii, parazitare (ex. anexe), eventualele extinderi sau construcții noi vor respecta organizarea interioară a parcelarului tradițional.

2.2.5. POT

Pentru loturile cu deschidere la Curtea Cojocarilor, Curtea Mihai:

POT_{max}= 50%

Pentru loturile cu deschidere la strada Bethlen Gabor:

POT_{max}=65%

2.2.6. Înălțimea construcțiilor

- Se admite un regim maxim de înălțime, conform prevederilor de mai jos:

S minim	Front la stradă minim	Deschidere la strada	RH max
200 mp	9m	Bethlen Gabor, Eötvös József	P+1+M
120 mp	Nu e cazul	Curtea Cojocarilor, Curtea Mihai	P+M

2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

Construcții existente

Considerente generale

Lucrările de conservare/reabilitare/restaurare se vor face în baza unui studiu istoric de obiect și, după caz, pe baza unui studiu de parament, conform legislației în vigoare.

Toate etapele de lucru, toate lucrările de restaurare, consolidare sau reparații vor fi efectuate doar cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Harghita.

Intervențiile asupra imobilelor existente vor respecta prevederile, măsurile și recomandările **Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc**, 2025.

La intervențiile de restaurare/reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii fațade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente.

PUZ - ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ - PUZCP, MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC, JUDEȚUL HARGHITA

1	NCS S 0804-G90Y	NCS S 0803-Y10R	NCS S 0804-Y30R	NCS S 3020-Y50R	NCS S 3020-Y60R	NCS S 3020-Y70R	1
2	NCS S 1005-G90Y	NCS S 1005-Y10R	NCS S 1005-Y30R	NCS S 3030-Y50R	NCS S 3030-Y60R	NCS S 3030-Y70R	2
3	NCS S 1505-G90Y	NCS S 1505-Y10R	NCS S 1505-Y30R	NCS S 3040-Y50R	NCS S 3040-Y60R	NCS S 3040-Y70R	3
4	NCS S 2005-G90Y	NCS S 2005-Y10R	NCS S 2005-Y30R	NCS S 3050-Y50R	NCS S 3050-Y60R	NCS S 3050-Y70R	4

NCS S 2030-Y20R	NCS S 2030-Y30R	NCS S 2030-Y40R	1
NCS S 2040-Y20R	NCS S 2040-Y30R	NCS S 2040-Y40R	2
NCS S 2050-Y20R	NCS S 2050-Y30R	NCS S 2050-Y40R	3
NCS S 3040-Y20R	NCS S 3040-Y30R	NCS S 3040-Y40R	4

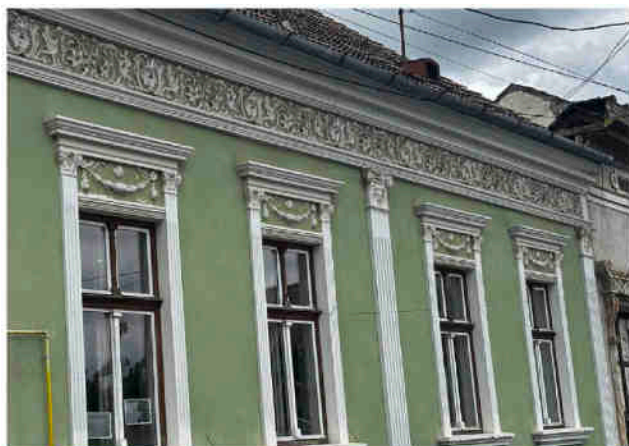
NCS S 3010-G10Y	NCS S 3010-G30Y	NCS S 3010-G50Y	1
NCS S 3020-G10Y	NCS S 3020-G30Y	NCS S 3020-G50Y	2
NCS S 3030-G10Y	NCS S 3030-G30Y	NCS S 3030-G50Y	3
NCS S 4020-G10Y	NCS S 4020-G30Y	NCS S 4020-G50Y	4

Extras din paletarul cromatic admis, Sursa: Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.

Cromatică

Concluziile studiului istoric și ale cercetării de parament vor fi analizate în vederea stabilirii paletii cromatice originale. În situația în care acestea furnizează suficiente date documentate privind culorile inițial utilizate, **conceptul de restaurare cromatică va fi elaborat cu respectarea acestora.**

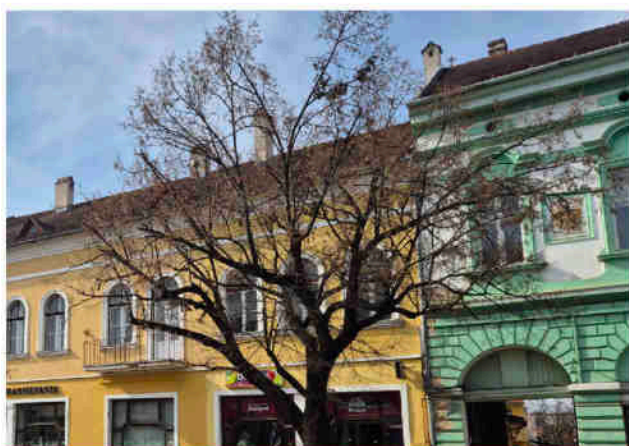
În caz contrar, se impune folosirea nuanțelor prevăzute în paletarul anexă al Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.



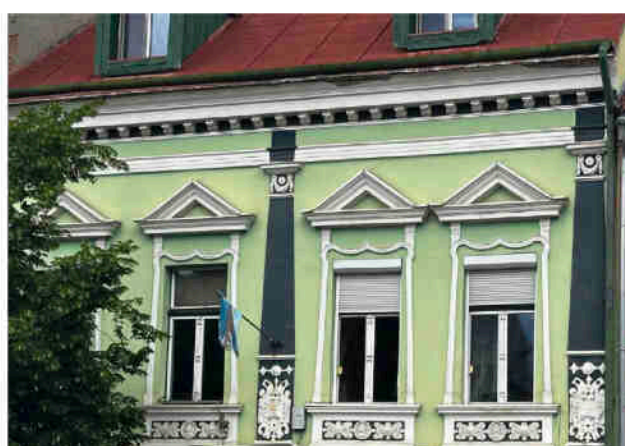
concept cromatic corect: nuanțe închise în câmp și deschise la elementele decorative



culori discrete, nuanțe pastel



concept cromatic greșit: nuanțe închise la elementele decorative, culori stridente



culori stridente, nuanțe saturate

Reguli pentru cromatică fațadelor,

Sursa: Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.

Numărul nuanțelor folosite pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele.

Schimbarea culorii se va face exclusiv pe muchiile interioare ale volumelor sau ale întâlnirii între două volume. Se interzice, cu excepția cazurilor bine argumentate (în baza unui studiu istoric și a unui studiu de paramanet) schimbarea culorii în câmpul unei fațade. Se interzice subîmpărțirea unei fațade unitare în câmpuri sau tronsoane verticale colorate diferit.

În situația diferențierii cromatice volumelor suprapuse (registre, etaje, socluri, niveluri retrase etc), cele superioare vor primi nuanțe mai deschise decât cele inferioare.

Planurile retrase, complementare- secundare vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise.

Șpațelii golurilor, ale ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca și planul vertical cu care se intersectează.

Fațade

Toate lucrările de intervenție la nivelul fațadelor vor fi fundamentate printr-un studiu de parament.

Se vor folosi culori pastel, naturale, alegerea culorilor finale de pe fațadă se va face pe baza paletei de culori din anexă (ghid cromatic) și cu respectarea concluziilor studiului de parament.

Nu se admite montarea unui strat termoizolant (ex. polistiren) la pereții exteriori ai clădirilor monument, cele propuse a fi incluse pe LMI sau cu valoare ambientală.

În cazul elementelor de piatră și stucaturi existente la nivelul clădirilor nu se admite utilizarea unor tipuri de piatră străine de fondul istoric. În cazul degradării avansate a materialelor originale se admite înlocuirea prin reconstrucția din materiale cu caracteristici fizico - estetice similare (format, culoare, textură etc.). Totodată, se permite reconstrucția unor elemente prin tehnica ciopririi sau cea a turnării din piatră artificială cu aspect identic cu cel original.

Tâmplărie

Culoarea tâmplăriilor va fi corelată cu cea a celorlalte componente ale fațadei, recomandându-se vopsele mate, pastel, discret diferențiate. În măsura în care există date documentate privind cromatică originală, intervențiile vor respecta și vor reproduce paleta de culori inițială.

Nu se permite modificarea aspectului general - dimensiuni, material, cromatică - al ferestrelor.

Nu se admite modificarea pozițiilor de montare, numărului de goluri de ferestre și tâmplăriilor aferente acestora. Nu se admite modificarea compoziției interioare, împărțirii în registre sau a raportului plin-gol existent al ferestrelor.

În cazul degradării avansate a materialelor originale (lemn, sticlă, piese metalice) se permite doar utilizarea materialelor moderne, mai performante care au caracteristici fizico - estetice similare (format, culoare, textură etc.).

În cazul înlocuirii geamului original, sticla nouă va avea caracteristici estetice similare cu cea veche (transparentă), nepermițându-se montarea sticlei tip oglindă (reflectare) sau a celei fumurii.

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Nu se admit tâmplării din PVC alb.

Acoperire

Pentru imobilele valoroase (identificate conform studiu istoric aferent PUZ) nu se admite modificarea - ridicarea, schimbarea pantei etc. - formeii acoperișului. De asemenea se va păstra suprafața învelitorii, împreună cu elementele secundare originale - tabachere, lucarne, ferestre. Nu se permite modificarea aspectului general - număr, formă, poziție, material, cromatică - al elementelor secundare originale.

Se admite mansardarea podurilor strict cu respectarea geometriei originale ale acestora - mansardarea este posibilă doar în acele cazuri, unde dimensiunile interioare ale acoperișului permit acest lucru la funcțiunea propusă (locuință, birouri, săli instituții culturale etc.)

La mansardare ferestrele noi, tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

Se va menține în stare funcțională/se vor repara/ vor fi refăcute după modelul original atât coșul de fum, cât și tabacherele pentru ventilarea acoperișului.

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Toate etapele de lucru și toate lucrările de restaurare, consolidare sau reparații vor fi efectuate doar cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Harghita.

Alte elemente (feronerie, instalații exterioare etc.)

Feroneriile și instalațiile exterioare: burlane și jgheburile, grilajele, conductele, țevile, coșurile etc. se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelarea cu celelalte culori.

Concomitent cu reparațiile locale sau refacerea integrală a elementelor de feronerie vor fi verificate prinderile de stratul suport de zidărie/piatră.

În cazul elementelor de feronerie nu se admite utilizarea unor tipuri de metale străine de fondul istoric.

Este permisă reconstruirea elementelor de feronerie, cu condiția utilizării unor materiale care reproduc fidel aspectul, forma și finisajul celor originale.

Burlanele se vor racorda obligatoriu la rețeaua de apă pluvială.

Uși, Porți și ganguri

Nu se permite modificarea aspectului general (dimenisuni, material, cromatică) al porților și ușilor.

Nu se admite modificarea pozițiilor de montare și a numărului de goluri de uși și porți și tâmplărilor aferente acestora. Se interzice zidirea golurilor existente (uși, ferestre, porți).

Nu se admite modificarea compoziției interioare, împărțirea în registre, raport plin-gol al porților și ușilor.

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Este admisă configurarea prin decupare de ochiuri mobile mai mici, porțițe, care să permită deschiderea - închiderea porții fără manevrarea porții cu canat mare.

Tâmplăria se va executa din lemn. Utilizarea tâmplăriei metalice este permisă doar în situații excepționale, fundamentate prin documentație istorică de specialitate.

Este admisă dublarea ușilor exterioare prin montarea la interiorul acestora de plăci din material nou, termoizolant, dar mascat de panouri din materiale, culori similare cu cele originale sau montarea de aripi noi la interior cu aspect contemporan, simplu și discret, în contrast cu originalul păstrat la exterior. În cazul ușilor vitrate, sticla nouă va avea caracteristici estetice similare cu cea veche (transparentă), nepermițându-se montarea sticlei tip oglindă (reflectare) sau a celei fumurii.

Golurile și accesurile vor fi configurate cu păstrarea aerisilor și a intrărilor existente la demisor/subsol/pivniță.

La reabilitarea unor clădiri cu spații comerciale la parter se va reveni la imaginea inițială, pe baza documentației fotografice de epocă, sau pe cea a modelelor originale din situații similare, ilustrate în studiul de fațadă întocmit de către arhitect.

În cazul amenajării unor vitrine noi se vor păstra nealterat specificul și configurația inițială a fațadei și fără distrugerea sau alterarea elementelor decorative sau a ancadramentelor istorice.

Nu se admit vitrinele înșiruite create prin desființarea zidăriei dintre golurile originale, se va respecta ritmul plin-gol al fațadei și soclul clădirii.

Vitrinele vor fi realizate doar la nivelul parterului.

Împrejmuiri

Se impune conservarea împrejmuirilor tradiționale, sau a gangurilor, folosite atât pentru acces auto, cât și acces pietonal. Nu se permite modificarea aspectului general- dimenisuni, material, cromatică- al porților și împrejmuirilor tradiționale.

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparentă etc.

Împrejmuirile amplasate la limita de proprietate spre stradă vor avea o înălțime cuprinsă între 1,60 m și 2,00 m.

Se admite realizarea unui soclu opac, fără a fi obligatorie includerea acestuia, cu condiția ca înălțimea sa să nu depășească 30% din înălțimea totală a împrejuririi. În cazul în care acesta se realizează, se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaie nepotrivit.

Se permite realizarea împrejuririlor din lemn sau din alte materiale naturale, cu condiția ca acestea să fie durabile, tratate corespunzător pentru utilizare exterioară și să fie armonizate cu caracterul arhitectural al zonei. realizate din zidărie, elemente metalice de tip grilaj sau plantații de gard viu, cu respectarea caracterului zonei

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejuririlor din prefabricate de beton, din plase metalice, din tablă, sau din azbociment.

Împrejuririle laterale sau posterioare vor avea o înălțime maximă de 2,20m și vor fi opace.

Signaletică/ firme publicitare

Firmele publicitare vor fi integrate în conceptul compozițional al fațadei

Firmele publicitare vor avea un caracter unitar, grafică discretă, dar clară, explicită pentru activitatea în cauză

Firmele publicitare se vor amplasa în planul fațadei, sau perpendicular pe aceasta, la parter, fără să afecteze aliniamentul străzii, sau să acopere elemente importante sau valoroase ale fațadei.

Lungimea generală a panoului de firmă de max. 20-50 cm, la montarea în planul fațadei, pe lungime scrisul va fi amplasat simetric față de zonele vitrate, textul aplicat direct pe fațadă, nu pe suport, alcătuit din caractere alăturate, înălțimea literelor va fi de max. 35 cm, lungime text max. 1/2 din lungimea fațadei, limita inferioară și cea superioară a scrisului distanțate față de elementele decorative orizontale și față de limita superioară a golurilor de zidărie, deasupra cărora vor fi poziționate

Construcții noi

Considerente generale

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric.

Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă: compoziția fațadelor clădirilor noi va fi corelat cu fațadele clădirilor istorice, dar va fi reinterpretat într-un limbaj contemporan.



exemplu de dimensionare și poziționare a firmei unui spațiu comercial, relaționat și integrat compoziției întregii fațade



la reamenajarea/reconfigurarea spațiului comercial de la parter, se va respecta structura, raportul plin - gol de la nivelurile superioare

Exemple pentru raportul plin-gol specific al fațadelor istorice, Sursa: Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.

Cromatică

Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplări exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii;/ Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice, conform Paletarului Anexă prevăzut în **Ghidul de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc**. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Schimbarea culorii se va face exclusiv pe muchiile interioare ale volumelor sau ale întâlnirii între două volume. Se interzice subîmpărțirea unei fațade unitare în câmpuri sau tronsoane colorate diferit.

În situația diferențierii cromatice volumelor suprapuse (niveluri retrase), cele superioare vor primi nuanțe mai deschise decât cele inferioare.

Șpații golurilor, ale ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca și planul vertical cu care se intersectează.

Tâmplărie

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă ;
Nu se admit tâmplării din PVC de culoare albă.

Acoperire

Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, cu pante egale și constante ce se vor încadra între x și y , în funcție de contextul local.
În cadrul mansardelor, ferestrele de tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

Elemente publicitare

Firmele publicitare vor fi integrate în conceptul compozițional al fațadei
Firmele publicitare vor avea un caracter unitar, grafică discretă, dar clară, explicită pentru activitatea în cauză
Firmele publicitare se vor amplasa în planul fațadei, sau perpendicular pe aceasta, la parter, fără să afecteze aliniamentul străzii, sau să acopere elemente importante sau valoroase ale fațadei.

Lungimea generală a panoului de firmă de max. 20-50 cm, la montarea în planul fațadei, pe lungime scrisul va fi amplasat simetric față de zonele vitrate, textul aplicat direct pe fațadă, nu pe suport, alcătuit din caractere alăturate, înălțimea literelor va fi de max. 35 cm, lungime text max. 1/2 din lungimea fațadei, limita inferioară și cea superioară a scrisului distanțate față de elementele decorative orizontale și față de limita superioară a golurilor de zidărie, deasupra cărora vor fi poziționate.

Împrejmuiri

Se impune conservarea împrejmuirilor tradiționale, sau a gangurilor, folosite atât pentru acces auto, cât și acces pietonal. Nu se permite modificarea aspectului general- dimenisuni, material, cromatică- al porților și împrejmuirilor tradiționale.

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.

Împrejmuirile amplasate la limita de proprietate spre stradă vor avea o înălțime cuprinsă între 1,60 m și 2,00 m.

Se admite realizarea unui soclu opac, fără a fi obligatorie includerea acestuia, cu condiția ca înălțimea sa să nu depășească 30% din înălțimea totală a împrejuririi. În cazul în care acesta se realizează, se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaie nepotrivit.

Se permite realizarea împrejuririlor din lemn sau din alte materiale naturale, cu condiția ca acestea să fie durabile, tratate corespunzător pentru utilizare exterioară și să fie armonizate cu caracterul arhitectural al zonei. realizate din zidărie, elemente metalice de tip grilaj sau plantații de gard viu, cu respectarea caracterului zonei

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejuririlor din prefabricate de beton, din plase metalice, din tablă, sau din azbociment.

Împrejuririle laterale sau posterioare vor avea o înălțime maximă de 2,20m și vor fi opace.

2.2.8. Accese și circulații

- Pentru construcțiile noi, autorizarea executării construcțiilor noi este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale, în cazul în care acestea există, **fără obligativitatea asigurării accesului carosabil pe lot, în cazul în care configurația inițială a clădirii nu permite acest lucru.**
- **Se impune conservarea accesurilor prin gang, acolo unde acestea există.**

2.2.9. Staționări și pavaje

- **Nu se impune asigurarea unui număr minim de locuri de parcare, atunci când configurația geometrică a lotului nu permite amenajarea accesurilor carosabile (front continuu).**
- În cazul în care geometria lotului permite asigurarea unui acces carosabil, **staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.**
Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.
- Este interzisă amenajarea locurilor de parcare vizibile din spațiul public. Parcare se va realiza în interiorul lotului, în spații tratate astfel încât să nu afecteze coerența vizuală și caracterul zonei.
- **Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile, din materiale naturale.**

2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul

public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevelor, contoarelor și a bransamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.).

Reabilitarea - înlocuirea sau pozarea subterană a cablurilor și conductelor aferente instalațiilor și rețelelor edilitare din spațiul public va preceda pavarea suprafeței curții,

Poziționarea cablurilor și a conductorilor rețelei electrice, se vor poza sub tencuială sau în tubulatură, aparent montată. Distribuitorii electrici și conductorii de legătură se vor pune în casete închise și vor fi așezați în spații speciale, închise.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Toate lucrările de infrastructură (extindere/modernizare/înlocuire) vor fi precedate de diagnostic arheologic preventiv și vor fi realizate sub asistență arheologică de specialitate, în conformitate cu prevederile legale privind protejarea patrimoniului arheologic.

2.2.11. Spații libere și spații plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă;

Spațiile neconstruite sau neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

Pentru construcțiile comerciale/servicii vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement pe minim 10% din suprafața terenului. amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți. Aceasta suprafață poate fi completată de de parcări realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment.

Pentru construcțiile de locuințe, este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție ce ocupă minim 25% din totalul suprafeței de teren, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți. Aceasta suprafață poate fi completată de de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment.

În situațiile în care, din considerente de conformare geometrică a terenului sau regim de construire, **nu poate fi atins procentul minim de spațiu verde la sol**, acesta poate fi completat printr-o **echivalare vegetală, pentru a atinge suprafața minimă de spațiu verde**, conform următoarei grile:

Tip de amenajare	Unitate de măsură	Valoare echivalentă (mp)
Arbori existenți/propuși spre plantare	1 buc.	10
gard viu	1 ml	5
Grupuri de arbuști, liane, trandafiri (minim 3 bucăți)	1 buc. (Aferent 1mp/arbust)	5
Plante floricole (perene, anuale, bienale, bulboase)	1mp	4
Suprafețe ocupate cu apă	1mp	3
Suprafețe pavate - dale înierbate	1mp	0,2
Terase înierbate	1mp	0,8

Notă: Se vor lua în calcul arborii cu circumferința trunchiului la 1 m de sol = 14/16 cm; înălțimea punctului de altoire 2- 2,2 m, rădăcina protejată de balot de pământ ambalat în plasă de sârmă, pânză de sac sau container cu dimensiunea de 40-60 cm, coroana formată din minim 3 ramuri principale, gradul de ramificare minim III, înălțimea optimă a arborelui cu tot cu coroană 3 m; exemplare fără răni provocate de boli, dăunători, agenți fizici, chimici, mecanici.

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

2.3. Posibilități maxime de utilizare a terenului

2.3.1. CUT admis

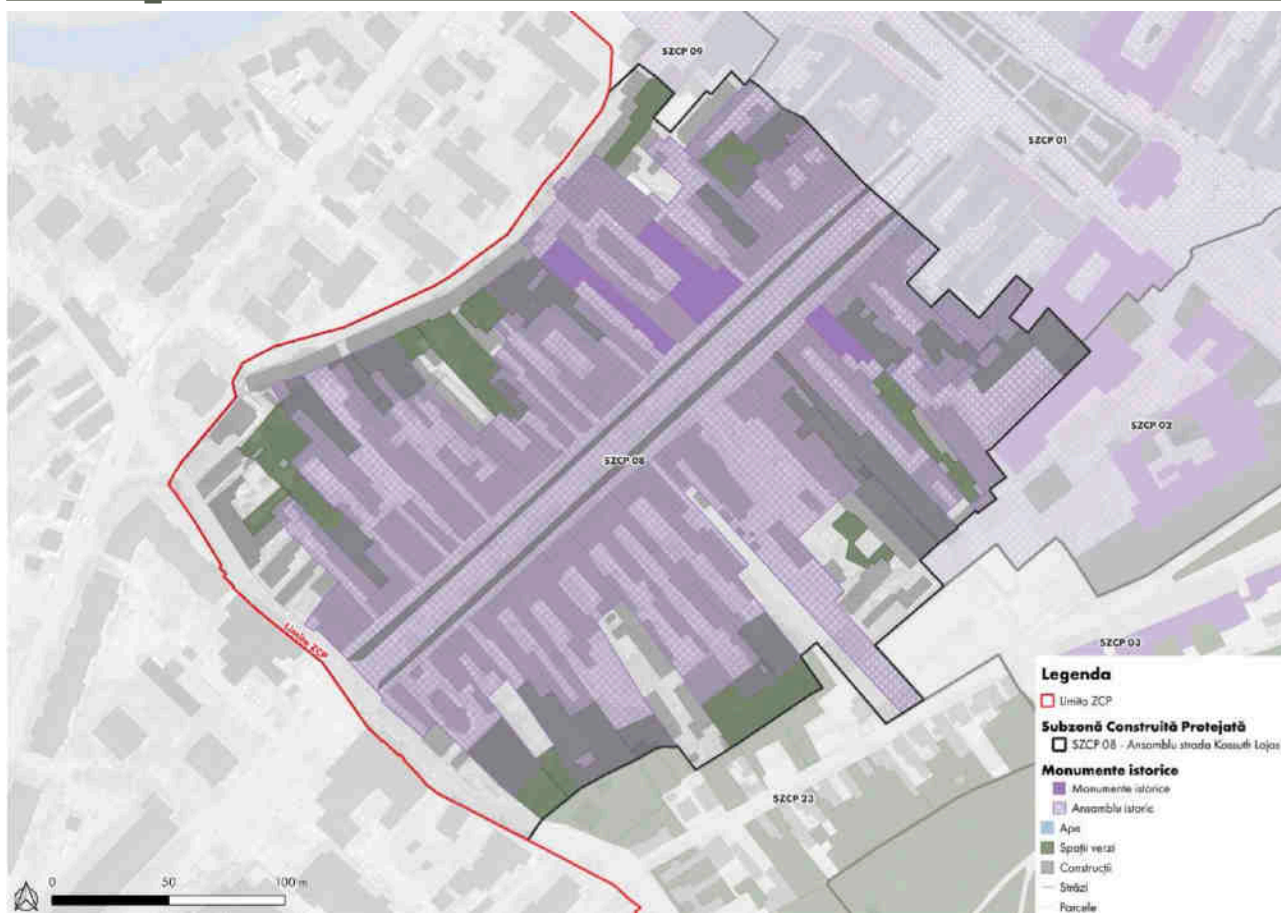
Pentru loturile cu deschidere la Curtea Cojocarilor, Curtea Mihai: CUT_{max}= 0,8 mp ADC/mp teren

Pentru loturile cu deschidere la strada Bethlen Gabor: CUT_{max}=1,7 mp ADC/mp teren

2.3.2. Condiții de depășire a CUT

Nu este cazul.

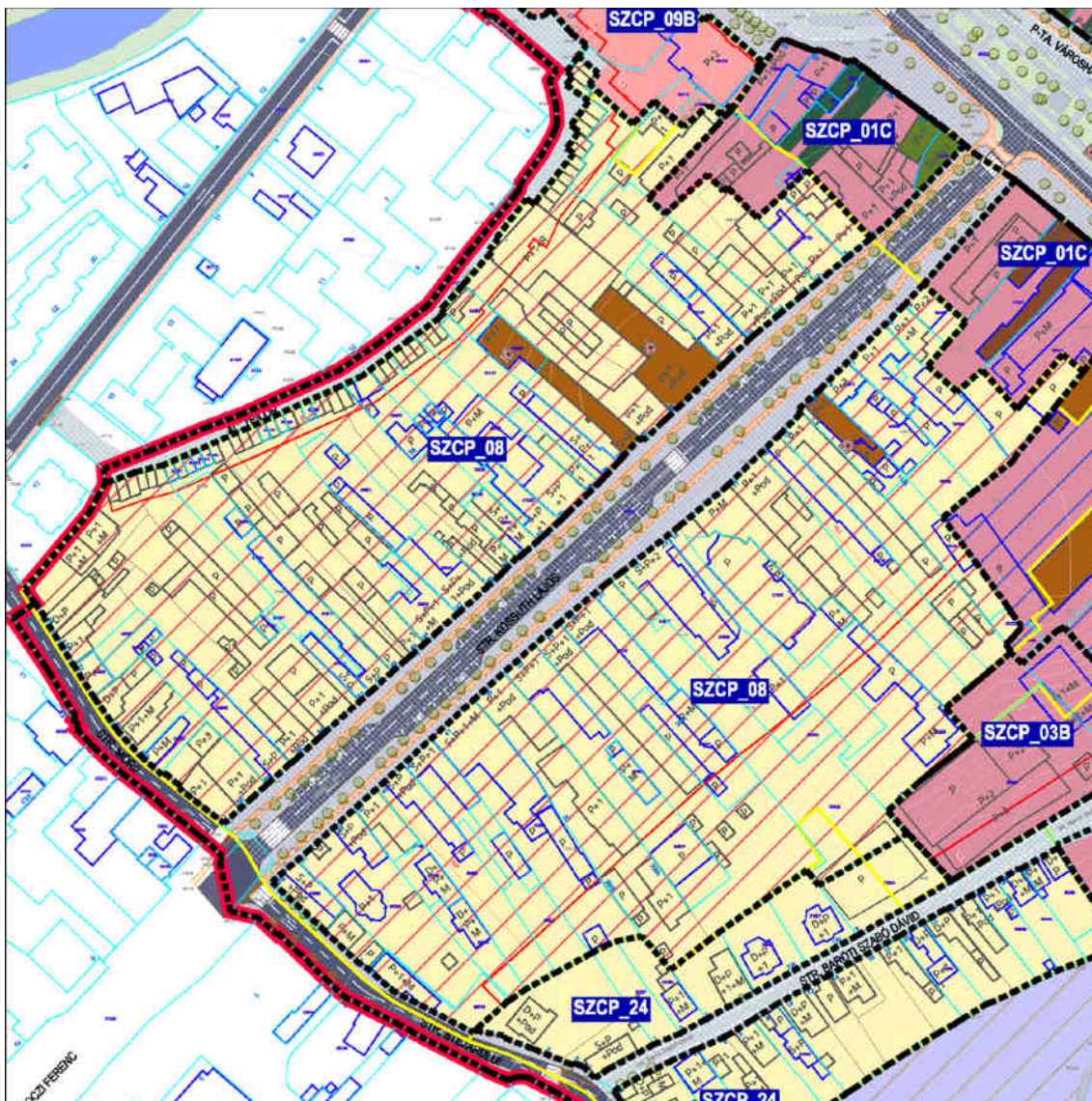
SZCP_08: ANSAMBLUL URBAN KOSSUTH LAJOS



I.Descriere

1. Delimitare: Zona urmează traseul străzii Kossuth Lajos, delimitată clar de parcelele, construcțiile adiacente și de următoarele străzi: str. Morii, str. Stejarului, str. Teilor. Are o formă alungită, extinsă în ambele direcții ale arterei principale.
2. Descrierea sitului: Această subzonă face parte din țesutul istoric, cu o dezvoltare liniară bine definită și fronturi construite coerente. Artera Kossuth Lajos are caracter de bulevard istoric și funcționează ca axă urbană importantă. Strada este inclusă în întregime ca ansamblu în Lista Monumentelor Istorice cu codul LMI: HR-II-a-B-12890 Ansamblu urban „Str. Kossuth Lajos”. De asemenea conține și imobile individuale clasate: Clădirea primei tipografii, azi unitate comercială cu codul LMI: HR-II-m-B-12899; Fostul restaurant „București”, azi unitate comercială cu codul LMI: HR-II-m-B-12900; Atelierul fotografic Kovács, cu vitrine originare cu codul LMI: HR-II-m-B-12901. Reprezintă o parte din primul nucleu de dezvoltare a localității.
3. Caracteristici: Țesut urban dens și coerent cu aliniere continuă la stradă. Fronturile construite definesc clar spațiul public, contribuind la imaginea urbană omogenă a ansamblului.

4. Funcțiuni: Funcțiunea dominantă este locuirea, cu prezența accentuată a spațiilor comerciale și de servicii la parter. Se regăsesc și funcții de turism și ospitalitate.



Extras din Planșa de reglementări, Sursa: Autori

2.1. Natura ocupării și utilizării terenului

2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)

Intervențiile admise asupra construcțiilor existente protejate, construcțiilor existente neprotejate și a spațiilor neconstruite sunt cele descrise în secțiunea I. Dispoziții generale, capitolul 1.4. Alte condiționări.

Pe baza analizelor aferente studiului istoric și în conformitate cu prevederile legislației de specialitate în vigoare sunt identificate următoarele imobile și ansambluri încadrate în următoarele categorii de imobile protejate:

1. monumentele istorice de pe LMI, cu zonele de protecție aferente

- Ansamblu urban „Str. Kossuth Lajos” - HR-II-a-B-12890;
- Clădirea primei tipografii, azi unitate comercială - HR-II-m-B-12899;
- Fostul restaurant „București”, azi unitate comercială - HR-II-m-B-12900;
- Atelierul fotografic Kovács, cu vitrine originare - HR-II-m-B-12901.

4. imobile fără valoare istoric-arhitecturală

- Imobilele care nu fac parte din categoriile de 1, 2 sau 3 de imobile protejate.

Notă: identificarea imobilelor cu valoare de patrimoniu va ține cont obligatoriu și de Planșa 2 - Reglementări Urbanistice, în cazul modificărilor ulterioare ale numerelor cadastrale, respectiv adreselor poștale.

2.1.2a. Tipuri admise de ocupare și utilizare

- Funcțiuni comerciale (comerț de proximitate);
- Alimentație publică;
- Instituții publice;
- Funcțiuni de primire turistică: hoteluri, pensiuni etc.
- Lăcașe de cult;
- Funcțiuni administrative, funcțiuni de administrare a afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare;
- Funcțiuni culturale;
- Funcțiuni educaționale;
- Spații verzi;
- Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc,
- Centre comunitare;
- Circulații pietonale;

2.1.2b. Tipuri admise de ocupare și utilizare cu condiționări

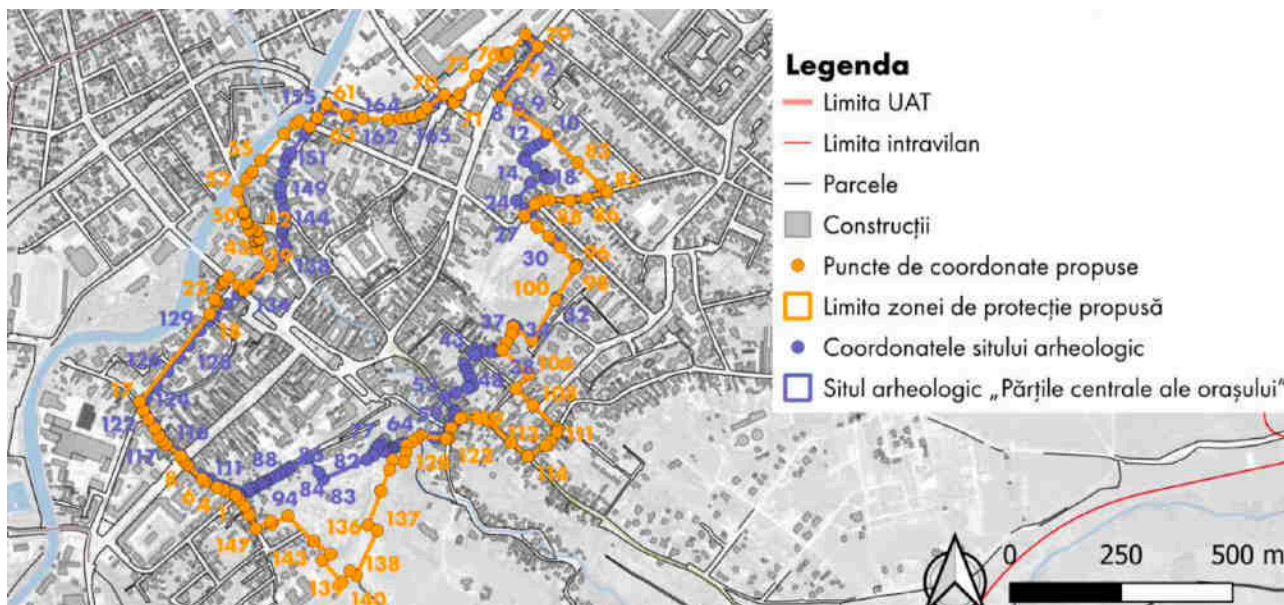
- **Locuire cu obligativitatea asigurării parterului comercial;**
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

- Construcții provizorii/parazitare;
- Depozitare;
- Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (inclusiv depozitare cereale, făina de cereale, zahăr cristalizat, paste făinoase și alte articole de băcănie ambalate în pungă, etc.);
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Subzona se suprapune peste situl arheologic Părțile Centrale ale orașului, conform PUG Mun. Odorheiu Secuiesc.



Situl arheologic Părțile centrale ale orașului. Sursa: Studiu istoric

Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

2.2. Condiții de ocupare a terenului

2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

Este obligatorie conservarea parcellarului și a aliniamentului istoric. Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. **Se admit operațiunile de comasare a loturilor strict în vederea conservării parcellarului istoric și a revenirii la situația proiectată inițial. Nu se admit operațiuni de dezmembrare a loturilor.** În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente, se poate edifica o nouă construcție doar dacă lotul are o **suprafață minimă de 200 mp și o deschidere la stradă de minim 9m.**

2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

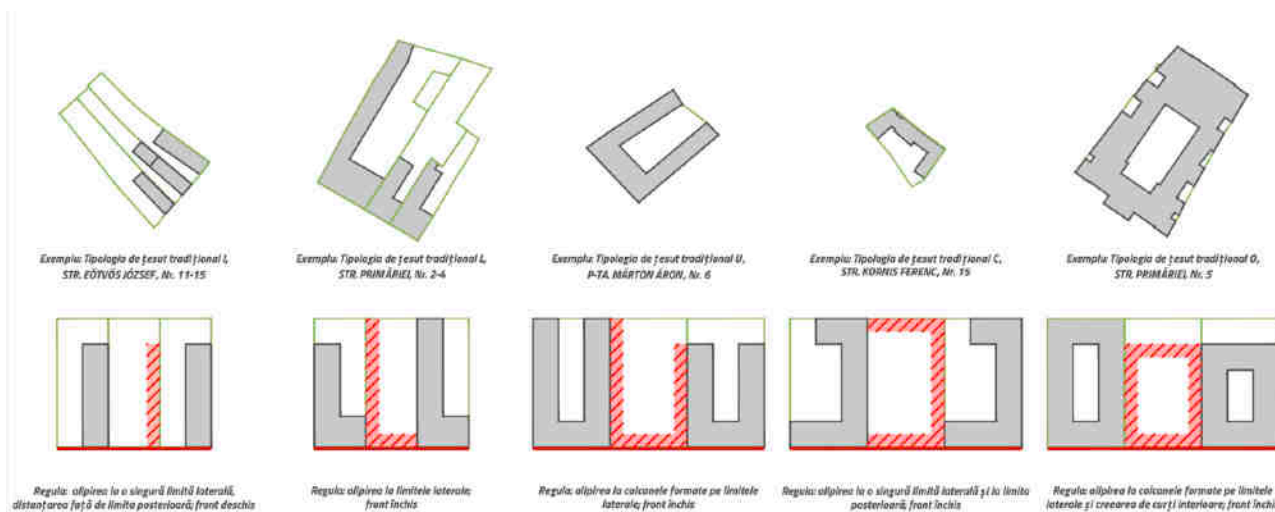
Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament;

Alinierea caracteristică pentru subzona SZCP_08 este caracterizată de clădiri amplasate pe aliniamentul străzii, în front continuu.

- Se conservă aliniamentele existente la străzile Kossuth Lajos, Morii și Stejarilor.
- În raport cu aliniamentul aleii Teilor, se impune desființarea garajelor existente. Se admite amplasarea de construcții noi orientate către aleea Teilor, cu obligativitatea respectării unei retrageri de 10,00 m față de aliniamentul străzii.
- Pentru arealul aflat la est de strada Kossuth Lajos se impune o bandă de construibilitate de maxim 75m de la aliniamentul străzii.

2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor



Tipologii caracteristice tradiționale (ex. I, L, U, C, O, etc), Sursa: Autori

- Se admite construirea în regim cuplat sau înșiruit.
- Se impune amplasarea construcțiilor la nivelul limitelor laterale ale imobilelor în vederea acoperirii calcanelor vecine.
- Se permite amplasarea construcției pe una dintre limitele laterale ale parcelei, inclusiv în absența unui calcan edificat pe parcela învecinată, cu condiția ca fațada situată pe limita de proprietate să fie o fațadă opacă, fără ferestre de vedere, sau ferestre de lumină.
- Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice.
- Amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform bandei de construibilitate stabilite la Articolul 5.
- Pentru loturile cu deschidere la strada Morii, se admite amplasarea construcțiilor la nivelul limitei posterioare strict în cazul existenței unui calcan vecin pe această limită. Altfel, se impune retragerea de la limita posterioară cu minim jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3m.
- Pentru loturile cu deschidere la strada Stejarului, ce au o adâncime mai mică de 12m, se admite amplasarea construcțiilor la nivelul limitei posterioare, inclusiv în absența unui calcan edificat pe parcela învecinată, cu condiția ca fațada situată pe limita de proprietate să fie o fațadă opacă, fără ferestre de vedere, sau ferestre de lumină. Pentru loturile cu adâncime peste 12m, amplasarea construcțiilor la nivelul limitei posterioare se realizează strict în cazul existenței unui calcan vecin pe această limită. Altfel, se impune retragerea de la limita posterioară cu minim jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3m.
- Se admite amplasarea construcțiilor noi la nivelul aliniamentului format de subzona SZCP_02, cu condiția existenței unui calcan vecin, altfel, se impune o retragere de minim 5m față de aceasta.

2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

- Este admisă amplasarea de noi corpuri de clădire în spatele corpurilor existente de la frontul la stradă, alipite sau retrase cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, în cazul în care indicatorii POT și CUT permit acest lucru.
- Se vor îndepărta construcțiile provizorii, parazitare (ex. anexe), eventualele extinderi sau construcții noi vor respecta organizarea interioară a parcelarului tradițional.

2.2.5. POT

- POT max= 65%

2.2.6. Înălțimea construcțiilor

- **Se admite un regim maxim de înălțime de P+1+M.**
- Prezentul regulament nu impune realizarea demisolului pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb admite construirea acestuia.
- Se admite mansardarea podurilor, exclusiv cu respectarea geometrie originale a acestora. Nu se admite modificarea - ridicarea, schimbarea pantei etc. - formei acoperișului.
- Regimul de înălțime maxim al construcției dezvoltate în interiorul parcelei, fără front la strada nu îl va depăși pe cel al clădirii dispuse la nivelul aliniamentului străzii Uzinei.

2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

Construcții existente

Considerente generale

Lucrările de conservare/reabilitare/restaurare se vor face în baza unui studiu istoric de obiect și, după caz, pe baza unui studiu de parament, conform legislației în vigoare.

Toate etapele de lucru, toate lucrările de restaurare, consolidare sau reparații vor fi efectuate doar cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Harghita.

Nu este permisă amplasarea de construcții cu caracter provizoriu de tip chioșc comercial/chioșc de ziare etc. la nivelul alinaimentelor.

Intervențiile asupra imobilelor existente vor respecta prevederile, măsurile și recomandările **Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc**, 2025.

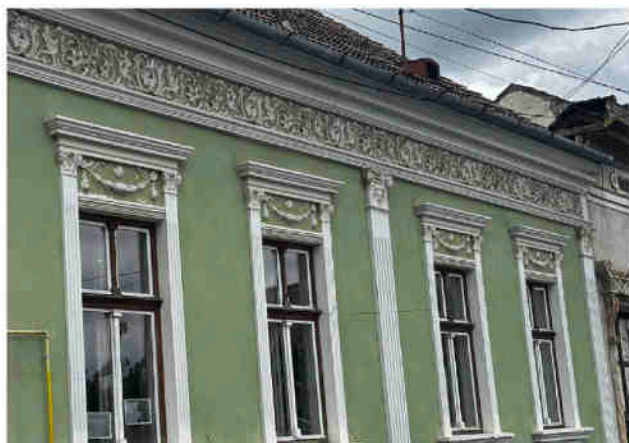
La intervențiile de restaurare/reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii fațade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente.

Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

Cromatică

Concluziile studiului istoric și ale cercetării de parament vor fi analizate în vederea stabilirii paletelor cromatice originale. În situația în care acestea furnizează suficiente date documentate privind culorile inițial utilizate, **conceptul de restaurare cromatică va fi elaborat cu respectarea acestora.**

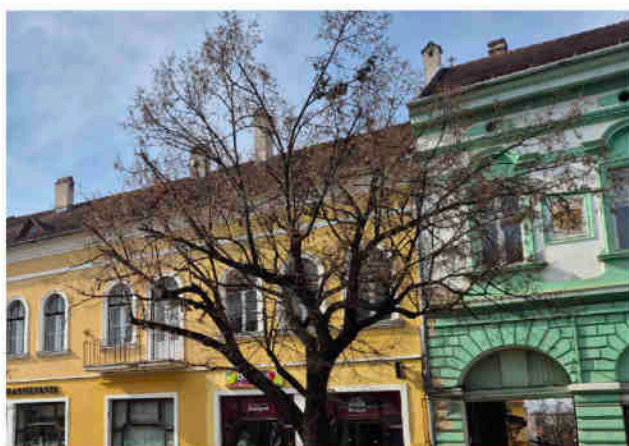
În caz contrar, se impune folosirea nuanțelor prevăzute în paletarul anexă al *Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.*



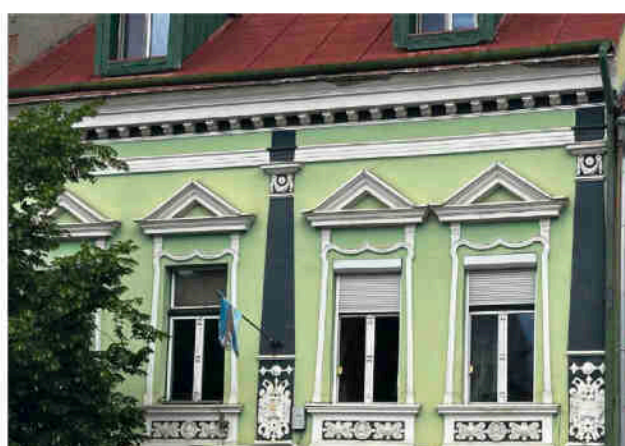
concept cromatic corect: nuanțe închise în câmp și deschise la elementele decorative



culori discrete, nuanțe pastel



concept cromatic greșit: nuanțe închise la elementele decorative, culori stridente



culori stridente, nuanțe saturate

Reguli pentru cromatică fațadelor,

Sursa: Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.

Numărul nuanțelor folosite pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele.

Schimbarea culorii se va face exclusiv pe muchiile interioare ale volumelor sau ale întâlnirii între două volume. Se interzice, cu excepția cazurilor bine argumentate (în baza unui studiu istoric și a unui studiu de paramanet) schimbarea culorii în câmpul unei fațade. Se interzice subîmpărțirea unei fațade unitare în câmpuri sau tronsoane verticale colorate diferit.

În situația diferențierii cromatice volumelor suprapuse (registre, etaje, socluri, niveluri retrase etc), cele superioare vor primi nuanțe mai deschise decât cele inferioare.

Planurile retrase, complementare- secundare vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise.

Șpațelii golurilor, ale ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca și planul vertical cu care se intersectează.

1	NCS S 0804-G90Y	NCS S 0803-Y10R	NCS S 0804-Y30R	1	NCS S 3020-Y50R	NCS S 3020-Y60R	NCS S 3020-Y70R	1
2	NCS S 1005-G90Y	NCS S 1005-Y10R	NCS S 1005-Y30R	2	NCS S 3030-Y50R	NCS S 3030-Y60R	NCS S 3030-Y70R	2
3	NCS S 1505-G90Y	NCS S 1505-Y10R	NCS S 1505-Y30R	3	NCS S 3040-Y50R	NCS S 3040-Y60R	NCS S 3040-Y70R	3
4	NCS S 2005-G90Y	NCS S 2005-Y10R	NCS S 2005-Y30R	4	NCS S 3050-Y50R	NCS S 3050-Y60R	NCS S 3050-Y70R	4

1	NCS S 2030-Y20R	NCS S 2030-Y30R	NCS S 2030-Y40R	1	NCS S 3010-G10Y	NCS S 3010-G30Y	NCS S 3010-G50Y	1
2	NCS S 2040-Y20R	NCS S 2040-Y30R	NCS S 2040-Y40R	2	NCS S 3020-G10Y	NCS S 3020-G30Y	NCS S 3020-G50Y	2
3	NCS S 2050-Y20R	NCS S 2050-Y30R	NCS S 2050-Y40R	3	NCS S 3030-G10Y	NCS S 3030-G30Y	NCS S 3030-G50Y	3
4	NCS S 3040-Y20R	NCS S 3040-Y30R	NCS S 3040-Y40R	4	NCS S 4020-G10Y	NCS S 4020-G30Y	NCS S 4020-G50Y	4

Extras din paletarul cromatic admis, Sursa: Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.

Fațade

Toate lucrările de intervenție la nivelul fațadelor vor fi fundamentate printr-un studiu de parament.

Se vor folosi culori pastel, naturale, alegerea culorilor finale de pe fațadă se va face pe baza paletei de culori din anexă (ghid cromatic) și cu respectarea concluziilor studiului de parament.

Nu se admite montarea unui strat termoizolant (ex.polistiren) la pereții exteriori ai clădirilor monument, cele propuse a fi incluse pe LMI sau cu valoare ambientală.

În cazul elementelor de piatră și stucaturi existente la nivelul clădirilor nu se admite utilizarea unor tipuri de piatră străine de fondul istoric. În cazul degradării avansate a materialelor originale se admite înlocuirea prin reconstrucția din materiale cu caracteristici fizico - estetice similare (format, culoare, textură etc.). Totodată, se permite reconstrucția unor elemente prin tehnica cioplitirii sau cea a turnării din piatră artificială cu aspect identic cu cel original.

Tâmplărie

Culoarea tâmplăriilor va fi corelată cu cea a celorlalte componente ale fațadei, recomandându-se vopsele mate, pastel, discret diferențiate. În măsura în care există date documentate privind cromatica originală, intervențiile vor respecta și vor reproduce paleta de culori inițială.

Nu se permite modificarea aspectului general - dimensiuni, material, cromatică - al ferestrelor.

Nu se admite modificarea pozițiilor de montare, numărului de goluri de ferestre și tâmplăriilor aferente acestora. Nu se admite modificarea compoziției interioare, împărțirii în registre sau a raportului plin-gol existent al ferestrelor.

În cazul degradării avansate a materialelor originale (lemn, sticlă, piese metalice) se permite doar utilizarea materialelor moderne, mai performante care au caracteristici fizico - estetice similare (format, culoare, textură etc.).

În cazul înlocuirii geamului original, sticla nouă va avea caracteristici estetice similare cu cea veche (transparentă), nepermițându-se montarea sticlei tip oglindă (reflectare) sau a celei fumurii.

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Nu se admit tâmplării din PVC alb.

Acoperire

Pentru imobilele valoroase (identificate conform studiu istoric aferent PUZ) nu se admite modificarea - ridicarea, schimbarea pantei etc. - formeii acoperișului. De asemenea se va păstra suprafața învelitorii, împreună cu elementele secundare originale - tabachere, lucarne, ferestre. Nu se permite modificarea aspectului general - număr, formă, poziție, material, cromatică - al elementelor secundare originale.

Se admite mansardarea podurilor strict cu respectarea geometriei originale ale acestora - mansardarea este posibilă doar în acele cazuri, unde dimensiunile interioare ale acoperișului permit acest lucru la funcțiunea propusă (locuință, birouri, săli instituții culturale etc.)

La mansardare ferestrele noi, tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

Se va menține în stare funcțională/se vor repara/ vor fi refăcute după modelul original atât coșul de fum, cât și tabacherele pentru ventilarea acoperișului.

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Toate etapele de lucru și toate lucrările de restaurare, consolidare sau reparații vor fi efectuate doar cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Harghita.

Alte elemente (feronerie, instalații exterioare etc.)

Feroneriile și instalațiile exterioare: burlane și jgheburile, grilajele, conductele, țevile, coșurile etc. se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelarea cu celelalte culori.

Concomitent cu reparațiile locale sau refacerea integrală a elementelor de feronerie vor fi verificate prinderile de stratul suport de zidărie/piatră.

În cazul elementelor de feronerie nu se admite utilizarea unor tipuri de metale străine de fondul istoric.

Este permisă reconstruirea elementelor de feronerie, cu condiția utilizării unor materiale care reproduc fidel aspectul, forma și finisajul celor originale.

Burlanele se vor racorda obligatoriu la rețeaua de apă pluvială.

Uși, Porți și ganguri

Nu se permite modificarea aspectului general (dimenisuni, material, cromatică) al porților și ușilor.

Nu se admite modificarea pozițiilor de montare și a numărului de goluri de uși și porți și tâmplăriilor aferente acestora. Se interzice zidirea golurilor existente (uși, ferestre, porți).

Nu se admite modificarea compoziției interioare, împărțirea în registre, raport plin-gol al porților și ușilor. Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Este admisă configurarea prin decupare de ochiuri mobile mai mici, porțițe, care să permită deschiderea - închiderea porții fără manevrarea porții cu canat mare.

Tâmplăria se va executa din lemn. Utilizarea tâmplăriei metalice este permisă doar în situații excepționale, fundamentate prin documentație istorică de specialitate.

Este admisă dublarea ușilor exterioare prin montarea la interiorul acestora de plăci din material nou, termoizolant, dar mascat de panouri din materiale, culori similare cu cele originale sau montarea de aripi noi la interior cu aspect contemporan, simplu și discret, în contrast cu originalul păstrat la exterior.

În cazul ușilor vitrate, sticla nouă va avea caracteristici estetice similare cu cea veche (transparentă), nepermițându-se montarea sticlei tip oglindă (reflectare) sau a celei fumurii.

Golurile și accesurile vor fi configurate cu păstrarea aerisilor și a intrărilor existente la demisor/subsol/pivniță.

La reabilitarea unor clădiri cu spații comerciale la parter se va reveni la imaginea inițială, pe baza documentației fotografice de epocă, sau pe cea a modelelor originale din situații similare, ilustrate în studiul de fațadă întocmit de către arhitect.

În cazul amenajării unor vitrine noi se vor păstra nealterat specificul și configurația inițială a fațadei și fără distrugerea sau alterarea elementelor decorative sau a ancadramentelor istorice.

Nu se admit vitrinele înșiruite create prin desființarea zidăriei dintre golurile originale, se va respecta ritmul plin-gol al fațadei și soclul clădirii.

Vitrinele vor fi realizate doar la nivelul parterului.

Împrejmuiri

Se impune conservarea împrejmuirilor tradiționale, integrate în zidul de incintă., sau a gangurilor, folosite atât pentru acces auto, cât și acces pietonal. Nu se permite modificarea aspectului general-dimenisuni, material, cromatică- al porților și împrejmuirilor tradiționale.

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.

Împrejmuirile amplasate la limita de proprietate spre stradă vor avea o înălțime cuprinsă între 1,60 m și 2,00 m.

Se admite realizarea unui soclu opac, fără a fi obligatorie includerea acestuia, cu condiția ca înălțimea sa să nu depășească 30% din înălțimea totală a împrejmuirii. În cazul în care acesta se realizează, se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaje nepotrivit.

Se permite realizarea împrejmuirilor din lemn sau din alte materiale naturale, cu condiția ca acestea să fie durabile, tratate corespunzător pentru utilizare exterioară și să fie armonizate cu caracterul arhitectural al zonei. realizate din zidărie, elemente metalice de tip grilaj sau plantații de gard viu, cu respectarea caracterului zonei

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice, din tablă, sau din azbociment.

Împrejmuirile laterale sau posterioare vor avea o înălțime maximă de 2,20m și vor fi opace.

Signaletică/ firme publicitare

Firmele publicitare vor fi integrate în conceptul compozițional al fațadei

Firmele publicitare vor avea un caracter unitar, grafică discretă, dar clară, explicită pentru activitatea în cauză

Firmele publicitare se vor amplasa în planul fațadei, sau perpendicular pe aceasta, la parter, fără să afecteze aliniamentul străzii, sau să acopere elemente importante sau valoroase ale fațadei.

Lungimea generală a panoului de firmă de max. 20-50 cm, la montarea în planul fațadei, pe lungime scrisul va fi amplasat simetric față de zonele vitrate, textul aplicat direct pe fațadă, nu pe suport, alcătuit din caractere alăturate, înălțimea literelor va fi de max. 35 cm, lungime text max. 1/2 din lungimea fațadei, limita inferioară și cea superioară a scrisului distanțate față de elementele decorative orizontale și față de limita superioară a golurilor de zidărie, deasupra cărora vor fi poziționate

Construcții noi

Considerente generale

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice oraşului istoric.

Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă: compoziția fațadelor clădirilor noi va fi corelat cu fațadele clădirilor istorice, dar va fi reinterpretat într-un limbaj contemporan.



exemplu de dimensionare și poziționare a firmei unui spațiu comercial, relaționat și integrat compoziției întregii fațade



la reamenajarea/reconfigurarea spațiului comercial de la parter, se va respecta structura, raportul plin - gol de la nivelurile superioare

Exemple pentru raportul plin-gol specific al fațadelor istorice, Sursa: Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.

Cromatică

Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplări exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii;/ Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice, conform Paletarului Anexă prevăzut în **Ghidul de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc**. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Schimbarea culorii se va face exclusiv pe muchiile interioare ale volumelor sau ale întâlnirii între două volume. Se interzice subîmpărțirea unei fațade unitare în câmpuri sau tronsoane colorate diferit.

În situația diferențierii cromatice volumelor suprapuse (niveluri retrase), cele superioare vor primi nuanțe mai deschise decât cele inferioare.

Șpații golurilor, ale ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca și planul vertical cu care se intersectează.

Tâmplărie

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;

Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă ;

Nu se admit tâmplării din PVC de culoare albă.

Acoperire

Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, cu pante egale și constante ce se vor încadra între x și y , în funcție de contextul local.

În cadrul mansardelor, ferestrele de tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

Elemente publicitare

Firmele publicitare vor fi integrate în conceptul compozițional al fațadei

Firmele publicitare vor avea un caracter unitar, grafică discretă, dar clară, explicită pentru activitatea în cauză

Firmele publicitare se vor amplasa în planul fațadei, sau perpendicular pe aceasta, la parter, fără să afecteze aliniamentul străzii, sau să acopere elemente importante sau valoroase ale fațadei.

Lungimea generală a panoului de firmă de max. 20-50 cm, la montarea în planul fațadei, pe lungime scrisul va fi amplasat simetric față de zonele vitrate, textul aplicat direct pe fațadă, nu pe suport, alcătuit din caractere alăturate, înălțimea literelor va fi de max. 35 cm, lungime text max. 1/2 din lungimea fațadei, limita inferioară și cea superioară a scrisului distanțate față de elementele decorative orizontale și față de limita superioară a golurilor de zidărie, deasupra cărora vor fi poziționate.

Împrejmuiri

Se impune conservarea împrejmuirilor tradiționale, integrate în zidul de incintă, sau a gangurilor, folosite atât pentru acces auto, cât și acces pietonal. Nu se permite modificarea aspectului general-dimenisuni, material, cromatică- al porților și împrejmuirilor tradiționale.

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparentă etc.

Împrejmuirile amplasate la limita de proprietate spre stradă vor avea o înălțime cuprinsă între 1,60 m și 2,00 m.

Se admite realizarea unui soclu opac, fără a fi obligatorie includerea acestuia, cu condiția ca înălțimea sa să nu depășească 30% din înălțimea totală a împrejuririi. În cazul în care acesta se realizează, se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaie nepotrivit.

Se permite realizarea împrejuririlor din lemn sau din alte materiale naturale, cu condiția ca acestea să fie durabile, tratate corespunzător pentru utilizare exterioară și să fie armonizate cu caracterul arhitectural al zonei. realizate din zidărie, elemente metalice de tip grilaj sau plantații de gard viu, cu respectarea caracterului zonei

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejuririlor din prefabricate de beton, din plase metalice, din tablă, sau din azbociment.

Împrejuririle laterale sau posterioare vor avea o înălțime maximă de 2,20m și vor fi opace.

2.2.8. Accese și circulații

- Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale. Nu se impune realizarea accesului pe lot, acolo unde geometria parcelei nu permite acest lucru. Pentru loturile cu deschidere la strada Kossuth Lajos nu se impune asigurarea accesului carosabil la nivelul lotului.
- Se impune conservarea accesurilor prin gang, acolo unde acestea există.

2.2.9. Staționări și pavaje

- **Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile, din materiale naturale.**
- Pentru loturile cu deschidere la strada Kossuth Lajos, imobilele sunt exceptate de la obligativitatea asigurării locurilor de parcare pentru toate utilizările admise.
- Nu se impune asigurarea unui număr minim de locuri de parcare, atunci când configurația geometrică a lotului nu permite amenajarea accesurilor carosabile (front continuu).
- În cazul în care geometria lotului permite asigurarea unui acces carosabil, staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.
Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.
- **În cazul existenței garajelor, acestea nu vor fi amenajate la nivelul aliniamentului stradal.**

2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. **Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.**

Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevelor, contoarelor și a bransamentelor de gaz. Reabilitarea - înlocuirea sau pozarea subterană a cablurilor și conductelor aferente instalațiilor și rețelelor edilitare din spațiul public va preceda pavarea suprafeței curții. Poziționarea cablurilor și a conductorilor rețelei electrice, se vor poza sub tencuială sau în tubulatură, aparent montată. Distribuitorii electrici și conductorii de legătură se vor pune în casete închise și vor fi așezați în spații speciale, închise.

Toate lucrările de infrastructură (extindere/modernizare/înlocuire) vor fi precedate de diagnostic arheologic preventiv și vor fi realizate sub asistență arheologică de specialitate, în conformitate cu prevederile legale privind protejarea patrimoniului arheologic.

2.2.11. Spații libere și spații plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă;

Spațiile neconstruite sau neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție ce ocupă minim 20% din totalul suprafeței de teren, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți. Aceasta suprafață poate fi completată de de terase verzi, parcuri realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment.

În situațiile în care, din considerente de conformare geometrică a terenului sau regim de construire, **nu poate fi atins procentul minim de spațiu verde la sol**, acesta poate fi completat printr-o **echivalare vegetală, pentru a atinge suprafața minimă de spațiu verde**, conform următoarei grile:

Tip de amenajare	Unitate de măsură	Valoare echivalentă (mp)
Arbori existenți/propuși spre plantare	1 buc.	10
gard viu	1 ml	5
Grupuri de arbuști, liane, trandafiri (minim 3 bucăți)	1 buc. (Aferent 1mp/arbust)	5
Plante floricole (perene, anuale, bienale, bulboase)	1mp	4
Suprafețe ocupate cu apă	1mp	3
Suprafețe pavate - dale înierbate	1mp	0,2
Terase înierbate	1mp	0,8

Notă: Se vor lua în calcul arborii cu circumferința trunchiului la 1 m de sol = 14/16 cm; înălțimea punctului de altoire 2- 2,2 m, rădăcina protejată de balot de pământ ambalat în plasă de sârmă, pânză de sac sau container cu dimensiunea de 40-60 cm, coroana formată din minim 3 ramuri principale, gradul de ramificare minim III, înălțimea optimă a arborelui cu tot cu coroană 3 m; exemplare fără răni provocate de boli, dăunători, agenți fizici, chimici, mecanici.

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

2.3. Posibilități maxime de utilizare a terenului

2.3.1. CUT admis

- CUT max= 1,7 mp ADC/mp teren

2.3.2. Condiții de depășire a CUT

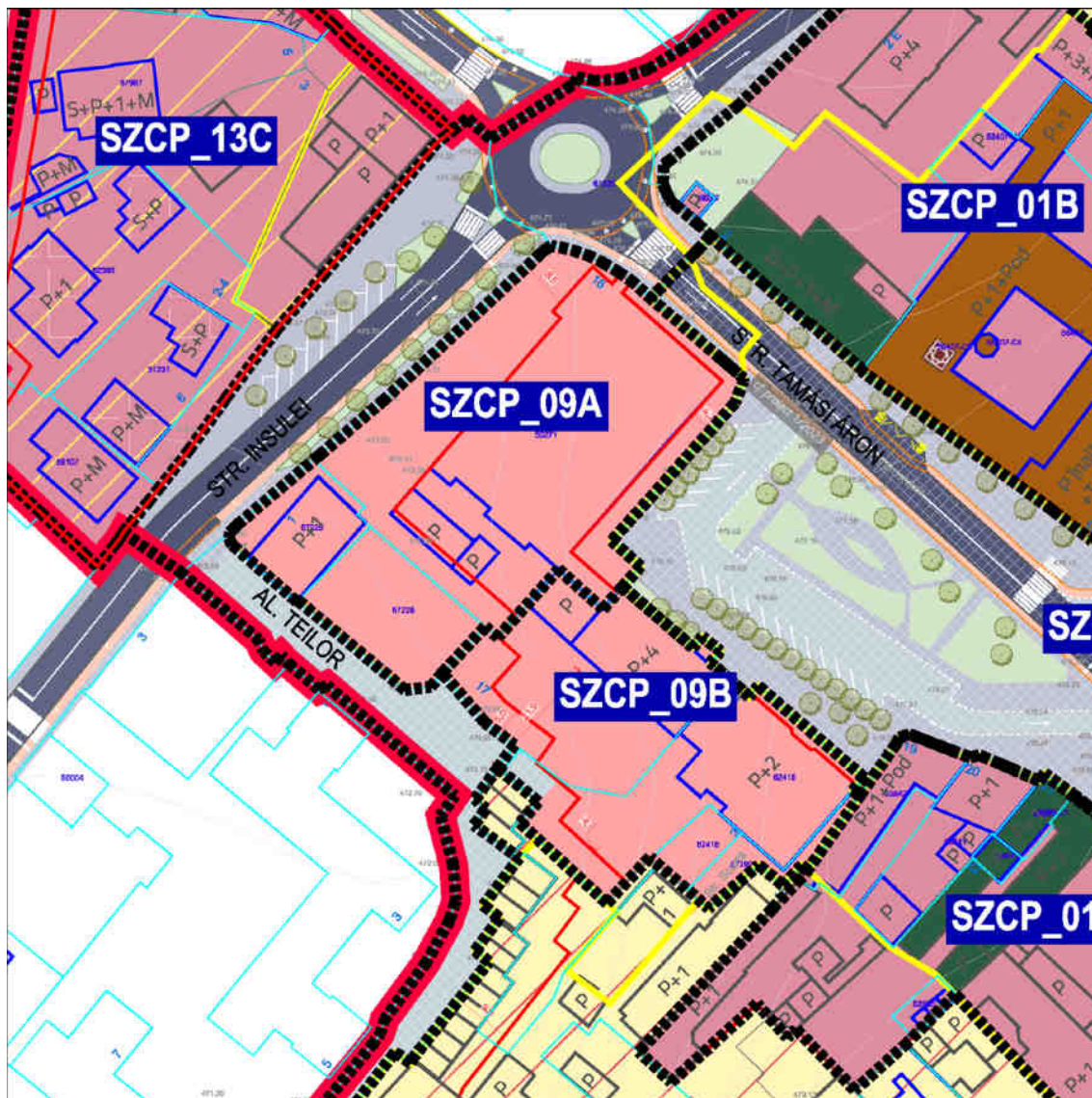
Nu este cazul.

SZCP_09: ZONA NOUĂ HOTEL TÂRNAVA



I.Descriere

1. Delimitare: Zona este amplasată în centrul urban, în proximitatea râului, delimitată de artere rutiere importante: Parcul Statuiei, str. Scurtă, str. Insulei, Piața Primăriei, str. Teilor. Limita zonei include perimetrul hotelului și clădirile adiacente.
2. Descrierea sitului: Este o subzonă construită protejată de tip mixt, cu funcțiuni publice dominante, în special de cazare și servicii. Zona prezintă o tranziție între țesutul istoric dens și structuri mai recente, cu o organizare mai aerisită.
3. Caracteristici: Țesut urban parțial tradițional, dar marcat de intervenții moderne. Clădirile formează fronturi discontinue, cu retrageri variabile. Zona este dominată de hotelul Târnava și alte construcții anexe.
4. Funcțiuni: Predomină funcțiunile hoteliere, comerciale și de servicii, cu elemente de interes public și o prezență redusă a locuirii.



Extras din Planșa de reglementări, Sursa: Autori

2.1. Natura ocupării și utilizării terenului

2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)

La nivelul subzonei funcționale nu se regăsesc monumente sau ansambluri cuprinse în categoriile 1, 2 sau 3 de imobile protejate aferente studiului istoric. Intervențiile admise asupra construcțiilor existente neprotejate și a spațiilor neconstruite sunt cele descrise în secțiunea I. Dispoziții generale, capitolul 1.4. Alte condiționări.

2.1.2a. Tipuri admise de ocupare și utilizare

- Funcțiuni de primire turistică: hoteluri, pensiuni etc.
- Alimentație publică;
- Spații comerciale;
- Funcțiuni administrative, funcțiuni de administrare a afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cultură
- Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc,
- Spații verzi;
- Locuri de joacă pentru copii;

2.1.2b. Tipuri admise de ocupare și utilizare cu condiționări

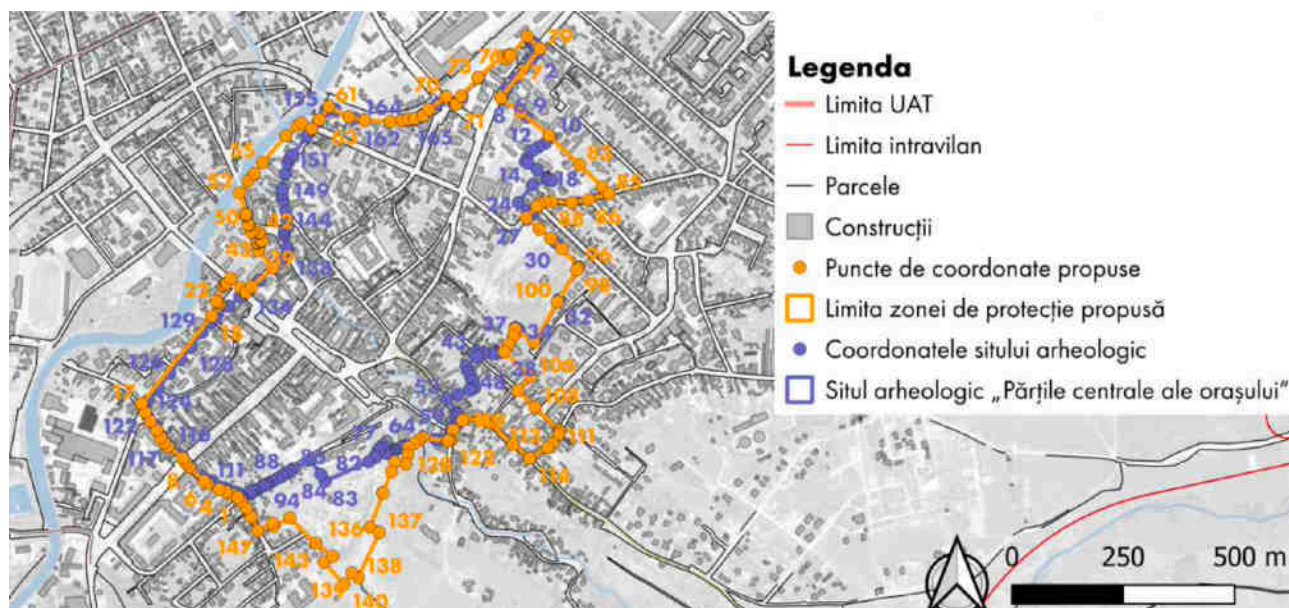
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

- **Locuire;**
- Construcții provizorii/parazitare;
- Depozitare;
- Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (inclusiv depozitare cereale, făina de cereale, zahăr cristalizat, paste făinoase și alte articole de băcănie ambalate în pungi, etc.);
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Subzona se suprapune peste situl arheologic Părțile Centrale ale orașului, conform PUG Mun. Odorheiu Secuiesc.



Situl arheologic Părțile centrale ale orașului. Sursă: Studiul istoric

Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

2.2. Condiții de ocupare a terenului

2.2.1. Caracteristici ale parcelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente, se poate edifica o nouă construcție doar dacă lotul are o **suprafață minimă de 300 mp și o deschidere la stradă de minim 18m.**

Se recomandă includerea imobilului identificat cu nr. cadastral 67228 în domeniul public al Municipiului Odorheiu Secuiesc, în vederea valorificării acestuia pentru interesul public. Până la o eventuală schimbare a regimului juridic, imobilul își păstrează funcțiunea actuală, cu menținerea regimului de neconstruibilitate stabilit prin prezentul PUZ.

2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament;

Se menține amplasamentul actual al construcțiilor. În cazul edificării unor construcții noi, acestea se vor amplasa la nivelul aliniamentelor.

2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

- **Se admite construirea în regim cuplat sau înșiruit.**
- Se impune amplasarea construcțiilor la nivelul limitelor laterale ale imobilelor în vederea acoperirii calcanelor vecine. În cazul în care nu există un calcan vecin, imobilele se vor retrage de la limita de proprietate cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.
- Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice.
- **Prin excepție, se admite amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate comună cu imobilul identificat prin n.c. 67228, în vederea asigurării coerenței frontului construit și a unei conformări urbanistice unitare, în condițiile în care parcela învecinată se menține neconstruită.**

2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

- Pe o parcelă se admit mai multe construcții cu condiția încadrării în valorile indicatorilor urbanistici și respectării distanțelor față de limitele de proprietate. Este admisă amplasarea de noi corpuri de clădire în spatele corpurilor existente de la frontul la stradă, alipite sau retrase cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, în cazul în care indicatorii POT și CUT permit acest lucru.
- **Se vor îndepărta construcțiile provizorii, parazitare (ex. anexe, garaje).**

2.2.5. POT

POTmax=75%

2.2.6. Înălțimea construcțiilor

- **În cazul imobilelor noi cu deschidere la Piața Primăriei, se admite un regim de înălțime de maxim P+4 etaje, cu condiția respectării cornișei specifice către Piața Primăriei (alinierea la cornișa imobilelor din subzona SZCP_01).**

2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

Considerente generale

Intervențiile asupra imobilelor existente vor respecta prevederile, măsurile și recomandările **Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc**, 2025.

La intervențiile de reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii fațade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente.

Construcțiile noi sau modificate, reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;

În cazul identificării, pe parcursul execuției lucrărilor, a unor vestigii arheologice neidentificate anterior emiterii autorizației de construire, beneficiarul și executantul au obligația de a notifica de îndată autoritățile competente în domeniu. Se impune suspendarea lucrărilor, până la decizia autorităților competente. Continuarea lucrărilor se va face numai după emiterea unei decizii privind conservarea și/sau restaurarea acestor vestigii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

În cazul subzonei SZCP_09B raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Cromatică

Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/;

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice, conform Paletarului Anexă prevăzut în **Ghidul de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc**. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Schimbarea culorii se va face exclusiv pe muchiile interioare ale volumelor sau ale întâlnirii între două volume. Se interzice subîmpărțirea unei fațade unitare în câmpuri sau tronsoane colorate diferit.

În situația diferențierii cromaticii volumelor suprapuse (niveluri retrase), cele superioare vor primi nuanțe mai deschise decât cele inferioare.

Șpaletii golurilor, ale ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca și planul vertical cu care se intersectează.

Fațade

Se interzice folosirea elementelor de tip placaj compozit cu aspect lucios sau satinat, cu îmbinări evidente.

- Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firide sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor;

Tâmplărie

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;

Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă. Nu se admit tâmplării din PVC de culoare albă.

Se interzic elementele decorative nespecifice zonei;

Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

Acoperire

Se admite acoperirea în terasă, cu posibilitatea amenajării acesteia ca terasă circulabilă, terasă verde etc.

Elemente publicitare

Firmele publicitare vor fi integrate în conceptul compozițional al fațadei

Firmele publicitare vor avea un caracter unitar, grafică discretă, dar clară, explicită pentru activitatea în cauză

Firmele publicitare se vor amplasa în planul fațadei, sau perpendicular pe aceasta, la parter, fără să afecteze aliniamentul străzii, sau să acopere elemente importante sau valoroase ale fațadei.

Lungimea generală a panoului de firmă de max. 20-50 cm, la montarea în planul fațadei, pe lungime scrisul va fi amplasat simetric față de zonele vitrate, textul aplicat direct pe fațadă, nu pe suport, alcătuit din caractere alăturate, înălțimea literelor va fi de max. 35 cm, lungime text max. 1/2 din lungimea fațadei, limita inferioară și cea superioară a scrisului distanțate față de elementele decorative orizontale și față de limita superioară a golurilor de zidărie, deasupra cărora vor fi poziționate.

Se impune conservarea împrejmirilor tradiționale, integrate în zidul de incintă., sau a gangurilor, folosite atât pentru acces auto, cât și acces pietonal. Nu se permite modificarea aspectului general-dimenisuni, material, cromatică- al porților și împrejmirilor tradiționale.

Împrejmuiri

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.

Împrejmuirile amplasate la limita de proprietate spre stradă vor avea o înălțime cuprinsă între 1,60 m și 2,00 m.

Se admite realizarea unui soclu opac, fără a fi obligatorie includerea acestuia, cu condiția ca înălțimea sa să nu depășească 30% din înălțimea totală a împrejuririi. În cazul în care acesta se realizează, se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaie nepotrivit.

Se permite realizarea împrejuririlor din lemn sau din alte materiale naturale, cu condiția ca acestea să fie durabile, tratate corespunzător pentru utilizare exterioară și să fie armonizate cu caracterul arhitectural al zonei. realizate din zidărie, elemente metalice de tip grilaj sau plantații de gard viu, cu respectarea caracterului zonei

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejuririlor din prefabricate de beton, din plase metalice, din tablă, sau din azbociment.

Împrejuririle laterale sau posterioare vor avea o înălțime maximă de 2,20m și vor fi opace.

2.2.8. Accese și circulații

- **Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale. Accesul carosabil pe parcelă este obligatoriu, conform normelor aflate în vigoare.**

2.2.9. Staționări și pavaje

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete. Asigurarea locurilor de parcare aferente funcțiunilor propuse se va realiza cu respectarea normelor legale în vigoare.

2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. **Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.**

Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevelor, contoarelor și a bransamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.).

Reabilitarea - înlocuirea sau pozarea subterană a cablurilor și conductelor aferente instalațiilor și rețelelor edilitare din spațiul public va preceda pavarea suprafeței curții,

Poziționarea cablurilor și a conductorilor rețelei electrice, se vor poza sub tencuială sau în tubulatură, aparent montată. Distribuitorii electrici și conductorii de legătură se vor pune în casete închise și vor fi așezați în spații speciale, închise.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Toate lucrările de infrastructură (extindere/modernizare/înlocuire) vor fi precedate de diagnostic arheologic preventiv și vor fi realizate sub asistență arheologică de specialitate, în conformitate cu prevederile legale privind protejarea patrimoniului arheologic.

2.2.11. Spații libere și spații plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă;

Spațiile neconstruite sau neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

Pentru construcțiile comerciale/servicii vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement pe minim 10% din suprafața terenului. amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți.

Pentru construcțiile administrative și financiar-bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ min. 10% din suprafața terenului, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți.

Pentru construcțiile de turism și de agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de min. 15% din suprafața terenului amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți.

Pentru restul construcțiilor, este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție ce ocupă minim 25% din totalul suprafeței de teren, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți.

În situațiile în care, din considerente de conformare geometrică a terenului sau regim de construire, **nu poate fi atins procentul minim de spațiu verde la sol**, acesta poate fi completat printr-o **echivalare vegetală, pentru a atinge suprafața minimă de spațiu verde**, conform următoarelor grile:

Tip de amenajare	Unitate de măsură	Valoare echivalentă (mp)
Arbori existenți/propuși spre plantare	1 buc.	10
gard viu	1 ml	5

PUZ - ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ - PUZCP, MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC, JUDEȚUL HARGHITA

Grupuri de arbuști, liane, trandafiri (minim 3 bucăți)	1 buc. (Aferent 1mp/arbust)	5
Plante floricole (perene, anuale, bienale, bulboase)	1mp	4
Suprafețe ocupate cu apă	1mp	3
Suprafețe pavate - dale înierbate	1mp	0,2
Terase înierbate	1mp	0,8

Notă: Se vor lua în calcul arborii cu circumferința trunchiului la 1 m de sol = 14/16 cm; înălțimea punctului de altoire 2- 2,2 m, rădăcina protejată de balot de pământ ambalat în plasă de sârmă, pânză de sac sau container cu dimensiunea de 40-60 cm, coroana formată din minim 3 ramuri principale, gradul de ramificare minim III, înălțimea optimă a arborelui cu tot cu coroană 3 m; exemplare fără răni provocate de boli, dăunători, agenți fizici, chimici, mecanici.

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

2.3. Posibilități maxime de utilizare a terenului

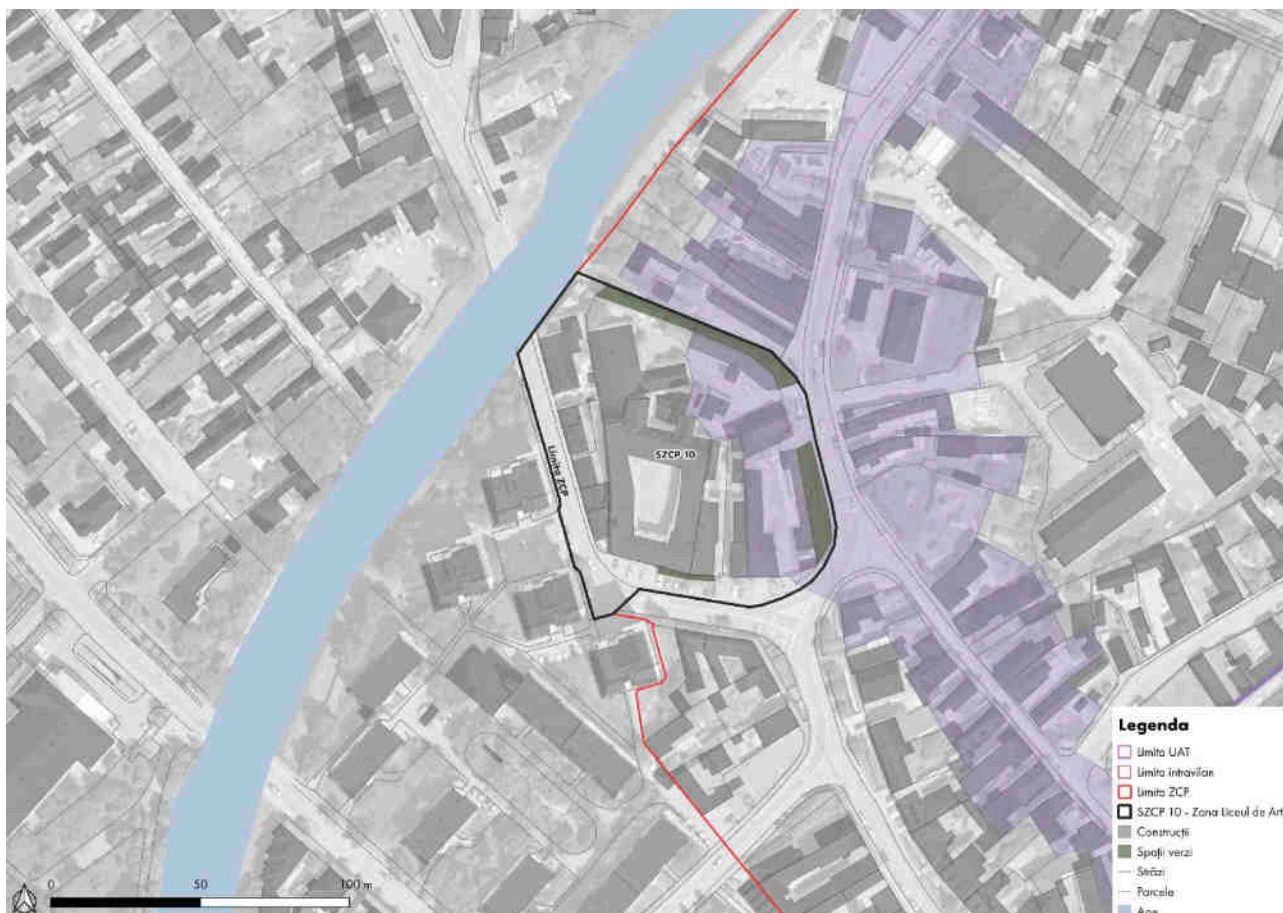
2.3.1. CUT admis

CUTmax= 3,2mp ADC/mp teren

2.3.2. Condiții de depășire a CUT

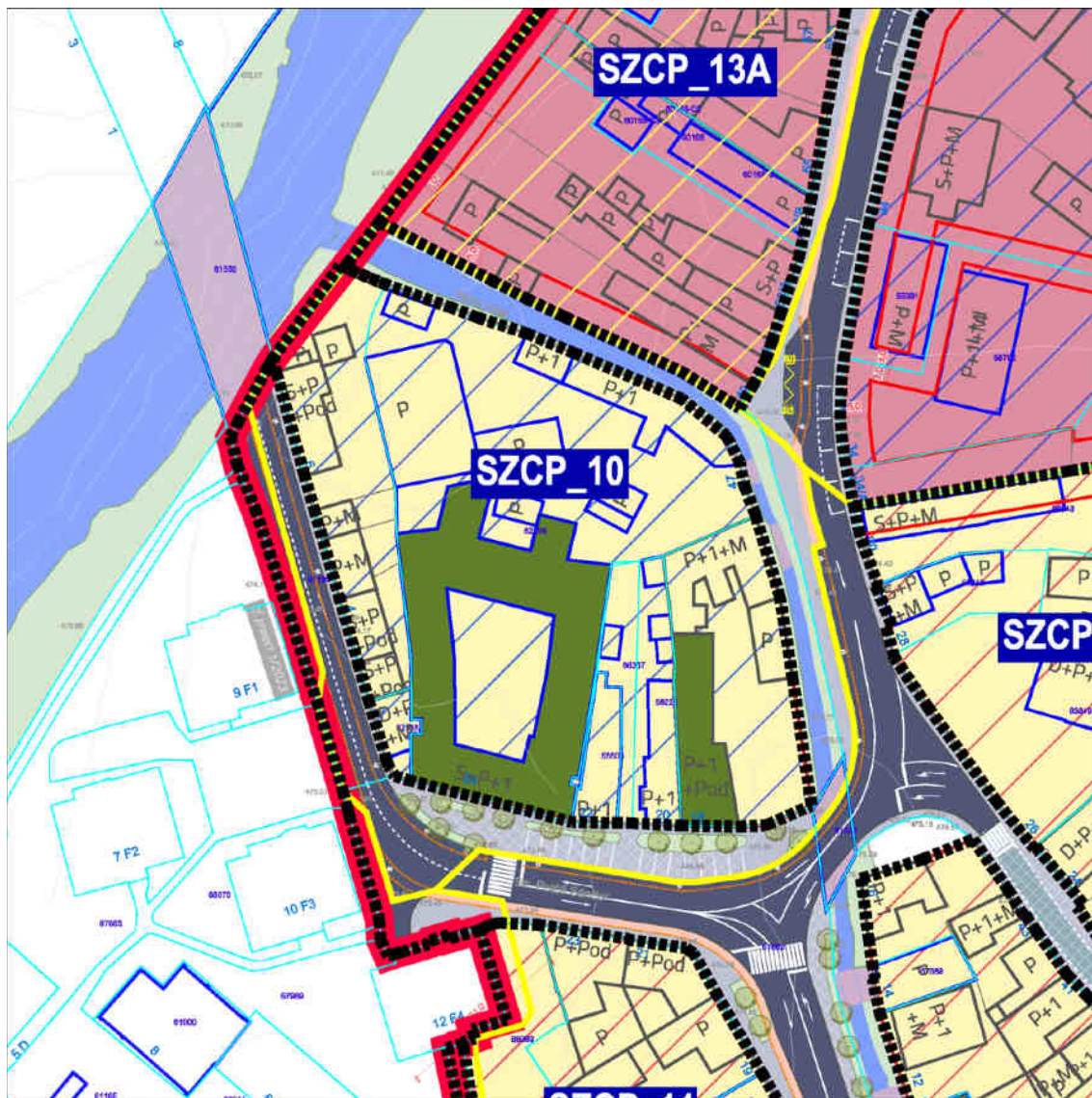
Nu este cazul.

SZCP_10: ZONA LICEUL DE ARTĂ



I.Descriere

1. Delimitare: Zona este delimitată de străzi perimetrice: str. Orbán Balázs, str. Tompa László, și de albia râului, formând un nucleu relativ compact în jurul clădirii Liceului de Artă.
2. Descrierea sitului: Este o subzonă cu funcțiuni educaționale dominante, cu rol urban și simbolic important. În centrul acesteia se află liceul, o clădire reprezentativă, înconjurată de construcții cu regim mai redus de înălțime și de spații verzi parțial amenajate. Se regăsesc o porțiune dintr-un ansamblu urban, înscris pe Lista Monumentelor Istorice cu codul LMI: HR-II-a-B-12892, Ansamblul urban "Str. Tompa László".
3. Caracteristici: Țesut urban organizat, cu clădiri izolate în parcelă. Domină caracterul instituțional și compoziția urbană deschisă, cu aliniamente neregulate. Spațiul este aerisit, cu zone plantate și retrageri față de stradă.
4. Funcțiuni: Funcțiune principală educațională (Liceul de Artă), cu anexe și clădiri administrative. Există și locuințe colective în zona nord-vestică.



Extras din Planșa de reglementări, Sursa: Autori

2.1. Natura ocupării și utilizării terenului

2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)

Intervențiile admise asupra construcțiilor existente protejate, construcțiilor existente neprotejate și a spațiilor neconstruite sunt cele descrise în secțiunea I. Dispoziții generale, capitolul 1.4. Alte condiționări.

Pe baza analizelor aferente studiului istoric și în conformitate cu prevederile legislației de specialitate în vigoare sunt identificate următoarele imobile și ansambluri încadrate în următoarele categorii de imobile protejate:

3. imobile cu valoare istoric-arhitecturală, ambientală care se vor bucura de protecție locală conform Legii 50/1991

- Imobilul din strada Petofi Sandor, nr. 24;
- Imobilul din strada Petofi Sandor, nr. 18;

4. imobile fără valoare istoric-arhitecturală

- Imobilele care nu fac parte din categoriile de 1, 2 sau 3 de imobile protejate.

Notă: identificarea imobilelor cu valoare de patrimoniu va ține cont obligatoriu și de Planșa 2 - Reglementări Urbanistice, în cazul modificărilor ulterioare ale numerelor cadastrale, respectiv adreselor poștale.

2.1.2a. Tipuri admise de ocupare și utilizare

- **Locuire individuală;**
- **Unități educaționale;**
- Funcțiuni de primire turistică: hoteluri, pensiuni etc.
- Alimentație publică;
- Spații comerciale;
- Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Spații verzi;

2.1.2b. Tipuri admise de ocupare și utilizare cu condiționări

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.
- **Funcțiuni adiacente funcțiunii principale, cu caracter compatibil și complementar, precum: ateliere cu activitate nepoluantă, locuri de joacă, săli de sport sau alte spații pentru activități recreative;**

2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

- Construcții provizorii/parazitare;
- Depozitare;

- Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (inclusiv depozitare cereale, făina de cereale, zahăr cristalizat, paste făinoase și alte articole de băcănie ambalate în pungi, etc.);
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

2.2. Condiții de ocupare a terenului

2.2.1. Caracteristici ale parcelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

Este obligatorie conservarea parcelarului și a aliniamentului istoric. Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. **Se admit operațiunile de comasare a loturilor strict în vederea conservării parcelarului istoric și a revenirii la situația proiectată inițial. Nu se admit operațiuni de dezmembrare a loturilor.**

În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente, se poate edifica o nouă construcție doar dacă lotul are o **suprafață minimă de 80mp și o deschidere la stradă minimă de 8m.**

2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

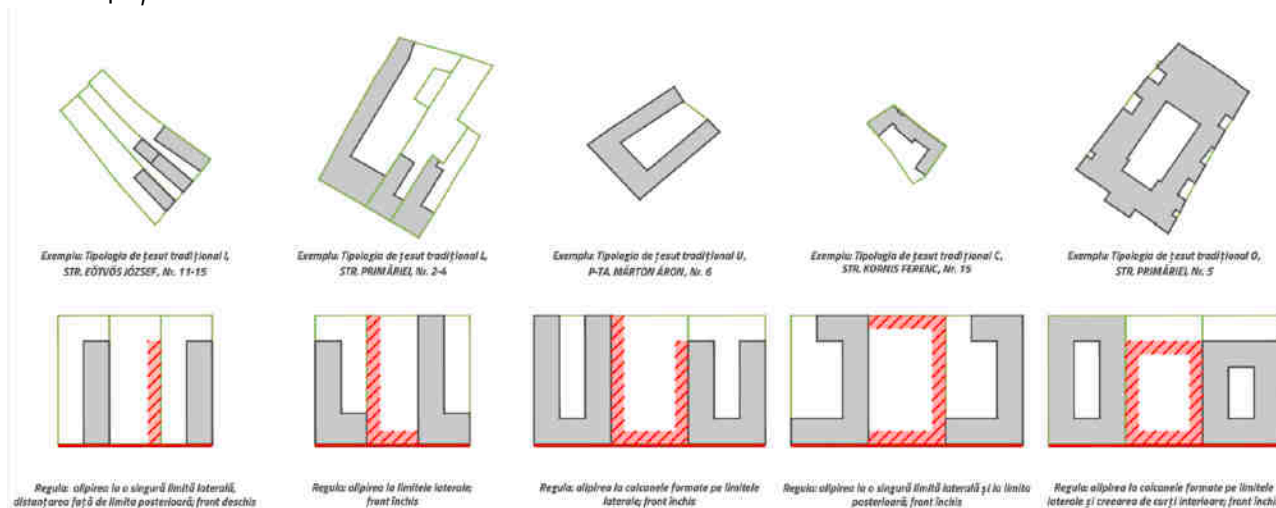
Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament;

În ceea ce privește alinierea caracteristică pentru subzona SZCP_10, majoritatea clădirilor sunt retrase față de stradă, cu aliniamente flexibile. Nu se formează fronturi continue.

Se impune conservarea aliniamentelor adiacente străzilor Urban Balazs, Petofi Sandor și Tompa Laszlo.

2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelor

- Se admite construirea în regim înșiruit sau cuplat. Se impune amplasarea construcțiilor la nivelul limitelor laterale ale imobilelor în vederea acoperirii calcanelor vecine. În caz contrar, construcțiile se vor retrage de la limita laterală de proprietate cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3m.



Tipologii caracteristice tradiționale (ex. I, L, U, C, O, etc), Sursa: Autori

Se admite amplasarea construcțiilor la aliniamentul definit de imobilul identificat prin nr. cad. 62208 exclusiv în situația în care acesta corespunde unui calcan existent (peretele opac, fără goluri - de lumină sau de vedere- al unității de învățământ). Altfel, construcțiile se vor retrage de la respectivul aliniament cu minim 3m.

Față de aliniamentul format de râul Târnava, se impune o retragere minimă de 5m, cu respectarea normelor de siguranță aflate în vigoare.

2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

- Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise construcțiile realizate alipit pe același lot, sau dispuse izolat, una față de cealaltă.
- În cazul construcțiilor de locuit dispuse izolat una față de cealaltă, distanța dintre cele două clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă a imobilului celui mai înalt, dar nu mai puțin de 5m. Prin excepție, această distanță poate fi redusă până la minimum 3,00 m, în condițiile în care pe fațadele opuse nu sunt amplasate ferestre ale unor încăperi de locuit sau alte spații care necesită iluminare naturală directă.
- Pentru construcțiile educaționale și funcțiunile conexe (cămin elevi, cantină etc.), distanțele dintre clădiri se vor stabili, cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- Clădirile să nu împiedice asigurarea iluminatului natural al sălilor de clasă;
- Clădirile să nu se influențeze reciproc din punct de vedere acustic, respectând cerințele din Normativ privind acustica în construcții și zone urbane - Indicativ C 125;
- Clădirile să respecte cerințele prevăzute în Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor – P118

2.2.5. POT

- Pentru unități educaționale: POT max=60%
- Pentru restul funcțiunilor: POT max=65% / POT max=70% pentru imobile de colț

2.2.6. Înălțimea construcțiilor

- Pentru imobilele cu deschidere la strada Orbán Balázs se admite un regim maxim de P+M niveluri. Pentru loturile cu deschidere la strada Petofi Sandor și strada Tompa László se admite un regim maxim de P+1 niveluri.
- Pentru unitatea educațională Liceul de Artă Palló Imre (terenul identificat cu n.c. 62208) se va menține regimul de înălțime actual al construcției C1 (identificat ca imobil cu valoare ambientală, conform studiu istoric aferent PUZ). Se admite mansardarea podurilor, exclusiv cu respectarea geometrie originale a acestora. **Nu se admite modificarea - ridicarea, schimbarea pantei etc. - formei acoperișului.** Pentru construcțiile noi, se admite un regim maxim de înălțime P+2 niveluri.

2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

Construcții existente

Considerente generale

Toate etapele de lucru, toate lucrările de restaurare, consolidare sau reparații vor fi efectuate doar cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Harghita.

Intervențiile asupra imobilelor existente vor respecta prevederile, măsurile și recomandările **Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc**, 2025.

La intervențiile de restaurare/reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii fațade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente.

Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

Cromatică

se impune folosirea nuanțelor prevăzute în paletarul anexă al *Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc*.

Numărul nuanțelor folosite pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele.

Schimbarea culorii se va face exclusiv pe muchiile interioare ale volumelor sau ale întâlnirii între două volume. Se interzice, cu excepția cazurilor bine argumentate (în baza unui studiu istoric și a unui studiu de paramanet) schimbarea culorii în câmpul unei fațade. Se interzice subîmpărțirea unei fațade unitare în câmpuri sau tronsoane verticale colorate diferit.

În situația diferențierii cromatice a volumelor suprapuse (registre, etaje, socluri, niveluri retrase etc), cele superioare vor primi nuanțe mai deschise decât cele inferioare.

Planurile retrase, complementare- secundare vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise.

Șpațelii golurilor, ale ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca și planul vertical cu care se intersectează.

Fațade

Se vor folosi culori pastel, naturale, alegerea culorilor finale de pe fațadă se va face pe baza paletei de culori din anexă (ghid cromatic). În măsura în care există date documentate privind cromatica originală, intervențiile vor respecta și vor reproduce paleta de culori inițială.

Tâmplărie

Culoarea tâmplăriilor va fi corelată cu cea a celorlalte componente ale fațadei, recomandându-se vopsele mate, pastel, discret diferențiate. În măsura în care există date documentate privind cromatica originală, intervențiile vor respecta și vor reproduce paleta de culori inițială.

Nu se permite modificarea aspectului general - dimensiuni, material, cromatică - al ferestrelor.

Nu se admite modificarea pozițiilor de montare, numărului de goluri de ferestre și tâmplăriilor aferente acestora. Nu se admite modificarea compoziției interioare, împărțirii în registre sau a raportului plin-gol existent al ferestrelor.

În cazul degradării avansate a materialelor originale (lemn, sticlă, piese metalice) se permite doar utilizarea materialelor moderne, mai performante care au caracteristici fizico - estetice similare (format, culoare, textură etc.).

În cazul înlocuirii geamului original, sticla nouă va avea caracteristici estetice similare cu cea veche (transparentă), nepermițându-se montarea sticlei tip oglindă (reflectare) sau a celei fumurii.

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Nu se admit tâmplării din PVC alb.

Acoperire

Se admite mansardarea podurilor strict cu respectarea geometriei originale ale acestora - mansardarea este posibilă doar în acele cazuri, unde dimensiunile interioare ale acoperișului permit acest lucru la funcțiunea propusă (locuință, birouri, săli instituții culturale etc.)

La mansardare ferestrele noi, tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Alte elemente (feronerie, instalații exterioare etc.)

Feroneriile și instalațiile exterioare: burlane și jgheburile, grilajele, conductele, țevile, coșurile etc. se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelarea cu celelalte culori.

Concomitent cu reparațiile locale sau refacerea integrală a elementelor de feronerie vor fi verificate prinderile de stratul suport de zidărie/piatră.

În cazul elementelor de feronerie nu se admite utilizarea unor tipuri de metale străine de fondul istoric.

Este permisă reconstruirea elementelor de feronerie, cu condiția utilizării unor materiale care reproduc fidel aspectul, forma și finisajul celor originale.

Burlanele se vor racorda obligatoriu la rețeaua de apă pluvială.

Uși, Porți și ganguri

Nu se permite modificarea aspectului general (dimenisuni, material, cromatică) al porților și ușilor.

Nu se admite modificarea pozițiilor de montare și a numărului de goluri de uși și porți și tâmplăriilor aferente acestora. Se interzice zidirea golurilor existente (uși, ferestre, porți).

Nu se admite modificarea compoziției interioare, împărțirea în registre, raport plin-gol al porților și ușilor. Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Este admisă configurarea prin decupare de ochiuri mobile mai mici, porțițe, care să permită deschiderea - închiderea porții fără manevrarea porții cu canat mare.

Tâmplăria se va executa din lemn. Utilizarea tâmplăriei metalice este permisă doar în situații excepționale, fundamentate prin documentație istorică de specialitate.

Este admisă dublarea ușilor exterioare prin montarea la interiorul acestora de plăci din material nou, termoizolant, dar mascat de panouri din materiale, culori similare cu cele originale sau montarea de aripi noi la interior cu aspect contemporan, simplu și discret, în contrast cu originalul păstrat la exterior.

În cazul ușilor vitrate, sticla nouă va avea caracteristici estetice similare cu cea veche (transparentă), nepermițându-se montarea sticlei tip oglindă (reflectare) sau a celei fumurii.

Golurile și accesurile vor fi configurate cu păstrarea aerisilor și a intrărilor existente la demisor/subsol/pivniță.

Împrejmuiri

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparentă etc.

Împrejmuirile amplasate la limita de proprietate spre stradă vor avea o înălțime cuprinsă între 1,60 m și 2,00 m.

Se admite realizarea unui soclu opac, fără a fi obligatorie includerea acestuia, cu condiția ca înălțimea sa să nu depășească 30% din înălțimea totală a împrejmuirii. În cazul în care acesta se realizează, se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaje nepotrivit.

Se permite realizarea împrejmuirilor din lemn sau din alte materiale naturale, cu condiția ca acestea să fie durabile, tratate corespunzător pentru utilizare exterioară și să fie armonizate cu caracterul arhitectural al zonei. realizate din zidărie, elemente metalice de tip grilaj sau plantații de gard viu, cu respectarea caracterului zonei

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice, din tablă, sau din azbociment.

Împrejmuirile laterale sau posterioare vor avea o înălțime maximă de 2,20m și vor fi opace.

Signaletică/ firme publicitare

Firmele publicitare vor fi integrate în conceptul compozițional al fațadei

Firmele publicitare vor avea un caracter unitar, grafică discretă, dar clară, explicită pentru activitatea în cauză

Firmele publicitare se vor amplasa în planul fațadei, sau perpendicular pe aceasta, la parter, fără să afecteze aliniamentul străzii, sau să acopere elemente importante sau valoroase ale fațadei.

Lungimea generală a panoului de firmă de max. 20-50 cm, la montarea în planul fațadei, pe lungime scrisul va fi amplasat simetric față de zonele vitrate, textul aplicat direct pe fațadă, nu pe suport, alcătuit din caractere alăturate, înălțimea literelor va fi de max. 35 cm, lungime text max. 1/2 din lungimea fațadei, limita inferioară și cea superioară a scrisului distanțate față de elementele decorative orizontale și față de limita superioară a golurilor de zidărie, deasupra cărora vor fi poziționate

Construcții noi

Considerente generale

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric.

Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă: compoziția fațadelor clădirilor noi va fi corelat cu fațadele clădirilor istorice, dar va fi reinterpretat într-un limbaj contemporan.



exemplu de dimensionare și poziționare a firmei unui spațiu comercial, relaționat și integrat compoziției întregii fațade



la reamenajarea/reconfigurarea spațiului comercial de la parter, se va respecta structurarea, raportul plin - gol de la nivelurile superioare

Exemple pentru raportul plin-gol specific al fațadelor istorice, Sursa: Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.

Cromatică

Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/; Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice, conform Paletarului Anexă prevăzut în **Ghidul de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc**. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Schimbarea culorii se va face exclusiv pe muchiile interioare ale volumelor sau ale întâlnirii între două volume. Se interzice subîmpărțirea unei fațade unitare în câmpuri sau tronsoane colorate diferit.

În situația diferențierii cromaticii volumelor suprapuse (niveluri retrase), cele superioare vor primi nuanțe mai deschise decât cele inferioare.

Șpaletii golurilor, ale ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca și planul vertical cu care se intersectează.

Tâmplărie

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;

Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă ;

Nu se admit tâmplării din PVC de culoare albă.

Acoperire

Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, cu pante egale și constante ce se vor încadra între x și y , în funcție de contextul local.

În cadrul mansardelor, ferestrele de tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

Elemente publicitare

Firmele publicitare vor fi integrate în conceptul compozițional al fațadei

Firmele publicitare vor avea un caracter unitar, grafică discretă, dar clară, explicită pentru activitatea în cauză

Firmele publicitare se vor amplasa în planul fațadei, sau perpendicular pe aceasta, la parter, fără să afecteze aliniamentul străzii, sau să acopere elemente importante sau valoroase ale fațadei.

Lungimea generală a panoului de firmă de max. 20-50 cm, la montarea în planul fațadei, pe lungime scrisul va fi amplasat simetric față de zonele vitrate, textul aplicat direct pe fațadă, nu pe suport, alcătuit din caractere alăturate, înălțimea literelor va fi de max. 35 cm, lungime text max. 1/2 din lungimea fațadei, limita inferioară și cea superioară a scrisului distanțate față de elementele decorative orizontale și față de limita superioară a golurilor de zidărie, deasupra cărora vor fi poziționate.

Împrejmuiri

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.

Împrejmuirile amplasate la limita de proprietate spre stradă vor avea o înălțime cuprinsă între 1,60 m și 2,00 m.

Se admite realizarea unui soclu opac, fără a fi obligatorie includerea acestuia, cu condiția ca înălțimea sa să nu depășească 30% din înălțimea totală a împrejmuirii. În cazul în care acesta se realizează, se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaje nepotrivit.

Se permite realizarea împrejmuirilor din lemn sau din alte materiale naturale, cu condiția ca acestea să fie durabile, tratate corespunzător pentru utilizare exterioară și să fie armonizate cu caracterul arhitectural al zonei. realizate din zidărie, elemente metalice de tip grilaj sau plantații de gard viu, cu respectarea caracterului zonei

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice, din tablă, sau din azbociment.

Împrejmuirile laterale sau posterioare vor avea o înălțime maximă de 2,20m și vor fi opace.

2.2.8. Accese și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale.
- **Se interzice amenajarea ușilor de garaj (acces carosabil) la nivelul fațadelor principale.**

2.2.9. Staționări și pavaje

- Pentru loturile cu o suprafață mai mică de 350 mp nu se impune asigurarea accesului carosabil pe lot.

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.

2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. **Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.**

Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevelor, contoarelor și a bransamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.).

Reabilitarea - înlocuirea sau pozarea subterană a cablurilor și conductelor aferente instalațiilor și rețelelor edilitare din spațiul public va preceda pavarea suprafeței curții,

Poziționarea cablurilor și a conductorilor rețelei electrice, se vor poza sub tencuială sau în tubulatură, aparent montată. Distribuitorii electrici și conductorii de legătură se vor pune în casete închise și vor fi așezați în spații speciale, închise.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Toate lucrările de infrastructură (extindere/modernizare/înlocuire) vor fi precedate de diagnostic arheologic preventiv și vor fi realizate sub asistență arheologică de specialitate, în conformitate cu prevederile legale privind protejarea patrimoniului arheologic.

2.2.11. Spații libere și spații plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă;

Spațiile neconstruite sau neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

Pentru construcțiile educaționale se impune amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție ce ocupă minim 20% din totalul suprafeței de teren, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri.

Pentru restul construcțiilor, se impune amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție ce ocupă minim 15% din totalul suprafeței de teren, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri.

În situațiile în care, din considerente de conformare geometrică a terenului sau regim de construire, **nu poate fi atins procentul minim de spațiu verde la sol**, acesta poate fi completat printr-o **echivalare vegetală, pentru a atinge suprafața minimă de spațiu verde**, conform următoarei grile:

Tip de amenajare	Unitate de măsură	Valoare echivalentă (mp)
Arbori existenți/propuși spre plantare	1 buc.	10
gard viu	1 ml	5
Grupuri de arbuști, liane, trandafiri (minim 3 bucăți)	1 buc. (Aferent 1mp/arbust)	5
Plante floricole (perene, anuale, bienale, bulboase)	1mp	4
Suprafețe ocupate cu apă	1mp	3
Suprafețe pavate - dale înierbate	1mp	0,2
Terase înierbate	1mp	0,8

Notă: Se vor lua în calcul arborii cu circumferința trunchiului la 1 m de sol = 14/16 cm; înălțimea punctului de altoire 2- 2,2 m, rădăcina protejată de balot de pământ ambalat în plasă de sârmă, pânză de sac sau container cu dimensiunea de 40-60 cm, coroana formată din minim 3 ramuri principale, gradul de ramificare minim III, înălțimea optimă a arborelui cu tot cu coroană 3 m; exemplare fără răni provocate de boli, dăunători, agenți fizici, chimici, mecanici.

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

2.3. Posibilități maxime de utilizare a terenului

2.3.1. CUT admis

- Pentru unități educaționale: CUT max=1,5 mp ADC/mp teren
- Pentru restul funcțiunilor: CUT max=1,3 mp ADC/mp teren și CUT max=1,4 mp ADC/mp teren pentru imobile de colț.

2.3.2. Condiții de depășire a CUT

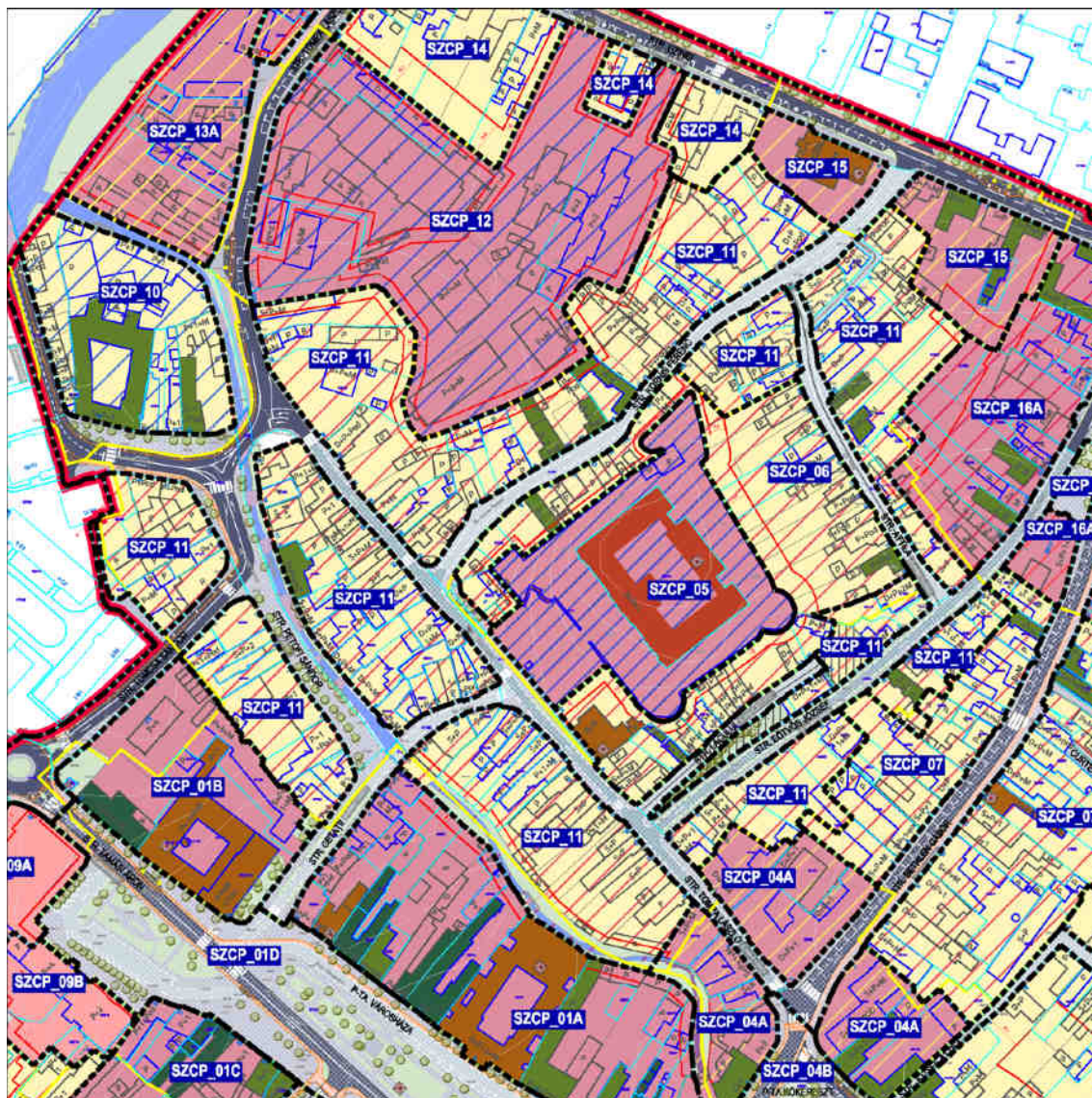
Nu este cazul.

SZCP_11: ZONA COMPLEMENTARĂ II CETATE (INEL II)



I.Descriere

1. Delimitare: Zona este conturată în jurul zonei cu codul SZCP 06 – Zona complementară I Cetate (inel I) și formează un inel continuu în jurul zonei de protecție istorică. Zona este delimitată de următoarele străzi: str. Orban Balazs, str. Tompa Laszlo, str. Cetății, str. Kornis Ferenc și str. Eotvos Jozsef.
2. Descrierea sitului: Este o zonă de tranziție între centrul istoric protejat și cartierele moderne. Se caracterizează printr-un țesut urban mixt, cu locuințe tradiționale, dar și intervenții moderne. Ocupă poziții strategice în cadrul tramei urbane, cu rol de tampon vizual și funcțional. O mare parte dintre Ansamblul urban "Str. Tompa László", înscrisă pe Lista Monumentelor Istorice cu codul LMI: HR-II-a-B-12892, este încadrată în subzonă, iar se regăsesc o porțiune mică și din Ansamblul urban „Str. Cetății” cu codul LMI: HR-II-a-B-12890.
3. Caracteristici: Țesut urban predominant deschis, cu parcele de dimensiuni variabile. Există o alternanță între locuințe individuale cu grădini și imobile colective în regim mic. Zona păstrează în multe locuri caracterul istoric prin proporții, volumetrie și materialitate.
4. Funcțiuni: Locuire (individuală și colectivă), servicii de proximitate, instituții publice. Funcțiunile sunt adaptate morfologiei parcelare și sunt bine integrate în țesutul urban.



Extras din Planșa de reglementări, Sursa: Autori

2.1. Natura ocupării și utilizării terenului

2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)

Intervențiile admise asupra construcțiilor existente protejate, construcțiilor existente neprotejate și a spațiilor neconstruite sunt cele descrise în secțiunea I. Dispoziții generale, capitolul 1.4. Alte condiționări.

Pe baza analizelor aferente studiului istoric și în conformitate cu prevederile legislației de specialitate în vigoare sunt identificate următoarele imobile și ansambluri încadrate în următoarele categorii de imobile protejate:

1. monumentele istorice de pe LMI, cu zonele de protecție aferente

- Ansamblul urban "Str. Tompa László" - HR-II-a-B-12892;
- Ansamblul urban „Str. Cetății” - HR-II-a-B-12890.

3. imobile cu valoare istoric-arhitecturală, ambientală care se vor bucura de protecție locală conform Legii 50/1991

- Imobilul din strada Petofi Sandor, nr. 8;
- Imobilul din strada Kornis Ferenc, nr. 11;
- Imobilul din strada Kornis Ferenc, nr. 13;
- Imobilul din strada Kornis Ferenc, nr. 15;
- Imobilul din strada Attila, nr. 6;
- Imobilul din strada Attila, nr. 8;
- Imobilul din strada Eotvos Jozsef, nr. 16.

4. imobile fără valoare istoric-arhitecturală

- Imobilele care nu fac parte din categoriile de 1, 2 sau 3 de imobile protejate.

Notă: identificarea imobilelor cu valoare de patrimoniu va ține cont obligatoriu și de Planșa 2 - Reglementări Urbanistice, în cazul modificărilor ulterioare ale numerelor cadastrale, respectiv adreselor poștale.

2.1.2a. Tipuri admise de ocupare și utilizare

- **Locuire individuală;**
- Funcțiuni de primire turistică: pensiune;
- Spații verzi;

2.1.2b. Tipuri admise de ocupare și utilizare cu condiționări

- **Spații comerciale mici (comerț en-detail), alimentație publică, spații pentru profesii libere** (de exemplu: avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.), **funcțiuni administrative** (sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sedii firme/companii), **sau alte servicii cu acces public, cu condiția ca acestea să fie dispuse exclusiv la nivelul parterului.**

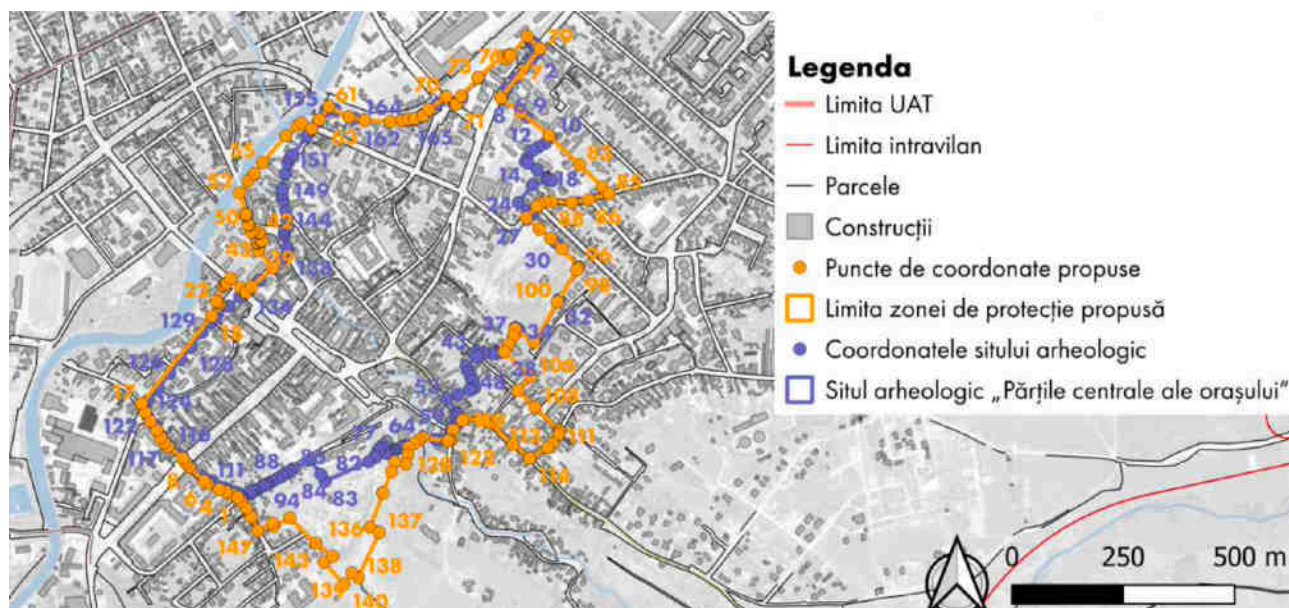
- Funcțiuni și activități de educație sau formare profesională sau asociate acestora, cu condiția ca acestea să beneficieze de o suprafață de teren conform normelor specifice, în funcție de tipul activității.
- Lăcașe de cult, cu condiția ca acestea să beneficieze de o suprafață de teren conform normelor specifice, în funcție de tipul activității.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

- Construcții provizorii/parazitare;
- **Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente**
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Depozitare;
- Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (inclusiv depozitare cereale, făina de cereale, zahăr cristalizat, paste făinoase și alte articole de băcănie ambalate în pungi, etc.);
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Lucrări de terasament de natură 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 apelor meteorice;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Subzona se suprapune peste situl arheologic Părțile Centrale ale orașului, conform PUG Mun. Odorheiu Secuiesc.



Situl arheologic Părțile centrale ale orașului. Sursă: Studiu istoric

Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

2.2. Condiții de ocupare a terenului

2.2.1. Caracteristici ale parcelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

- **Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric** (comasare sau divizare), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban, stabilită în baza unui studiu istoric de obiect.

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor.

În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente, se poate edifica o nouă construcție doar dacă lotul are o **suprafață minimă de 130mp și un front la strada minim de 6,5m.**

Se propune instituirea unei zone non aedificandi pentru asigurarea conservării perspectivelor valoroase către Cetatea Székely Támadt, din strada Eötvös József.



Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament;

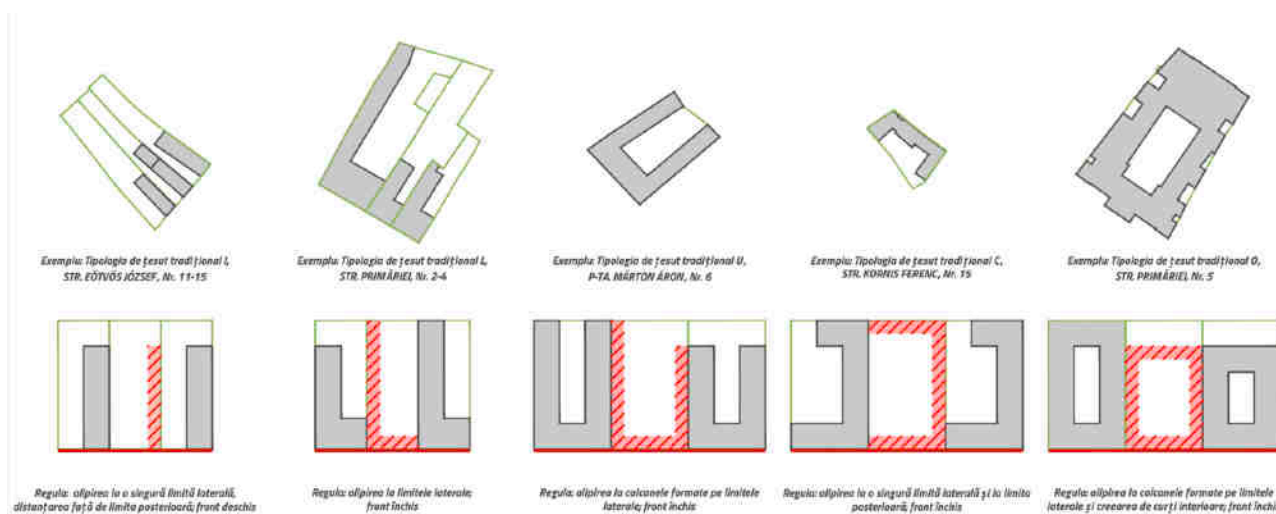
În ceea ce privește alinierea caracteristică pentru subzona SZCP_11, aceasta este variabilă, caracterizată de clădiri uneori amplasate pe aliniament, altele retrase (în special cele noi). Se păstrează un echilibru între continuitatea frontului și deschideri plantate.

- Se conservă aliniamentele existente la străzile Tompa Laszlo, Atilla, Kornis Ferenc, Eötvös József și Petőfi Sándor. **Se impune amplasarea imobilelor noi la nivelul aliniamentelor formate de circulațiile publice** (strada Tompa Laszlo, Atilla, Kornis Ferenc, Eötvös József și Petőfi Sándor).

2.2.3. Implantarea constructiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

- Față de aliniamentul format de pârâul Varga, se impune o retragere de minim 3m.
- **Pentru imobilele cu adâncimea mai mare de 30m, se se impune asigurarea unei retrageri minime de 5m față de aliniamentul format de subzona SZCP_12. Se admite construirea în regim cuplat sau înșiruit.**
- Se impune amplasarea construcțiilor la nivelul limitelor laterale ale imobilelor în vederea acoperirii calcanelor vecine.

- **Se permite amplasarea construcției pe una dintre limitele laterale ale parcelei**, inclusiv în absența unui calcan edificat pe parcela învecinată, **cu condiția ca fațada situată pe limita de proprietate să fie o fațadă opacă, fără ferestre de vedere, sau ferestre de lumină.**
- Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice.
- Se admite construirea pe limita posterioară în cazul existenței unui calcan vecin, altfel, se impune o retragere de minim 5m față de aceasta. În situația în care adâncimea parcelei este mai mică de 20,00 m, retragerea poate fi redusă până la minimum 3,00 m.



Tipologii caracteristice tradiționale (ex. I, L, U, C, O, etc), Sursa: Autori

2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

- **Este admisă amplasarea de unul sau mai multe corpuri de clădire la nivelul unei parcele**, cu condiția respectării indicatorilor POT și CUT.
- În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță egală cu înălțimea la cornișă / streșină a celei mai înalte dintre ele. Această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea respectivă, în condițiile în care fațadele orientate una către cealaltă nu sunt prevăzute cu ferestre care asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit.
- În toate cazurile, distanța între două ferestre amplasate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 m.
- **Se vor îndepărta construcțiile provizorii, parazitare (ex. anexe), eventualele extinderi sau construcții noi vor respecta organizarea interioară a parcelarului tradițional.**

2.2.5. POT

- POT max=75%

2.2.6. Înălțimea construcțiilor

- Se admite un regim maxim de P+1+M niveluri.
- **Ca excepție, pentru imobilele cu deschidere la strada Lacului/ sau la frontul vestic al străzii Eötvös József , în vederea conservării vizibilității către cetatea Székely Támadt, se impune un regim maxim de înălțime de P+M niveluri.**

2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

Construcții existente

Considerente generale

Toate etapele de lucru, toate lucrările de restaurare, consolidare sau reparații vor fi efectuate doar cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Harghita.

Intervențiile asupra imobilelor existente vor respecta prevederile, măsurile și recomandările **Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc**, 2025.

La intervențiile de restaurare/reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii fațade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente.

Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

Cromatică

se impune folosirea nuanțelor prevăzute în paletarul anexă al Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.

Numărul nuanțelor folosite pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele.

Schimbarea culorii se va face exclusiv pe muchiile interioare ale volumelor sau ale întâlnirii între două volume. Se interzice, cu excepția cazurilor bine argumentate (în baza unui studiu istoric și a unui studiu de paramanet) schimbarea culorii în câmpul unei fațade. Se interzice subîmpărțirea unei fațade unitare în câmpuri sau tronsoane verticale colorate diferit.

În situația diferențierii cromatice volumelor suprapuse (registre, etaje, socluri, niveluri retrase etc), cele superioare vor primi nuanțe mai deschise decât cele inferioare.

Planurile retrase, complementare- secundare vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise.

Șpațelii golurilor, ale ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca și planul vertical cu care se intersectează.

Fațade

Se vor folosi culori pastel, naturale, alegerea culorilor finale de pe fațadă se va face pe baza paletei de culori din anexă (ghid cromatic). În măsura în care există date documentate privind cromatica originală, intervențiile vor respecta și vor reproduce paleta de culori inițială.

Tâmplărie

Culoarea tâmplăriilor va fi corelată cu cea a celorlalte componente ale fațadei, recomandându-se vopsele mate, pastel, discret diferențiate. În măsura în care există date documentate privind cromatica originală, intervențiile vor respecta și vor reproduce paleta de culori inițială.

Nu se permite modificarea aspectului general - dimensiuni, material, cromatică - al ferestrelor.

Nu se admite modificarea pozițiilor de montare, numărului de goluri de ferestre și tâmplăriilor aferente acestora. Nu se admite modificarea compoziției interioare, împărțirii în registre sau a raportului plin-gol existent al ferestrelor.

În cazul degradării avansate a materialelor originale (lemn, sticlă, piese metalice) se permite doar utilizarea materialelor moderne, mai performante care au caracteristici fizico - estetice similare (format, culoare, textură etc.).

În cazul înlocuirii geamului original, sticla nouă va avea caracteristici estetice similare cu cea veche (transparentă), nepermițându-se montarea sticlei tip oglindă (reflectare) sau a celei fumurii.

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Nu se admit tâmplării din PVC alb.

Acoperire

Se admite mansardarea podurilor strict cu respectarea geometriei originale ale acestora - mansardarea este posibilă doar în acele cazuri, unde dimensiunile interioare ale acoperișului permit acest lucru la funcțiunea propusă (locuință, birouri, săli instituții culturale etc.)

La mansardare ferestrele noi, tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Alte elemente (feronerie, instalații exterioare etc.)

Feroneriile și instalațiile exterioare: burlane și jgheaburile, grilajele, conductele, țevile, coșurile etc. se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelarea cu celelalte culori.

Concomitent cu reparațiile locale sau refacerea integrală a elementelor de feronerie vor fi verificate prinderile de stratul suport de zidărie/piatră.

În cazul elementelor de feronerie nu se admite utilizarea unor tipuri de metale străine de fondul istoric.

Este permisă reconstruirea elementelor de feronerie, cu condiția utilizării unor materiale care reproduc fidel aspectul, forma și finisajul celor originale.

Burlanele se vor racorda obligatoriu la rețeaua de apă pluvială.

Uși, Porți și ganguri

Nu se permite modificarea aspectului general (dimenisuni, material, cromatică) al porților și ușilor.

Nu se admite modificarea pozițiilor de montare și a numărului de goluri de uși și porți și tâmplăriilor aferente acestora. Se interzice zidirea golurilor existente (uși, ferestre, porți).

Nu se admite modificarea compoziției interioare, împărțirea în registre, raport plin-gol al porților și ușilor. Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Este admisă configurarea prin decupare de ochiuri mobile mai mici, porțițe, care să permită deschiderea - închiderea porții fără manevrarea porții cu canat mare.

Tâmplăria se va executa din lemn. Utilizarea tâmplăriei metalice este permisă doar în situații excepționale, fundamentate prin documentație istorică de specialitate.

Este admisă dublarea ușilor exterioare prin montarea la interiorul acestora de plăci din material nou, termoizolant, dar mascat de panouri din materiale, culori similare cu cele originale sau montarea de aripi noi la interior cu aspect contemporan, simplu și discret, în contrast cu originalul păstrat la exterior.

În cazul ușilor vitrate, sticla nouă va avea caracteristici estetice similare cu cea veche (transparentă), nepermițându-se montarea sticlei tip oglindă (reflectare) sau a celei fumurii.

Golurile și accesurile vor fi configurate cu păstrarea aerisilor și a intrărilor existente la demisor/subsol/pivniță.

Împrejurimi

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejurimi care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.

Împrejurimile amplasate la limita de proprietate spre stradă vor avea o înălțime cuprinsă între 1,60 m și 2,00 m.

Se admite realizarea unui soclu opac, fără a fi obligatorie includerea acestuia, cu condiția ca înălțimea sa să nu depășească 30% din înălțimea totală a împrejuririi. În cazul în care acesta se realizează, se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaje nepotrivit.

Se permite realizarea împrejuririlor din lemn sau din alte materiale naturale, cu condiția ca acestea să fie durabile, tratate corespunzător pentru utilizare exterioară și să fie armonizate cu caracterul arhitectural al zonei. realizate din zidărie, elemente metalice de tip grilaj sau plantații de gard viu, cu respectarea caracterului zonei

Signaletică/ firme publicitare

Firmele publicitare vor fi integrate în conceptul compozițional al fațadei

Firmele publicitare vor avea un caracter unitar, grafică discretă, dar clară, explicită pentru activitatea în cauză

Firmele publicitare se vor amplasa în planul fațadei, sau perpendicular pe aceasta, la parter, fără să afecteze aliniamentul străzii, sau să acopere elemente importante sau valoroase ale fațadei.

Lungimea generală a panoului de firmă de max. 20-50 cm, la montarea în planul fațadei, pe lungime scrisul va fi amplasat simetric față de zonele vitrate, textul aplicat direct pe fațadă, nu pe suport, alcătuit din caractere alăturate, înălțimea literelor va fi de max. 35 cm, lungime text max. 1/2 din lungimea fațadei, limita inferioară și cea superioară a scrisului distanțate față de elementele decorative orizontale și față de limita superioară a golurilor de zidărie, deasupra cărora vor fi poziționate

Construcții noi

Considerente generale

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric.

Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă: compoziția fațadelor clădirilor noi va fi corelat cu fațadele clădirilor istorice, dar va fi reinterpretat într-un limbaj contemporan.



exemplu de dimensionare și poziționare a firmei unui spațiu comercial, relaționat și integrat compoziției întregii fațade



la reamenajarea/reconfigurarea spațiului comercial de la parter, se va respecta structura, raportul plin - gol de la nivelurile superioare

Exemple pentru raportul plin-gol specific al fațadelor istorice, Sursa: Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.

Cromatică

Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplări exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii;/ Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice, conform Paletarului Anexă prevăzut în **Ghidul de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc**. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Schimbarea culorii se va face exclusiv pe muchiile interioare ale volumelor sau ale întâlnirii între două volume. Se interzice subîmpărțirea unei fațade unitare în câmpuri sau tronsoane colorate diferit.

În situația diferențierii cromatice volumelor suprapuse (niveluri retrase), cele superioare vor primi nuanțe mai deschise decât cele inferioare.

Șpații golurilor, ale ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca și planul vertical cu care se intersectează.

Tâmplărie

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;

Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă ;

Nu se admit tâmplării din PVC de culoare albă.

Acoperiș

Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, cu pante egale și constante, în funcție de contextul local.

În cadrul mansardelor, ferestrele de tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

Elemente publicitare

Firmele publicitare vor fi integrate în conceptul compozițional al fațadei

Firmele publicitare vor avea un caracter unitar, grafică discretă, dar clară, explicită pentru activitatea în cauză

Firmele publicitare se vor amplasa în planul fațadei, sau perpendicular pe aceasta, la parter, fără să afecteze aliniamentul străzii, sau să acopere elemente importante sau valoroase ale fațadei.

Lungimea generală a panoului de firmă de max. 20-50 cm, la montarea în planul fațadei, pe lungime scrisul va fi amplasat simetric față de zonele vitrate, textul aplicat direct pe fațadă, nu pe suport, alcătuit din caractere alăturate, înălțimea literelor va fi de max. 35 cm, lungime text max. 1/2 din lungimea fațadei, limita inferioară și cea superioară a scrisului distanțate față de elementele decorative orizontale și față de limita superioară a golurilor de zidărie, deasupra cărora vor fi poziționate.

Împrejmuiri

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.

Împrejmuirile amplasate la limita de proprietate spre stradă vor avea o înălțime cuprinsă între 1,60 m și 2,00 m.

Se admite realizarea unui soclu opac, fără a fi obligatorie includerea acestuia, cu condiția ca înălțimea sa să nu depășească 30% din înălțimea totală a împrejmuirii. În cazul în care acesta se realizează, se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaje nepotrivit.

Se permite realizarea împrejmuirilor din lemn sau din alte materiale naturale, cu condiția ca acestea să fie durabile, tratate corespunzător pentru utilizare exterioară și să fie armonizate cu caracterul arhitectural al zonei. realizate din zidărie, elemente metalice de tip grilaj sau plantații de gard viu, cu respectarea caracterului zonei

2.2.8. Accese și circulații

- Pentru loturile a căror geometrie nu permite acest lucru (front la stradă mai mic de 7m), accesul carosabil (inclusiv poarta) pe parcelă nu e obligatoriu în condițiile în care normele de securitate la incendiu nu o impun.
- Pentru imobilele cu valoare istorico-arhitecturală, nu se impune obligativitatea asigurării unui acces carosabil pe parcelă, dacă acesta nu a fost prevăzut prin configurația inițială.

2.2.9. Staționări și pavaje

- Nu se admite amplasarea garajelor la nivelul aliniamentului format de circulațiile publice.
- Nu se admite amplasarea ușilor de garaj la nivelul fațadelor principale.

2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. **Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.**

Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevelor, contoarelor și a bransamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.).

Reabilitarea - înlocuirea sau pozarea subterană a cablurilor și conductelor aferente instalațiilor și rețelilor edilitare din spațiu public va preceda pavarea suprafeței curții,

Poziționarea cablurilor și a conductorilor rețelei electrice, se vor poza sub tencuială sau în tubulatură, aparent montată. Distribuitorii electrice și conductorii de legătură se vor pune în casete închise și vor fi așezați în spații speciale, închise.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Toate lucrările de infrastructură (extindere/modernizare/înlocuire) vor fi precedate de diagnostic arheologic preventiv și vor fi realizate sub asistență arheologică de specialitate, în conformitate cu prevederile legale privind protejarea patrimoniului arheologic.

2.2.11. Spații libere și spații plantate

Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție ce ocupă minim 30% din totalul suprafeței de teren, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri. Aceasta suprafață poate fi completată de de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment. **Pentru loturile cu suprafața sub 250mp, se admite un procent minim de 20% de spațiu verde din totalul suprafeței de teren.**

În situațiile în care, din considerente de conformare geometrică a terenului sau regim de construire, **nu poate fi atins procentul minim de spațiu verde la sol**, acesta poate fi completat printr-o **echivalare vegetală, pentru a atinge suprafața minimă de spațiu verde**, conform următoarelor grile:

Tip de amenajare	Unitate de măsură	Valoare echivalentă (mp)
Arbori existenți/propuși spre plantare	1 buc.	10
gard viu	1 ml	5
Grupuri de arbuști, liane, trandafiri (minim 3 bucăți)	1 buc. (Aferent 1mp/arbust)	5
Plante floricole (perene, anuale, bienale, bulboase)	1mp	4
Suprafețe ocupate cu apă	1mp	3
Suprafețe pavate - dale înierbate	1mp	0,2
Terasa înierbate	1mp	0,8

Notă: Se vor lua în calcul arborii cu circumferința trunchiului la 1 m de sol = 14/16 cm; înălțimea punctului de altoire 2- 2,2 m, rădăcina protejată de balot de pământ ambalat în plasă de sârmă, pânză de sac sau container cu dimensiunea de 40-60 cm, coroana formată din minim 3 ramuri principale, gradul de ramificare minim III, înălțimea optimă a arborelui cu tot cu coroană 3 m; exemplare fără răni provocate de boli, dăunători, agenți fizici, chimici, mecanici.

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

2.3. Posibilități maxime de utilizare a terenului

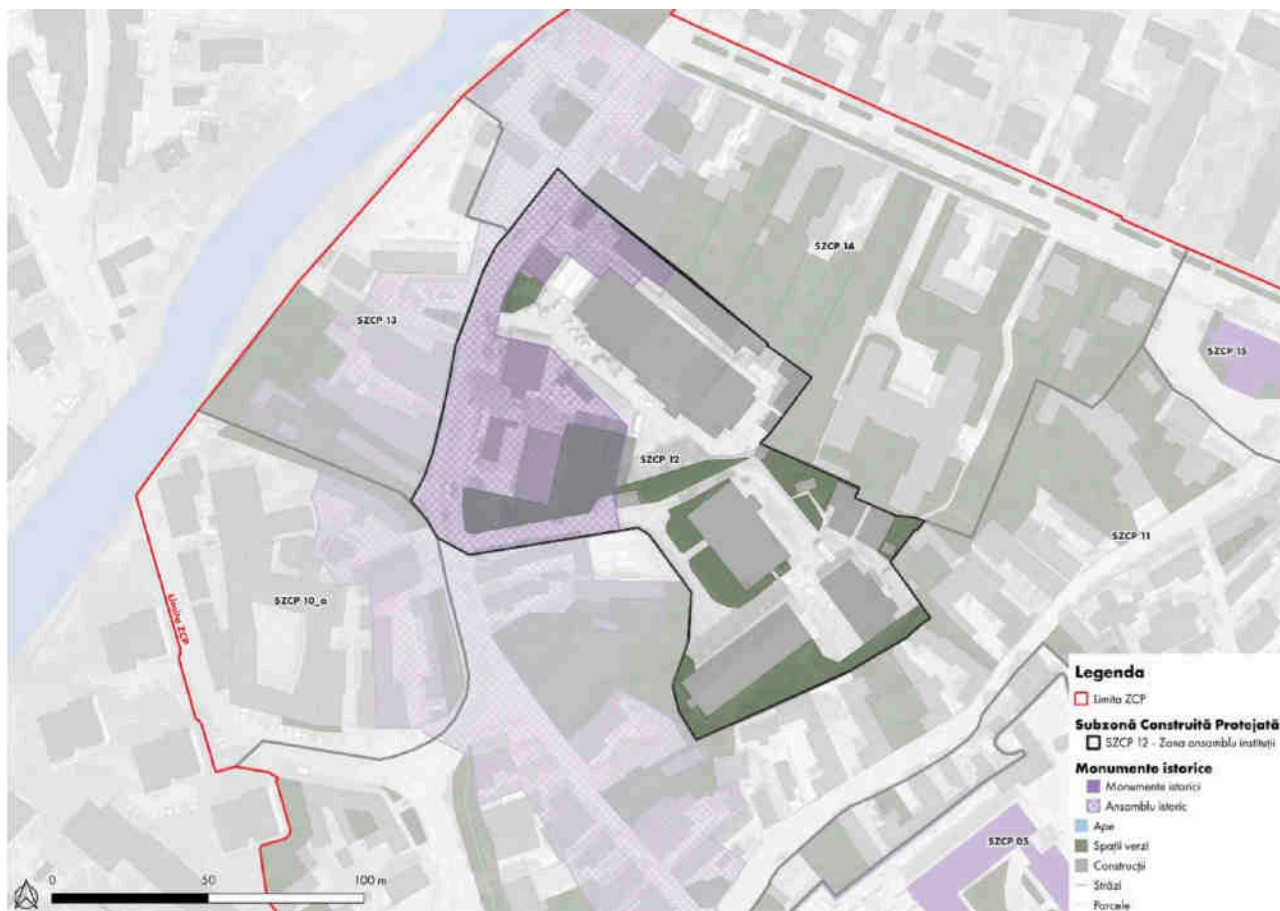
2.3.1. CUT admis

- CUT max=1,95 mp adc/mp teren

2.3.2. Condiții de depășire a CUT

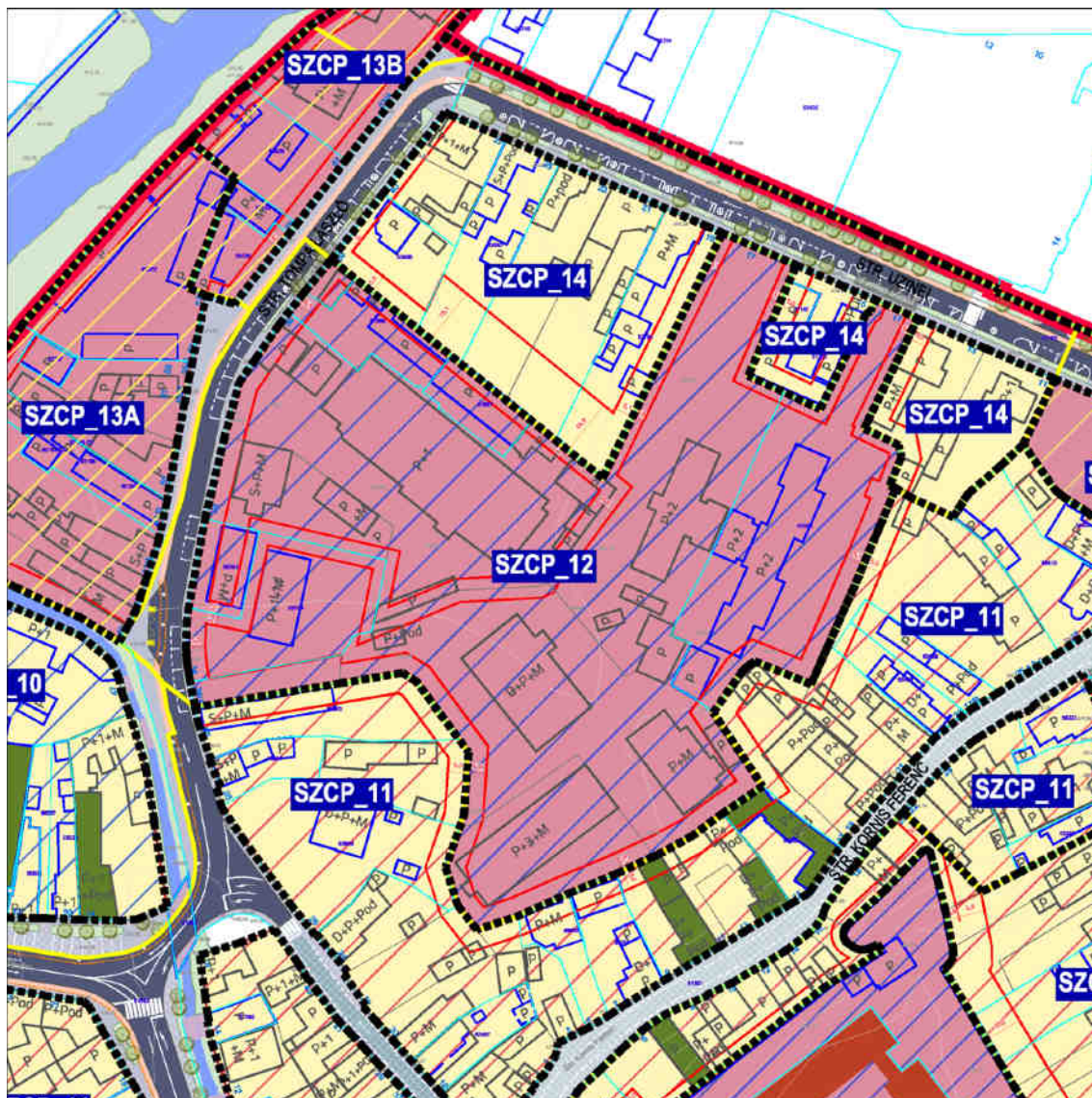
Nu este cazul.

SZCP_12: ZONĂ ANSAMBLU INSTITUȚII



I.Descriere

1. Delimitare: Zona este localizată în partea nord-estică a centrului urban, delimitată de cursul de apă la vest și de bulevarde majore la sud și est. Este conturată clar prin limitele instituțiilor majore și zonele verzi aferente.
2. Descrierea sitului: Această zonă concentrează mai multe instituții publice și birouri, fiind caracterizată de un țesut urban deschis, de tip campus. Este una dintre cele mai aerisite subzone protejate, cu clădiri izolate și spații verzi ample. În subzonă se regăsesc o parte din Ansamblul urban "Str. Tompa László", înscris în Lista Monumentelor Istorice cu codul LMI: HR-II-a-B-12892.
3. Caracteristici: Țesut urban de tip insular, cu clădiri masive, retrase față de stradă, înconjurate de zone verzi. Clădirile au funcțiuni publice și administrative. Este un pol instituțional important, coerent din punct de vedere urbanistic.
4. Funcțiuni: Preponderent publice – educație, administrație, sănătate, cultură. Funcțiunile sunt compatibile și complementare.



Extras din Planșa de reglementări, Sursa: Autori

2.1. Natura ocupării și utilizării terenului

2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)

Intervențiile admise asupra construcțiilor existente protejate, construcțiilor existente neprotejate și a spațiilor neconstruite sunt cele descrise în secțiunea I. Dispoziții generale, capitolul 1.4. Alte condiționări.

Pe baza analizelor aferente studiului istoric și în conformitate cu prevederile legislației de specialitate în vigoare sunt identificate următoarele imobile și ansambluri încadrate în următoarele categorii de imobile protejate:

1. monumentele istorice de pe LMI, cu zonele de protecție aferente

- Ansamblul urban "Str. Tompa László" - HR-II-a-B-12892;

4. imobile fără valoare istoric-arhitecturală

- Imobilele care nu fac parte din categoriile de 1, 2 sau 3 de imobile protejate.

Notă: identificarea imobilelor cu valoare de patrimoniu va ține cont obligatoriu și de Planșa 2 - Reglementări Urbanistice, în cazul modificărilor ulterioare ale numerelor cadastrale, respectiv adreselor poștale.

2.1.2a. Tipuri admise de ocupare și utilizare

- **Instituții și servicii publice;**
- **Unități educaționale;**
- **Internate școlare; Cantine școlare;**
- funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură;
- Servicii;
- Spații verzi;
- Funcțiuni de primire turistică: hoteluri, pensiuni etc.

2.1.2b. Tipuri admise de ocupare și utilizare cu condiționări

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, să fie amplasate în subteran, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

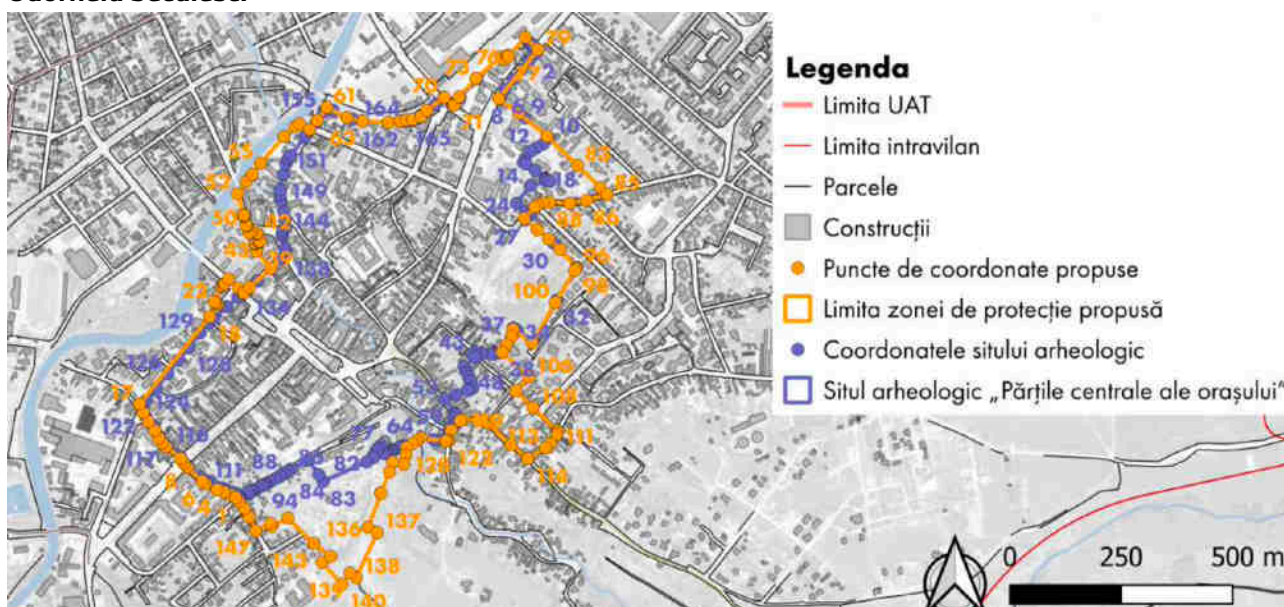
2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

- Construcții provizorii/parazitare;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare;
- Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;

- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (inclusiv depozitare cereale, făina de cereale, zahăr cristalizat, paste făinoase și alte articole de băcănie ambalate în pungi, etc.);
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Lucrări de terasament de natură 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 apelor meteorice;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;

2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Subzona se suprapune peste situl arheologic Părțile Centrale ale orașului, conform PUG Mun. Odorheiu Secuiesc.



Situl arheologic Părțile centrale ale orașului. Studiu istoric

Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

2.2. Condiții de ocupare a terenului

2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

- Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. **Pentru funcțiunile educaționale**, în situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente, se poate edifica o nouă construcție doar **dacă loturile au o suprafață minimă de 3000 mp.**
- Pentru restul funcțiunilor, în situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente, se poate edifica o nouă construcție doar **dacă loturile au o suprafață minimă de 300 mp și o deschidere la stradă de minim 18m.**

2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament;

În ceea ce privește alinierea caracteristică pentru subzona SZCP_12, clădirile sunt retrase semnificativ față de aliniament, pentru a permite fronturi plantate sau curți instituționale.

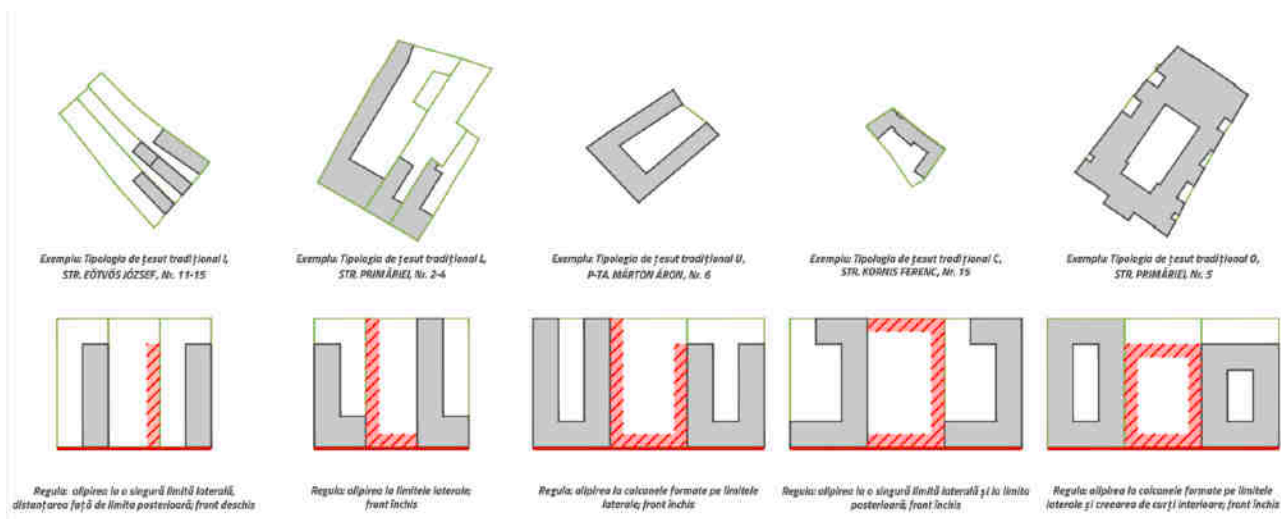
- Se permite amplasarea construcțiilor atât pe limita de proprietate dintre loturi și strada Uzinei, cât și retrase față de aceasta. În cazul **aliniamentului format cu strada Tompa Laszlo, se impune o retragere minimă de 5m.**

2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt alinamente, nefiind în contact direct cu domeniul public.

- **Imobilele se pot construit în regim cuplat sau izolat, în funcție de tema program.**
- Se admite **amplasarea construcțiilor în regim cuplat**, cu condiția **acoperirii calcanelor existente** pe limitele comune de proprietate (atât limite laterale, cât și limite posterioare) . În situația în care **construcția de pe parcela vecină nu este amplasată pe limita respectivă**, noua construcție va fi **retrasă față de limită cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă**, dar **nu mai puțin de 3 metri.**
- **În cazul în care pe limita laterală/posterioară nu există o construcție** edificată la calcan atunci **noua construcție se va retrage** obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3 metri**;
- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.



Tipologii caracteristice tradiționale (ex. I, L, U, C, O, etc), Sursa: Autori

- Față de **aliniamentul format între subzona SZCP_12 și SZCP_11 și se impune o retragere de minim 5m.**
- **Față de aliniamentele formate între loturile aflate în domeniul public și cele aflate în domeniul privat, ce fac parte din subzona SZCP_12, se impune o retragere de minim 3m.**

2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

- Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise construcțiile realizate alipit pe același lot, sau dispuse izolat, una față de cealaltă. În cazul construcțiilor dispuse izolat una față de cealaltă, distanța dintre cele două clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă a imobilului celui mai înalt, dar nu mai puțin de 5m.
- Pentru construcțiile educaționale și funcțiunile conexe (cămin elevi, cantină etc.), distanțele dintre clădiri se vor stabili, cu îndeplinirea următoarelor condiții:
 - Clădirile să nu împiedice asigurarea iluminatului natural al sălilor de clasă;
 - Clădirile să nu se influențeze reciproc din punct de vedere acustic, respectând cerințele din Normativ privind acustica în construcții și zone urbane - Indicativ C 125;
 - Clădirile să respecte cerințele prevăzute în Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor – P118

2.2.5. POT

Pentru construcțiile educaționale:

POT max=40%

Pentru restul construcțiilor:

POT max=50%

2.2.6. Înălțimea construcțiilor

- Pentru construcțiile educaționale se admite un regim de înălțime maxim de P+2 etaje. Pentru restul construcțiilor, se admite un regim de înălțime maxim de P+1+M.

2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

Considerente generale

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric.

Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă: compoziția fațadelor clădirilor noi va fi corelat cu fațadele clădirilor istorice, dar va fi reinterpretat într-un limbaj contemporan.



exemplu de dimensionare și poziționare a firmei unui spațiu comercial, relaționat și integrat compoziției întregii fațade



la reamenajarea/reconfigurarea spațiului comercial de la parter, se va respecta structurarea, raportul plin - gol de la nivelurile superioare

Exemple pentru raportul plin-gol specific al fațadelor istorice, Sursa: Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.

Cromatică

Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii;/ Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice, conform Paletarului Anexă prevăzut în **Ghidul de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc**. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Schimbarea culorii se va face exclusiv pe muchiile interioare ale volumelor sau ale întâlnirii între două volume. Se interzice subîmpărțirea unei fațade unitare în câmpuri sau tronsoane colorate diferit.

În situația diferențierii cromaticii volumelor suprapuse (niveluri retrase), cele superioare vor primi nuanțe mai deschise decât cele inferioare.

Șpaletii golurilor, ale ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca și planul vertical cu care se intersectează.

Tâmplărie

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;

Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă ;

Nu se admit tâmplării din PVC de culoare albă.

Acoperire

Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, cu pante egale și constante ce se vor încadra înre x și y, în funcție de contextul local.

În cadrul mansardelor, ferestrele de tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

Elemente publicitare

Firmele publicitare vor fi integrate în conceptul compozițional al fațadei

Firmele publicitare vor avea un caracter unitar, grafică discretă, dar clară, explicită pentru activitatea în cauză

Firmele publicitare se vor amplasa în planul fațadei, sau perpendicular pe aceasta, la parter, fără să afecteze aliniamentul străzii, sau să acopere elemente importante sau valoroase ale fațadei.

Lungimea generală a panoului de firmă de max. 20-50 cm, la montarea în planul fațadei, pe lungime scrisul va fi amplasat simetric față de zonele vitrate, textul aplicat direct pe fațadă, nu pe suport, alcătuit din caractere alăturate, înălțimea literelor va fi de max. 35 cm, lungime text max. 1/2 din lungimea

fațadei, limita inferioară și cea superioară a scrisului distanțate față de elementele decorative orizontale și față de limita superioară a golurilor de zidărie, deasupra cărora vor fi poziționate.

Împrejmuiri

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.

Împrejmuirile amplasate la limita de proprietate spre stradă vor avea o înălțime cuprinsă între 1,60 m și 2,00 m.

Se admite realizarea unui soclu opac, fără a fi obligatorie includerea acestuia, cu condiția ca înălțimea sa să nu depășească 30% din înălțimea totală a împrejmuirii. În cazul în care acesta se realizează, se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaje nepotrivit.

Se permite realizarea împrejmuirilor din lemn sau din alte materiale naturale, cu condiția ca acestea să fie durabile, tratate corespunzător pentru utilizare exterioară și să fie armonizate cu caracterul arhitectural al zonei. realizate din zidărie, elemente metalice de tip grilaj sau plantații de gard viu, cu respectarea caracterului zonei.

2.2.8. Accese și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale.

2.2.9. Staționări și pavaje

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Locurile de parcare se vor organiza la nivelul solului sau în parcaje amenajate în cadrul ansamblului. Autorizarea executării construcțiilor se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice.

2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. **Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.**

Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevelor, contoarelor și a bransamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.).

Reabilitarea - înlocuirea sau pozarea subterană a cablurilor și conductelor aferente instalațiilor și rețelelor edilitare din spațiul public va preceda pavarea suprafeței curții,

Poziționarea cablurilor și a conductorilor rețelei electrice, se vor poza sub tencuială sau în tubulatură, aparent montată. Distribuitorii electrice și conductorii de legătură se vor pune în casete închise și vor fi așezați în spații speciale, închise.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Toate lucrările de infrastructură (extindere/modernizare/înlocuire) vor fi precedate de diagnostic arheologic preventiv și vor fi realizate sub asistență arheologică de specialitate, în conformitate cu prevederile legale privind protejarea patrimoniului arheologic.

2.2.11. Spații libere și spații plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă;

Spațiile neconstruite sau neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

Pentru construcțiile educaționale se impune amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție ce ocupă minim 30% din totalul suprafeței de teren, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri.

Pentru restul construcțiilor, se impune amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție ce ocupă minim 15% din totalul suprafeței de teren, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri.

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

2.3. Posibilități maxime de utilizare a terenului

2.3.1. CUT admis

Pentru construcțiile educaționale:

CUT max=1 mp ADC/mp teren

Pentru restul construcțiilor:

CUT max= 1,3 mp ADC/mp teren

2.3.2. Condiții de depășire a CUT

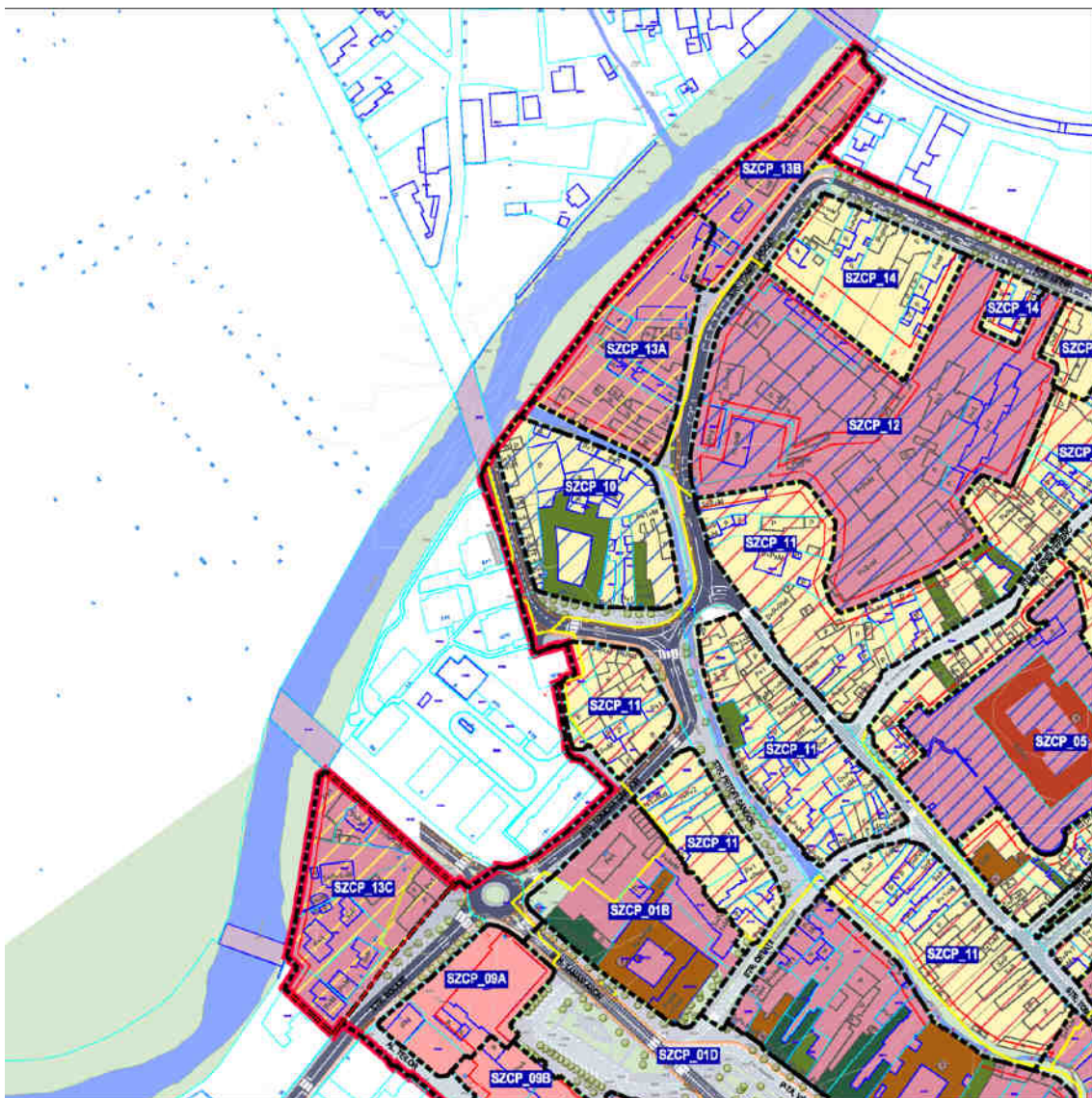
Nu este cazul.

SZCP_13: ZONA MIXTĂ MALUL TÂRNAVEI



I.Descriere

1. Delimitare: Zona este situată de-a lungul malului râului Târnava, la limita nord-vestică a centrului protejat, cuprinsă între cursul de apă și trama stradală adiacentă axei principale de circulație, strada Tompa Laszlo.
2. Descrierea sitului: Zona SZCP 13 are un caracter mixt și reprezintă o tranziție între zonele instituționale și cele rezidențiale. Este definită de proximitatea râului, de prezența spațiilor verzi și de o diversitate tipologică a fondului construit. În subzonă se regăsesc o parte din Ansamblul urban "Str. Tompa László", înscris în Lista Monumentelor Istorice cu codul LMI: HR-II-a-B-12892.
3. Caracteristici: Țesut urban fragmentat, cu clădiri izolate sau semicuplate, utilizări diverse (rezidențiale, servicii, dotări). Poziționarea pe malul Târnavei conferă zonei un potențial ridicat de regenerare urbană și amenajări peisagistice.
4. Funcțiuni: Mix de funcțiuni: locuire, dotări publice, servicii, comerț, ateliere. Lipsa unei dominante clare, dar tocmai acest caracter mixt îi conferă versatilitate.



Extras din Planșa de reglementări, Sursa: Autori

2.1. Natura ocupării și utilizării terenului

2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)

Intervențiile admise asupra construcțiilor existente protejate, construcțiilor existente neprotejate și a spațiilor neconstruite sunt cele descrise în secțiunea I. Dispoziții generale, capitolul 1.4. Alte condiționări.

Pe baza analizelor aferente studiului istoric și în conformitate cu prevederile legislației de specialitate în vigoare sunt identificate următoarele imobile și ansambluri încadrate în următoarele categorii:

1. monumentele istorice de pe LMI, cu zonele de protecție aferente

- Ansamblul urban "Str. Tompa László" - HR-II-a-B-12892;

4. imobile fără valoare istoric-arhitecturală

- Imobilele care nu fac parte din categoriile de 1, 2 sau 3 de imobile protejate.

Notă: identificarea imobilelor cu valoare de patrimoniu va ține cont obligatoriu și de Planșa 2 - Reglementări Urbanistice, în cazul modificărilor ulterioare ale numerelor cadastrale, respectiv adreselor poștale.

2.1.2a. Tipuri admise de ocupare și utilizare

SZCP 13A, SZCP 13B, SZCP 13C:

- **Instituții și servicii publice;**
- funcțiuni administrative;
- Servicii;
- Spații verzi;
- Funcțiuni de primire turistică: hoteluri, pensiuni etc.
- Locuințe individuale;

2.1.2b. Tipuri admise de ocupare și utilizare cu condiționări

SZCP 13A, SZCP 13B, SZCP 13C:

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, să fie amplasate în subteran, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

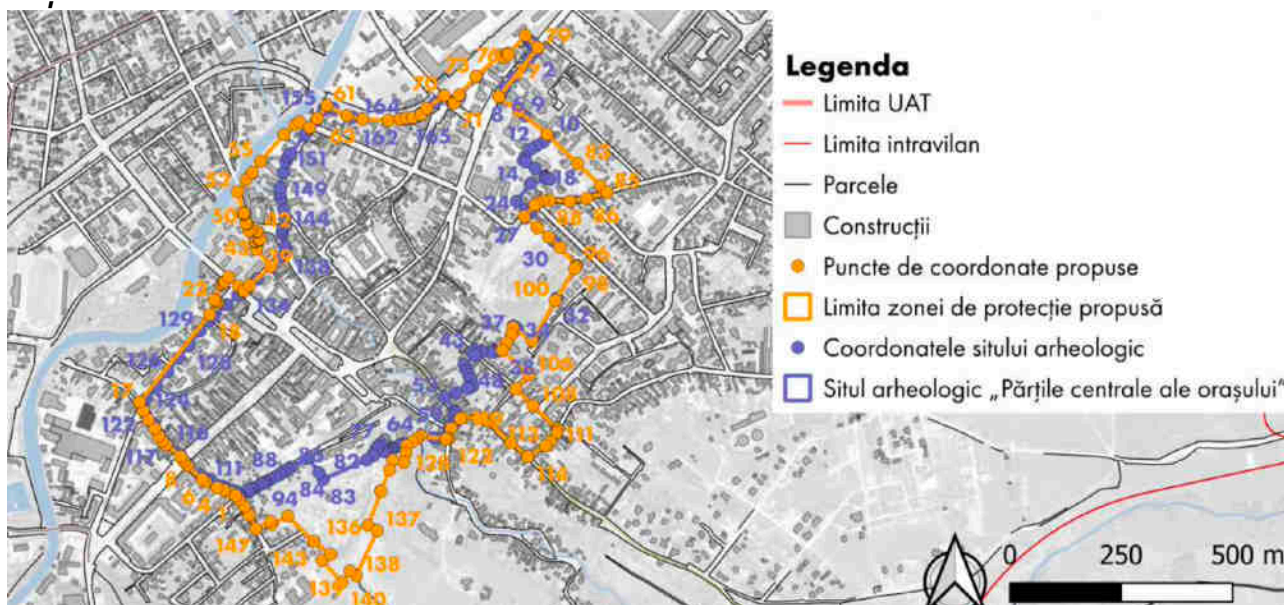
SZCP 13A, SZCP 13B, SZCP 13C:

- Construcții provizorii/parazitare;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare;
- Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;

- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (inclusiv depozitare cereale, făina de cereale, zahăr cristalizat, paste făinoase și alte articole de băcănie ambalate în pungi, etc.);
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Lucrări de terasament de natură 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 apelor meteorice;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;

2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Subzona se suprapune parțial peste zona de protecție a sitului arheologic Părțile Centrale ale orașului.



Situl arheologic Părțile centrale ale orașului. Studiu istoric

Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

2.2. Condiții de ocupare a terenului

2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

SZCP 13A, SZCP 13B

- Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente, se poate edifica o nouă construcție doar **dacă loturile au o suprafață minimă de 450mp și un front minim la stradă de 9m.**

SZCP 13C:

- Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente, se poate edifica o nouă construcție doar **dacă loturile au o suprafață minimă de 190mp.**

2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament;

În ceea ce privește alinierea caracteristică pentru subzona SZCP_13, acesta este variată - clădirile amplasate la sudul subzonei, sunt amplasate la stradă, în regim cuplat, dar majoritatea clădirilor sunt retrase de la stradă, creând un front discontinuu, fără uniformitate.

SZCP 13A:

Se impune amplasarea imobilelor noi pe aliniamentul format cu strada Tompa Laszlo.

SZCP 13B:

Se impune o retragere de minim 4m față de aliniamentul format de strada Tompa Laszlo.

SZCP 13C:

Pentru loturile cu deschidere mai mare sau egală cu 12m la strada Tamasi Aron, se impune amplasarea construcțiilor la nivelul aliniamentului format de strada respectivă. Pentru loturile cu o deschidere mai mică de 12m, se admite retragerea de la aliniament.

Se admite atât amplasarea la nivelul aliniamentului format de strada Insulei, cât și retras de la acesta cu o distanță de 5m.

2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt alinamente, nefiind în contact direct cu domeniul public.

Se admite construirea în regim cuplat sau izolat.

SZCP 13A:

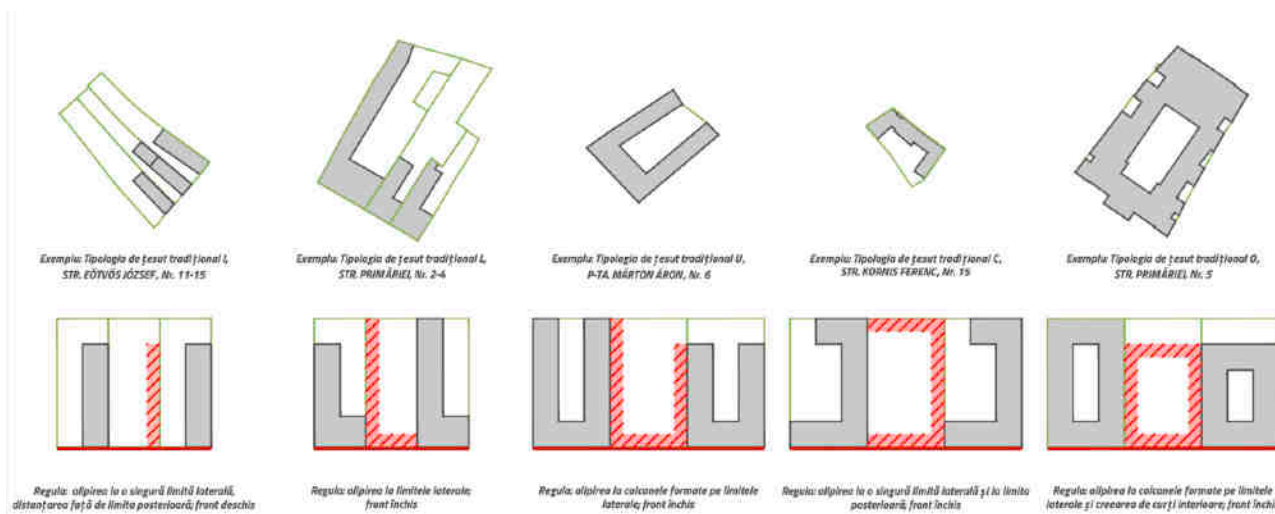
- Față de aliniamentul format de râul Târnavă, se impune o retragere minimă de 5m, cu respectarea normelor de siguranță aflate în vigoare.
- Totodată, față de aliniamentul format de pâraul Varga, se impune o retragere minimă de 5m, cu respectarea normelor de siguranță aflate în vigoare.
- Se impune amplasarea construcțiilor la nivelul limitelor laterale ale imobilelor în vederea acoperirii calcanelor vecine.
- Se permite amplasarea construcției pe una dintre limitele laterale ale parcelei, inclusiv în absența unui calcan edificat pe parcela învecinată, cu condiția ca fațada situată pe limita de proprietate să fie o fațadă opacă, fără ferestre de vedere, sau ferestre de lumină.
- Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice.

SZCP 13B:

- Față de aliniamentul format de râul Târnavă, se impune o retragere minimă de 5m, cu respectarea normelor de siguranță aflate în vigoare.
- **În cazul în care pe limita laterală se află edificată o construcție principală (exclusiv garaje, spații tehnice etc.), este admisă construirea pe acea limita de proprietate** pentru acoperirea calcanului existent. Față de latura opusă cuplării, construcțiile se vor retrage cu o distanță egală cu **cel puțin jumătate din înălțimea măsurată la cornișă ($H/2$), dar nu mai puțin de 3 metri.**
- **În cazul în care pe limita laterală nu există o construcție** edificată la calcan atunci **noua construcție se va retrage** obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3 metri**;

SZCP 13C:

- Față de aliniamentul format de râul Târnavă, se impune o retragere minimă de 5m, cu respectarea normelor de siguranță aflate în vigoare.
- **În cazul în care pe limita laterală se află edificată o construcție principală (exclusiv garaje, spații tehnice etc.), este admisă construirea pe acea limita de proprietate** pentru acoperirea calcanului existent. Față de latura opusă cuplării, construcțiile se vor retrage cu o distanță egală cu **cel puțin jumătate din înălțimea măsurată la cornișă ($H/2$), dar nu mai puțin de 3 metri.**
- **În cazul în care pe limita laterală nu există o construcție** edificată la calcan atunci **noua construcție se va retrage** obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3 metri**;



Tipologii caracteristice tradiționale (ex. I, L, U, C, O, etc), Sursa: Autori

2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

SZCP 13A, SZCP 13B, SZCP 13C:

- Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise construcțiile realizate alipit pe același lot, sau dispuse izolat, una față de cealaltă. În cazul construcțiilor dispuse izolat una față de cealaltă, distanța dintre cele două clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă a imobilului celui mai înalt, dar nu mai puțin de 6m.

2.2.5. POT

SZCP 13A:

POT max=50%

SZCP 13B:

POT max=40%

SZCP 13C:

POT max= 60% - pentru imobilele de colț

POT max= 50% - pentru restul imobilelor

2.2.6. Înălțimea construcțiilor

SZCP 13A și SZCP 13B:

- Se admite un regim maxim de construire P+M.

SZCP 13C:

- Se admite un regim maxim de construire P+1+M.

2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor**Construcții existente****Considerente generale**

Toate etapele de lucru, toate lucrările de restaurare, consolidare sau reparații vor fi efectuate doar cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Harghita.

Intervențiile asupra imobilelor existente vor respecta prevederile, măsurile și recomandările ***Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc***, 2025.

La intervențiile de restaurare/reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii fațade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente.

Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

Cromatică

se impune folosirea nuanțelor prevăzute în paletarul anexă al *Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc*.

Numărul nuanțelor folosite pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele.

Schimbarea culorii se va face exclusiv pe muchiile interioare ale volumelor sau ale întâlnirii între două volume. Se interzice, cu excepția cazurilor bine argumentate (în baza unui studiu istoric și a unui studiu de paramanet) schimbarea culorii în câmpul unei fațade. Se interzice subîmpărțirea unei fațade unitare în câmpuri sau tronsoane verticale colorate diferit.

În situația diferențierii cromatice volumelor suprapuse (registre, etaje, socluri, niveluri retrase etc), cele superioare vor primi nuanțe mai deschise decât cele inferioare.

Planurile retrase, complementare- secundare vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise.

Șpaletii golurilor, ale ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca și planul vertical cu care se intersectează.

Fațade

Se vor folosi culori pastel, naturale, alegerea culorilor finale de pe fațadă se va face pe baza paletelor de culori din anexă (ghid cromatic). În măsura în care există date documentate privind cromatica originală, intervențiile vor respecta și vor reproduce paleta de culori inițială.

Tâmplărie

Culoarea tâmplărilor va fi corelată cu cea a celorlalte componente ale fațadei, recomandându-se vopsele mate, pastel, discret diferențiate. În măsura în care există date documentate privind cromatica originală, intervențiile vor respecta și vor reproduce paleta de culori inițială.

Nu se permite modificarea aspectului general - dimensiuni, material, cromatică - al ferestrelor.

Nu se admite modificarea pozițiilor de montare, numărului de goluri de ferestre și tâmplărilor aferente acestora. Nu se admite modificarea compoziției interioare, împărțirii în registre sau a raportului plin-gol existent al ferestrelor.

În cazul degradării avansate a materialelor originale (lemn, sticlă, piese metalice) se permite doar utilizarea materialelor moderne, mai performante care au caracteristici fizico - estetice similare (format, culoare, textură etc.).

În cazul înlocuirii geamului original, sticla nouă va avea caracteristici estetice similare cu cea veche (transparentă), nepermițându-se montarea sticlei tip oglindă (reflectare) sau a celei fumurii.

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textură lucioasă etc.

Nu se admit tâmplării din PVC alb.

Acoperire

Se admite mansardarea podurilor strict cu respectarea geometriei originale ale acestora - mansardarea este posibilă doar în acele cazuri, unde dimensiunile interioare ale acoperișului permit acest lucru la funcțiunea propusă (locuință, birouri, săli instituții culturale etc.)

La mansardare ferestrele noi, tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textură lucioasă etc.

Alte elemente (feronerie, instalații exterioare etc.)

Feroneriile și instalațiile exterioare: burlane și jgheaburile, grilajele, conductele, țevile, coșurile etc. se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelarea cu celelalte culori.

Concomitent cu reparațiile locale sau refacerea integrală a elementelor de feronerie vor fi verificate prinderile de stratul suport de zidărie/piatră.

În cazul elementelor de feronerie nu se admite utilizarea unor tipuri de metale străine de fondul istoric.

Este permisă reconstruirea elementelor de feronerie, cu condiția utilizării unor materiale care reproduc fidel aspectul, forma și finisajul celor originale.

Burlanele se vor racorda obligatoriu la rețeaua de apă pluvială.

Uși, Porți și ganguri

Nu se permite modificarea aspectului general (dimenisuni, material, cromatică) al porților și ușilor.

Nu se admite modificarea pozițiilor de montare și a numărului de goluri de uși și porți și tâmplărilor aferente acestora. Se interzice zidirea golurilor existente (uși, ferestre, porți).

Nu se admite modificarea compoziției interioare, împărțirea în registre, raport plin-gol al porților și ușilor. Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Este admisă configurarea prin decupare de ochiuri mobile mai mici, porțițe, care să permită deschiderea - închiderea porții fără manevrarea porții cu canat mare.

Tâmplăria se va executa din lemn. Utilizarea tâmplăriei metalice este permisă doar în situații excepționale, fundamentate prin documentație istorică de specialitate.

Este admisă dublarea ușilor exterioare prin montarea la interiorul acestora de plăci din material nou, termoizolant, dar mascat de panouri din materiale, culori similare cu cele originale sau montarea de aripi noi la interior cu aspect contemporan, simplu și discret, în contrast cu originalul păstrat la exterior.

În cazul ușilor vitrate, sticla nouă va avea caracteristici estetice similare cu cea veche (transparentă), nepermițându-se montarea sticlei tip oglindă (reflectare) sau a celei fumurii.

Golurile și accesurile vor fi configurate cu păstrarea aerisilor și a intrărilor existente la demisor/subsol/pivniță.

Împrejmuiri

Împrejmuirile către râul Târnava se vor realiza din materiale permeabile, cu impact minim asupra peisajului și scurgerii naturale a apelor. Este permisă utilizarea de garduri de lemn sau alte materiale ecologice. Se admite completarea împrejmuirilor permeabile de vegetație.

Nu sunt admise garduri opace sau masive (din beton, tablă, zidărie continuă). Nu se permit împrejurări cu fundații continue sau săpături adânci în zona de protecție a apei.

Signaletică/ firme publicitare

Firmele publicitare vor fi integrate în conceptul compozițional al fațadei

Firmele publicitare vor avea un caracter unitar, grafică discretă, dar clară, explicită pentru activitatea în cauză

Firmele publicitare se vor amplasa în planul fațadei, sau perpendicular pe aceasta, la parter, fără să afecteze aliniamentul străzii, sau să acopere elemente importante sau valoroase ale fațadei.

Lungimea generală a panoului de firmă de max. 20-50 cm, la montarea în planul fațadei, pe lungime scrisul va fi amplasat simetric față de zonele vitrate, textul aplicat direct pe fațadă, nu pe suport, alcătuit din caractere alăturate, înălțimea literelor va fi de max. 35 cm, lungime text max. 1/2 din lungimea fațadei, limita inferioară și cea superioară a scrisului distanțate față de elementele decorative orizontale și față de limita superioară a golurilor de zidărie, deasupra cărora vor fi poziționate

Construcții noi

Considerente generale

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric.

Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă: compoziția fațadelor clădirilor noi va fi corelat cu fațadele clădirilor istorice, dar va fi reinterpretat într-un limbaj contemporan.



exemplu de dimensionare și poziționare a firmei unui spațiu comercial, relaționat și integrat compoziției întregii fațade



la reamenajarea/reconfigurarea spațiului comercial de la parter, se va respecta structura, raportul plin - gol de la nivelurile superioare

Exemple pentru raportul plin-gol specific al fațadelor istorice, Sursa: Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.

Cromatică

Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplări exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii;/ Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice, conform Paletarului Anexă prevăzut în **Ghidul de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc**. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Schimbarea culorii se va face exclusiv pe muchiile interioare ale volumelor sau ale întâlnirii între două volume. Se interzice subîmpărțirea unei fațade unitare în câmpuri sau tronsoane colorate diferit.

În situația diferențierii cromatice volumelor suprapuse (niveluri retrase), cele superioare vor primi nuanțe mai deschise decât cele inferioare.

Șpații golurilor, ale ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca și planul vertical cu care se intersectează.

Tâmplărie

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;

Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă ;

Nu se admit tâmplării din PVC de culoare albă.

Acoperire

Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, cu pante egale și constante ce se vor încadra între x și y , în funcție de contextul local.

În cadrul mansardelor, ferestrele de tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

Elemente publicitare

Firmele publicitare vor fi integrate în conceptul compozițional al fațadei

Firmele publicitare vor avea un caracter unitar, grafică discretă, dar clară, explicită pentru activitatea în cauză

Firmele publicitare se vor amplasa în planul fațadei, sau perpendicular pe aceasta, la parter, fără să afecteze aliniamentul străzii, sau să acopere elemente importante sau valoroase ale fațadei.

Lungimea generală a panoului de firmă de max. 20-50 cm, la montarea în planul fațadei, pe lungime scrisul va fi amplasat simetric față de zonele vitrate, textul aplicat direct pe fațadă, nu pe suport, alcătuit din caractere alăturate, înălțimea literelor va fi de max. 35 cm, lungime text max. 1/2 din lungimea fațadei, limita inferioară și cea superioară a scrisului distanțate față de elementele decorative orizontale și față de limita superioară a golurilor de zidărie, deasupra cărora vor fi poziționate.

Împrejmuiri

Împrejmuirile către râul Târnava se vor realiza din materiale permeabile, cu impact minim asupra peisajului și scurgerii naturale a apelor. Este permisă utilizarea de garduri de lemn sau alte materiale ecologice. Se admite completarea împrejmuirilor permeabile de vegetație.

Nu sunt admise garduri opace sau masive (din beton, tablă, zidărie continuă). Nu se permit împrejmuiri cu fundații continue sau săpături adânci în zona de protecție a apei.

2.2.8. Accese și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale.

2.2.9. Staționări și pavaje

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. **Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.**

Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevelor, contoarelor și a branșamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.).

Reabilitarea - înlocuirea sau pozarea subterană a cablurilor și conductelor aferente instalațiilor și rețelelor edilitare din spațiul public va preceda pavarea suprafeței curții,

Poziționarea cablurilor și a conductorilor rețelei electrice, se vor poza sub tencuială sau în tubulatură, aparent montată. Distribuitorii electrice și conductorii de legătură se vor pune în casete închise și vor fi așezați în spații speciale, închise.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Toate lucrările de infrastructură (extindere/modernizare/înlocuire) vor fi precedate de diagnostic arheologic preventiv și vor fi realizate sub asistență arheologică de specialitate, în conformitate cu prevederile legale privind protejarea patrimoniului arheologic.

2.2.11. Spații libere și spații plantate

Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție ce ocupă minim 30% din totalul suprafeței de teren, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți. Aceasta suprafață poate fi completată de de terase verzi, parări realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment.

În situațiile în care, din considerente de conformare geometrică a terenului sau regim de construire, **nu poate fi atins procentul minim de spațiu verde la sol**, acesta poate fi completat printr-o **echivalare vegetală, pentru a atinge suprafața minimă de spațiu verde**, conform următoarelor grile:

Tip de amenajare	Unitate de măsură	Valoare echivalentă (mp)
------------------	-------------------	--------------------------

PUZ - ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ - PUZCP, MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC, JUDEȚUL HARGHITA

Arbori existenți/propuși spre plantare	1 buc.	10
gard viu	1 ml	5
Grupuri de arbuști, liane, trandafiri (minim 3 bucăți)	1 buc. (Aferent 1mp/arbust)	5
Plante floricole (perene, anuale, bienale, bulboase)	1mp	4
Suprafețe ocupate cu apă	1mp	3
Suprafețe pavate - dale înierbate	1mp	0,2
Terase înierbate	1mp	0,8

Notă: Se vor lua în calcul arborii cu circumferința trunchiului la 1 m de sol = 14/16 cm; înălțimea punctului de altoire 2- 2,2 m, rădăcina protejată de balot de pământ ambalat în plasă de sârmă, pânză de sac sau container cu dimensiunea de 40-60 cm, coroana formată din minim 3 ramuri principale, gradul de ramificare minim III, înălțimea optimă a arborelui cu tot cu coroană 3 m; exemplare fără răni provocate de boli, dăunători, agenți fizici, chimici, mecanici.

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

2.3. Posibilități maxime de utilizare a terenului

2.3.1. CUT admis

SZCP 13A:

CUT max= 0,8 mp ADC/mp teren

SZCP 13B:

CUT max= 0,7 mp ADC/mp teren

SZCP 13C:

CUT max= 1,6 mp ADC/mp teren - pentru imobilele de colț

CUT max= 1,3 mp ADC/mp teren - pentru restul imobilelor

2.3.2. Condiții de depășire a CUT

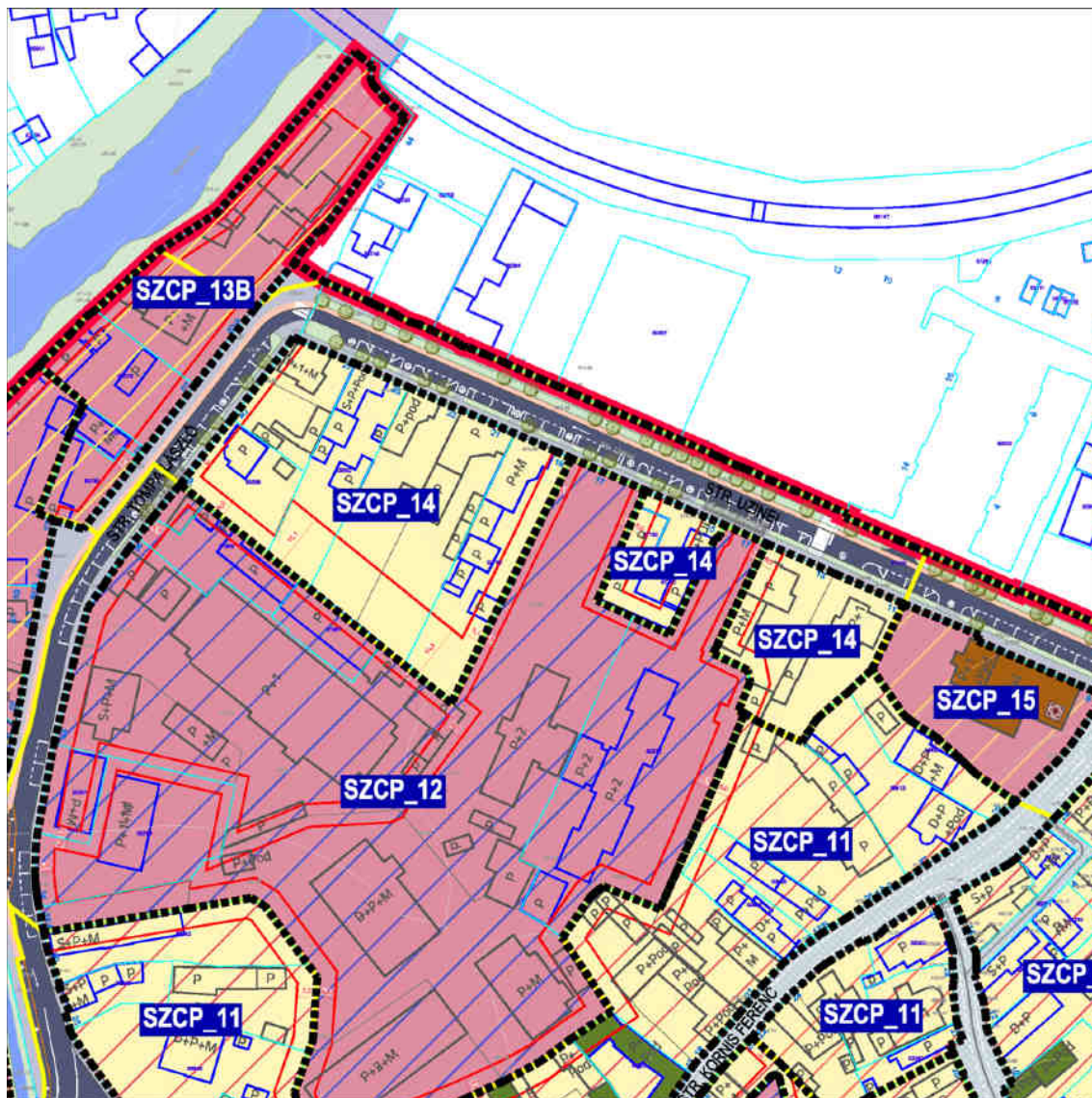
Nu este cazul.

SZCP_14: ZONA DE LOCUIRE STRADA UZINEI ELECTRICE



I.Descriere

1. Delimitare: Zona este amplasată de-a lungul străzii Uzinei Electrice, pe malul sudic al râului Târnava, între limitele zonei centrale și cartierele rezidențiale postbelice din sud-estul municipiului.
2. Descrierea sitului: Această zonă are un caracter predominant rezidențial, reprezentând una dintre cele mai coerente zone de locuire din apropierea centrului istoric. Este definită de parcelarea ordonată, clădiri de înălțime redusă și o bună integrare a vegetației în spațiul urban. În subzonă se regăsesc o parte din Ansamblul urban "Str. Tompa László", înscris în Lista Monumentelor Istorice cu codul LMI: HR-II-a-B-12892.
3. Caracteristici: Țesut urban regulat, cu parcele alungite și clădiri înșiruite sau izolate. Zona se remarcă printr-un caracter domestic bine păstrat și o relație clară între spațiul public și cel privat.
4. Funcțiuni: Preponderent locuire individuală și colectivă de mică înălțime. Sunt prezente și funcțiuni complementare – comerț de proximitate, servicii și dotări educaționale sau sociale.



Extras din Planșa de reglementări, Sursa: Autori

2.1. Natura ocupării și utilizării terenului

2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)

Intervențiile admise asupra construcțiilor existente protejate, construcțiilor existente neprotejate și a spațiilor neconstruite sunt cele descrise în secțiunea I. Dispoziții generale, capitolul 1.4. Alte condiționări.

Intervențiile admise asupra construcțiilor existente protejate, construcțiilor existente neprotejate și a spațiilor neconstruite sunt cele descrise în secțiunea I. Dispoziții generale, capitolul 1.4. Alte condiționări.

Pe baza analizelor aferente studiului istoric și în conformitate cu prevederile legislației de specialitate în vigoare sunt identificate următoarele imobile și ansambluri încadrate în următoarele categorii de imobile protejate:

1. monumentele istorice de pe LMI, cu zonele de protecție aferente

- Ansamblul urban "Str. Tompa László" - HR-II-a-B-12892;

4. imobile fără valoare istoric-arhitecturală

- Imobilele care nu fac parte din categoriile de 1, 2 sau 3 de imobile protejate.

Notă: identificarea imobilelor cu valoare de patrimoniu va ține cont obligatoriu și de Planșa 2 - Reglementări Urbanistice, în cazul modificărilor ulterioare ale numerelor cadastrale, respectiv adreselor poștale.

2.1.2a. Tipuri admise de ocupare și utilizare

- **Locuire;**
- Funcțiuni de primire turistică: pensiuni etc.
- Spații verzi;
- Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc,

2.1.2b. Tipuri admise de ocupare și utilizare cu condiționări

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

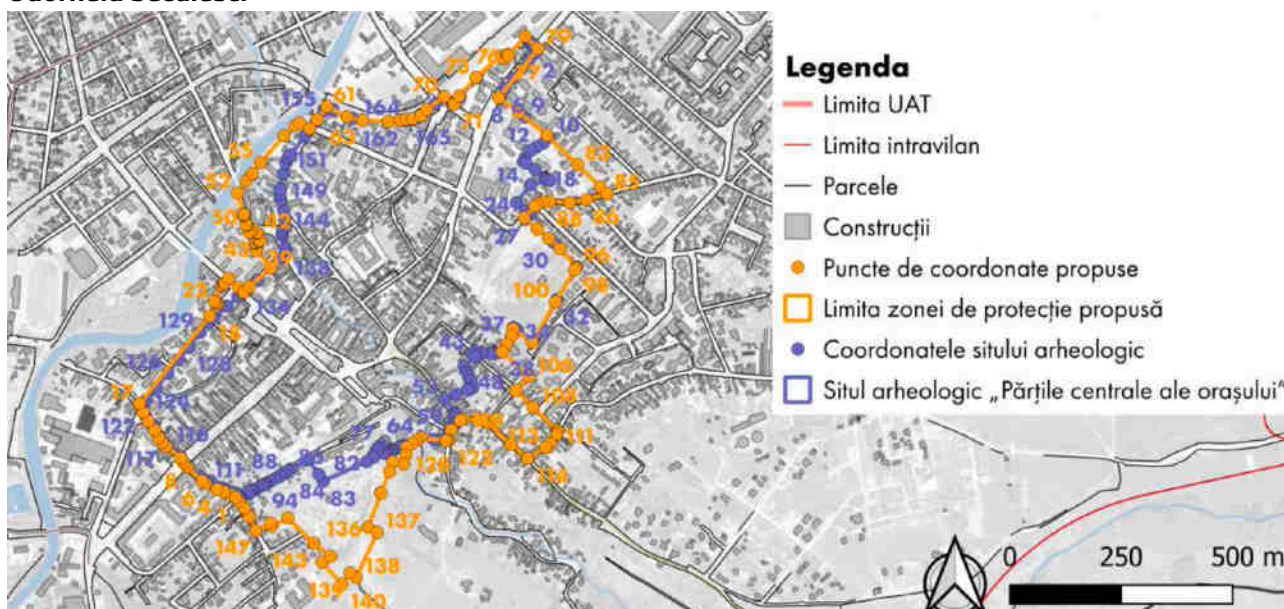
2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

- Construcții provizorii/parazitare;
- Depozitare;
- Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;

- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (inclusiv depozitare cereale, făina de cereale, zahăr cristalizat, paste făinoase și alte articole de băcănie ambalate în pungi, etc.);
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Subzona se suprapune peste situl arheologic Părțile Centrale ale orașului, conform PUG Mun. Odorheiu Secuiesc.



Situl arheologic Părțile centrale ale orașului. Sursa: Studiu istoric

Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

2.2. Condiții de ocupare a terenului

2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

Este obligatorie conservarea parcarului și a aliniamentului istoric. Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. **Se admit operațiunile de comasare a loturilor strict în vederea conservării parcarului istoric și a revenirii la situația proiectată inițial. Nu se admit operațiuni de dezmembrare a loturilor.** În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente, se poate edifica o nouă construcție doar dacă lotul are o **suprafață minimă de 500 mp și o deschidere minimă la strada de 14m.**

2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

În ceea ce privește alinierea caracteristică pentru subzona SZCP_14, clădirile sunt retrase de la aliniament, permițând plantarea de alinamente vegetale și amenajarea de grădini frontale. Frontul stradal este deschis - fragmentat vizual, dar ordonat - dominat de vegetație, garduri joase și intrări repetate.

Se impune amplasarea imobilelor la nivelul aliniamentului format de strada Uzinei. Față de aliniamentul format de strada Tompa Laszlo, se impune o retragere minimă de 3m.

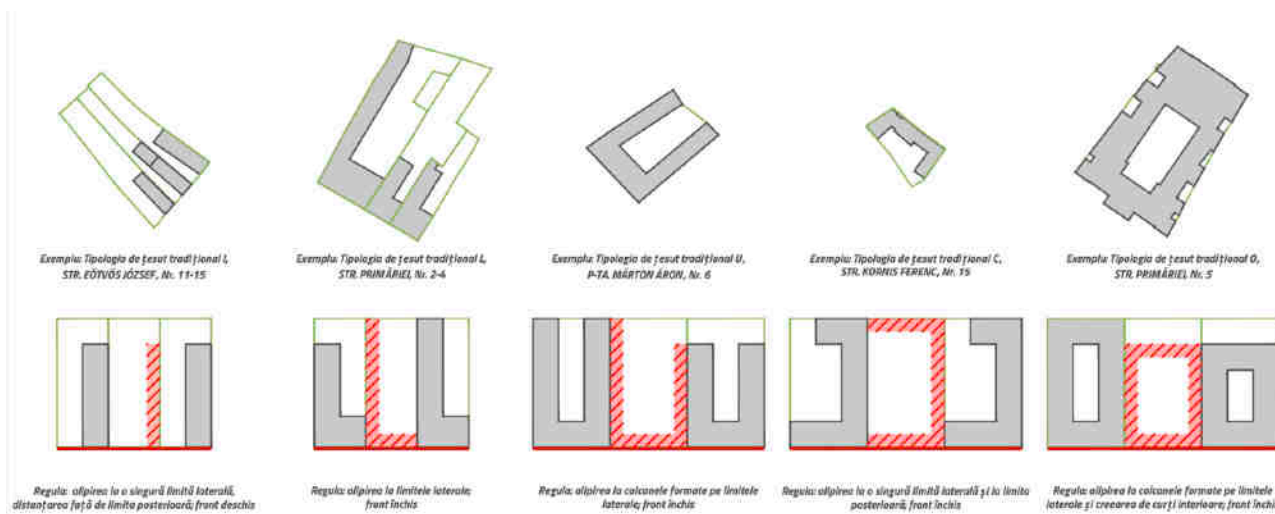
2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcarelor

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt alinamente, nefiind în contact direct cu domeniul public.

- Se admite construirea în regim înșiruit sau cuplat.
- Se impune amplasarea construcțiilor la nivelul limitelor laterale ale imobilelor în vederea acoperirii calcanelor vecine.
- Se permite amplasarea construcției pe una dintre limitele laterale ale parcarului, inclusiv în absența unui calcan edificat pe parcarul învecinată, cu condiția ca fațada situată pe limita de proprietate să fie o fațadă opacă, fără ferestre de vedere, sau ferestre de lumină.
- Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice.
- Pentru loturile cu o adâncime mai mare de 50m, se impune o retragere de minim 15m față de limita posterioară. Pentru loturile cu o adâncime mai mică de 50m

Față de aliniamentul format cu subzona SZCP_12 se impune o retragere de minim jumătate din înălțime la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.



Tipologii caracteristice tradiționale (ex. I, L, U, C, O, etc), Sursa: Autori

2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

- Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise construcțiile realizate alipit pe același lot, sau dispuse izolat, una față de cealaltă. În cazul construcțiilor dispuse izolat una față de cealaltă, distanța dintre cele două clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă a imobilului celui mai înalt, dar nu mai puțin de 5m.

2.2.5. POT

- POT max= 50%

2.2.6. Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime admis este P+M.

Se admite mansardarea podurilor, exclusiv cu respectarea geometrie originale a acestora. **Nu se admite modificarea - ridicarea, schimbarea pantei etc. - formei acoperișului.**

Regimul de înălțime maxim al construcției dezvoltate în interiorul parcelei, fără front la strada nu îl va depăși pe cel al clădirii dispuse la nivelul aliniamentului străzii Uzinei.

2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

Construcții existente

Considerente generale

Toate etapele de lucru, toate lucrările de restaurare, consolidare sau reparații vor fi efectuate doar cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Harghita.

Intervențiile asupra imobilelor existente vor respecta prevederile, măsurile și recomandările **Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc**, 2025.

La intervențiile de restaurare/reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii fațade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente.

În cazul identificării, pe parcursul execuției lucrărilor, a unor vestigii arheologice neidentificate anterior emiterii autorizației de construire, beneficiarul și executantul au obligația de a notifica de îndată autoritățile competente în domeniu. Se impune suspendarea lucrărilor, până la decizia autorităților competente. Continuarea lucrărilor se va face numai după emiterea unei decizii privind conservarea și/sau restaurarea acestor vestigii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Cromatică

se impune folosirea nuanțelor prevăzute în paletarul anexă al Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.

Numărul nuanțelor folosite pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele.

Schimbarea culorii se va face exclusiv pe muchiile interioare ale volumelor sau ale întâlnirii între două volume. Se interzice, cu excepția cazurilor bine argumentate (în baza unui studiu istoric și a unui studiu de paramanet) schimbarea culorii în câmpul unei fațade. Se interzice subîmpărțirea unei fațade unitare în câmpuri sau tronsoane verticale colorate diferit.

În situația diferențierii cromaticii volumelor suprapuse (registre, etaje, socluri, niveluri retrase etc), cele superioare vor primi nuanțe mai deschise decât cele inferioare.

Planurile retrase, complementare- secundare vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise.

Șpaletii golurilor, ale ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca și planul vertical cu care se intersectează.

Fațade

Se vor folosi culori pastel, naturale, alegerea culorilor finale de pe fațadă se va face pe baza paletei de culori din anexă (ghid cromatic). În măsura în care există date documentate privind cromatica originală, intervențiile vor respecta și vor reproduce paleta de culori inițială.

Tâmplărie

Culoarea tâmplăriilor va fi corelată cu cea a celorlalte componente ale fațadei, recomandându-se vopsele mate, pastel, discret diferențiate. În măsura în care există date documentate privind cromatica originală, intervențiile vor respecta și vor reproduce paleta de culori inițială.

Nu se permite modificarea aspectului general - dimensiuni, material, cromatică - al ferestrelor.

Nu se admite modificarea pozițiilor de montare, numărului de goluri de ferestre și tâmplăriilor aferente acestora. Nu se admite modificarea compoziției interioare, împărțirii în registre sau a raportului plin-gol existent al ferestrelor.

În cazul degradării avansate a materialelor originale (lemn, sticlă, piese metalice) se permite doar utilizarea materialelor moderne, mai performante care au caracteristici fizico - estetice similare (format, culoare, textură etc.).

În cazul înlocuirii geamului original, sticla nouă va avea caracteristici estetice similare cu cea veche (transparentă), nepermițându-se montarea sticlei tip oglindă (reflectare) sau a celei fumurii.

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Nu se admit tâmplării din PVC alb.

Acoperire

Se admite mansardarea podurilor strict cu respectarea geometriei originale ale acestora - mansardarea este posibilă doar în acele cazuri, unde dimensiunile interioare ale acoperișului permit acest lucru la funcțiunea propusă (locuință, birouri, săli instituții culturale etc.)

La mansardare ferestrele noi, tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Alte elemente (feronerie, instalații exterioare etc.)

Feroneriile și instalațiile exterioare: burlanle și jgheburile, grilajele, conductele, țevile, coșurile etc. se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelarea cu celelalte culori.

Concomitent cu reparațiile locale sau refacerea integrală a elementelor de feronerie vor fi verificate prinderile de stratul suport de zidărie/piatră.

În cazul elementelor de feronerie nu se admite utilizarea unor tipuri de metale străine de fondul istoric.

Este permisă reconstruirea elementelor de feronerie, cu condiția utilizării unor materiale care reproduc fidel aspectul, forma și finisajul celor originale.

Burlanele se vor racorda obligatoriu la rețeaua de apă pluvială.

Uși, Porți și ganguri

Nu se permite modificarea aspectului general (dimenisuni, material, cromatică) al porților și ușilor.

Nu se admite modificarea pozițiilor de montare și a numărului de goluri de uși și porți și tâmplăriilor aferente acestora. Se interzice zidirea golurilor existente (uși, ferestre, porți).

Nu se admite modificarea compoziției interioare, împărțirea în registre, raport plin-gol al porților și ușilor. Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Este admisă configurarea prin decupare de ochiuri mobile mai mici, porțițe, care să permită deschiderea - închiderea porții fără manevrarea porții cu canat mare.

Tâmplăria se va executa din lemn. Utilizarea tâmplăriei metalice este permisă doar în situații excepționale, fundamentate prin documentație istorică de specialitate.

Este admisă dublarea ușilor exterioare prin montarea la interiorul acestora de plăci din material nou, termoizolant, dar mascat de panouri din materiale, culori similare cu cele originale sau montarea de aripi noi la interior cu aspect contemporan, simplu și discret, în contrast cu originalul păstrat la exterior.

În cazul ușilor vitrate, sticla nouă va avea caracteristici estetice similare cu cea veche (transparentă), nepermițându-se montarea sticlei tip oglindă (reflectare) sau a celei fumurii.

Golurile și accesurile vor fi configurate cu păstrarea aerisilor și a intrărilor existente la demisor/subsol/pivniță.



Front strada Uzinei. Sursă: Google Maps

Împrejmuiri

Se impune conservarea împrejmuirilor tradiționale, integrate în zidul de incintă. nu se permite modificarea aspectului general- dimenisuni, material, cromatică- al porților și împrejmuirilor tradiționale.



Front strada Uzinei. Sursă: Google Maps

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.

Împrejmuirile amplasate la limita de proprietate spre stradă vor avea o înălțime cuprinsă între 1,60 m și 2,00 m.

Se admite realizarea unui soclu opac, fără a fi obligatorie includerea acestuia, cu condiția ca înălțimea sa să nu depășească 30% din înălțimea totală a împrejmuirii. În cazul în care acesta se realizează, se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaje nepotrivit.

Se permite realizarea împrejmuirilor din lemn sau din alte materiale naturale, cu condiția ca acestea să fie durabile, tratate corespunzător pentru utilizare exterioară și să fie armonizate cu caracterul arhitectural al zonei. realizate din zidărie, elemente metalice de tip grilaj sau plantații de gard viu, cu respectarea caracterului zonei

Nu este permisă executarea spre stradă a înprejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice, din tablă, sau din azbociment.

Împrejmuirile laterale sau posterioare vor avea o înălțime maximă de 2,20m și vor fi opace.

Signaletică/ firme publicitare

Firmele publicitare vor fi integrate în conceptul compozițional al fațadei

Firmele publicitare vor avea un caracter unitar, grafică discretă, dar clară, explicită pentru activitatea în cauză

Firmele publicitare se vor amplasa în planul fațadei, sau perpendicular pe aceasta, la parter, fără să afecteze aliniamentul străzii, sau să acopere elemente importante sau valoroase ale fațadei.

Lungimea generală a panoului de firmă de max. 20-50 cm, la montarea în planul fațadei, pe lungime scrisul va fi amplasat simetric față de zonele vitrate, textul aplicat direct pe fațadă, nu pe suport, alcătuit din caractere alăturate, înălțimea literelor va fi de max. 35 cm, lungime text max. 1/2 din lungimea fațadei, limita inferioară și cea superioară a scrisului distanțate față de elementele decorative orizontale și față de limita superioară a golurilor de zidărie, deasupra cărora vor fi poziționate

Construcții noi

Considerente generale

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric.

Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă: compoziția fațadelor clădirilor noi va fi corelat cu fațadele clădirilor istorice, dar va fi reinterpretat într-un limbaj contemporan.



exemplu de dimensionare și poziționare a firmei unui spațiu comercial, relaționat și integrat compoziției întregii fațade



la reamenajarea/reconfigurarea spațiului comercial de la parter, se va respecta structura, raportul plin - gol de la nivelurile superioare

Exemple pentru raportul plin-gol specific al fațadelor istorice, Sursa: Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.

Cromatică

Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplări exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii;/ Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice, conform Paletarului Anexă prevăzut în **Ghidul de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc**. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Schimbarea culorii se va face exclusiv pe muchiile interioare ale volumelor sau ale întâlnirii între două volume. Se interzice subîmpărțirea unei fațade unitare în câmpuri sau tronsoane colorate diferit.

În situația diferențierii cromatice volumelor suprapuse (niveluri retrase), cele superioare vor primi nuanțe mai deschise decât cele inferioare.

Șpații golurilor, ale ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca și planul vertical cu care se intersectează.

Tâmplărie

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă ;
Nu se admit tâmplării din PVC de culoare albă.

Acoperire

Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, cu pante egale și constante ce se vor încadra între x și y, în funcție de contextul local.
În cadrul mansardelor, ferestrele de tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

Elemente publicitare

Firmele publicitare vor fi integrate în conceptul compozițional al fațadei
Firmele publicitare vor avea un caracter unitar, grafică discretă, dar clară, explicită pentru activitatea în cauză
Firmele publicitare se vor amplasa în planul fațadei, sau perpendicular pe aceasta, la parter, fără să afecteze aliniamentul străzii, sau să acopere elemente importante sau valoroase ale fațadei.

Lungimea generală a panoului de firmă de max. 20-50 cm, la montarea în planul fațadei, pe lungime scrisul va fi amplasat simetric față de zonele vitrate, textul aplicat direct pe fațadă, nu pe suport, alcătuit din caractere alăturate, înălțimea literelor va fi de max. 35 cm, lungime text max. 1/2 din lungimea fațadei, limita inferioară și cea superioară a scrisului distanțate față de elementele decorative orizontale și față de limita superioară a golurilor de zidărie, deasupra cărora vor fi poziționate.

Împrejmuiri

Se impune conservarea împrejmuirilor tradiționale, integrate în zidul de incintă. nu se permite modificarea aspectului general- dimenisuni, material, cromatică- al porților și împrejmuirilor tradiționale.



Front strada Uzinei. Sursă: Google Maps

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejurimi care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.

Împrejurimile amplasate la limita de proprietate spre stradă vor avea o înălțime cuprinsă între 1,60 m și 2,00 m.

Se admite realizarea unui soclu opac, fără a fi obligatorie includerea acestuia, cu condiția ca înălțimea sa să nu depășească 30% din înălțimea totală a împrejuririi. În cazul în care acesta se realizează, se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaje nepotrivite.

Se permite realizarea împrejuririlor din lemn sau din alte materiale naturale, cu condiția ca acestea să fie durabile, tratate corespunzător pentru utilizare exterioară și să fie armonizate cu caracterul arhitectural al zonei. Realizate din zidărie, elemente metalice de tip grilaj sau plantații de gard viu, cu respectarea caracterului zonei.

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejuririlor din prefabricate de beton, din plase metalice, din tablă, sau din azbociment.

Împrejurimile laterale sau posterioare vor avea o înălțime maximă de 2,20m și vor fi opace.

2.2.8. Accese și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale.

2.2.9. Staționări și pavaje

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Locurile de parcare și/sau garare vor fi asigurate în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, conform HG 525 din 27 iunie 1996, privind numărul minim de locuri de parcare aferent funcțiunii propuse.

Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acestuia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

Se interzice amenajarea garajelor la nivelul străzii.

2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. **Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.**

Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevelor, contoarelor și a bransamentelor de gaz.

Reabilitarea - înlocuirea sau pozarea subterană a cablurilor și conductelor aferente instalațiilor și rețelelor edilitare din spațiul public va preceda pavarea suprafeței curții,

Poziționarea cablurilor și a conductorilor rețelei electrice, se vor poza sub tencuială sau în tubulatură, aparent montată. Distribuitorii electrici și conductorii de legătură se vor pune în casete închise și vor fi așezați în spații speciale, închise.

Toate lucrările de infrastructură (extindere/modernizare/înlocuire) vor fi precedate de diagnostic arheologic preventiv și vor fi realizate sub asistență arheologică de specialitate, în conformitate cu prevederile legale privind protejarea patrimoniului arheologic.

2.2.11. Spații libere și spații plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă;

Spațiile neconstruite sau neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție ce ocupă minim 30% din totalul suprafeței de teren, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți. Aceasta suprafață poate fi completată de de terase verzi, parcuri realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment.

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

2.3. Posibilități maxime de utilizare a terenului

2.3.1. CUT admis

- CUT max= 0,8 mp ADC/mp teren

2.3.2. Condiții de depășire a CUT

Nu este cazul.

SZCP_15: ZONA ANSAMBLU UZINA ELECTRICĂ



I.Descriere

1. Delimitare: Zona este situată de-a lungul străzii Uzinei, în partea nordică a centrului orașului. Include ansamblul istoric al fostei Uzine Electrice.
2. Descrierea sitului: Această subzonă cuprinde un important ansamblu industrial istoric, cu funcțiuni mixte în prezent (instituții, servicii). Zona este caracterizată de clădiri cu valoare arhitecturală și istorică, unele dintre ele având funcțiuni publice sau culturale. În subzonă există o clădire înscrisă pe Lista Monumentelor Istorice: Stație de electrificare, azi birouri cu codul LMI: HR-II-m-B-12919.
3. Caracteristici: Țesut urban eterogen, cu funcțiuni mixte și parcelar neregulat. Clădirile se remarcă prin masivitate, expresivitate arhitecturală și prezența unor curți interioare sau platforme deschise.
4. Funcțiuni: Servicii, instituții, spații administrative sau culturale. Există potențial pentru reconversie funcțională (ex. spații creative, birouri, locuire alternativă).



Intervențiile admise asupra construcțiilor existente protejate, construcțiilor existente neprotejate și a spațiilor neconstruite sunt cele descrise în secțiunea I. Dispoziții generale, capitolul 1.4. Alte condiționări.

Pe baza analizelor aferente studiului istoric și în conformitate cu prevederile legislației de specialitate în vigoare sunt identificate următoarele imobile și ansambluri încadrate în următoarele categorii de imobile protejate:

1. monumentele istorice de pe LMI, cu zonele de protecție aferente

- Stație de electrificare, azi birouri - HR-II-m-B-12919.

3. imobile cu valoare istoric-arhitecturală, ambientală care se vor bucura de protecție locală conform Legii 50/1991

- Imobilul din strada Uzinei, nr. 1;
- Imobilul din strada Uzinei, nr. 5.

4. imobile fără valoare istoric-arhitecturală

- Imobilele care nu fac parte din categoriile de 1, 2 sau 3 de imobile protejate.

Notă: identificarea imobilelor cu valoare de patrimoniu va ține cont obligatoriu și de Planșa 2 - Reglementări Urbanistice, în cazul modificărilor ulterioare ale numerelor cadastrale, respectiv adreselor poștale.

2.1.2a. Tipuri admise de ocupare și utilizare

- **Instituții publice sau cu caracter public;**
- **Birouri, servicii;**
- **Locuire;**
- Funcțiuni de primire turistică: pensiuni etc.
- Spații verzi;
- Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc,

2.1.2b. Tipuri admise de ocupare și utilizare cu condiționări

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

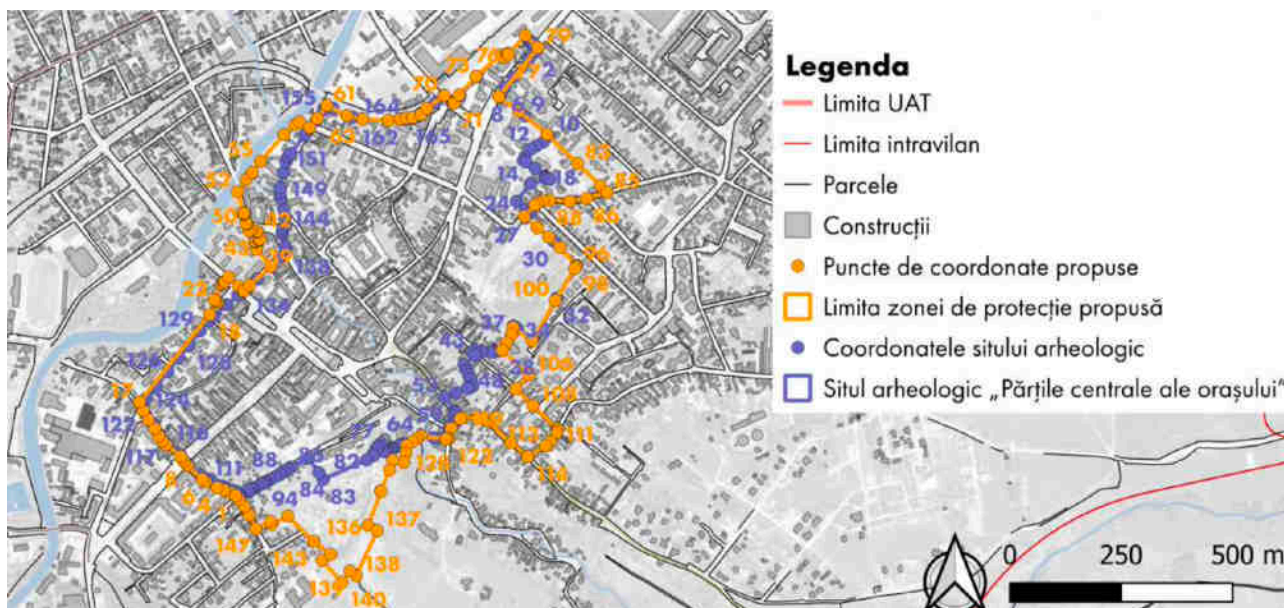
2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

- Construcții provizorii/parazitare;

- Depozitare;
- Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (inclusiv depozitare cereale, făina de cereale, zahăr cristalizat, paste făinoase și alte articole de băcănie ambalate în pungi, etc.);
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Subzona se suprapune peste situl arheologic Părțile Centrale ale orașului, conform PUG Mun. Odorheiu Secuiesc.



Situl arheologic Părțile centrale ale orașului. Sursă: Studiu istoric

Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

2.2. Condiții de ocupare a terenului

2.2.1. Caracteristici ale parcelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

Este obligatorie conservarea parcelarului și a aliniamentului istoric. Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. **Se admit operațiunile de comasare a loturilor strict în vederea conservării parcelarului istoric și a revenirii la situația proiectată inițial. Nu se admit operațiuni de dezmembrare a loturilor.** În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente, se poate edifica o nouă construcție doar dacă lotul are o **suprafață minimă de 700 mp și o deschidere minimă la strada de 14m. Pentru loturile de colț, suprafața minimă a loturilor construibile se reduce la 350mp.**

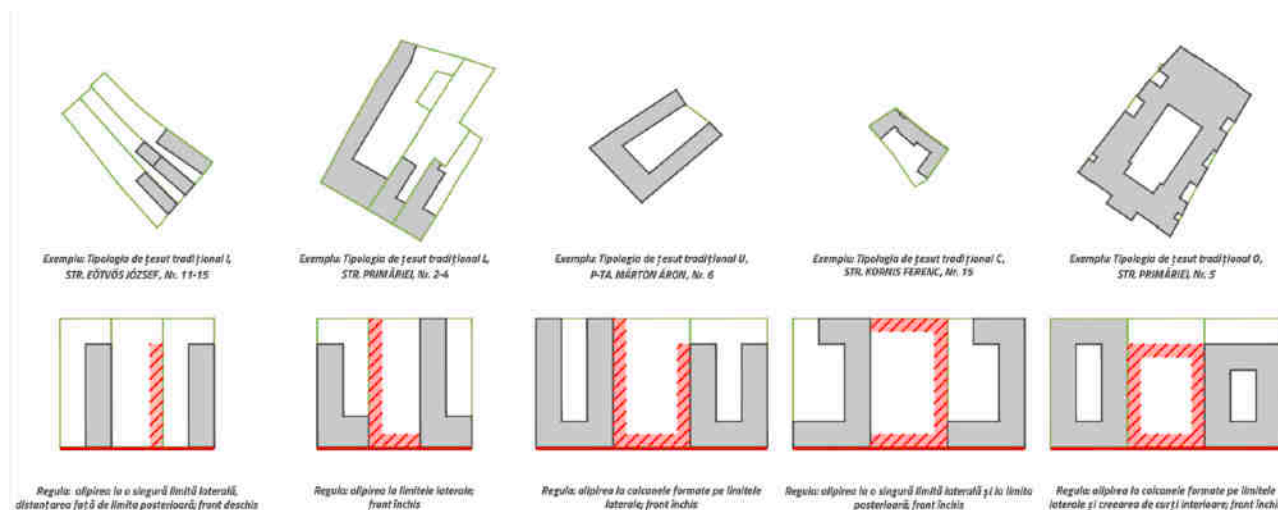
2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

În ceea ce privește alinierea caracteristică pentru subzona SZCP_14, clădirile sunt amplasate retras față de aliniament în partea vestică și clădirile sunt amplasate pe aliniament în partea estică. Fronturile sunt deschise, cu o imagine fragmentată și o vizibilitate crescută spre clădiri valoroase arhitectural

Se impune amplasarea imobilelor la nivelul aliniamentului format de strada Uzinei. Față de aliniamentul format de strada Kornis Ferenc, se admite atât dispunerea la nivelul aliniamentului, cât și retras de la acesta.

2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelor



Tipologii caracteristice tradiționale (ex. I, L, U, C, O, etc), Sursa: Autori

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt alinamente, nefiind în contact direct cu domeniul public.

Se admite construirea în regim înșiruit sau cuplat.

- Se impune amplasarea construcțiilor la nivelul limitelor laterale ale imobilelor în vederea acoperirii calcanelor vecine.
- Se permite amplasarea construcției pe una dintre limitele laterale ale parcelei, inclusiv în absența unui calcan edificat pe parcela învecinată, cu condiția ca fațada situată pe limita de proprietate să fie o fațadă opacă, fără ferestre de vedere, sau ferestre de lumină. **În scopul conservării tipologiilor tradiționale de construire de tip „în L”, se impune amplasarea construcției exclusiv pe una dintre laturile laterale.**
- Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice.
- **Pentru loturile cu o adâncime mai mare de 50m, se impune o retragere de minim 10m față de limita posterioară.**

În raport cu aliniamentul definit de limita de proprietate aferentă imobilului identificat prin numărul cadastral 59974, în situația în care nu există un calcan pe limita respectivă, se impune o retragere minimă de 5,00 m de la aceasta. În caz contrar, se admite alipirea la calcanul respectiv.

2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

- Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise construcțiile realizate alipit pe același lot, sau dispuse izolat, una față de cealaltă. În cazul construcțiilor de dispuse izolat una față de cealaltă, distanța dintre cele două clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă a imobilului celui mai înalt, dar nu mai puțin de 5m.

2.2.5. POT

- POT max= 50%

Pentru loturi de colț, se admite creșterea POT-ului, până la POTmax=60%

2.2.6. Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime admis este P+M.

Se admite mansardarea podurilor, exclusiv cu respectarea geometrie originale a acestora. **Nu se admite modificarea - ridicarea, schimbarea pantei etc. - formei acoperișului.**

Regimul de înălțime maxim al construcției dezvoltate în interiorul parcelei, fără front la strada nu îl va depăși pe cel al clădirii dispuse la nivelul aliniamentului străzii Uzinei.

2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

Construcții existente

Considerente generale

Toate etapele de lucru, toate lucrările de restaurare, consolidare sau reparații vor fi efectuate doar cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Harghita.

Intervențiile asupra imobilelor existente vor respecta prevederile, măsurile și recomandările *Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc*, 2025.

La intervențiile de restaurare/reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii fațade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente.

În cazul identificării, pe parcursul execuției lucrărilor, a unor vestigii arheologice neidentificate anterior emiterii autorizației de construire, beneficiarul și executantul au obligația de a notifica de îndată autoritățile competente în domeniu. Se impune suspendarea lucrărilor, până la decizia autorităților competente. Continuarea lucrărilor se va face numai după emiterea unei decizii privind conservarea și/sau restaurarea acestor vestigii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Cromatică

Se impune folosirea nuanțelor prevăzute în paletarul anexă al *Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc*.

Numărul nuanțelor folosite pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele.

Schimbarea culorii se va face exclusiv pe muchiile interioare ale volumelor sau ale întâlnirii între două volume. Se interzice, cu excepția cazurilor bine argumentate (în baza unui studiu istoric și a unui studiu de paramanet) schimbarea culorii în câmpul unei fațade. Se interzice subîmpărțirea unei fațade unitare în câmpuri sau tronsoane verticale colorate diferit.

În situația diferențierii cromatice volumelor suprapuse (registre, etaje, socluri, niveluri retrase etc), cele superioare vor primi nuanțe mai deschise decât cele inferioare.

Planurile retrase, complementare- secundare vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise.

Șpațelii golurilor, ale ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca și planul vertical cu care se intersectează.

Fațade

Se vor folosi culori pastel, naturale, alegerea culorilor finale de pe fațadă se va face pe baza paletei de culori din anexă (ghid cromatic). În măsura în care există date documentate privind cromatica originală, intervențiile vor respecta și vor reproduce paleta de culori inițială.

Tâmplărie

Culoarea tâmplăriilor va fi corelată cu cea a celorlalte componente ale fațadei, recomandându-se vopsele mate, pastel, discret diferențiate. În măsura în care există date documentate privind cromatica originală, intervențiile vor respecta și vor reproduce paleta de culori inițială.

Nu se permite modificarea aspectului general - dimensiuni, material, cromatică - al ferestrelor.

Nu se admite modificarea pozițiilor de montare, numărului de goluri de ferestre și tâmplăriilor aferente acestora. Nu se admite modificarea compoziției interioare, împărțirii în registre sau a raportului plin-gol existent al ferestrelor.

În cazul degradării avansate a materialelor originale (lemn, sticlă, piese metalice) se permite doar utilizarea materialelor moderne, mai performante care au caracteristici fizico - estetice similare (format, culoare, textură etc.).

În cazul înlocuirii geamului original, sticla nouă va avea caracteristici estetice similare cu cea veche (transparentă), nepermițându-se montarea sticlei tip oglindă (reflectare) sau a celei fumurii.

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Nu se admit tâmplării din PVC alb.

Acoperire

Se admite mansardarea podurilor strict cu respectarea geometriei originale ale acestora - mansardarea este posibilă doar în acele cazuri, unde dimensiunile interioare ale acoperișului permit acest lucru la funcțiunea propusă (locuință, birouri, săli instituții culturale etc.)

La mansardare ferestrele noi, tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Alte elemente (feronerie, instalații exterioare etc.)

Feroneriile și instalațiile exterioare: burlane și jgheburile, grilajele, conductele, țevile, coșurile etc. se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelarea cu celelalte culori.

Concomitent cu reparațiile locale sau refacerea integrală a elementelor de feronerie vor fi verificate prinderile de stratul suport de zidărie/piatră.

În cazul elementelor de feronerie nu se admite utilizarea unor tipuri de metale străine de fondul istoric.

Este permisă reconstruirea elementelor de feronerie, cu condiția utilizării unor materiale care reproduc fidel aspectul, forma și finisajul celor originale.

Burlanele se vor racorda obligatoriu la rețeaua de apă pluvială.

Uși, Porți și ganguri

Nu se permite modificarea aspectului general (dimenisuni, material, cromatică) al porților și ușilor.

Nu se admite modificarea pozițiilor de montare și a numărului de goluri de uși și porți și tâmplăriilor aferente acestora. Se interzice zidirea golurilor existente (uși, ferestre, porți).

Nu se admite modificarea compoziției interioare, împărțirea în registre, raport plin-gol al porților și ușilor. Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Este admisă configurarea prin decupare de ochiuri mobile mai mici, porțițe, care să permită deschiderea - închiderea porții fără manevrarea porții cu canat mare.

Tâmplăria se va executa din lemn. Utilizarea tâmplăriei metalice este permisă doar în situații excepționale, fundamentate prin documentație istorică de specialitate.

Este admisă dublarea ușilor exterioare prin montarea la interiorul acestora de plăci din material nou, termoizolant, dar mascat de panouri din materiale, culori similare cu cele originale sau montarea de aripi noi la interior cu aspect contemporan, simplu și discret, în contrast cu originalul păstrat la exterior.

În cazul ușilor vitrate, sticla nouă va avea caracteristici estetice similare cu cea veche (transparentă), nepermițându-se montarea sticlei tip oglindă (reflectare) sau a celei fumurii.

Golurile și accesurile vor fi configurate cu păstrarea aerisilor și a intrărilor existente la demisor/subsol/pivniță.

Împrejmuiri

Se impune conservarea împrejmuirilor tradiționale, integrate în zidul de incintă. nu se permite modificarea aspectului general- dimenisuni, material, cromatică- al porților și împrejmuirilor tradiționale.

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejurimi care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.

Împrejurimile amplasate la limita de proprietate spre stradă vor avea o înălțime cuprinsă între 1,60 m și 2,00 m.

Se admite realizarea unui soclu opac, fără a fi obligatorie includerea acestuia, cu condiția ca înălțimea sa să nu depășească 30% din înălțimea totală a împrejuririi. În cazul în care acesta se realizează, se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaje nepotrivit.

Se permite realizarea împrejuririlor din lemn sau din alte materiale naturale, cu condiția ca acestea să fie durabile, tratate corespunzător pentru utilizare exterioară și să fie armonizate cu caracterul arhitectural al zonei. realizate din zidărie, elemente metalice de tip grilaj sau plantații de gard viu, cu respectarea caracterului zonei

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejuririlor din prefabricate de beton, din plase metalice, din tablă, sau din azbociment.

Împrejuririle laterale sau posterioare vor avea o înălțime maximă de 2,20m și vor fi opace.

Signaletică/ firme publicitare

Firmele publicitare vor fi integrate în conceptul compozițional al fațadei

Firmele publicitare vor avea un caracter unitar, grafică discretă, dar clară, explicită pentru activitatea în cauză

Firmele publicitare se vor amplasa în planul fațadei, sau perpendicular pe aceasta, la parter, fără să afecteze aliniamentul străzii, sau să acopere elemente importante sau valoroase ale fațadei.

Lungimea generală a panoului de firmă de max. 20-50 cm, la montarea în planul fațadei, pe lungime scrisul va fi amplasat simetric față de zonele vitrate, textul aplicat direct pe fațadă, nu pe suport, alcătuit din caractere alăturate, înălțimea literelor va fi de max. 35 cm, lungime text max. 1/2 din lungimea fațadei, limita inferioară și cea superioară a scrisului distanțate față de elementele decorative orizontale și față de limita superioară a golurilor de zidărie, deasupra cărora vor fi poziționate

Construcții noi

Considerente generale

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric.

Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă: compoziția fațadelor clădirilor noi va fi corelat cu fațadele clădirilor istorice, dar va fi reinterpretat într-un limbaj contemporan.



exemplu de dimensionare și poziționare a firmei unui spațiu comercial, relaționat și integrat compoziției întregii fațade



la reamenajarea/reconfigurarea spațiului comercial de la parter, se va respecta structurarea, raportul plin - gol de la nivelurile superioare

Exemple pentru raportul plin-gol specific al fațadelor istorice, Sursa: Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.

Cromatică

Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplări exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii;/ Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice, conform Paletarului Anexă prevăzut în **Ghidul de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc**. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Schimbarea culorii se va face exclusiv pe muchiile interioare ale volumelor sau ale întâlnirii între două volume. Se interzice subîmpărțirea unei fațade unitare în câmpuri sau tronsoane colorate diferit.

În situația diferențierii cromaticii volumelor suprapuse (niveluri retrase), cele superioare vor primi nuanțe mai deschise decât cele inferioare.

Șpaletii golurilor, ale ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca și planul vertical cu care se intersectează.

Tâmplărie

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;

Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă ;

Nu se admit tâmplării din PVC de culoare albă.

Acoperire

Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, cu pante egale și constante ce se vor încadra între x și y , în funcție de contextul local.

În cadrul mansardelor, ferestrele de tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

Elemente publicitare

Firmele publicitare vor fi integrate în conceptul compozițional al fațadei

Firmele publicitare vor avea un caracter unitar, grafică discretă, dar clară, explicită pentru activitatea în cauză

Firmele publicitare se vor amplasa în planul fațadei, sau perpendicular pe aceasta, la parter, fără să afecteze aliniamentul străzii, sau să acopere elemente importante sau valoroase ale fațadei.

Lungimea generală a panoului de firmă de max. 20-50 cm, la montarea în planul fațadei, pe lungime scrisul va fi amplasat simetric față de zonele vitrate, textul aplicat direct pe fațadă, nu pe suport, alcătuit din caractere alăturate, înălțimea literelor va fi de max. 35 cm, lungime text max. 1/2 din lungimea fațadei, limita inferioară și cea superioară a scrisului distanțate față de elementele decorative orizontale și față de limita superioară a golurilor de zidărie, deasupra cărora vor fi poziționate.

Împrejmuiri

Se impune conservarea împrejmuirilor tradiționale, integrate în zidul de incintă. nu se permite modificarea aspectului general- dimenisuni, material, cromatică- al porților și împrejmuirilor tradiționale.

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparentă etc.

Împrejmuirile amplasate la limita de proprietate spre stradă vor avea o înălțime cuprinsă între 1,60 m și 2,00 m.

Se admite realizarea unui soclu opac, fără a fi obligatorie includerea acestuia, cu condiția ca înălțimea sa să nu depășească 30% din înălțimea totală a împrejmuirii. În cazul în care acesta se realizează, se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaje nepotrivit.

Se permite realizarea împrejmuirilor din lemn sau din alte materiale naturale, cu condiția ca acestea să fie durabile, tratate corespunzător pentru utilizare exterioară și să fie armonizate cu caracterul arhitectural al zonei. realizate din zidărie, elemente metalice de tip grilaj sau plantații de gard viu, cu respectarea caracterului zonei

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice, din tablă, sau din azbociment.

Împrejmuirile laterale sau posterioare vor avea o înălțime maximă de 2,20m și vor fi opace.

2.2.8. Accese și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale.
- **Se impune conservarea accesurilor prin gang, acolo unde acestea există.**

2.2.9. Staționări și pavaje

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Locurile de parcare și/sau garare vor fi asigurate în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind numărul minim de locuri de parcare aferent funcțiunii propuse.

Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile, din materiale naturale.

2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. **Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.**

Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevelor, contoarelor și a bransamentelor de gaz.

Reabilitarea - înlocuirea sau pozarea subterană a cablurilor și conductelor aferente instalațiilor și rețelelor edilitare din spațiul public va preceda pavarea suprafeței curții,

Poziționarea cablurilor și a conductorilor rețelei electrice, se vor poza sub tencuială sau în tubulatură, aparent montată. Distribuitorii electrici și conductorii de legătură se vor pune în casete închise și vor fi așezați în spații speciale, închise.

Toate lucrările de infrastructură (extindere/modernizare/înlocuire) vor fi precedate de diagnostic arheologic preventiv și vor fi realizate sub asistență arheologică de specialitate, în conformitate cu prevederile legale privind protejarea patrimoniului arheologic.

2.2.11. Spații libere și spații plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă;

Spațiile neconstruite sau neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

Pentru construcțiile administrative/instituții publice vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ min. 10% din suprafața terenului, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți. Aceasta suprafață poate fi completată de de terase verzi, parcuri realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment.

Pentru restul construcțiilor, este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție ce ocupă minim 30% din totalul suprafeței de teren, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți. Aceasta suprafață poate fi completată de de terase verzi, parcuri realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment.

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

2.3. Posibilități maxime de utilizare a terenului

2.3.1. CUT admis

- CUT max= 0,8 mp ADC/mp teren

Pentru loturi de colț, se admite creșterea CUT-ului, cu CUTmax=1 mp ADC/mp teren

2.3.2. Condiții de depășire a CUT

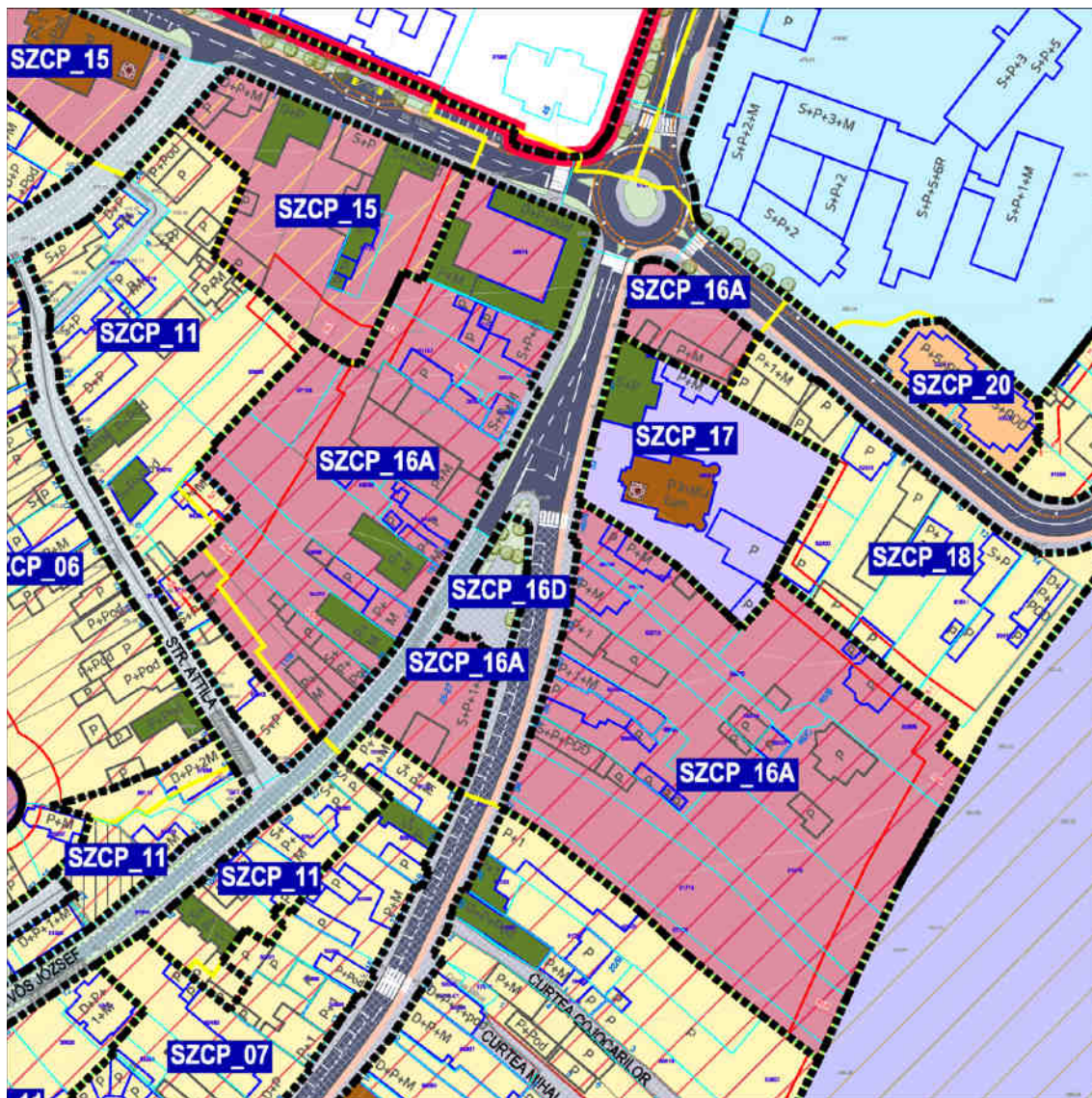
Nu este cazul.

SZCP_16: ZONA EXTERIOARĂ STRADA BETHLEN GABOR



I.Descriere

1. Delimitare: Zona este situată în partea nordică a centrului istoric, delimitată conform hărții de-a lungul străzii Bethlen Gábor, între strada principală dinspre Piața Primăriei și zonele rezidențiale limitrofe. Alte străzi care delimitează subzona: str. Taberei și str. Uzinei.
2. Descrierea sitului: Subzona cuprinde o parte compactă a fondului construit istoric, reprezentând extensia sud-estică a centrului vechi. Nu se regăsesc clădiri clasate ca monumente în LMI în interiorul zonei, însă aceasta este considerată parte integrantă a țesutului valoros urbanistic protejat.
3. Caracteristici: Țesut urban relativ omogen, cu clădiri tradiționale dispuse compact, în aliniament la stradă. Zona păstrează caracterul istoric prin parcelar, proporții, regim de înălțime și materiale de construcție.
4. Funcțiuni: Predomină locuirea, cu prezența unor funcțiuni comerciale la parter în proximitatea străzii principale.



Extras din Planșa de reglementări, Sursa: Autori

2.1. Natura ocupării și utilizării terenului

2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)

Intervențiile admise asupra construcțiilor existente protejate, construcțiilor existente neprotejate și a spațiilor neconstruite sunt cele descrise în secțiunea I. Dispoziții generale, capitolul 1.4. Alte condiționări.

Pe baza analizelor aferente studiului istoric și în conformitate cu prevederile legislației de specialitate în vigoare sunt identificate următoarele imobile și ansambluri încadrate în următoarele categorii de imobile protejate:

3. imobile cu valoare istoric-arhitecturală, ambientală care se vor bucura de protecție locală conform Legii 50/1991

- Imobilul din strada Eotvos Jozsef, nr. 15;
- Imobilul din strada Eotvos Jozsef, nr. 19;
- Imobilul din strada Bethlen Gabor, nr. 43.

4. imobile fără valoare istoric-arhitecturală

- Imobilele care nu fac parte din categoriile de 1, 2 sau 3 de imobile protejate.

Notă: identificarea imobilelor cu valoare de patrimoniu va ține cont obligatoriu și de Planșa 2 - Reglementări Urbanistice, în cazul modificărilor ulterioare ale numerelor cadastrale, respectiv adreselor poștale.

2.1.2a. Tipuri admise de ocupare și utilizare

SZCP_16A, SZCP16_B, SZCP16_C:

- **Instituții publice sau cu caracter public;**
- **Birouri, servicii;**
- **Comerț de proximitate;**
- **Alimentație publică (bistro-uri, cafenele etc.)**
- Funcțiuni de primire turistică: pensiuni etc.
- Spații verzi;
- Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc,

SZCP_16D:

- Piață publică;
- Monumente de for public;
- Funcțiuni culturale;
- Alei pietonale și velo, mobilier urban;
- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Parcaje la sol;
- Panouri de informare și hărți interactive.

2.1.2b. Tipuri admise de ocupare și utilizare cu condiționări

SZCP_16A, SZCP16_B, SZCP16_C:

- **Locuire, cu obligativitatea realizării parterului comercial;**
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

SZCP_16D:

- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.

2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

SZCP_16A, SZCP16_B, SZCP16_C:

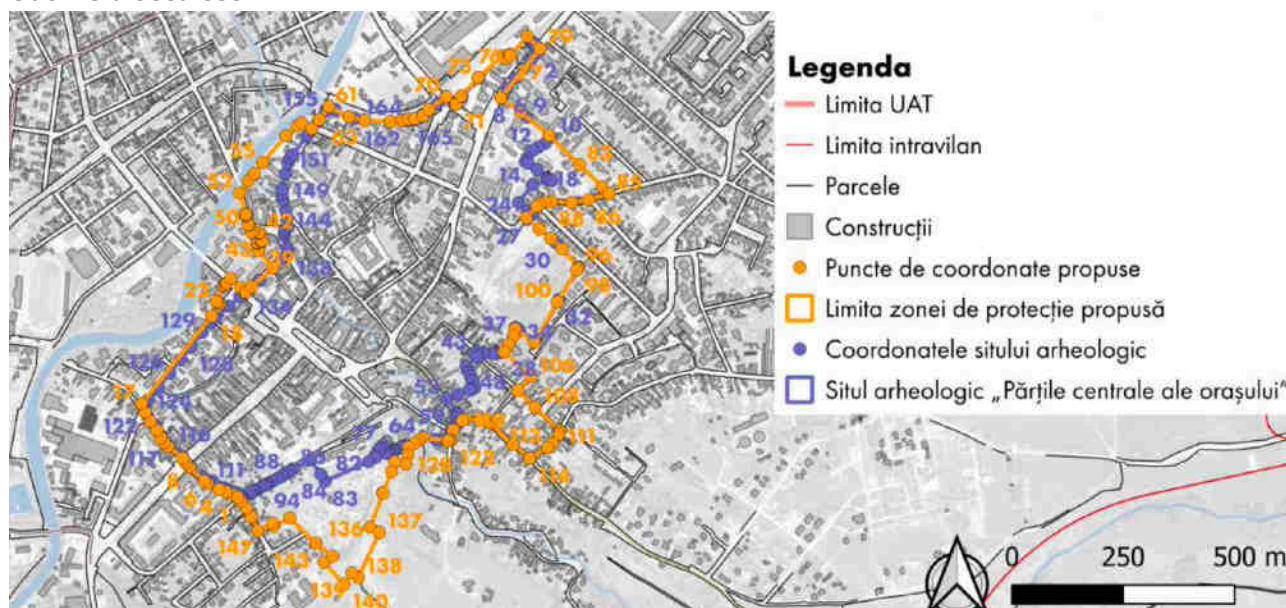
- Construcții provizorii/parazitare;
- Depozitare;
- Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (inclusiv depozitare cereale, făina de cereale, zahăr cristalizat, paste făinoase și alte articole de băcănie ambalate în pungi, etc.);
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

SZCP_16D:

- Locuire;
- Funcțiuni comerciale (comerț de proximitate);
- Alimentație publică;
- Spații pentru profesii libere;
- Funcțiuni medicale;
- Depozitare;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Spații pentru creșterea animalelor;
- Panouri pentru reclame;

2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Subzona se suprapune peste situl arheologic Părțile Centrale ale orașului, conform PUG Mun. Odorheiu Secuiesc.



Situl arheologic Părțile centrale ale orașului. Sursă: Studiu istoric

Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

2.2. Condiții de ocupare a terenului

2.2.1. Caracteristici ale parcelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

SZCP_16A:

Este obligatorie conservarea parcelarului și a aliniamentului istoric. Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. **Se admit operațiunile de comasare/dezmembrare a loturilor strict în vederea conservării parcelarului istoric și a revenirii la situația proiectată inițial.** În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente, se poate edifica o nouă construcție doar dacă lotul are o suprafață minimă de 280 mp și o deschidere minimă la strada de 8m.

Terenurile sunt considerate construibile doar în condițiile asigurării unui acces direct la o circulație publică (stradă).

SZCP_16B:

Este obligatorie conservarea parcelarului și a aliniamentului istoric. Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. **Se admit operațiunile de comasare/dezmembrare a loturilor strict în vederea conservării parcelarului istoric și a revenirii la situația proiectată inițial.** În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente, se poate edifica o nouă construcție doar dacă lotul are o suprafață minimă de 400 mp și o deschidere minimă la strada de 9m.

Terenurile sunt considerate construibile doar în condițiile asigurării unui acces direct la o circulație publică (stradă), sau printr-o servitute de trecere.

SZCP_16C:

Se menține situația existentă. Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor.

SZCP_16D:

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

***Aliniament** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;*

Alinierea caracteristică pentru subzona SZCP_16 este caracterizată de clădiri amplasate la aliniament, în front continuu.

SZCP_16A:

Se impune amplasarea imobilelor la nivelul aliniamentului format de strada Bethlen Gabor, respectiv strada Eötvös József.

- **Pentru loturile cu o adâncime între 40m și 60m, se admite o bandă de construibilitate de 35m față de aliniamentul format de strada Eötvös József.**
- **Pentru loturile cu o adâncime peste 60m, se admite o bandă de construibilitate de 45m față de aliniamentul format de strada Eötvös József.**
- **Pentru loturile cu o adâncime sub 40m nu se impune o bandă de construibilitate.**

SZCP_16B:

Se impune amplasarea imobilelor la nivelul aliniamentului format de strada Bethlen Gabor.

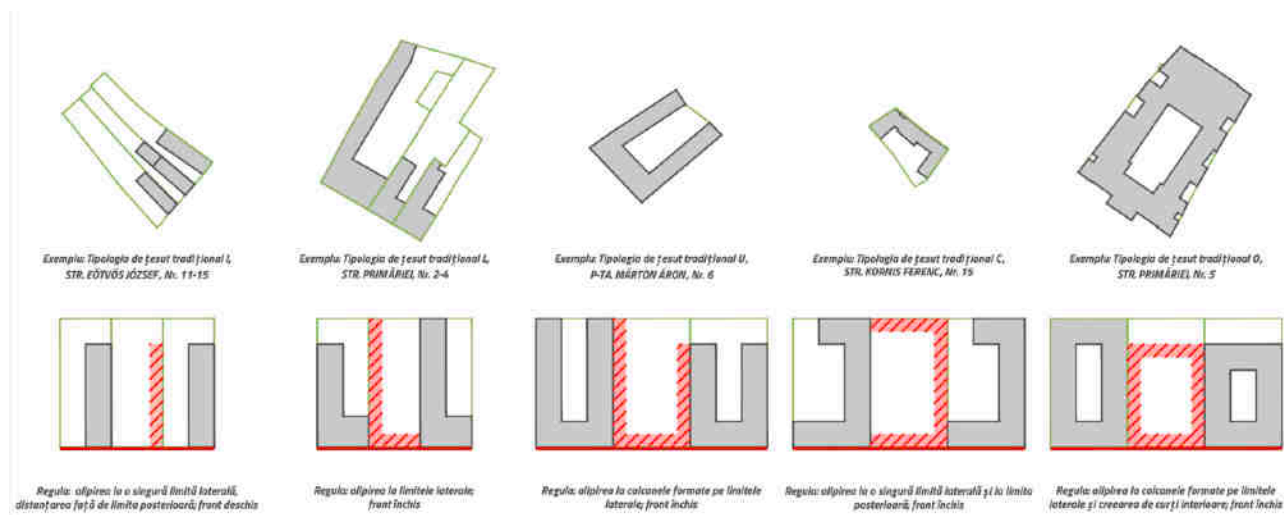
SZCP_16C:

Se menține situația existentă.

SZCP_16D:

Nu este cazul.

2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor



Tipologii caracteristice tradiționale (ex. I, L, U, C, O, etc), Sursa: Autori

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt alinamente, nefiind în contact direct cu domeniul public.

SZCP_16A:

Se admite construirea în regim înșiruit sau cuplat.

- Se impune amplasarea construcțiilor la nivelul limitelor laterale ale imobilelor în vederea acoperirii calcanelor vecine.
- Se permite amplasarea construcției pe una dintre limitele laterale ale parcelei, inclusiv în absența unui calcan edificat pe parcela învecinată, cu condiția ca fațada situată pe limita de proprietate să fie o fațadă opacă, fără ferestre de vedere, sau ferestre de lumină. **În scopul conservării tipologiilor tradiționale de construire de tip „în L”, se impune amplasarea construcției exclusiv pe una dintre laturile laterale.**
- Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice.

- Pentru loturile cu adâncimea peste 40m, retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi stabilită conform limitei de construibilitate prevăzute la Articolul 5 din prezentul regulament.
- Pentru loturile cu adâncimea sub 40m, nu se impune asigurarea unei retrageri minime față de limita posterioară. Se permite amplasarea construcției pe această limită, inclusiv în absența unui calcan edificat pe parcela învecinată, cu condiția ca fațada situată pe limita de proprietate să fie o fațadă opacă, fără ferestre de vedere, sau ferestre de lumină.

În raport cu aliniamentul definit de limita de proprietate aferentă imobilului identificat prin numărul cadastral 59974, în situația în care nu există un calcan pe limita respectivă, se impune o retragere minimă de 5,00 m de la aceasta. În caz contrar, se admite alipirea la calcanul respectiv.

SZCP_16B:

Se admite construirea în regim înșiruit sau cuplat.

- Se impune amplasarea construcțiilor la nivelul limitelor laterale ale imobilelor în vederea acoperirii calcanelor vecine.
- **Pentru loturile cu deschidere la strada Bethlen Gabor se permite amplasarea construcției pe una dintre limitele laterale ale parcelei, inclusiv în absența unui calcan edificat pe parcela învecinată, cu condiția ca fațada situată pe limita de proprietate să fie o fațadă opacă, fără ferestre de vedere, sau ferestre de lumină. În scopul conservării tipologiilor tradiționale de construire de tip „în L”, se impune amplasarea construcției exclusiv pe una dintre laturile laterale.**
- **În cazul în care nu există un calcan vecin la care se pot alipi, construcțiile noi se vor retrage de la limita posterioară cu minim 5m.**
- Pentru loturile ce nu prezintă deschidere la strada Bethlen Gábor, amplasarea construcțiilor pe limitele laterale sau posterioare ale parcelei este permisă exclusiv în situația existenței unui calcan vecin edificat pe limita respectivă. În absența acestuia, construcțiile vor fi retrase față de limita respectivă cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m.
- Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice.
- Se impune o retragere de minim 10m față de limita formată cu subzona SZCP_19.

SZCP_16C:

Se menține situația existentă.

SZCP_16D:

Nu este cazul.

2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

SZCP_16A, SZCP_16B:

- Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise construcțiile realizate alipit pe același lot, sau dispuse izolat, una față de cealaltă. În cazul construcțiilor dispuse izolat una față de cealaltă, distanța dintre cele două clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă a imobilului celui mai înalt, dar nu mai puțin de 5m.

SZCP_16C:

Nu se admite amplasarea altor construcții la nivelul parcelei.

SZCP_16D:

- Nu este cazul.

2.2.5. POT**SZCP_16A, SZCP16_B:**

- POT max= 50%

Pentru loturi de colț, se admite creșterea POT-ului, cu POTmax=60%

SZCP16_C:

- POT max= 75%

SZCP_16D:

Nu este cazul. Nu se admite realizarea de noi construcții.

2.2.6. Înălțimea construcțiilor**SZCP_16A, SZCP_16B:**

Regimul maxim de înălțime admis este P+1+M.

Se admite mansardarea podurilor, exclusiv cu respectarea geometrie originale a acestora. **Nu se admite modificarea - ridicarea, schimbarea pantei etc. - formei acoperișului.**

Regimul de înălțime maxim al construcției dezvoltate în interiorul parcelei, fără front la strada nu îl va depăși pe cel al clădirii dispuse la nivelul aliniamentului străzii Bethlen Gabor.

SZCP_16C:

Regimul maxim de înălțime admis este P+1+M.

- Este admisă realizarea de subsoluri și numărul acestora nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.
- Prezentul regulament nu impune realizarea demisolului pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb admite construirea acestuia.

SZCP_16D:

Nu este cazul.

2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

SZCP_16A, SZCP16_B, SZCP16_C:

Construcții existente

Considerente generale

Toate etapele de lucru, toate lucrările de restaurare, consolidare sau reparații vor fi efectuate doar cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Harghita.

Intervențiile asupra imobilelor existente vor respecta prevederile, măsurile și recomandările ***Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc***, 2025.

La intervențiile de restaurare/reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii fațade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente.

În cazul identificării, pe parcursul execuției lucrărilor, a unor vestigii arheologice neidentificate anterior emiterii autorizației de construire, beneficiarul și executantul au obligația de a notifica de îndată autoritățile competente în domeniu. Se impune suspendarea lucrărilor, până la decizia autorităților competente. Continuarea lucrărilor se va face numai după emiterea unei decizii privind conservarea și/ sau restaurarea acestor vestigii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Cromatică

Se impune folosirea nuanțelor prevăzute în paletarul anexă al *Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc*.

Numărul nuanțelor folosite pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele.

Schimbarea culorii se va face exclusiv pe muchiile interioare ale volumelor sau ale întâlnirii între două volume. Se interzice, cu excepția cazurilor bine argumentate (în baza unui studiu istoric și a unui studiu de paramanet) schimbarea culorii în câmpul unei fațade. Se interzice subîmpărțirea unei fațade unitare în câmpuri sau tronsoane verticale colorate diferit.

În situația diferențierii cromatice volumelor suprapuse (registre, etaje, socluri, niveluri retrase etc), cele superioare vor primi nuanțe mai deschise decât cele inferioare.

Planurile retrase, complementare- secundare vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise.

Șpaletii golurilor, ale ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca și planul vertical cu care se intersectează.

Fațade

Se vor folosi culori pastel, naturale, alegerea culorilor finale de pe fațadă se va face pe baza paletei de culori din anexă (ghid cromatic). În măsura în care există date documentate privind cromatica originală, intervențiile vor respecta și vor reproduce paleta de culori inițială.

Tâmplărie

Culoarea tâmplăriilor va fi corelată cu cea a celorlalte componente ale fațadei, recomandându-se vopsele mate, pastel, discret diferențiate. În măsura în care există date documentate privind cromatica originală, intervențiile vor respecta și vor reproduce paleta de culori inițială.

Nu se permite modificarea aspectului general - dimensiuni, material, cromatică - al ferestrelor.

Nu se admite modificarea pozițiilor de montare, numărului de goluri de ferestre și tâmplăriilor aferente acestora. Nu se admite modificarea compoziției interioare, împărțirii în registre sau a raportului plin-gol existent al ferestrelor.

În cazul degradării avansate a materialelor originale (lemn, sticlă, piese metalice) se permite doar utilizarea materialelor moderne, mai performante care au caracteristici fizico - estetice similare (format, culoare, textură etc.).

În cazul înlocuirii geamului original, sticla nouă va avea caracteristici estetice similare cu cea veche (transparentă), nepermițându-se montarea sticlei tip oglindă (reflectare) sau a celei fumurii.

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textură lucioasă etc.

Nu se admit tâmplării din PVC alb.

Acoperire

Se admite mansardarea podurilor strict cu respectarea geometriei originale ale acestora - mansardarea este posibilă doar în acele cazuri, unde dimensiunile interioare ale acoperișului permit acest lucru la funcțiunea propusă (locuință, birouri, săli instituții culturale etc.)

La mansardare ferestrele noi, tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textură lucioasă etc.

Alte elemente (feronerie, instalații exterioare etc.)

Feroneriile și instalațiile exterioare: burlane și jgheaburile, grilajele, conductele, țevile, coșurile etc. se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelarea cu celelalte culori.

Concomitent cu reparațiile locale sau refacerea integrală a elementelor de feronerie vor fi verificate prinderile de stratul suport de zidărie/piatră.

În cazul elementelor de feronerie nu se admite utilizarea unor tipuri de metale străine de fondul istoric.

Este permisă reconstruirea elementelor de feronerie, cu condiția utilizării unor materiale care reproduc fidel aspectul, forma și finisajul celor originale.

Burlanele se vor racorda obligatoriu la rețeaua de apă pluvială.

Uși, Porți și ganguri

Nu se permite modificarea aspectului general (dimenisuni, material, cromatică) al porților și ușilor.

Nu se admite modificarea pozițiilor de montare și a numărului de goluri de uși și porți și tâmplărilor aferente acestora. Se interzice zidirea golurilor existente (uși, ferestre, porți).

Nu se admite modificarea compoziției interioare, împărțirea în registre, raport plin-gol al porților și ușilor. Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Este admisă configurarea prin decupare de ochiuri mobile mai mici, porțițe, care să permită deschiderea - închiderea porții fără manevrarea porții cu canat mare.

Tâmplăria se va executa din lemn. Utilizarea tâmplăriei metalice este permisă doar în situații excepționale, fundamentate prin documentație istorică de specialitate.

Este admisă dublarea ușilor exterioare prin montarea la interiorul acestora de plăci din material nou, termoizolant, dar mascat de panouri din materiale, culori similare cu cele originale sau montarea de aripi noi la interior cu aspect contemporan, simplu și discret, în contrast cu originalul păstrat la exterior.

În cazul ușilor vitrate, sticla nouă va avea caracteristici estetice similare cu cea veche (transparentă), nepermițându-se montarea sticlei tip oglindă (reflectare) sau a celei fumurii.

Golurile și accesurile vor fi configurate cu păstrarea aerisilor și a intrărilor existente la demisor/subsol/pivniță.

Împrejmuiri

Se impune conservarea împrejmuirilor tradiționale, integrate în zidul de incintă, sau a gangurilor, folosite atât pentru acces auto, cât și acces pietonal. Nu se permite modificarea aspectului general-dimenisuni, material, cromatică- al porților și împrejmuirilor tradiționale.

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejurimi care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.

Împrejurimile amplasate la limita de proprietate spre stradă vor avea o înălțime cuprinsă între 1,60 m și 2,00 m.

Se admite realizarea unui soclu opac, fără a fi obligatorie includerea acestuia, cu condiția ca înălțimea sa să nu depășească 30% din înălțimea totală a împrejurimii. În cazul în care acesta se realizează, se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaje nepotrivit.

Se permite realizarea împrejurimilor din lemn sau din alte materiale naturale, cu condiția ca acestea să fie durabile, tratate corespunzător pentru utilizare exterioară și să fie armonizate cu caracterul arhitectural al zonei. realizate din zidărie, elemente metalice de tip grilaj sau plantații de gard viu, cu respectarea caracterului zonei

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejurimilor din prefabricate de beton, din plase metalice, din tablă, sau din azbociment.

Împrejurimile laterale sau posterioare vor avea o înălțime maximă de 2,20m și vor fi opace.

Signaletică/ firme publicitare

Firmele publicitare vor fi integrate în conceptul compozițional al fațadei

Firmele publicitare vor avea un caracter unitar, grafică discretă, dar clară, explicită pentru activitatea în cauză

Firmele publicitare se vor amplasa în planul fațadei, sau perpendicular pe aceasta, la parter, fără să afecteze aliniamentul străzii, sau să acopere elemente importante sau valoroase ale fațadei.

Lungimea generală a panoului de firmă de max. 20-50 cm, la montarea în planul fațadei, pe lungime scrisul va fi amplasat simetric față de zonele vitrate, textul aplicat direct pe fațadă, nu pe suport, alcătuit din caractere alăturate, înălțimea literelor va fi de max. 35 cm, lungime text max. 1/2 din lungimea fațadei, limita inferioară și cea superioară a scrisului distanțate față de elementele decorative orizontale și față de limita superioară a golurilor de zidărie, deasupra cărora vor fi poziționate

Construcții noi

Considerente generale

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice oraşului istoric.

Raportul plin-gol al faţadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă: compoziţia faţadelor clădirilor noi va fi corelat cu faţadele clădirilor istorice, dar va fi reinterpretat într-un limbaj contemporan.



exemplu de dimensionare și poziționare a firmei unui spațiu comercial, relaționat și integrat compoziției întregii fațade



la reamenajarea/reconfigurarea spațiului comercial de la parter, se va respecta structurarea, raportul plin - gol de la nivelurile superioare

Exemple pentru raportul plin-gol specific al faţadelor istorice, Sursa: Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.

Cromatică

Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: faţadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, în vederea obţinerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/;

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice, conform Paletarului Anexă prevăzut în **Ghidul de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc**. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Schimbarea culorii se va face exclusiv pe muchiile interioare ale volumelor sau ale întâlnirii între două volume. Se interzice subîmpărțirea unei faţade unitare în câmpuri sau tronsoane colorate diferit.

În situația diferențierii cromatice volumelor suprapuse (niveluri retrase), cele superioare vor primi nuanțe mai deschise decât cele inferioare.

Șpaletii golurilor, ale ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca și planul vertical cu care se intersectează.

Tâmplărie

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;

Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă ;

Nu se admit tâmplării din PVC de culoare albă.

Acoperire

Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, cu pante egale și constante ce se vor încadra între x și y , în funcție de contextul local.

În cadrul mansardelor, ferestrele de tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

Elemente publicitare

Firmele publicitare vor fi integrate în conceptul compozițional al fațadei

Firmele publicitare vor avea un caracter unitar, grafică discretă, dar clară, explicită pentru activitatea în cauză

Firmele publicitare se vor amplasa în planul fațadei, sau perpendicular pe aceasta, la parter, fără să afecteze aliniamentul străzii, sau să acopere elemente importante sau valoroase ale fațadei.

Lungimea generală a panoului de firmă de max. 20-50 cm, la montarea în planul fațadei, pe lungime scrisul va fi amplasat simetric față de zonele vitrate, textul aplicat direct pe fațadă, nu pe suport, alcătuit din caractere alăturate, înălțimea literelor va fi de max. 35 cm, lungime text max. 1/2 din lungimea fațadei, limita inferioară și cea superioară a scrisului distanțate față de elementele decorative orizontale și față de limita superioară a golurilor de zidărie, deasupra cărora vor fi poziționate.

Împrejmuiri

Se impune conservarea împrejmuirilor tradiționale, integrate în zidul de incintă., sau a gangurilor, folosite atât pentru acces auto, cât și acces pietonal. Nu se permite modificarea aspectului general-dimenisuni, material, cromatică- al porților și împrejmuirilor tradiționale.

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejurimi care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.

Împrejurimile amplasate la limita de proprietate spre stradă vor avea o înălțime cuprinsă între 1,60 m și 2,00 m.

Se admite realizarea unui soclu opac, fără a fi obligatorie includerea acestuia, cu condiția ca înălțimea sa să nu depășească 30% din înălțimea totală a împrejuririi. În cazul în care acesta se realizează, se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaje nepotrivite.

Se permite realizarea împrejuririlor din lemn sau din alte materiale naturale, cu condiția ca acestea să fie durabile, tratate corespunzător pentru utilizare exterioară și să fie armonizate cu caracterul arhitectural al zonei. Realizate din zidărie, elemente metalice de tip grilaj sau plantații de gard viu, cu respectarea caracterului zonei.

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejuririlor din prefabricate de beton, din plase metalice, din tablă, sau din azbociment.

Împrejuririle laterale sau posterioare vor avea o înălțime maximă de 2,20m și vor fi opace.

SZCP_16D:

Nu este cazul. Se interzice realizarea împrejuririlor.

2.2.8. Accese și circulații

SZCP_16A, SZCP_16B, SZCP_16C:

- Autorizarea executării construcțiilor noi este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale, în cazul în care acestea există.
- **Se impune conservarea accesurilor prin gang, acolo unde acestea există.**
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile, din materiale naturale.

SZCP_16D:

- Se va asigura accesul public neîngrădit în toate spațiile din cadrul SZCP_16D. Se interzice realizarea împrejuririlor;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în

scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși. Racordarea între suprafața pietonală și cea carosabilă se va realiza în dreptul trecerilor pentru pietoni, printr-o rampă cu lățimea de minimum 1,5 metri. Diferență de nivel maximă între trotuar și carosabil va fi de 20 cm. În aceste condiții panta rampei va avea o înclinare recomandată de 8%, dar nu mai mare de 15%. La joncțiunea între carosabil și rampa de acces pietonal nu trebuie să existe diferență de nivel mai mare de 2 cm. Această diferență de maximum 2 cm va fi realizată cu muchie teșită sau rotunjită.

2.2.9. Staționări și pavaje

SZCP_16A, SZCP_16B:

Nu se impune asigurarea unui număr minim de locuri de parcare, atunci când configurația geometrică a lotului nu permite amenajarea accesurilor carosabile (front continuu).

În cazul în care geometria lotului permite asigurarea unui acces carosabil, **Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.**

Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile, din materiale naturale.

SZCP_16C:

Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

Piațeta delimitată de intersecția străzilor Eötvös József și Bethlen Gábor se va reconfigura ca zonă exclusiv pietonală, prin desființarea integrală a parcarii publice existente

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile, din materiale naturale.

SZCP_16D:

- Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. **Extinderile rețelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.**

Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevelor, contoarelor și a bransamentelor de gaz.

Reabilitarea - înlocuirea sau pozarea subterană a cablurilor și conductelor aferente instalațiilor și rețelelor edilitare din spațiul public va preceda pavarea suprafeței curții,

Poziționarea cablurilor și a conductorilor rețelei electrice, se vor poza sub tencuială sau în tubulatură, aparent montată. Distribuitorii electrice și conductorii de legătură se vor pune în casete închise și vor fi așezați în spații speciale, închise.

Toate lucrările de infrastructură (extindere/modernizare/înlocuire) vor fi precedate de diagnostic arheologic preventiv și vor fi realizate sub asistență arheologică de specialitate, în conformitate cu prevederile legale privind protejarea patrimoniului arheologic.

SZCP_16D:

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.

Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.

Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevelor, contoarelor și a bransamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.).

Reabilitarea - înlocuirea sau pozarea subterană a cablurilor și conductelor aferente instalațiilor și rețelelor edilitare din spațiul public va preceda pavarea suprafeței curții,

Toate lucrările de infrastructură (extindere/modernizare/înlocuire) vor fi precedate de diagnostic arheologic preventiv și vor fi realizate sub asistență arheologică de specialitate, în conformitate cu prevederile legale privind protejarea patrimoniului arheologic.

2.2.11. Spații libere și spații plantate

SZCP_16A, SZCP16_B, SZCP16_C:

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă;

Spațiile neconstruite sau neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

Pentru construcțiile administrative/instituții publice vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ min. 10% din suprafața terenului, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți. Aceasta suprafață poate fi completată de de terase verzi, parcuri realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment.

Pentru restul construcțiilor, este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție ce ocupă minim 30% din totalul suprafeței de teren, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți. Aceasta suprafață poate fi completată de de terase verzi, parcuri realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment.

SZCP_16D:

Se impune amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție ce ocupă minim 25% din totalul suprafeței de teren, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri.

În cazul plantărilor, se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Odorheiu Secuiesc pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere

Se va consulta Anexa 1 - LISTĂ DE SPECII ȘI VARIETĂȚI DE ARBORI RECOMANDATE PENTRU REALIZAREA ALINIAMENTELOR STRADALE ȘI AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere. Toate spațiile verzi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.).

Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată. Se impune plantarea unui arbore la fiecare trei locuri de parcare.

Se interzice tăierea vegetației mature.

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

2.3. Posibilități maxime de utilizare a terenului**2.3.1. CUT admis****SZCP_16A:**

- CUT max= 1,3 mp ADC/mp teren

Pentru loturi de colț, se admite creșterea CUT-ului, cu CUTmax=1,6 mp ADC/mp teren

SZCP16_B:

- CUT max= 1,3 mp ADC/mp teren

SZCP_16C:

- CUT max= 1,95 mp ADC/mp teren

SZCP_16D:

Nu este cazul. Nu se admite realizarea de noi construcții.

2.3.2. Condiții de depășire a CUT

Nu este cazul.

SZCP_17: ANSAMBLU BISERICA UNITARIANĂ



I.Descriere

1. Delimitare: Subzona se află la partea nordică a centrului istoric și este delimitată de străzile principale din proximitatea sensului giratoriu: str. Taberei, str. Bethlen Gabor. Include incinta ansamblului Bisericii Unitariene și zona imediat înconjurătoare.
2. Descrierea sitului: Zona cu caracter dominant religios și memorial, aflată în apropierea unei intersecții majore. Elementul central este biserica unitariană (marcată cu violet), cu valoare patrimonială, clasată ca monument istoric și înscris pe Lista Monumentelor Istorice cu codul LMI: HR-II-m-B-12895.
3. Caracteristici: Țesut urban cu funcțiune preponderent instituțională și religioasă, cu spații verzi perimetrale și clădiri auxiliare. Zona păstrează o compoziție spațială clară, cu acces controlat.
4. Funcțiuni: Funcțiune religioasă, cu anexe administrative și posibil funcțiuni culturale sau educaționale secundare.

Pe baza analizelor aferente studiului istoric și în conformitate cu prevederile legislației de specialitate în vigoare sunt identificate următoarele imobile și ansambluri încadrate în următoarele categorii de imobile protejate:

1. monumentele istorice de pe LMI, cu zonele de protecție aferente

- Biserica Unitariană - HR-II-m-B-12895.

3. imobile cu valoare istoric-arhitecturală, ambientală care se vor bucura de protecție locală conform Legii 50/1991

- Casa parohială din curtea Bisericii Unitare, corpul de la stradă al imobilului din strada Bethlen Gabor, nr. 50-52.

4. imobile fără valoare istoric-arhitecturală

- Imobilele care nu fac parte din categoriile 1, 2 sau 3 de imobile protejate.

Notă: *identificarea imobilelor cu valoare de patrimoniu va ține cont obligatoriu și de Planșa 2 - Reglementări Urbanistice, în cazul modificărilor ulterioare ale numerelor cadastrale, respectiv adreselor poștale.*

2.1.2a. Tipuri admise de ocupare și utilizare

- Lăcașe de cult;
- Case parohiale;
- Case de cultură;
- Alte funcțiuni complementare lăcașului de cult;
- Spații verzi;
- Mobilier urban;

2.1.2b. Tipuri admise de ocupare și utilizare cu condiționări

- **Capele mortuare, cu condiția respectării prevederilor legislative aflate în vigoare;**
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

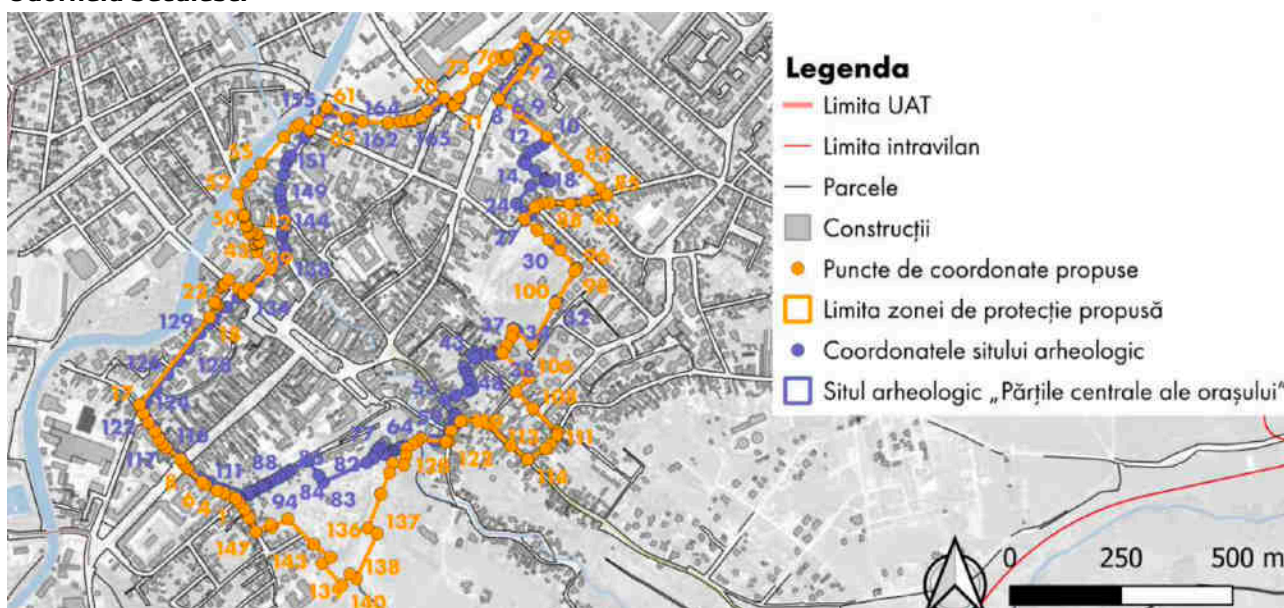
2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

- Construcții administrative, financiar-bancare;
- **Birouri, servicii;**
- **Alimentație publică (bistro-uri, cafenele etc.)**
- Funcțiuni de primire turistică: pensiuni etc.

- Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere
- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc,
- Construcții provizorii/parazitare;
- Depozitare;
- Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (inclusiv depozitare cereale, făina de cereale, zahăr cristalizat, paste făinoase și alte articole de băcănie ambalate în pungi, etc.);
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- **Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;**

2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Subzona se suprapune peste situl arheologic Părțile Centrale ale orașului, conform PUG Mun. Odorheiu Secuiesc.



Situl arheologic Părțile centrale ale orașului. Sursă: Studiu istoric

Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

2.2. Condiții de ocupare a terenului

2.2.1. Caracteristici ale parcelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

- Se menține situația existentă.
- **Suprafața minimă construibilă a parcelei este de 2700mp;**
- Nu se admit dezmembrări ale lotului.

2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Alinierea caracteristică pentru subzona SZCP_17 este caracterizată de biserica retrasă față de stradă, încadrată de o zonă verde și alei.

Se menține situația existentă, cu conservarea alinierii actuale. Se interzice edificarea oricăror altor construcții la nivelul aliniamentului, în vederea păstrării vizibilității monumentului/lăcașului de cult.

2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelor

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt alinamente, nefiind în contact direct cu domeniul public.

Amplasarea construcțiilor pe limitele laterale sau posterioare ale parcelei este permisă exclusiv în situația existenței unui calcan vecin edificat pe limita respectivă. În absența acestuia, construcțiile vor fi retrase față de limita respectivă cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m.

2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

- Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. În cazul construcțiilor de dispuse izolat una față de cealaltă, distanța minimă dintre cele două clădiri va fi de cel puțin 5m.

2.2.5. POT

- **POT max= 40%**

2.2.6. Înălțimea construcțiilor

- Pentru construcțiile existente se va menține regimul de înălțime actual. Nu se admit supraetajări sau mansardări ulterioare. Se admit, cu titlu de excepție, lucrări de mansardare care nu modifică volumul, silueta și geometria acoperișului clădirii, păstrând configurația arhitecturală inițială.
- Nu se vor monta - ferestre de tip velux orientate/vizibile din Piața Centrală. **La mansardare ferestrele noi, tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).**
- Pentru construcțiile noi se admite un regim de înălțime de P+M.

2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

Considerente generale

Lucrările de conservare/reabilitare/restaurare se vor face în baza unui studiu istoric de obiect și, după caz, pe baza unui studiu de parament, conform legislației în vigoare.

Toate etapele de lucru, toate lucrările de restaurare, consolidare sau reparații vor fi efectuate doar cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Harghita.

La intervențiile de restaurare/reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii fațade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente.

În cazul identificării, pe parcursul execuției lucrărilor, a unor vestigii arheologice neidentificate anterior emiterii autorizației de construire, beneficiarul și executantul au obligația de a notifica de îndată autoritățile competente în domeniu. Se impune suspendarea lucrărilor, până la decizia autorităților competente. Continuarea lucrărilor se va face numai după emiterea unei decizii privind conservarea și/sau restaurarea acestor vestigii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Cromatică

Concluziile studiului istoric și ale cercetării de parament vor fi analizate în vederea stabilirii paletelor cromatice originale. În situația în care acestea furnizează suficiente date documentate privind culorile inițial utilizate, conceptul de restaurare cromatică va fi elaborat cu respectarea acestora.

Fațade

Toate lucrările de intervenție la nivelul fațadelor vor fi fundamentate printr-un studiu de parament.

Nu se admite montarea unui strat termoizolant (ex. polistiren) la pereții exteriori ai clădirilor monument, cele propuse a fi incluse pe LMI sau cu valoare ambientală.

În cazul elementelor de piatră și stucaturi existente la nivelul clădirilor nu se admite utilizarea unor tipuri de piatră străine de fondul istoric. În cazul degradării avansate a materialelor originale se admite înlocuirea prin reconstrucția din materiale cu caracteristici fizico - estetice similare (format, culoare, textură etc.). Totodată, se permite reconstrucția unor elemente prin tehnica cioplitii sau cea a turnării din piatră artificială cu aspect identic cu cel original.

Tâmplărie

Nu se permite modificarea aspectului general - dimensiuni, material, cromatică - al ferestrelor.

Nu se admite modificarea pozițiilor de montare, numărului de goluri de ferestre și tâmplăriilor aferente acestora. Nu se admite modificarea compoziției interioare, împărțirii în registre sau a raportului plin-gol existent al ferestrelor.

În cazul degradării avansate a materialelor originale (lemn, sticlă, piese metalice) se permite doar utilizarea materialelor moderne, mai performante care au caracteristici fizico - estetice similare (format, culoare, textură etc.).

În cazul înlocuirii geamului original, sticla nouă va avea caracteristici estetice similare cu cea veche (transparentă), nepermițându-se montarea sticlei tip oglindă (reflectare) sau a celei fumurii.

Acoperire

Pentru imobilele valoroase (identificate conform studiu istoric aferent PUZ) nu se admite modificarea - ridicarea, schimbarea pantei etc. - formei acoperișului. De asemenea se va păstra suprafața învelitorii, împreună cu elementele secundare originale - tabachere, lucarne, ferestre. Nu se permite modificarea aspectului general - număr, formă, poziție, material, cromatică - al elementelor secundare originale.

Se admite mansardarea podurilor strict cu respectarea geometriei originale ale acestora - mansardarea este posibilă doar în acele cazuri, unde dimensiunile interioare ale acoperișului permit acest lucru la funcțiunea propusă (locuință, birouri, săli instituții culturale etc.)

La mansardare ferestrele noi, tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

Împrejmuiri

Se impune conservarea împrejmuirilor existente cu valoare istorică sau arhitecturală. În situațiile în care acestea au fost demolate sau degradate ireversibil, se permite reconstruirea acestora cu respectarea caracteristicilor fizico-estetice originale (format, proporții, culoare, textură, material), pe baza documentației de arhivă, releveelor sau a proiectului original, acolo unde acesta este disponibil.

Nu se admite înlocuirea acestora cu împrejmuiri de factură modernă.

Alte elemente

Elementele de tip statuar (sculpturi, busturi, monumente comemorative, grupuri statuare etc.) se vor păstra și întreține în mod obligatoriu, ca parte integrantă a ansamblului. Orice intervenție asupra acestora (restaurare/ consolidare etc.) se va realiza exclusiv în baza unui proiect tehnic elaborat de specialiști atestați în domeniul protejării monumentelor istorice, cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Harghita, în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, și ale legislației conexe în vigoare.

Construcții noi/construcții dezvoltate în perioada postdecembristă

Considerente generale

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric.

Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă: compoziția fațadelor clădirilor noi va fi corelat cu fațadele clădirilor istorice, dar va fi reinterpretat într-un limbaj contemporan.



exemplu de dimensionare și poziționare a firmei unui spațiu comercial, relaționat și integrat compoziției întregii fațade



la reamenajarea/reconfigurarea spațiului comercial de la parter, se va respecta structurarea, raportul plin - gol de la nivelurile superioare

Exemple pentru raportul plin-gol specific al fațadelor istorice, Sursa: Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.

Cromatică

Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/; Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice, conform Paletarului Anexă prevăzut în **Ghidul de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc**. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Schimbarea culorii se va face exclusiv pe muchiile interioare ale volumelor sau ale întâlnirii între două volume. Se interzice subîmpărțirea unei fațade unitare în câmpuri sau tronsoane colorate diferit.

În situația diferențierii cromaticii volumelor suprapuse (niveluri retrase), cele superioare vor primi nuanțe mai deschise decât cele inferioare.

Șpaletii golurilor, ale ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca și planul vertical cu care se intersectează.

Tâmplărie

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;

Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă ;

Nu se admit tâmplării din PVC de culoare albă.

Acoperire

Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, cu pante egale și constante ce se vor încadra între x și y, în funcție de contextul local.

În cadrul mansardelor, ferestrele de tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

2.2.8. Accese și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. **Se vor conserva accesurile actuale.**

2.2.9. Staționări și pavaje

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

Pentru lăcașurile de cult se va asigura un număr minim de 5 locuri de parcare, dimensionate conform normativelor tehnice în vigoare, amplasate integral pe parcela aferentă funcțiunii. Parcajele vor fi integrate în cadrul ansamblului, astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. **Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.**

Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevelor, contoarelor și a bransamentelor de gaz.

Reabilitarea - înlocuirea sau pozarea subterană a cablurilor și conductelor aferente instalațiilor și rețelelor edilitare din spațiul public va preceda pavarea suprafeței curții,

Poziționarea cablurilor și a conductorilor rețelei electrice, se vor poza sub tencuială sau în tubulatură, aparent montată. Distribuitorii electrice și conductorii de legătură se vor pune în casete închise și vor fi așezați în spații speciale, închise.

Toate lucrările de infrastructură (extindere/modernizare/înlocuire) vor fi precedate de diagnostic arheologic preventiv și vor fi realizate sub asistență arheologică de specialitate, în conformitate cu prevederile legale privind protejarea patrimoniului arheologic.

2.2.11. Spații libere și spații plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă;

Spațiile neconstruite sau neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

Se interzice tăierea vegetației mature.

Vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ pe minim 30% din suprafața terenului, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți. Aceasta suprafață poate fi completată de de terase verzi, parcuri realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment.

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

2.3. Posibilități maxime de utilizare a terenului

2.3.1. CUT admis

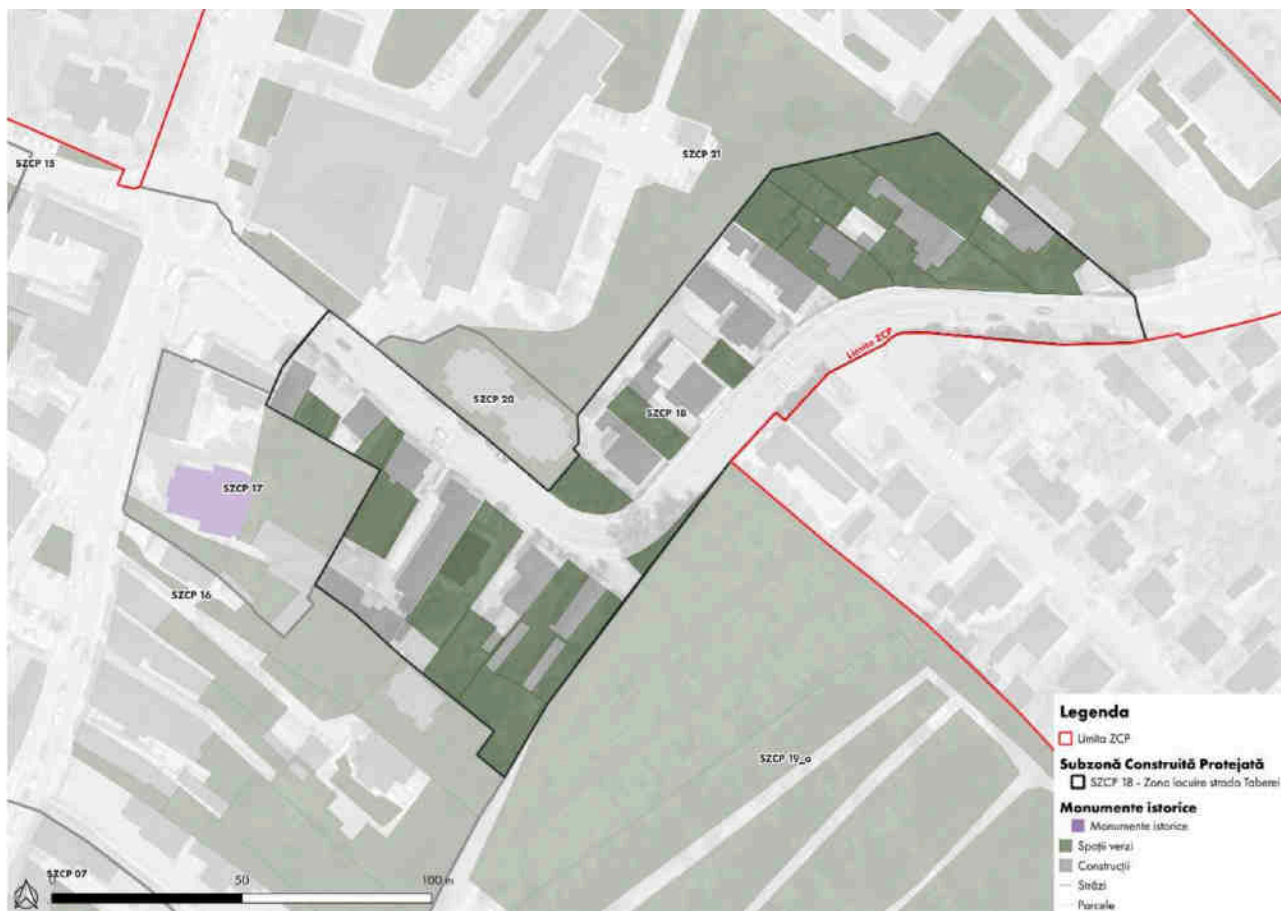
- **CUT max= 0,5 mp ADC/mp teren**

CUT volumetric = 4,5 mc/mp teren

2.3.2. Condiții de depășire a CUT

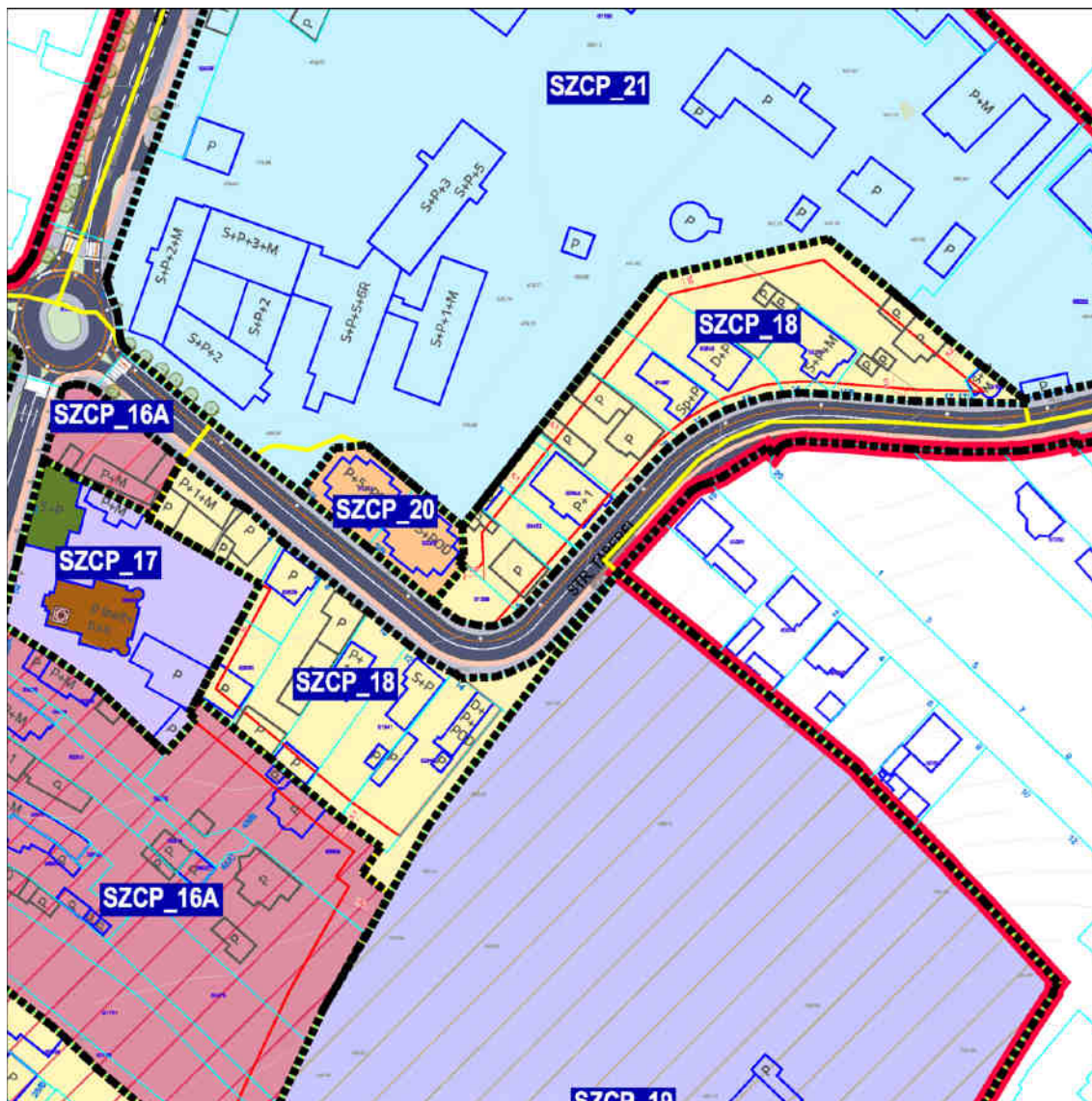
Nu este cazul.

SZCP_18: ZONA LOCUIRE STRADA TABEREI



I.Descriere

1. Delimitare: Zona este delimitată de strada Taberei și include fronturile construite de-a lungul acesteia, precum și curțile adiacente.
2. Descrierea sitului: Este o zonă de locuire urbană, cu caracter preponderent rezidențial, situată într-un cartier mixt, în proximitatea unor clădiri publice și ansambluri de blocuri.
3. Caracteristici: Țesut urban relativ compact, cu clădiri cu regim redus de înălțime, spații verzi private și o aliniere adaptată la trama străzilor locale.
4. Funcțiuni: Rezidențială în principal, cu posibile funcțiuni mixte (birouri, servicii la parter).



Extras din Planșa de reglementări, Sursa: Autori

2.1. Natura ocupării și utilizării terenului

2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)

La nivelul subzonei funcționale nu se regăsesc monumente sau ansambluri cuprinse în categoriile 1, 2 sau 3 de imobile protejate aferente studiului istoric. Intervențiile admise asupra construcțiilor existente neprotejate și a spațiilor neconstruite sunt cele descrise în secțiunea I. Dispoziții generale, capitolul 1.4. Alte condiționări.

2.1.2a. Tipuri admise de ocupare și utilizare

- **Locuire;**
- Funcțiuni de primire turistică: pensiuni etc.
- Spații verzi;
- Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Comerț și servicii;
- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc

2.1.2b. Tipuri admise de ocupare și utilizare cu condiționări

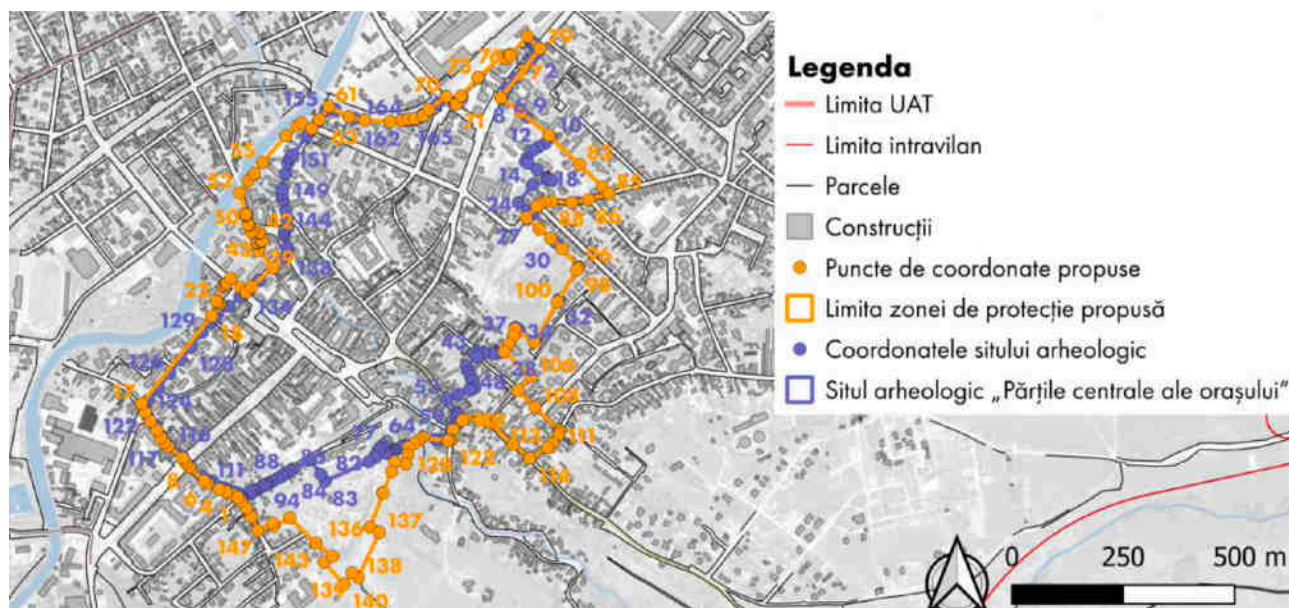
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

- Construcții provizorii/parazitare;
- Depozitare;
- Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (inclusiv depozitare cereale, făina de cereale, zahăr cristalizat, paste făinoase și alte articole de băcănie ambalate în pungi, etc.);
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Subzona se suprapune peste zona de protecție a sitului arheologic Părțile Centrale ale orașului.



Situl arheologic Părțile centrale ale orașului. Sursă: Studiu istoric

Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

2.2. Condiții de ocupare a terenului

2.2.1. Caracteristici ale parcelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente, se poate edifica o nouă construcție doar dacă lotul are o **suprafață minimă de 200 mp și o deschidere minimă la strada de 8,5m.**

Se admit operațiunile de comasare/dezmembrare a loturilor în vederea conservării parcelarului istoric și a revenirii la situația proiectată inițial. De asemenea, aceste operațiuni sunt admise în măsura în care sunt necesare pentru respectarea condițiilor de construibilitate stabilite prin prezentul regulament.

2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Alinierea caracteristică pentru subzona SZCP_18 este variabilă: clădirile sunt dispuse fie la aliniament, fie retrase, în funcție de parcelă. iar frontul construit este fragmentat, dar coerent, fără discontinuități majore.

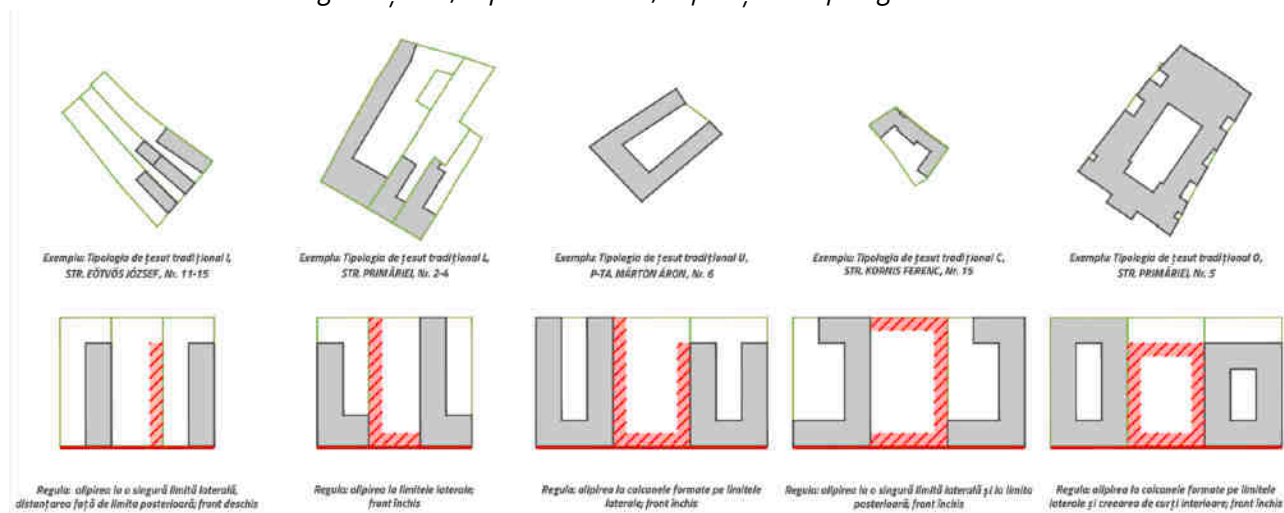
Amplasarea construcțiilor se va realiza la nivelul aliniamentului existent al străzii Taberei sau retras față de acesta, în conformitate cu tipologia frontului construit predominant. În cazul retragerii de la aliniament, distanța minimă admisă va fi de 3,00 m.

2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt alinamente, nefiind în contact direct cu domeniul public.

Se admite construirea în regim înșiruit, cuplat sau izolat, în funcție de tipologia lotului.



Tipologii caracteristice tradiționale (ex. I, L, U, C, O, etc), Sursa: Autori

Se impune amplasarea construcțiilor la nivelul limitelor laterale ale imobilelor în vederea acoperirii calcanelor vecine.

- **Pentru loturile cu o deschidere la stradă mai mică sau egală cu 15m**, se permite amplasarea construcției pe una dintre limitele laterale ale parcelei, inclusiv în absența unui calcan edificat pe parcela învecinată, cu condiția ca fațada situată pe limita de proprietate să fie o fațadă opacă, fără ferestre de vedere, sau ferestre de lumină.
- **Pentru loturile cu un front la stradă mai mare sau egal cu 15m**, se admite amplasarea pe limitele laterale strict în cazul existenței unui calcan vecin, la care se poate cupla. Altfel, se impune retragerea față de limita respectivă cu minim jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3m.

- Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice.
- Pentru loturile cu o adâncime mai mare de 20m și mai mică de 50m, se impune o retragere de minim 5m față de limita posterioară.
- Pentru loturile cu o adâncime sub 20m, se impune o retragere minimă față de limita posterioară. se permite amplasarea construcției pe limita posterioară ale parcelei, inclusiv în absența unui calcan edificat pe parcela învecinată, cu condiția ca fațada situată pe limita de proprietate să fie o fațadă opacă, fără ferestre de vedere, sau ferestre de lumină.

Față de aliniamentul format de subzona SZCP_21 se impune o retragere de minim 5m .

2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

- Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise construcțiile realizate alipit pe același lot, sau dispuse izolat, una față de cealaltă. În cazul construcțiilor dispuse izolat una față de cealaltă, distanța dintre cele două clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă a imobilului celui mai înalt, dar nu mai puțin de 5m.

2.2.5. POT

- **POT max= 45%**

2.2.6. Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime admis este P+M.

Se admite mansardarea podurilor, exclusiv cu respectarea geometrie originale a acestora. **Nu se admite modificarea - ridicarea, schimbarea pantei etc. - formei acoperișului.**

2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

Construcții existente

Considerente generale

Toate etapele de lucru, toate lucrările de restaurare, consolidare sau reparații vor fi efectuate doar cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Harghita.

Intervențiile asupra imobilelor existente vor respecta prevederile, măsurile și recomandările **Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc, 2025.**

În cazul identificării, pe parcursul execuției lucrărilor, a unor vestigii arheologice neidentificate anterior emiterii autorizației de construire, beneficiarul și executantul au obligația de a notifica de îndată autoritățile competente în domeniu. Se impune suspendarea lucrărilor, până la decizia autorităților competente. Continuarea lucrărilor se va face numai după emiterea unei decizii privind conservarea și/sau restaurarea acestor vestigii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Cromatică

Se impune folosirea nuanțelor prevăzute în paletarul anexă al *Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc*.

Numărul nuanțelor folosite pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele.

Schimbarea culorii se va face exclusiv pe muchiile interioare ale volumelor sau ale întâlnirii între două volume. Se interzice, cu excepția cazurilor bine argumentate (în baza unui studiu istoric și a unui studiu de paramanet) schimbarea culorii în câmpul unei fațade. Se interzice subîmpărțirea unei fațade unitare în câmpuri sau tronsoane verticale colorate diferit.

În situația diferențierii cromatice volumelor suprapuse (registre, etaje, socluri, niveluri retrase etc), cele superioare vor primi nuanțe mai deschise decât cele inferioare.

Planurile retrase, complementare- secundare vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise.

Șpaletii golurilor, ale ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca și planul vertical cu care se intersectează.

Fațade

Se vor folosi culori pastel, naturale, alegerea culorilor finale de pe fațadă se va face pe baza paletei de culori din anexă (ghid cromatic). În măsura în care există date documentate privind cromatica originală, intervențiile vor respecta și vor reproduce paleta de culori inițială.

Tâmplărie

Culoarea tâmplăriilor va fi corelată cu cea a celorlalte componente ale fațadei, recomandându-se vopsele mate, pastel, discret diferențiate. În măsura în care există date documentate privind cromatica originală, intervențiile vor respecta și vor reproduce paleta de culori inițială.

Nu se permite modificarea aspectului general - dimensiuni, material, cromatică - al ferestrelor.

Nu se admite modificarea pozițiilor de montare, numărului de goluri de ferestre și tâmplărilor aferente acestora. Nu se admite modificarea compoziției interioare, împărțirii în registre sau a raportului plin-gol existent al ferestrelor.

În cazul degradării avansate a materialelor originale (lemn, sticlă, piese metalice) se permite doar utilizarea materialelor moderne, mai performante care au caracteristici fizico - estetice similare (format, culoare, textură etc.).

În cazul înlocuirii geamului original, sticla nouă va avea caracteristici estetice similare cu cea veche (transparentă), nepermițându-se montarea sticlei tip oglindă (reflectare) sau a celei fumurii.

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Nu se admit tâmplării din PVC alb.

Golurile și accesurile vor fi configurate cu păstrarea aerisilor și a intrărilor existente la demisol/subsol/pivniță.

Acoperire

Se admite mansardarea podurilor strict cu respectarea geometriei originale ale acestora - mansardarea este posibilă doar în acele cazuri, unde dimensiunile interioare ale acoperișului permit acest lucru la funcțiunea propusă (locuință, birouri, săli instituții culturale etc.)

La mansardare ferestrele noi, tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Alte elemente (feronerie, instalații exterioare etc.)

Feroneriile și instalațiile exterioare: burlane și jgheburile, grilajele, conductele, țevile, coșurile etc. se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelarea cu celelalte culori.

Concomitent cu reparațiile locale sau refacerea integrală a elementelor de feronerie vor fi verificate prinderile de stratul suport de zidărie/piatră.

În cazul elementelor de feronerie nu se admite utilizarea unor tipuri de metale străine de fondul istoric.

Este permisă reconstruirea elementelor de feronerie, cu condiția utilizării unor materiale care reproduc fidel aspectul, forma și finisajul celor originale.

Burlanele se vor racorda obligatoriu la rețeaua de apă pluvială.

Signaletică/ firme publicitare

Firmele publicitare vor fi integrate în conceptul compozițional al fațadei

Firmele publicitare vor avea un caracter unitar, grafică discretă, dar clară, explicită pentru activitatea în cauză

Firmele publicitare se vor amplasa în planul fațadei, sau perpendicular pe aceasta, la parter, fără să afecteze aliniamentul străzii, sau să acopere elemente importante sau valoroase ale fațadei.

Lungimea generală a panoului de firmă de max. 20-50 cm, la montarea în planul fațadei, pe lungime scrisul va fi amplasat simetric față de zonele vitrate, textul aplicat direct pe fațadă, nu pe suport, alcătuit din caractere alăturate, înălțimea literelor va fi de max. 35 cm, lungime text max. 1/2 din lungimea fațadei, limita inferioară și cea superioară a scrisului distanțate față de elementele decorative orizontale și față de limita superioară a golurilor de zidărie, deasupra cărora vor fi poziționate.

Împrejmuiri

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.

Împrejmuirile amplasate la limita de proprietate spre stradă vor avea o înălțime cuprinsă între 1,60 m și 2,00 m.

Se admite realizarea unui soclu opac, fără a fi obligatorie includerea acestuia, cu condiția ca înălțimea sa să nu depășească 30% din înălțimea totală a împrejmuirii. În cazul în care acesta se realizează, se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaje nepotrivit.

Se permite realizarea împrejmuirilor din lemn sau din alte materiale naturale, cu condiția ca acestea să fie durabile, tratate corespunzător pentru utilizare exterioară și să fie armonizate cu caracterul arhitectural al zonei. realizate din zidărie, elemente metalice de tip grilaj sau plantații de gard viu, cu respectarea caracterului zonei

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice, din tablă, sau din azbociment.

Împrejmuirile laterale sau posterioare vor avea o înălțime maximă de 2,20m și vor fi opace.

Construcții noi

Considerente generale

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice oraşului istoric.

Raportul plin-gol al faţadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă: compoziţia faţadelor clădirilor noi va fi corelat cu faţadele clădirilor istorice, dar va fi reinterpretat într-un limbaj contemporan.



Exemple pentru raportul plin-gol specific al faţadelor istorice, Sursa: Ghidului de intervenţie integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.

Cromatică

Toate elementele ce ţin de estetica construcţiei vor fi intercorelate cromatic: faţadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, în vederea obţinerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/;

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice, conform Paletarului Anexă prevăzut în **Ghidul de intervenţie integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc**. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

Schimbarea culorii se va face exclusiv pe muchiile interioare ale volumelor sau ale întâlnirii între două volume. Se interzice subîmpărţirea unei faţade unitare în câmpuri sau tronsoane colorate diferit.

În situaţia diferenţierii cromatice volumelor suprapuse (niveluri retrase), cele superioare vor primi nuanţe mai deschise decât cele inferioare.

Șpaletii golurilor, ale ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca și planul vertical cu care se intersectează.

Tâmplărie

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;

Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă ;

Nu se admit tâmplării din PVC de culoare albă.

Acoperire

Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, cu pante egale și constante ce se vor încadra înre x și y, în funcție de contextul local.

În cadrul mansardelor, ferestrele de tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

Elemente publicitare

Firmele publicitare vor fi integrate în conceptul compozițional al fațadei

Firmele publicitare vor avea un caracter unitar, grafică discretă, dar clară, explicită pentru activitatea în cauză

Firmele publicitare se vor amplasa în planul fațadei, sau perpendicular pe aceasta, la parter, fără să afecteze aliniamentul străzii, sau să acopere elemente importante sau valoroase ale fațadei.

Lungimea generală a panoului de firmă de max. 20-50 cm, la montarea în planul fațadei, pe lungime scrisul va fi amplasat simetric față de zonele vitrate, textul aplicat direct pe fațadă, nu pe suport, alcătuit din caractere alăturate, înălțimea literelor va fi de max. 35 cm, lungime text max. 1/2 din lungimea fațadei, limita inferioară și cea superioară a scrisului distanțate față de elementele decorative orizontale și față de limita superioară a golurilor de zidărie, deasupra cărora vor fi poziționate.

Împrejmuiri

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.

Împrejmuirile amplasate la limita de proprietate spre stradă vor avea o înălțime cuprinsă între 1,60 m și 2,00 m.

Se admite realizarea unui soclu opac, fără a fi obligatorie includerea acestuia, cu condiția ca înălțimea sa să nu depășească 30% din înălțimea totală a împrejuririi. În cazul în care acesta se realizează, se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaje nepotrivit.

Se permite realizarea împrejuririlor din lemn sau din alte materiale naturale, cu condiția ca acestea să fie durabile, tratate corespunzător pentru utilizare exterioară și să fie armonizate cu caracterul arhitectural al zonei. realizate din zidărie, elemente metalice de tip grilaj sau plantații de gard viu, cu respectarea caracterului zonei

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejuririlor din prefabricate de beton, din plase metalice, din tablă, sau din azbociment.

Împrejuririle laterale sau posterioare vor avea o înălțime maximă de 2,20m și vor fi opace.

2.2.8. Accese și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale.

2.2.9. Staționări și pavaje

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Locurile de parcare și/sau garare vor fi asigurate în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, conform HG 525 din 27 iunie 1996, privind numărul minim de locuri de parcare aferent funcțiunii propuse.

Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

Se interzice amenajarea garajelor la nivelul străzii.

2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. **Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.**

Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevelor, contoarelor și a bransamentelor de gaz.

Reabilitarea - înlocuirea sau pozarea subterană a cablurilor și conductelor aferente instalațiilor și rețelelor edilitare din spațiul public va preceda pavarea suprafeței curții,

Poziționarea cablurilor și a conductorilor rețelei electrice, se vor poza sub tencuială sau în tubulatură, aparent montată. Distribuitorii electrici și conductorii de legătură se vor pune în casete închise și vor fi așezați în spații speciale, închise.

Toate lucrările de infrastructură (extindere/modernizare/înlocuire) vor fi precedate de diagnostic arheologic preventiv și vor fi realizate sub asistență arheologică de specialitate, în conformitate cu prevederile legale privind protejarea patrimoniului arheologic.

2.2.11. Spații libere și spații plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă;

Spațiile neconstruite sau neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție ce ocupă minim 30% din totalul suprafeței de teren, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți. Aceasta suprafață poate fi completată de de terase verzi, parcuri realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment.

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

2.3. Posibilități maxime de utilizare a terenului

2.3.1. CUT admis

- **CUT max= 0,8 mp ADC/mp teren**

2.3.2. Condiții de depășire a CUT

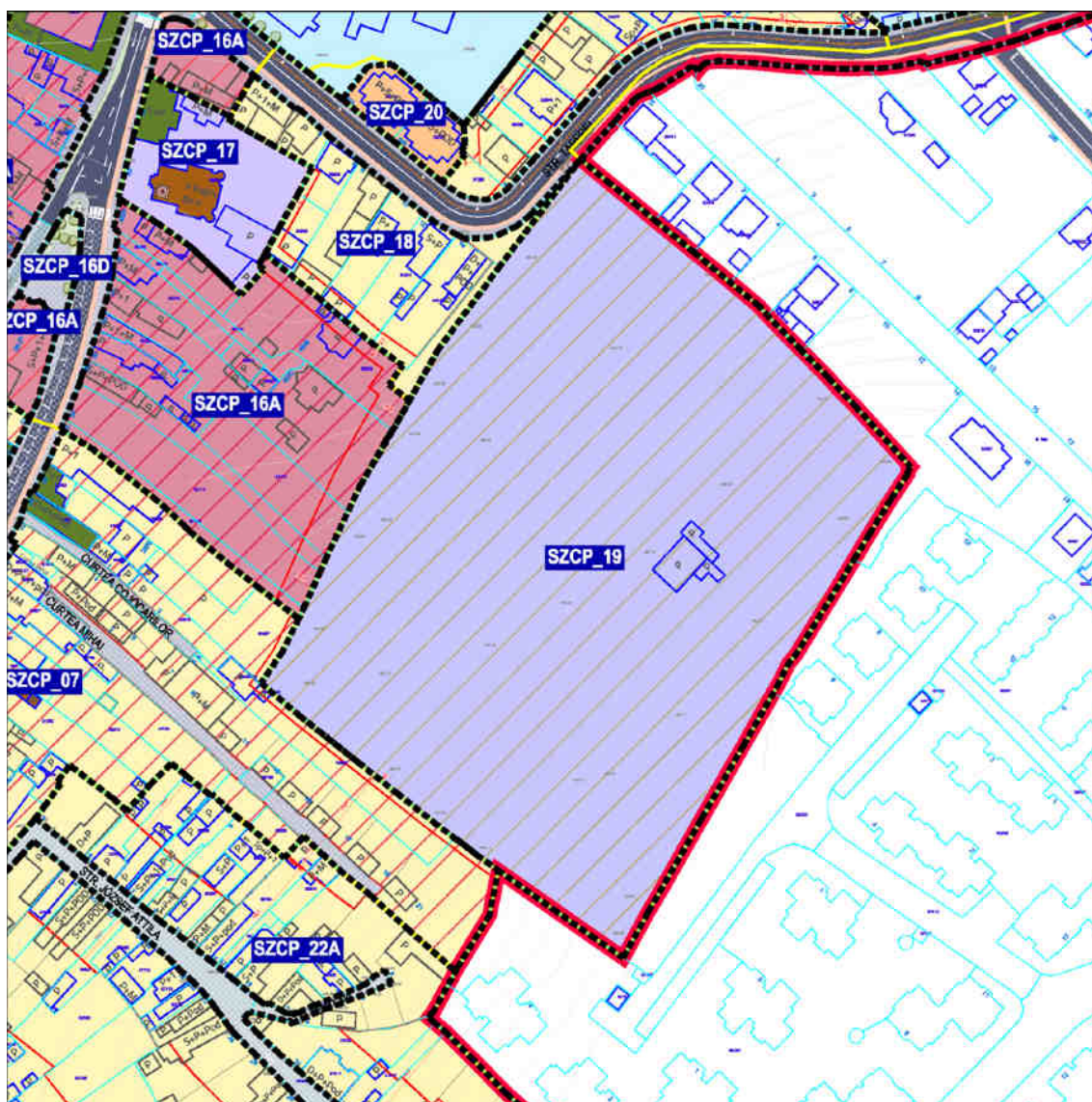
Nu este cazul.

SZCP_19: CIMITIRUL REFORMAT



I.Descriere

1. Delimitare: Zona este delimitată de parcele de pe strada Taberei, strada Piatra Tărcii și strada Păcii. Este bine definit în țesutul urban.
2. Descrierea sitului: Cimitir istoric, cu valoare memorială și peisagistică, bine conservat, inserat într-un cartier de locuințe colective și individuale.
3. Caracteristici: Spațiu verde amplu cu alei și vegetație matură, monumente funerare valoroase, capelă centrală.
4. Funcțiuni: Exclusiv funcțiune memorială și de cult, fără funcțiuni comerciale sau locative.



Extras din Planșa de reglementări, Sursa: Autori

2.1. Natura ocupării și utilizării terenului

2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)

La nivelul subzonei funcționale nu se regăsesc monumente sau ansambluri cuprinse în categoriile 1, 2 sau 3 de imobile protejate aferente studiului istoric. Intervențiile admise asupra construcțiilor existente neprotejate și a spațiilor neconstruite sunt cele descrise în secțiunea I. Dispoziții generale, capitolul 1.4. Alte condiționări.

2.1.2a. Tipuri admise de ocupare și utilizare

- Biserici;
- Capele;
- Cripte, cavouri;
- Mausolee;
- Monumente funerare;
- Edificii de culte (troițe, obeliscuri etc);
- Spații verzi.

2.1.2b. Tipuri admise de ocupare și utilizare cu condiționări

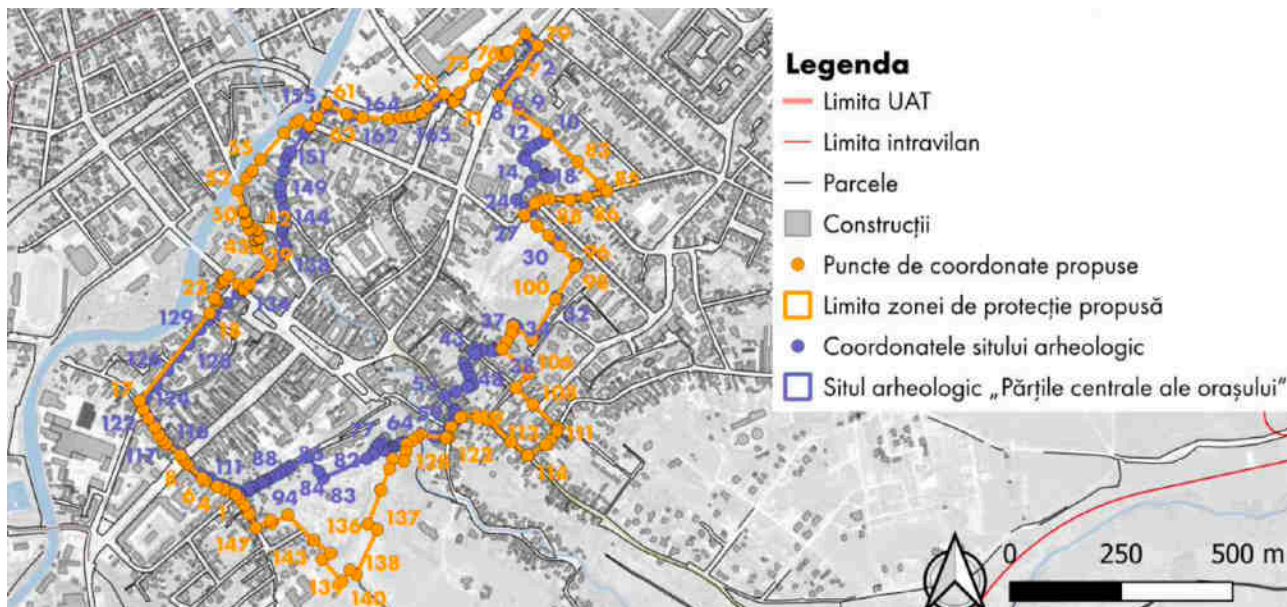
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

- Locuire;
- Comerț, servicii;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare;
- Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (inclusiv depozitare cereale, făina de cereale, zahăr cristalizat, paste făinoase și alte articole de băcănie ambalate în pungi, etc.);
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Lucrări de terasament de natură 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 apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Subzona se suprapune peste situl arheologic Părțile Centrale ale orașului, conform PUG Mun. Odorheiu Secuiesc.



Situl arheologic Părțile centrale ale orașului. Sursă: Studiu istoric

Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

2.2. Condiții de ocupare a terenului

2.2.1. Caracteristici ale parcelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

- Se menține situația existentă. Nu se admit dezmembrări sau comasări ale lotului. Suprafața minimă a parcelei este de 33000mp;

2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament;

- Se admite construirea retras, fără fronturi constituite către stradă, în funcție de topografia terenului și orientare față de punctele cardinale.
- Construcțiile admise (capelă, spații tehnice, anexe funerare, etc.) se vor amplasa astfel încât să asigure funcționarea corespunzătoare a incintei, accesibilitatea vizitatorilor și circulațiile necesare desfășurării activităților funerare.

2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

- Construcțiile admise în cadrul zonelor destinate cimitirelor (capelă, spații tehnice, anexe funerare, etc.) se vor amplasa astfel încât să asigure funcționarea corespunzătoare a incintei, accesibilitatea vizitatorilor și circulațiile necesare desfășurării activităților funerare, în funcție de topografia terenului.

2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Construcțiile admise în cadrul zonelor destinate cimitirelor (capelă, spații tehnice, anexe funerare, etc.) se vor amplasa astfel încât să asigure funcționarea corespunzătoare a incintei, accesibilitatea vizitatorilor și circulațiile necesare desfășurării activităților funerare.

2.2.5. POT

- POT max= 10%

2.2.6. Înălțimea construcțiilor

- Se va menține regimul de înălțime actual, **parter înalt (P)**. Se admit accente de înălțime pentru edificiile de culte.

2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

Clădirile situate în incinta cimitirului sau în zona sa de protecție trebuie să reflecte caracterul solemn al amplasamentului.

Este interzisă utilizarea materialelor lucioase, reflexive sau fluorescente, precum și a finisajelor în culori intense sau contrastante.

- Împrejmuirile la stradă sunt de 1,5 - 2,5m înălțime și au materiale variate precum fier, lemn, piatră.

2.2.8. Accese și circulații

- Accesul principal se realizează din Strada Taberei;
- Se conservă accesurile actuale;
- Se conservă aleile pietonale;
- Se interzice accesul auto cu excepția ceremoniilor speciale sau pentru întreținere;
- Se interzice realizarea de parcuri în interiorul zonei.

2.2.9. Staționări și pavaje

Se păstrează situația existentă. În interiorul cimitirului sunt permise exclusiv vehiculele necesare operării și întreținerii cimitirului, precum și autovehiculele funerare.

Este interzisă staționarea pe aleile pietonale, în dreptul porților de acces, pe spațiile verzi, pe platformele tehnice sau în alte zone nesemnălate ca parări. Accesul vehiculelor utilitare în interiorul cimitirului este permis numai în intervale orare prestabilite și doar în scopul efectuării lucrărilor autorizate.

2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Zona destinată cimitirelor se va echipa edilitar corespunzător, în conformitate cu normele urbanistice și igienico-sanitare în vigoare, astfel încât să asigure funcționarea în condiții de siguranță, igienă și accesibilitate. Traseele rețelelor edilitare subterane se vor amplasa exclusiv de-a lungul aleilor, în zonele tehnice sau spațiile verzi cu respectarea configurației funcționale a cimitirului.

2.2.11. Spații libere și spații plantate

- Se va conserva vegetația bogată, cu arbori maturi și arbuști ornamentali;
- **Se conservă parcul dendrologic. Se interzice orice degradare a arborilor monumentali și a vegetației protejate, iar lucrările de mentenanță vor respecta regimurile de conservare stabilite prin planuri de management** (dacă acestea există).
- Vegetația forestieră se va putea tăia numai la vârsta exploatabilității fiziologice, când se constată fenomenul de uscare. **Orice tăiere, defrișare sau înlocuire de vegetație se va realiza numai în baza unui aviz silvic/dendrologic, emis de autoritatea competentă și justificat prin studiu de specialitate.**

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

2.3. Posibilități maxime de utilizare a terenului

2.3.1. CUT admis

- CUT max= 0,1 mp ADC/mp teren

2.3.2. Condiții de depășire a CUT

Nu este cazul.

SZCP_20: ZONA LOCUIRE COLECTIVĂ LIMITROFĂ SPITALULUI



I.Descriere

1. Delimitare: Zonă compactă, bine conturată, situată între clădirea spitalului și fronturile rezidențiale dinspre sud-est.
2. Descrierea sitului: Ansamblu de locuire colectivă, probabil destinat personalului medical sau ca zonă tampon între spital și cartier.
3. Caracteristici: Blocuri cu regim de înălțime mediu, înconjurată de vegetație, retrase față de aliniament, pe o parcelă comună.
4. Funcțiuni: Locuire colectivă permanentă.



323/378

- **Locuire colectivă;**
- Spații verzi;
- Circulații carosabile, pietonale, parări.

2.1.2b. Tipuri admise de ocupare și utilizare cu condiționări

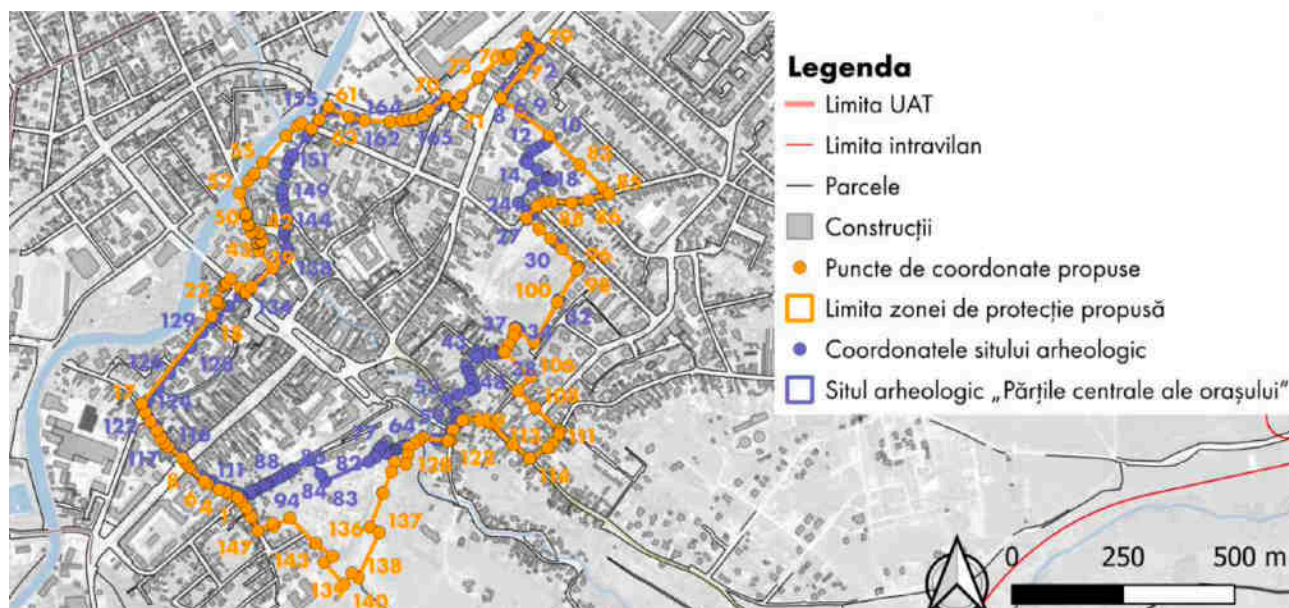
- Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.
- Puncte de colectare a deșeurilor menajare și de colectare selectivă aferente locuințelor colective, cu condiția ca acestea să fie înconjurate de plantație densă de vegetație, pentru a nu fi ușor vizibile din stradă. Amplasarea acestora se va realiza cu condiția respectării prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014;

2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitare;
- Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Subzona se suprapune peste situl arheologic Părțile Centrale ale orașului, conform PUG Mun. Odorheiu Secuiesc.



Situl arheologic Părțile centrale ale orașului. Sursă: Studiu istoric

Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

2.2. Condiții de ocupare a terenului

2.2.1. Caracteristici ale parcelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

- Se menține situația existentă.

2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament;

- Se menține situație existentă, cu retragere față de aliniament de 2m. Nu sunt admise extinderi ale blocurilor de locuințe existente. Nu se admite edificarea de alte construcții, cu excepția celor tehnico-edilitare care deservesc imobilele existente.

2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelor

- Se menține situația existentă. Nu sunt admise extinderi ale blocurilor de locuințe existente. Nu se admite edificarea de alte construcții, cu excepția celor tehnico-edilitare care deservește imobilele existente.

2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise construcțiile realizate alipit pe același lot, sau dispuse izolat, una față de cealaltă.

2.2.5. POT

- POT max= 60%

2.2.6. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor cu funcțiunea de locuințe colective este de **20 metri**, echivalentul unui **regim maxim de înălțime P+5E**. **Nu se admit supraînălțări ale imobilelor.**

2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul general al construcțiilor

- Clădirile reabilite/modernizate se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;
- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Toate intervențiile se vor realiza la nivelul întregului imobil și ținând cont de restul imobilelor ce alcătuiesc ansamblul sau de vecinătăți. **Sunt interzise intervențiile ce vizează o singură unitate locativă (apartament): anvelopare, schimbarea finisajelor sau a cromaticii fațadei numai la nivelul unității respective, acoperirea, micșorarea sau lărgirea golurilor etc.**

Finisaje

- Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;
- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a aduce discrepante la nivel estetic. În cazul clădirilor termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fațadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar.

Cromatică

- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;
- Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;
- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;
- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente).
- Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției, respectând prezentul regulament.

Tâmplărie

- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale ce corespund standardelor de calitate, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.
- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie.
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- Se interzice realizarea de goluri ce depășesc dimensiunile celor inițiale, sau zidirea (totală sau parțială) a golurilor.

Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)

- Nu se permite închiderea balcoanelor dacă în Autorizația de Construire nu este stipulat acest lucru;
- Se vor conserva parapetii din sticlă ai balcoanelor, conform soluției originale de proiectare. Nu se permite zidirea acestora.

Acoperiș

- Se păstrează acoperirea de tip șarpantă.

2.2.8. Accese și circulații

- Se va conserva accesul actual din Strada Taberei.
- Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.).

2.2.9. Staționări și pavaje

- **Pentru imobilele deja constituite se păstrează situația existentă, fără obligativitatea asigurării locurilor de parcare la nivelul parcelei pentru toate utilizările admise.** Este interzisă staționarea

autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.

2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. **Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.**

Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

2.2.11. Spații libere și spații plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite sau neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

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

Nu este cazul.

2.3. Posibilități maxime de utilizare a terenului

2.3.1. CUT admis

- CUT max= 3,6 mp ADC/mp teren

2.3.2. Condiții de depășire a CUT

Nu este cazul.

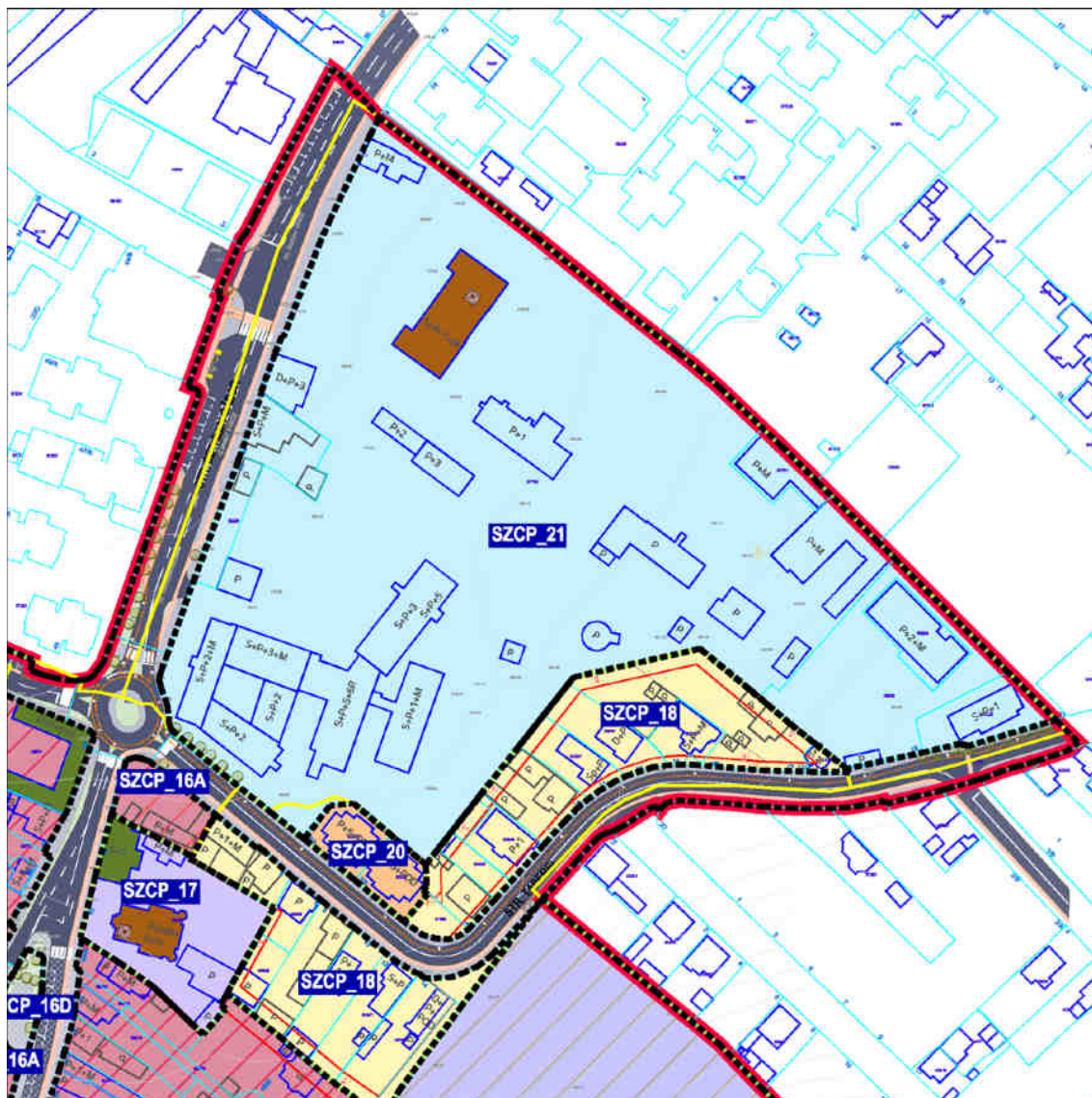
SZCP_21: ANSAMBLUL SPITALULUI



I.Descriere

1. Delimitare: Subzona SZCP 21 este delimitată de străzile principale din jurul spitalului: strada Bethlen Gabor, strada Taberei și include întreaga incintă a ansamblului medical. Este bine conturată, cu o formă neregulată, dar clar definită, ocupând o parcelă unică de mari dimensiuni în cadrul unei zone mixte – rezidențială și instituțională. Delimitarea se suprapune parțial cu limita ZCP generală.
2. Descrierea sitului: Ansamblul este organizat în sistem pavilionar – cu clădiri amplasate izolat în cadrul unui parc urban generos, legate prin alei pietonale și carosabile interne. Clădirea principală a spitalului este înscrisă pe Lista Monumentelor Istorice cu codul LMI: HR-II-m-B-12896 „Spitalul orașenesc”.
3. Caracteristici: Zona este compusă din mai multe corpuri de clădire distincte, fiecare cu funcțiuni bine definite (spitalizare, urgențe, ambulatorii, birouri administrative, tehnice). Volumetriile sunt variate, dar coerente în ansamblu. Regimul de înălțime este diferențiat în funcție de importanța și utilizarea fiecărui corp. Spațiile verzi au o pondere mare în compoziția generală.

4. Funcțiuni: Funcțiunea principală este cea sanitară – spital general sau de specialitate – dar sunt prezente și funcțiuni complementare (administrative, logistice, cazare personal, servicii conexe).



Extras din Planșa de reglementări, Sursa: Autori

2.1. Natura ocupării și utilizării terenului

2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)

Intervențiile admise asupra construcțiilor existente protejate, construcțiilor existente neprotejate și a spațiilor neconstruite sunt cele descrise în secțiunea I. Dispoziții generale, capitolul 1.4. Alte condiționări.

Pe baza analizelor aferente studiului istoric și în conformitate cu prevederile legislației de specialitate în vigoare sunt identificate următoarele imobile și ansambluri încadrate în următoarele categorii de imobile protejate:

1. monumentele istorice de pe LMI, cu zonele de protecție aferente

- Spitalul orășenesc - HR-II-m-B-12896;

4. imobile fără valoare istoric-arhitecturală

- Imobilele care nu fac parte din categoriile de 1, 2 sau 3 de imobile protejate.

Notă: *identificarea imobilelor cu valoare de patrimoniu va ține cont obligatoriu și de Planșa 2 - Reglementări Urbanistice, în cazul modificărilor ulterioare ale numerelor cadastrale, respectiv adreselor poștale.*

Pentru subzona SZCP_21: ANSAMBLUL SPITALULUI, autorizarea executării lucrărilor de construire este condiționată de elaborarea, avizarea și aprobarea prealabilă a unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), conform legislației urbanistice în vigoare.

2.1.2a. Tipuri admise de ocupare și utilizare

- **Funcțiuni de sănătate, precum spital, laboratoare medicale, ambulatorii, clinici etc;**
- Funcțiuni administrative precum birouri;
- Spații verzi;
- Capelă;
- Cabine de pază;
- Circulații carosabile, pietonale, parări.

2.1.2b. Tipuri admise de ocupare și utilizare cu condiționări

- Comerț de mici dimensiuni, cu condiția ca acesta să deservească unitatea spitalicească;
- Alimentație publică de mici dimensiuni;
- Locuințe colective pentru tineri ANL pentru lotul identificat prin n.c. 68203;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

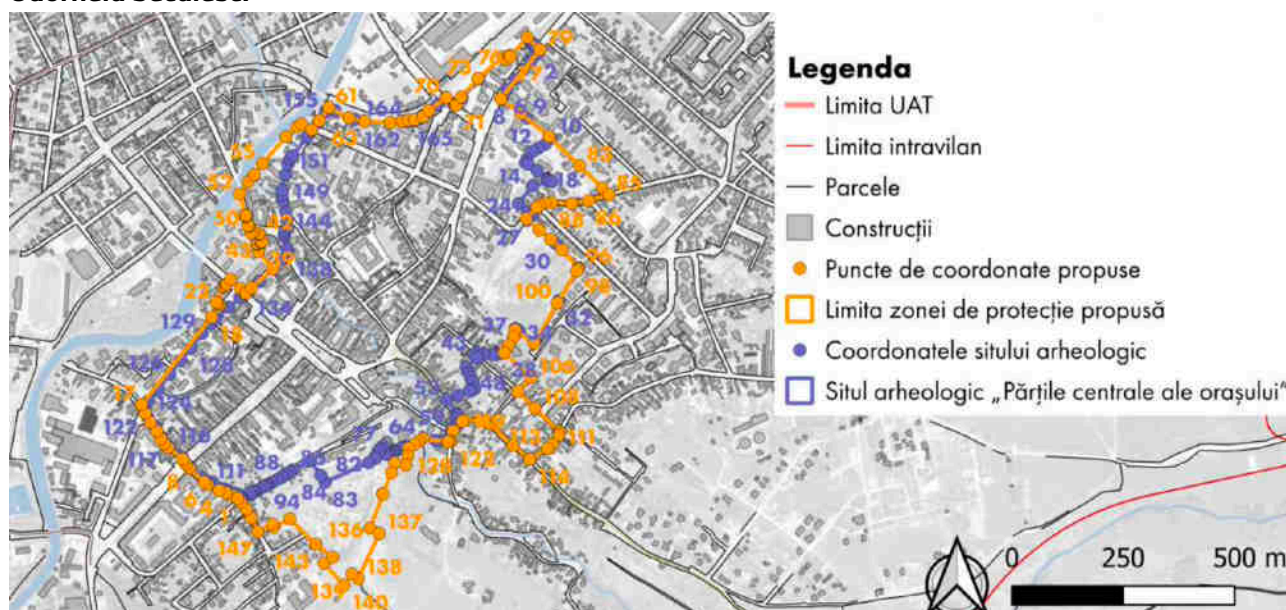
2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

- Depozitare;
- Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;

- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Subzona se suprapune peste situl arheologic Părțile Centrale ale orașului, conform PUG Mun. Odorheiu Secuiesc.



Situl arheologic Părțile centrale ale orașului. Sursă: Studiu istoric

Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

2.2. Condiții de ocupare a terenului

2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

- Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. Pentru parcelele cu funcțiunea de spital, în situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente, se poate edifica o nouă construcție doar **dacă loturile au o suprafață minimă de 30000mp.**

- Pentru restul loturilor. în situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente, se poate edifica o nouă construcție doar **dacă loturile au o suprafață minimă de 600mp.**
- **Nu se admit dezmembrările loturilor existente.**

2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament;

Alinierea caracteristică pentru subzona SZCP_21 este caracterizată de clădiri amplasate în adâncimea parcelei, semnificativ retrase față de aliniamentele stradale, conform regulilor de urbanism sanitar. Nu există construcții lipite de frontul stradal, ceea ce creează o zonă tampon între spațiul public și cel spitalicesc. Ansamblul nu dezvoltă fronturi stradale în sens tradițional. Fațadele clădirilor sunt orientate funcțional către interiorul parcelei sau către aleile de acces, păstrând o distanță semnificativă față de spațiul public. Această dispunere favorizează un mediu liniștit și bine ventilat.

- În cazul unităților spitalicești se admite atât amplasarea construcțiilor la nivelul limitei de proprietate adiacentă circulațiilor publice, cât și retrase de la aceasta. Se admite construirea la nivelul străzii Bethlen Gábor, cât și retrasă de la această.
- Față de strada Taberei, pentru construcțiile noi se impune o retragere minimă de 5m.

2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

- Față de limita de proprietate formată cu subzonele SZCP 18 și SZCP 20, se impune o retragere minimă de 10m. Față de limita de proprietate formată cu zona de locuire aflată la nord de amplasament, se impune o retragere de minim jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 10m.

2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. **Se admite amplasarea construcțiilor în regim cuplat sau izolat, unele față de altele, la nivelul zonei.**

Clădirile amplasate în regim izolat (cu precădere atunci când cel puțin una dintre ele are ferestre ale încăperilor în care sunt cazați bolnavi sau se desfășoară activități medicale ce necesită iluminare directă) **se vor amplasa la o distanță minimă egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 10m.**

Nu se vor așeza față în față, chiar dacă distanțele între fronturi sunt respectate, ferestre ale spațiilor sau funcțiunilor care prezintă incompatibilități (saloane de bolnavi cu cabinete de explorări și investigații, cu săli de operație, săli de nașteri, saloane de terapie intensivă, săli de autopsie și zone de eliberare cadavre).

Se va evita ca imediat sub ferestrele saloanelor de bolnavi sau a spațiilor cu funcțiuni medicale sensibile să se amplaseze terase, acoperișuri ori alte suprafețe care pot acumula praf sau degaja radiații termice.

2.2.5. POT

- **POT max= 50%**

2.2.6. Înălțimea construcțiilor

- **În cazul imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 se menține regimul de înălțime actual, fără posibilitatea extinderii acestora pe verticală; nu se admit intervențiile de tipul: supraetajări, mansardări etc.**
- **Pentru construcțiile noi, se admite un regim maxim de înălțime de P+4 etaje.**
- Este admisă realizarea de subsoluri și numărul acestora nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.
- Prezentul regulament nu impune realizarea demisolului pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb admite construirea acestuia.
- Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri.

2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

- **Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile și de caracterul general al zonei.**
- Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, direcții dominante ale fațadelor, componente structurale, elemente decorative etc.;
- Se vor elimina toate elementele parazitare;
- Se admite utilizarea de materiale durabile din beton armat, cărămidă și elemente prefabricate, cu fațade placate parțial sau finisate în tencuieli simple;

Împrejmuiuri

- Se vor realiza împrejmuiuri conform legislației în vigoare referitoare la unitățile spitalicești.

- **Împrejmuirile noi de la stradă vor avea o înălțime cuprinsă între minimum 1.5 și maximum 2.0 m** și vor fi realizate din materiale de bună calitate, astfel încât să nu intre în conflict cu împrejmuirile cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente.
- Se permite realizarea de împrejmuiri permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din lemn tratat, metal, fier etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în caracterul zonei;
- Se admite completarea împrejmuirilor cu elemente vegetale;

2.2.8. Accese și circulații

- Se vor conserva accesurile actuale, diferențiate pe tipuri de trasee (ambulanță, personal, vizitatori);
 - Accesul principal se realizează din Strada Bethlen Gábor, iar accesul secundar din Strada Taberei;
- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate **se va asigura legătură cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate**. Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor proiectate.
- La nivelul unității spitalicești se interzice accesul auto cu excepția ambulanțelor, angajaților, vizitatorilor.

2.2.9. Staționări și pavaje

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, se admite numai în locuri de parcare special amenajate (parcări la sol, subterane sau supraterane), **conform normativelor aflate în vigoare**. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.

2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. **Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.**

La amplasarea rețelelor se vor avea în vedere: gruparea rețelelor asemenea și sistematizarea traseelor pentru a afecta cât mai puțin din teren, respectarea condițiilor specifice de alcătuire și pozare, respectarea reglementărilor tehnice privind vecinătatea traseelor și rezolvarea intersecțiilor.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Toate lucrările de infrastructură (extindere/modernizare/înlocuire) vor fi precedate de diagnostic arheologic preventiv și vor fi realizate sub asistență arheologică de specialitate, în conformitate cu prevederile legale privind protejarea patrimoniului arheologic.

Se vor respecta prevederile cuprinse în Normativul pentru construcții spitalicești Indicativ NP 015-202.

2.2.11. Spații libere și spații plantate

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață egală cu minimum 25% din suprafața totală a zonei la nivelul solului, care se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri). Aceasta suprafață poate fi completată de terase verzi, parcări realizate din dale înierbate sau alte tipuri de paviment, sau fațade verzi.

Se va conserva vegetația bogată, cu arbori maturi și arbuști ornamentali, cât și zonele de peluze și spații de relaxare. Se interzice eliminarea vegetației mature, cu excepția cazurilor în care aceasta reprezintă un pericol pentru siguranța publică. În toate situațiile, intervențiile asupra vegetației mature se vor face numai cu avizul autorității publice locale și, după caz, cu obligația compensării prin plantarea unui număr echivalent de arbori sau arbuști, în conformitate cu normele în vigoare.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

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

2.3. Posibilități maxime de utilizare a terenului

2.3.1. CUT admis

- CUT max= 1,8 mp ADC/mp teren

2.3.2. Condiții de depășire a CUT

Nu este cazul.

SZCP_22: ZONA SÂNTIMBRU

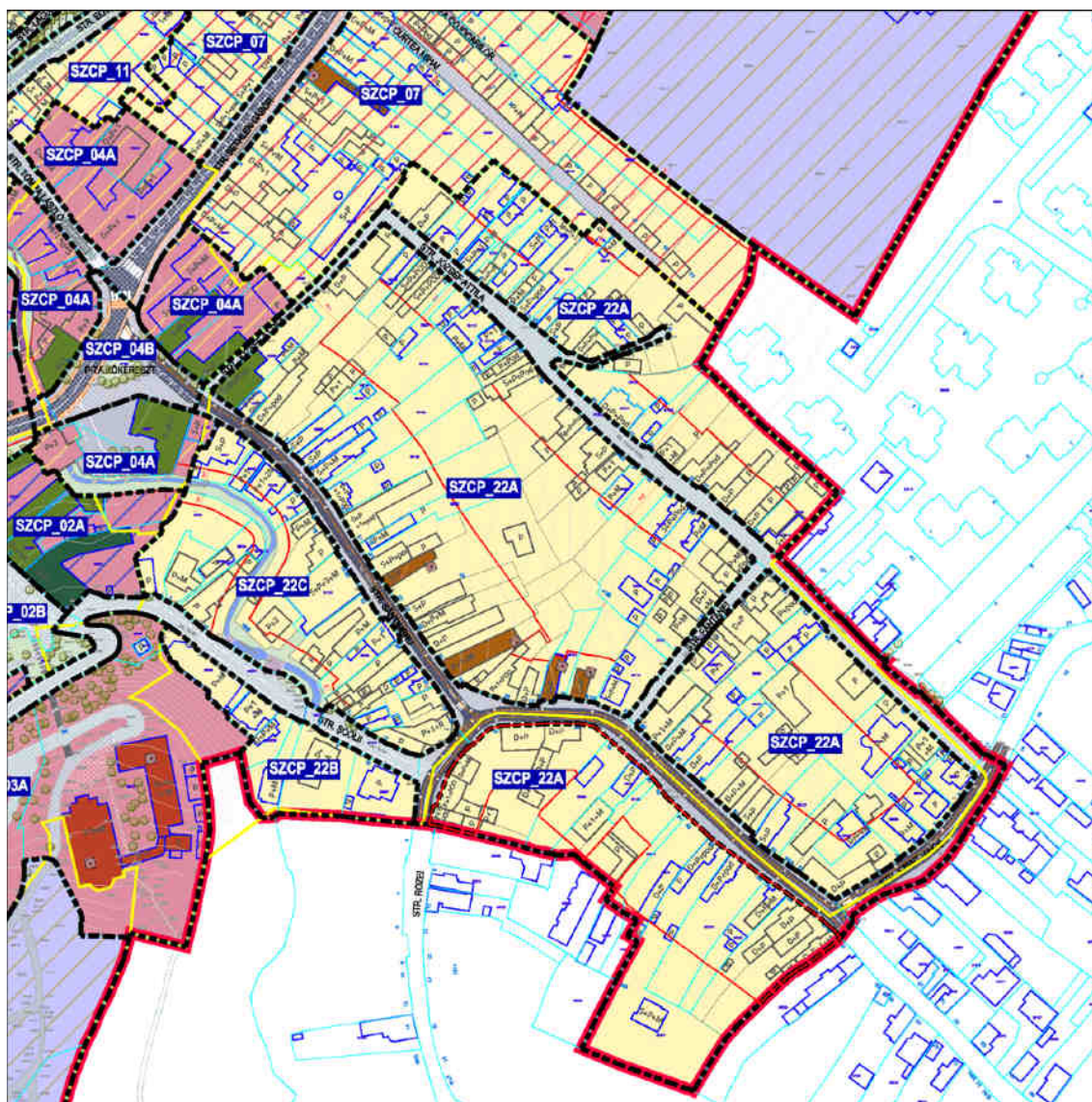


I.Descriere

1. Delimitare: Subzona SZCP 22 este situată într-o zonă de tranziție între centrul urban și cartierele rezidențiale moderne, delimitată de străzi cu trasee organice, în conformitate cu o dezvoltare istorică firească. Limita urmează o configurație adaptată formei vechiului parcellar, surprinzând nucleul tradițional al cartierului Sântimbru. Această zonă are o identitate urbană distinctă și ușor recognoscibilă în contextul orașului. Subzona este delimitată de următoarele străzi: str. Școlii, str. Jozsef Attila, str. Szentjanos, str. Rozei.
2. Descrierea sitului: Zona este caracterizată de un țesut urban premodern, cu parcele înguste și adânci, dezvoltate de-a lungul străzilor vechi. Este un cartier cu o personalitate istorică accentuată, în care se păstrează structuri vernaculare, gospodării tradiționale și o densitate moderată. Pe alocuri sunt vizibile intervenții recente, dar acestea nu au alterat radical caracterul general.
3. Caracteristici: Țesutul este organic, cu o rețea stradală sinuoasă și adaptată reliefului, în contrast cu gridul modern al cartierelor învecinate. Parcelarea este variată, dar păstrează predominanța

loturilor lungi, cu construcții plasate în partea frontală și grădini în spate. Clădirile au un caracter domestic, majoritar parter sau P+1, iar curțile sunt încă folosite activ pentru grădinarit sau activități gospodărești.

4. Funcțiuni: Zona are o funcțiune predominant rezidențială, cu locuințe individuale sau mici locuințe colective, completate de spații comerciale la parter (magazine, ateliere, servicii locale). În unele gospodării se mai păstrează anexe tradiționale sau spații productive de mică amploare.



Extras din Planșa de reglementări, Sursa: Autori

2.1. Natura ocupării și utilizării terenului

2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)

Intervențiile admise asupra construcțiilor existente protejate, construcțiilor existente neprotejate și a spațiilor neconstruite sunt cele descrise în secțiunea I. Dispoziții generale, capitolul 1.4. Alte condiționări.

Pe baza analizelor aferente studiului istoric și în conformitate cu prevederile legislației de specialitate în vigoare sunt identificate următoarele imobile și ansambluri încadrate în următoarele categorii de imobile protejate:

1. monumentele istorice de pe LMI, cu zonele de protecție aferente

- Casă de meșteșugar, cu prăvălie și atelier, strada Sântimbru, nr. 25 - HR-II-m-B-12912;
- Casă de meșteșugar cu prăvălie la parter (Urogdi Anna), strada Sântimbru, nr. 33 - HR-II-m-B-12913;
- Casă cu prăvălie și atelier, strada Sântimbru, nr. 39 - HR-II-m-B-12914;
- Casă de meșteșugar, cu prăvălie la parter, strada Sântimbru, nr. 41 - HR-II-m-B-12915.

3. imobile cu valoare istoric-arhitecturală, ambientală care se vor bucura de protecție locală conform Legii 50/1991

- Imobilul din strada Jozsef Attila, nr. 2;

4. imobile fără valoare istoric-arhitecturală

- Imobilele care nu fac parte din categoriile de 1, 2 sau 3 de imobile protejate.

Notă: identificarea imobilelor cu valoare de patrimoniu va ține cont obligatoriu și de Planșa 2 - Reglementări Urbanistice, în cazul modificărilor ulterioare ale numerelor cadastrale, respectiv adreselor poștale.

2.1.2a. Tipuri admise de ocupare și utilizare

- **Locuire individuală;**
- Funcțiuni de primire turistică: hoteluri, pensiuni etc.
- Lăcașe de cult și funcțiuni complementare ale acestora;
- Spații verzi;
- Funcțiuni comerciale (comerț de proximitate);
- Alimentație publică;
- Funcțiuni culturale: spații muzeale, de expoziție;
- Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară,

ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);

- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc,
- Centre educaționale;
- Centre comunitare.

2.1.2b. Tipuri admise de ocupare și utilizare cu condiționări

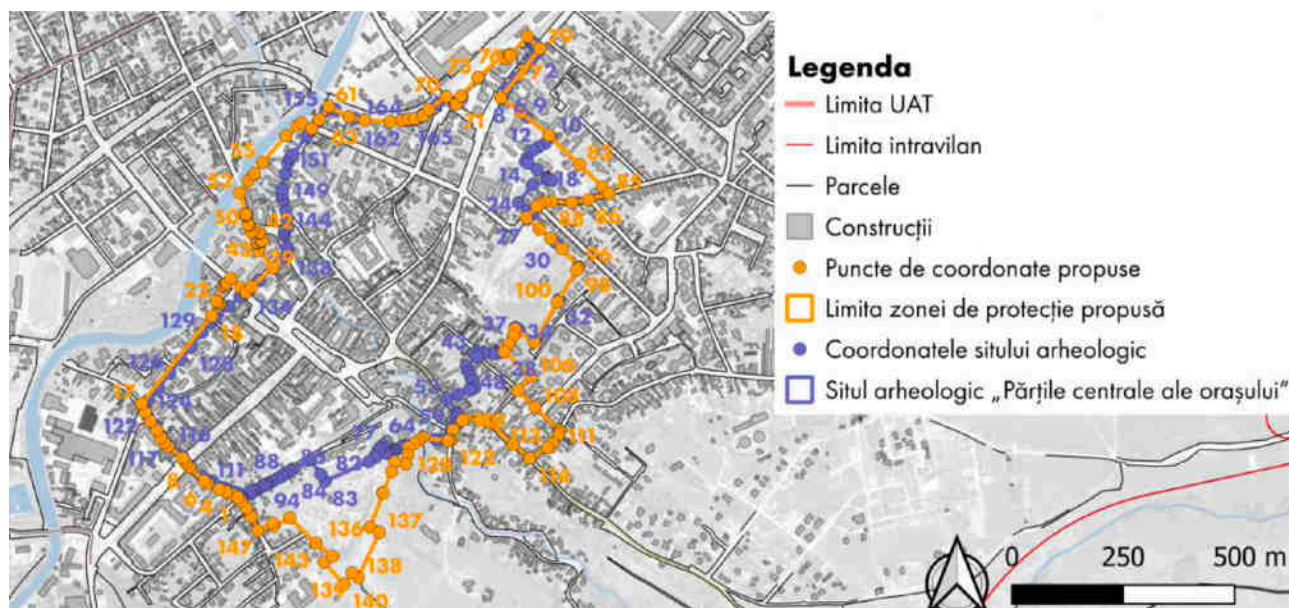
- **Locuire colectivă cu maxim 3 apartamente;**
- **Ateliere, servicii locale, producție manufacturieră pentru clădirile ce nu prezintă front la stradă;**
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

- Construcții provizorii/parazitare;
- Depozitare;
- Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (inclusiv depozitare cereale, făina de cereale, zahăr cristalizat, paste făinoase și alte articole de băcănie ambalate în pungi, etc.);
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Subzona se suprapune peste situl arheologic Părțile Centrale ale orașului, conform PUG Mun. Odorheiu Secuiesc.



Situl arheologic Părțile centrale ale orașului. Sursă: Studiu istoric

Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

2.2. Condiții de ocupare a terenului

2.2.1. Caracteristici ale parcelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

Este obligatorie conservarea parcelarului și a aliniamentului istoric. Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. **Se admit operațiunile de comasare a loturilor strict în vederea conservării parcelarului istoric și a revenirii la situația proiectată inițial. Nu se admit operațiuni de dezmembrare a loturilor.**

În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente, se poate edifica o nouă construcție doar dacă lotul are o **suprafață minimă de 150 mp.**

2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

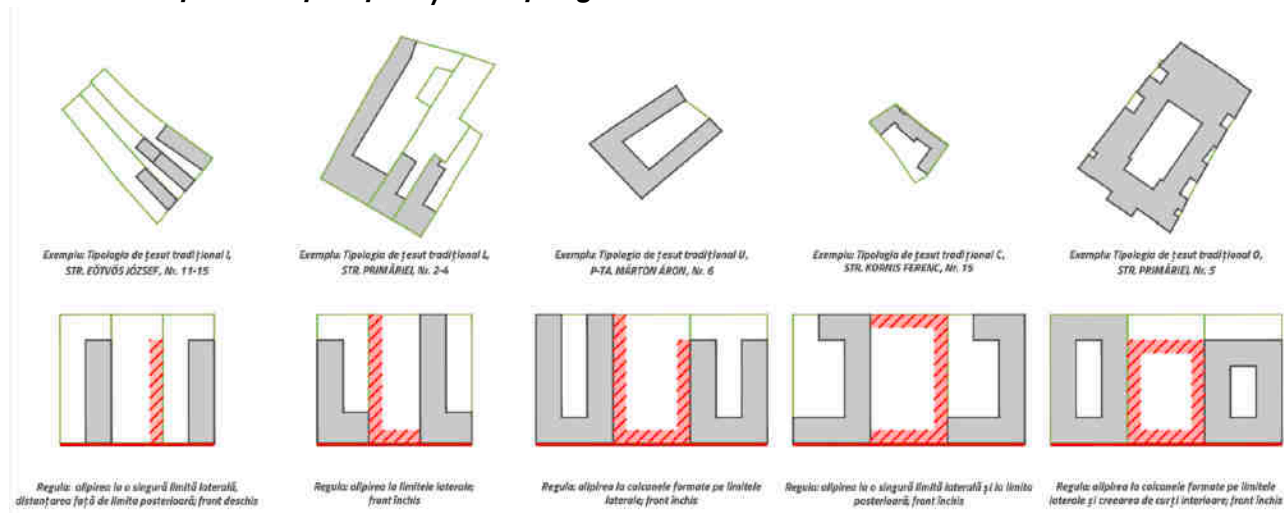
Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament;

Alinierea caracteristică pentru subzona SZCP_22 este caracterizată de clădiri amplasate la nivelul aliniamentului stradal, sau retrase cu 1–3 metri. Această poziționare contribuie la un front stradal definit, cu o scară umană și un caracter intim. Lipsa retragerilor majore păstrează specificul urban tradițional. Frontul stradal este continuu, cu întreruperi minime. Fațadele caselor contribuie la coerența vizuală a străzii, chiar dacă stilurile arhitecturale pot varia. Materialele, culorile și proporțiile creează o imagine de ansamblu unitară, autentică. Acolo unde există goluri, ele sunt rezultatul unor demolări sau parcele neconstruite.

- Se păstrează modul de amplasare al construcțiilor în raport cu aliniamentele străzilor Școlii, Sântimbru, Fântânei, József Attila și Szentjános.
- Pentru construcțiile noi, amplasarea se va face pe aliniament, cu excepția parcelelor cu deschidere la stradă sub 6m, unde dispunerea se poate face retras la maxim 3m față de frontul stradal;
- Nu se admit fronturi mai lungi de 35m, fără deschideri prin ganguri;
- Se admite o bandă de construibilitate de maxim 45m pentru parcelele adânci de min 50m și o bandă de construibilitate de maxim 20m pentru parcelele adânci de min 30m.

2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Se admite dezvoltarea clădirilor în adâncimea loturilor, de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de «I» sau «L». În situațiile în care lățimea frontului la stradă și contextul (prezența calacanelor) o permit, se pot aplica și alte tipologii («U», «C», «T», «O» etc.).



Tipologii caracteristice tradiționale (ex. I, L, U, C, O, etc), Sursa: Autori

- Se impune amplasarea construcțiilor la nivelul limitelor laterale ale imobilelor în vederea acoperirii calcanelor vecine. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice.
- Față de limita opusă cuplării, se admite o retragere egală cu minim jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3m.

În cazul extinderilor clădirilor existente:

- Se admit extinderile clădirilor existente cu condiția respectării tipologiile tradiționale de construire, acoperirii calcanelor existente și cu condiția ca indicatorii POT și CUT să fie respectați.
- Extinderea construcțiilor se admite numai în prelungirea volumelor existente, în conformitate cu tipologia tradițională de construire, până la limita edificabilului maxim.
- Se admite extinderea corpurilor existente de-a lungul uneia dintre laturi, respectând tipologia tradițională de construire în forma de „I” , „L” etc. Extinderea nu va depăși amprenta și orientarea laturii existente și va păstra alinierea la corpurile tradiționale învecinate. Față de limita de proprietate opusă cuplării, se va respecta o distanță de minim jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3m.
- Pentru loturile din subzona SZCP_22C, se impune **retragere posterioară la pâraul Varga de minim 5m;**
- Pentru loturile din subzona SZCP_22B, se admite alipirea la limita posterioară de proprietate, cu condiția existenței unui calcan vecin, la care acestea se pot alipi. Pentru restul loturilor, se impune o **retragere față de limita posterioară de minim 3m.**

2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise construcțiile realizate alipit pe același lot, sau dispuse izolat, una față de cealaltă.

2.2.5. POT**SZCP_22A:**

- POT max= 40%

SZCP_22B, SZCP_22C:

- POT max= 45%

2.2.6. Înălțimea construcțiilor

- Se admite mansardarea podurilor, exclusiv cu respectarea geometrie originale a acestora. Nu se admite modificarea - ridicarea, schimbarea pantei etc. - forme acoperișului;
- La mansardare ferestrele noi, tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală);
- **Pentru imobilele cu deschidere la Strada Școlii, Sântimbru, Fântânei, József Attila, Szentjanos și cu valoare arhitectural-istorică, conform Legii 50/1991 se va menține regimul de înălțime actual;**

- Pentru restul imobilelor cu front la Strada Școlii, Sântimbru, Fântânei, József Attila, Szentjanos se admite un regim de înălțime maxim de **P+1+M, cu condiția alinierii la cornișa istorică a imobilelor protejate;**
- Regimul de înălțime maxim al construcției dezvoltate în interiorul parcelei, fără front la strada nu îl va depăși pe cel al clădirii dispuse la nivelul aliniamentului.

2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

Construcții existente

Considerente generale

- **Lucrările de conservare/reabilitare/restaurare se vor face în baza unui studiu istoric de obiect și, după caz, pe baza unui studiu de parament, conform legislației în vigoare.**
-
- **Toate etapele de lucru, toate lucrările de restaurare, consolidare sau reparații vor fi efectuate doar cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Harghita.**
- **Intervențiile asupra imobilelor existente vor respecta prevederile, măsurile și recomandările *Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc*, 2025.**
- **La intervențiile de restaurare/reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii fațade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente.**
-
- **Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.**

Cromatică

- **Concluziile studiului istoric și ale cercetării de parament vor fi analizate în vederea stabilirii paletelor cromatice originale. În situația în care acestea furnizează suficiente date documentate privind culorile inițial utilizate, conceptul de restaurare cromatică va fi elaborat cu respectarea acestora.**
- **În caz contrar, se impune folosirea nuanțelor prevăzute în paletarul anexă al *Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc*.**
- **Numărul nuanțelor folosite pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele.**

- Schimbarea culorii se va face exclusiv pe muchiile interioare ale volumelor sau ale întâlnirii între două volume. Se interzice, cu excepția cazurilor bine argumentate (în baza unui studiu istoric și a unui studiu de paramanet) schimbarea culorii în câmpul unei fațade. Se interzice subîmpărțirea unei fațade unitare în câmpuri sau tronsoane verticale colorate diferit.
- În situația diferențierii cromaticii volumelor suprapuse (registre, etaje, socluri, niveluri retrase etc), cele superioare vor primi nuanțe mai deschise decât cele inferioare.
- Planurile retrase, complementare- secundare vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise.
- Șpaletii golurilor, ale ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca și planul vertical cu care se intersectează.

Fațade

În cazul monumentelor istorice și a clădirilor valoroase (identificate prin studiul istoric aferent PUZCP), toate lucrările de intervenție la nivelul fațadelor vor fi fundamentate printr-un studiu de paramanet.

- Se vor folosi culori pastel, naturale, alegerea culorilor finale de pe fațadă se va face pe baza paletei de culori din anexă (ghid cromatic). În măsura în care există date documentate privind cromatica originală, intervențiile vor respecta și vor reproduce paleta de culori inițială.
- Nu se admite montarea unui strat termoizolant (ex. polistiren) la pereții exteriori ai clădirilor monument, cele propuse a fi incluse pe LMI sau cu valoare ambientală.

Tâmplărie

- Culoarea tâmplăriilor va fi corelată cu cea a celorlalte componente ale fațadei, recomandându-se vopsele mate, pastel, discret diferențiate. În măsura în care există date documentate privind cromatica originală, intervențiile vor respecta și vor reproduce paleta de culori inițială.
- Nu se permite modificarea aspectului general - dimensiuni, material, cromatică - al ferestrelor.
- Nu se admite modificarea pozițiilor de montare, numărului de goluri de ferestre și tâmplăriilor aferente acestora. Nu se admite modificarea compoziției interioare, împărțirii în registre sau a raportului plin-gol existent al ferestrelor.
În cazul degradării avansate a materialelor originale (lemn, sticlă, piese metalice) se permite doar utilizarea materialelor moderne, mai performante care au caracteristici fizico - estetice similare (format, culoare, textură etc.).
- În cazul înlocuirii geamului original, sticla nouă va avea caracteristici estetice similare cu cea veche (transparentă), nepermițându-se montarea sticlei tip oglindă (reflectare) sau a celei fumurii.

- Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.
- Nu se admit tâmplării din PVC alb.

Acoperiș

- Pentru imobilele cu valoare arhitectural istorică nu se admite modificarea - ridicarea, schimbarea pantei etc. - formei acoperișului. De asemenea se va păstra suprafața învelitorii, împreună cu elementele secundare originale (dacă acestea există). Nu se permite modificarea aspectului general - număr, formă, poziție, material, cromatică - al elementelor secundare originale.
- Se recomandă ca acoperișurile să fie în pantă, în principal în două ape, cu coama paralelă cu strada. Se utilizează materiale tradiționale precum țigla ceramică;
-
- Se admite mansardarea podurilor strict cu respectarea geometriei originale ale acestora - mansardarea este posibilă doar în acele cazuri, unde dimensiunile interioare ale acoperișului permit acest lucru la funcțiunea propusă (locuință, birouri, săli instituții culturale etc.)
- La mansardare ferestrele noi, tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).
- Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Alte elemente (feronerie, instalații exterioare etc.)

Feroneriile și instalațiile exterioare: burlanle și jgheburile, grilajele, conductele, țevile, coșurile etc. se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelarea cu celelalte culori.

În cazul elementelor de feronerie nu se admite utilizarea unor tipuri de metale străine de fondul istoric.

Este permisă reconstruirea elementelor de feronerie, cu condiția utilizării unor materiale care reproduc fidel aspectul, forma și finisajul celor originale.

Burlanele se vor racorda obligatoriu la rețeaua de apă pluvială.

Uși, Porți

În cazul imobilelor valoare arhitectural istorică nu se permite modificarea aspectului general (dimensiuni, material, cromatică) al porților și ușilor.

În cazul imobilelor valoare arhitectural istorică nu se admite modificarea pozițiilor de montare și a numărului de goluri de uși și porți și tâmplăriilor aferente acestora. Se interzice zidirea golurilor existente (uși, ferestre, porți).

În cazul imobilelor valoare arhitectural istorică nu se admite modificarea compoziției interioare, împărțirea în registre, raport plin-gol al porților și ușilor.

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Este admisă configurarea prin decupare de ochiuri mobile mai mici, porțițe, care să permită deschiderea - închiderea porții fără manevrarea porții cu canat mare.

Tâmplăria se va executa din lemn. Utilizarea tâmplăriei metalice este permisă doar în situații excepționale, fundamentate prin documentație istorică de specialitate.

Este admisă dublarea ușilor exterioare prin montarea la interiorul acestora de plăci din material nou, termoizolant, dar mascat de panouri din materiale, culori similare cu cele originale sau montarea de aripi noi la interior cu aspect contemporan, simplu și discret, în contrast cu originalul păstrat la exterior.

În cazul ușilor vitrate, sticla nouă va avea caracteristici estetice similare cu cea veche (transparentă), nepermițându-se montarea sticlei tip oglindă (reflectare) sau a celei fumurii.

Golurile și accesurile vor fi configurate cu păstrarea aerisilor și a intrărilor existente la demisol/subsol/pivniță.

Împrejurimi

Se impune conservarea sau refacerea împrejurimilor tradiționale realizate din lemn, cu respectarea caracteristicilor constructive și morfologice specifice zonei. Se impune conservarea porților tradiționale secuiești din lemn.

În situațiile în care acest lucru nu este posibil împrejuririle noi vor fi realizate din materiale naturale similare (lemn tratat pentru exterior), fier, piatră etc., cu o înălțime între 1,5m-2 m la frontul stradal.

Construcții noi

Prevederi generale

- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria se va conforma tipologiilor specifice oraşului istoric. Volumetria va fi compatibilă cu cea a construcțiile cu valoroase istorico-arhitecturală din zonă, evitând contrastele bruște de scară sau proporție.
- **Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă: compoziția fațadelor clădirilor noi va fi corelat cu fațadele clădirilor istorice, dar va fi reinterpretat într-un limbaj contemporan.**
- **Proporțiile golurilor (ferestre, uși) vor respecta dimensiunile și ritmul celor existente la nivelul zonei.**
- **Golurile fațadei vor fi amplasate în acord cu registrul și simetria compoziției specifice zonei.**

Cromatică

- Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice, conform Paletarului Anexă prevăzut în **Ghidul de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc**. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
-
- Schimbarea culorii se va face exclusiv pe muchiile interioare ale volumelor sau ale întâlnirii între două volume. Se interzice subîmpărțirea unei fațade unitare în câmpuri sau tronsoane colorate diferit.
- În situația diferențierii cromaticii volumelor suprapuse (niveluri retrase), cele superioare vor primi nuanțe mai deschise decât cele inferioare.
- Șpaletii golurilor, ale ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca și planul vertical cu care se intersectează.

Tâmplărie

- Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.
- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;
- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;
- Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă ;
- Nu se admit tâmplării din PVC de culoare albă.

Acoperiș

- Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, cu coama paralelă cu strada, în funcție de contextul local.
- În cadrul mansardelor, ferestrele de tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

Împrejmuiri

Împrejmuirile noi vor fi realizate din materiale naturale (lemn tratat pentru exterior), fier, piatră etc., cu o înălțime între 1,5m-2 m la frontul stradal.

2.2.8. Accese și circulații

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale. Nu este obligatorie asigurarea accesului carosabil pe lot. În cazul în care acesta se realizează, dimensiunea acestuia este **minim 2,50m.**

2.2.9. Staționări și pavaje

Pentru imobilele deja constituite se păstrează situația existentă, fără obligativitatea asigurării unui loc de parcare la nivelul parcelei.

2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. **Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.**

Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevelor, contoarelor și a bransamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.).

Reabilitarea - înlocuirea sau pozarea subterană a cablurilor și conductelor aferente instalațiilor și rețelelor edilitare din spațiul public va preceda pavarea suprafeței curții,

Poziționarea cablurilor și a conductorilor rețelei electrice, se vor poza sub tencuială sau în tubulatură, aparent montată. Distribuitorii electrici și conductorii de legătură se vor pune în casete închise și vor fi așezați în spații speciale, închise.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Toate lucrările de infrastructură (extindere/modernizare/înlocuire) vor fi precedate de diagnostic arheologic preventiv și vor fi realizate sub asistență arheologică de specialitate, în conformitate cu prevederile legale privind protejarea patrimoniului arheologic.

2.2.11. Spații libere și spații plantate

- Se mențin spații verzi publice și private, inclusiv grădini și curți interioare, care contribuie la calitatea mediului urban;
- **Pentru SZCP_22A, suprafața minimă de spațiu verde în interiorul parcelei este de 20%, iar iar pentru SZCP_22B și SZCP_22C, este de minim 10%.**

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

2.3. Posibilități maxime de utilizare a terenului

2.3.1. CUT admis

SZCP_22A:

- CUT max= 1 mp ADC/mp teren

SZCP_22B, SZCP_22C:

- CUT max= 1,10 mp ADC/mp teren

2.3.2. Condiții de depășire a CUT

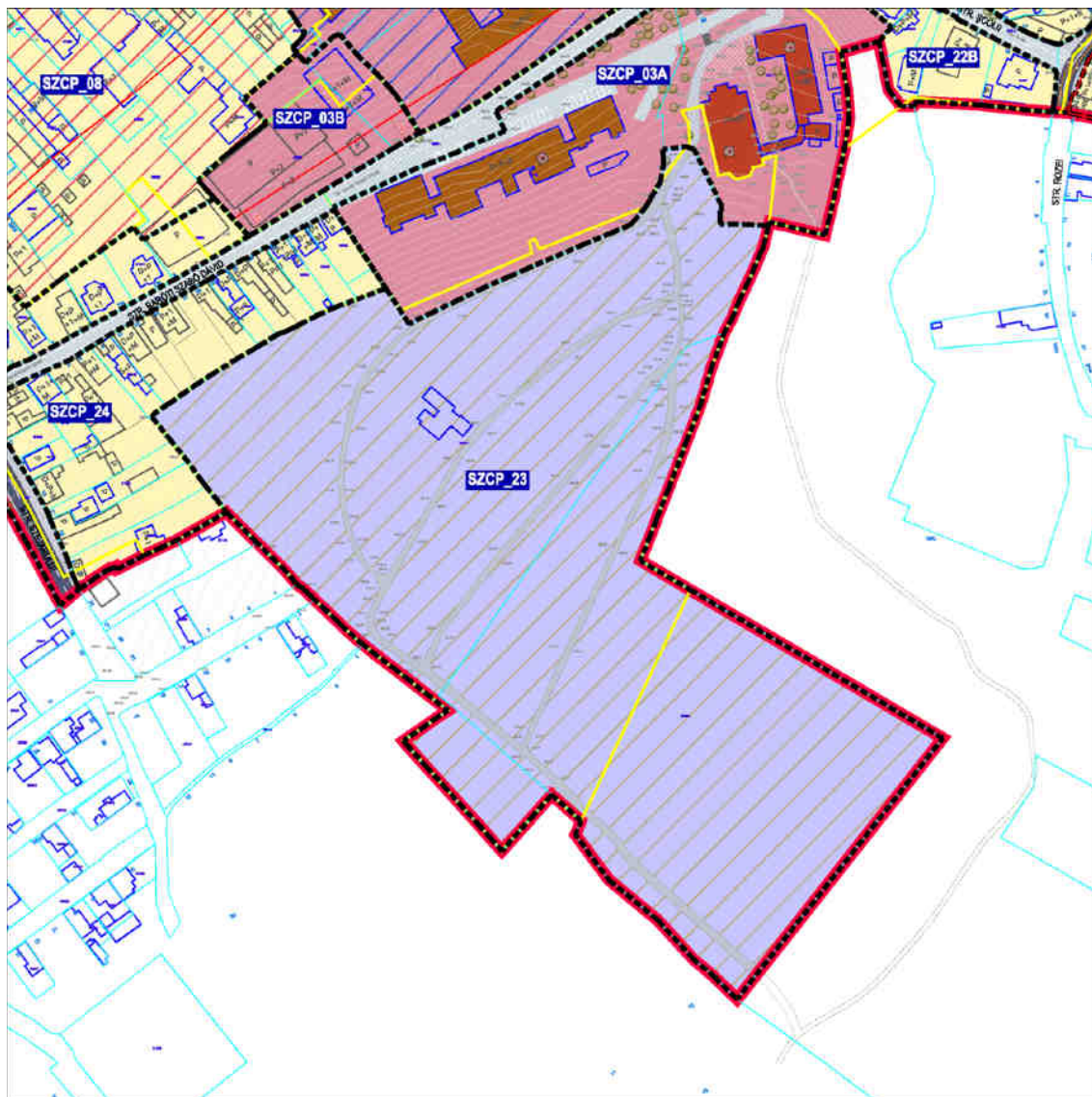
Nu este cazul.

SZCP_23: CIMITIRUL CATOLIC



I.Descriere

1. Delimitare: Cimitirul este situat în spatele Bisericii Romano-Catolice „Sfântul Nicolae”, pe deal, în partea central-vestică a orașului.
2. Descrierea sitului: Cimitirul Romano-Catolic este unul dintre cele mai vechi și importante locuri de înmormântare din Odorheiu Secuiesc. În cadrul său se află Mausoleul Eroilor, construit în 1929, dedicat soldaților căzuți în Primul Război Mondial. Acesta adăpostește 38 de cripte individuale și o criptă comună, în care sunt înhumați 317 eroi de diverse naționalități și confesiuni.
3. Caracteristici: Cimitirul prezintă un peisaj cultural deosebit, cu alei bine întreținute, monumente funerare variate ca stil și dimensiune, și o vegetație matură care conferă un caracter solemn și contemplativ locului. Mausoleul, cu arhitectura sa simplă și solemnă, reprezintă un punct focal al cimitirului.
4. Funcțiuni: Funcțiunea principală este cea de cimitir confesional romano-catolic, cu rol comemorativ și spiritual. De asemenea, Mausoleul Eroilor servește drept loc de comemorare națională, fiind utilizat pentru ceremonii oficiale și religioase.



Extras din Planșa de reglementări, Sursa: Autori

2.1. Natura ocupării și utilizării terenului

2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)

La nivelul subzonei funcționale nu se regăsesc construcții protejate (monumente istorice, imobile propuse spre clasare, sau clădiri cu valoare istorico-arhitecturală).

2.1.2a. Tipuri admise de ocupare și utilizare

- **Cimitire;**

- Biserici;
- Capele;
- Cripte, cavouri;
- Mausolee;
- Monumente funerare;
- Edificii de culte (troițe, obeliscuri etc);
- Spații verzi.

2.1.2b. Tipuri admise de ocupare și utilizare cu condiționări

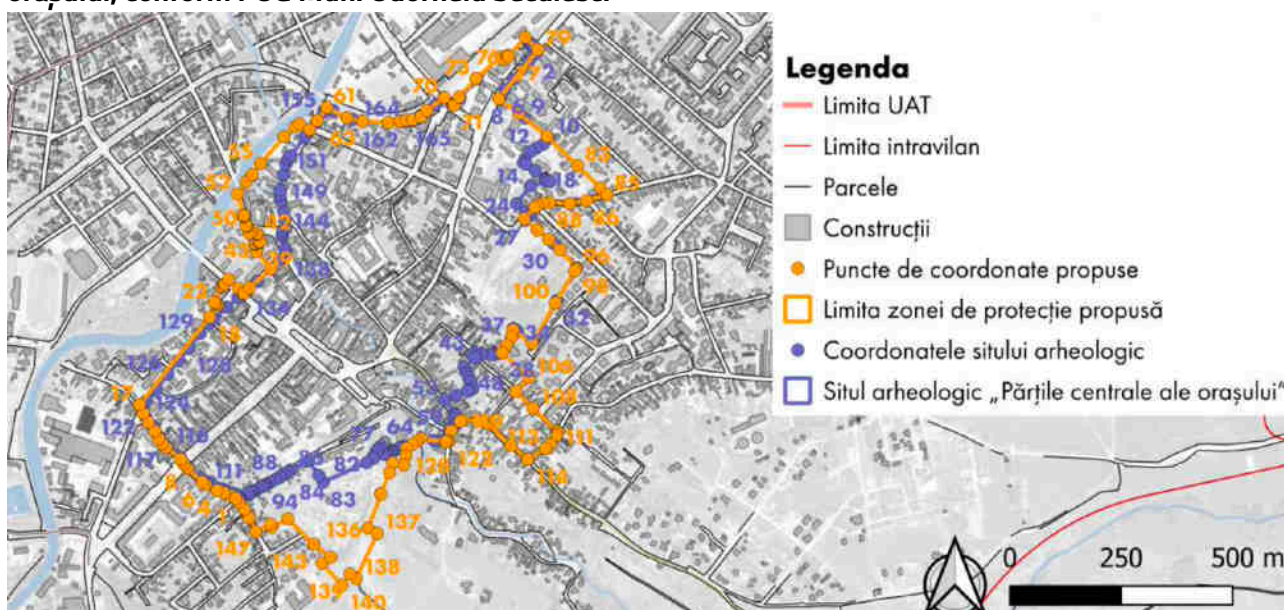
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.

2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Subzona se suprapune peste limita zonei de protecție a sitului arheologic Părțile Centrale ale orașului, conform PUG Mun. Odorheiu Secuiesc.



Situl arheologic Părțile centrale ale orașului. Sursă: Studiu istoric

Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

2.2. Condiții de ocupare a terenului

2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

- Se menține situația existentă. Nu se admit dezmembrări ulterioare ale loturilor.

2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament;

- Construcțiile admise în cadrul zonelor destinate cimitirelor (capelă, spații tehnice, anexe funerare, etc.) se vor amplasa astfel încât să asigure funcționarea corespunzătoare a incintei, accesibilitatea vizitatorilor și circulațiile necesare desfășurării activităților funerare.
- Se admite construirea retras, în funcție de topografia terenului **și orientare față de punctele cardinale**.

2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

- Construcțiile admise în cadrul zonelor destinate cimitirelor (capelă, spații tehnice, anexe funerare, etc.) se vor amplasa astfel încât să asigure funcționarea corespunzătoare a incintei, accesibilitatea vizitatorilor și circulațiile necesare desfășurării activităților funerare. Se admite construirea în funcție de topografia terenului.

2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise construcțiile realizate alipit pe același lot, sau dispuse izolat, una față de cealaltă.

2.2.5. POT

- POT max= 10%

2.2.6. Înălțimea construcțiilor

- Se va menține regimul de înălțime actual (Mausoleul este o construcție regim parter înalt);
- Se admit accente de înălțime pentru edificiile de culte;

2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

- Clădirile situate în incinta cimitirului sau în zona sa de protecție trebuie să reflecte caracterul solemn al amplasamentului.
- Este interzisă utilizarea materialelor lucioase, reflexive sau fluorescente, precum și a finisajelor în culori intense sau contrastante.
- Împrejmuirile la stradă sunt de 1,5 - 2,5m înălțime și vor fi realizate din materiale durabile, precum fier, lemn, piatră etc.

2.2.8. Accese și circulații

- Se vor conserva accesurile actuale. Accesul principal se realizează din Strada Baróti Szabó Dávid;
- În interiorul cimitirului sunt permise exclusiv vehiculele necesare operării și întreținerii cimitirului, precum și autovehiculele funerare

2.2.9. Staționări și pavaje

Se păstrează situația existentă. Staționarea autovehiculelor se va realiza în spațiul adiacent intrării din strada Baróti Szabó Dávid. Este interzisă staționarea pe aleile pietonale, în dreptul porților de acces, pe spațiile verzi, pe platformele tehnice sau în alte zone nesemnificate ca parări. Accesul vehiculelor utilitare în interiorul cimitirului este permis numai în intervale orare prestabilite și doar în scopul efectuării lucrărilor autorizate.

2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Zona destinată cimitirelor se va echipa edilitar corespunzător, în conformitate cu normele urbanistice și igienico-sanitare în vigoare, astfel încât să asigure funcționarea în condiții de siguranță, igienă și accesibilitate. Traseele rețelilor edilitare subterane se vor amplasa exclusiv de-a lungul aleilor, în zonele tehnice sau spațiile verzi cu respectarea configurației funcționale a cimitirului.

Este interzisă staționarea pe aleile pietonale, în dreptul porților de acces, pe spațiile verzi, pe platformele tehnice sau în alte zone nesemnificate ca parări. Accesul vehiculelor utilitare în interiorul cimitirului este permis numai în intervale orare prestabilite și doar în scopul efectuării lucrărilor autorizate.

2.2.11. Spații libere și spații plantate

Se va menține situația existentă. Spațiile plantate vor fi integrate cu aleile, locurile de odihnă, zonele de reculegere și spațiile de servicii, fără a fragmenta circulațiile pietonale. Se admite amenajarea unei zone verzi de tip perdea vegetală cu rol de tampon la limita cimitirului cu subzonele de locuire.

Se interzice eliminarea vegetației mature, cu excepția cazurilor în care aceasta reprezintă un pericol pentru siguranța publică. În toate situațiile, intervențiile asupra vegetației mature se vor face numai cu avizul autorității publice locale **Se va conserva vegetația bogată, cu arbori maturi și arbuști ornamentali.**

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

2.3. Posibilități maxime de utilizare a terenului

2.3.1. CUT admis

- CUT max= 0,1 mp ADC/mp teren

2.3.2. Condiții de depășire a CUT

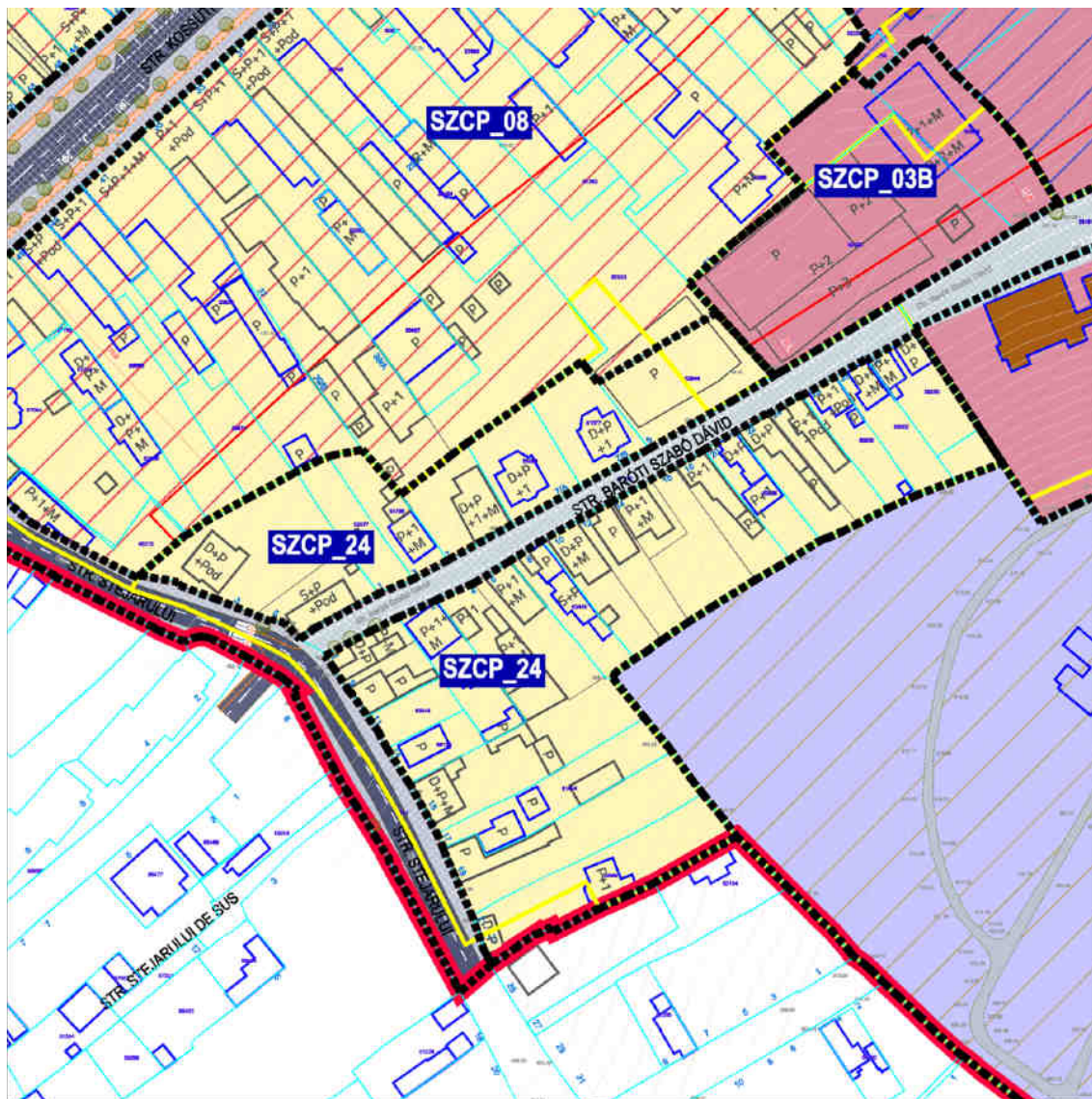
Nu este cazul.

SZCP_24: ZONA ANSAMBLU STRADA STEJARULUI ȘI STRADA BARÓTI SZABÓ DÁVID



I.Descriere

1. Delimitare: Zona este amplasată pe străzile Stejarului și Baróti Szabó Dávid, în partea sud-estică a ZCP-ului. Este delimitat de cimitirul romano-catolic, de școala „Tamasi Aron” și de parcele din strada Kossuth Lajos.
2. Descrierea sitului: Ansamblul cuprinde o zonă rezidențială istorică, caracterizată printr-un țesut urban tradițional, cu clădiri de locuințe și instituții educaționale.
3. Caracteristici: Zona păstrează un caracter unitar, cu clădiri construite preponderent în secolele XIX și XX, reflectând stiluri arhitecturale variate și o coerență urbanistică specifică perioadei.
4. Funcțiuni: Zona este predominant rezidențială, cu prezența unor instituții educaționale și spații verzi care deservește comunitatea locală.



Extras din Planșa de reglementări, Sursa: Autori

2.1. Natura ocupării și utilizării terenului

2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)

La nivelul subzonei funcționale nu se regăsesc construcții protejate (monumente istorice, imobile propuse spre clasare, sau clădiri cu valoare istorico-arhitecturală).

2.1.2a. Tipuri admise de ocupare și utilizare

- **Locuire individuală;**

- Funcțiuni de primire turistică: hoteluri, pensiuni etc.
- Comerț de mici dimensiuni;
- Servicii;
- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc;
- Spații verzi.

2.1.2b. Tipuri admise de ocupare și utilizare cu condiționări

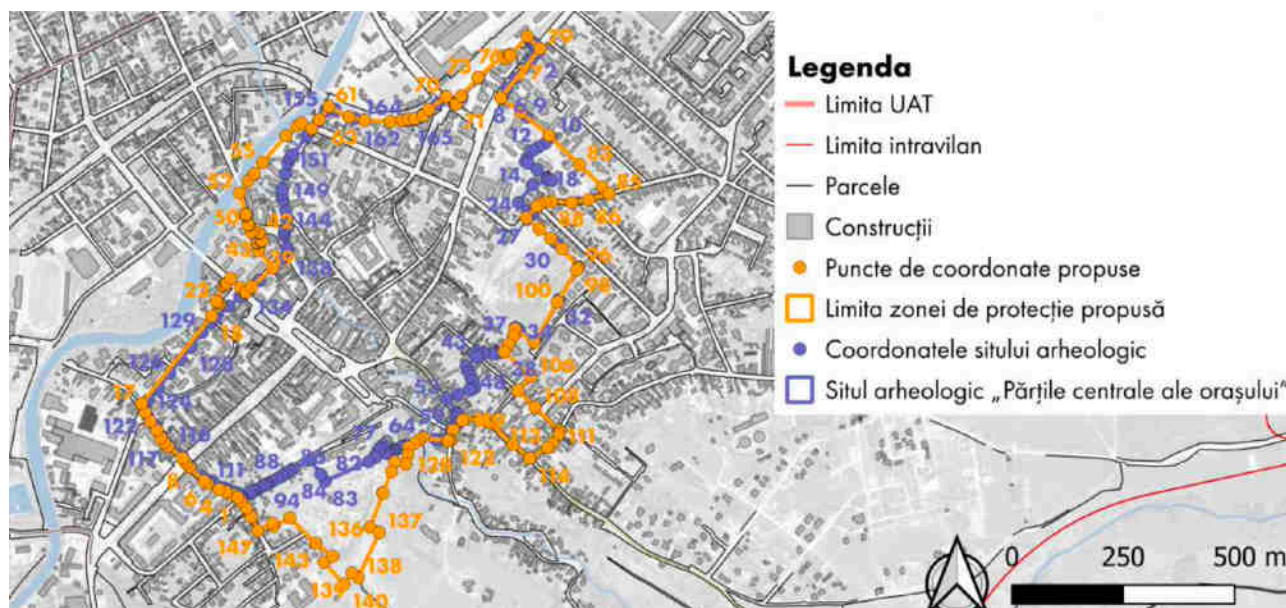
- Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe etc.);
- Funcțiuni și activități de educație sau formare profesională sau asociate acestora, cu condiția ca acestea să beneficieze de o suprafață de teren conform normelor specifice, în funcție de tipul activității.
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

- Instituții publice;
- Lăcașe de cult;
- Construcții culturale, spații expoziționale etc.
- Depozitare, inclusiv pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (inclusiv depozitare cereale, făina de cereale, zahăr cristalizat, paste făinoase și alte articole de băcănie ambalate în pungi, etc.);
- Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Construcții provizorii/parazitare;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Subzona se suprapune parțial peste situl arheologic Părțile Centrale ale orașului, conform PUG Mun. Odorheiu Secuiesc.



Situl arheologic Părțile centrale ale orașului. Sursă: Studiu istoric

Orice intervenție asupra imobilelor ce fac parte situl arheologic Părțile Centrale ale orașului ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

2.2. Condiții de ocupare a terenului

2.2.1. Caracteristici ale parcelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

Este obligatorie conservarea parcelarului și a aliniamentului istoric. Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. **Nu se admit operațiuni de dezmembrare a loturilor.**

În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi sau pentru extinderi ale construcțiilor deja existente, se poate edifica o nouă construcție doar dacă lotul are o **suprafață minimă de 170 mp.**

2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

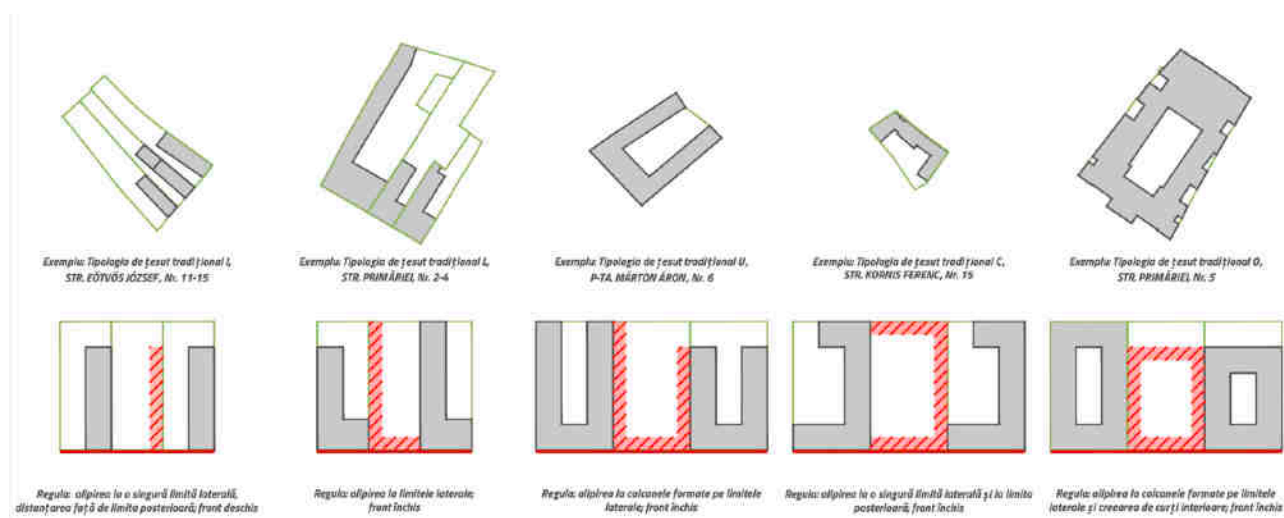
Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament;

Alinierea caracteristică pentru subzona SZCP_24 este caracterizată de clădiri amplasate la aliniamentul stradal în front discontinuu, cu fațade orientate spre stradă, contribuind la definirea frontului construit.

- Se conservă amplasarea pe aliniament la nivelul străzilor: Stejarului și Baróti Szabó Dávid. Se impune amplasarea imobilelor nou construite pe aliniament, în front continuu (închis).

2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor



Tipologii caracteristice tradiționale (ex. I, L, U, C, O, etc), Sursa: Autori

- Se admite construirea în regim înșiruit sau cuplat, cu respectarea tipologiilor tradiționale de construire în formă de «I» sau «L».
- Se admite alipirea la limitele laterale, cu condiția acoperirii calcanelor existente.
- Pentru loturile cu deschiderea sub 10m, se permite amplasarea construcției pe una dintre limitele laterale ale parcelei, inclusiv în absența unui calcan edificat pe parcela învecinată, cu condiția ca fațada situată pe limita de proprietate să fie o fațadă opacă, fără ferestre de vedere, sau ferestre de lumină. Față de limita de proprietate opusă cuplării, construcția se va retrage cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3m.
- Pentru loturile cu deschiderea la strada de peste 10m, construcțiile se vor amplasa la nivelul limitelor laterale de proprietate numai cu condiția existenței unui calcan vecin, la care se vor alipi. Față de limita de proprietate opusă cuplării, construcția se va retrage cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3m.

În cazul extinderilor clădirilor existente:

- **Se admit extinderile clădirilor existente cu condiția respectării tipologiile tradiționale de construire și cu condiția ca indicatorii POT și CUT să fie respectați.**
- **Extinderea construcțiilor se admite numai în prelungirea volumelor existente, în conformitate cu tipologia tradițională de construire, până la limita edificabilului maxim.**
- **Se admite extinderea corpurilor existente de-a lungul uneia dintre laturi, respectând tipologia tradițională de construire în forma de „I” , „L” etc. Extinderea nu va depăși amprenta și orientarea laturii existente și va păstra alinierea la corpurile tradiționale învecinate.** Față de limita de proprietate opusă extinderii, se va respecta o distanță de minim jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3m.
- Se admite amplasarea la nivelul limitelor posterioare, cu condiția existenței unui calcan vecin. Altfel, se impune retragerea de la limita posterioară cu o distanță egală cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3m.
- Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice.
- **Față de SZCP_23 se impune o retragere minimă de 5m.**

2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile lotului permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Sunt admise construcțiile realizate alipit pe același lot, sau dispuse izolat, una față de cealaltă. În cazul edificării construcțiilor în regim izolat una față de cealaltă, se impune asigurarea unei distanțe egale cu minim jumătate din înălțimea măsurată la cornișă a construcției mai înalte, dar nu mai puțin de 3m.

2.2.5. POT

- POT max= 50%

2.2.6. Înălțimea construcțiilor

- Se admite mansardarea podurilor, exclusiv cu respectarea geometrie originale a acestora. Nu se admite modificarea - ridicarea, schimbarea pantei etc. - forme acoperișului.
- La mansardare ferestrele noi, tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).
- **Se admite un regim de înălțime maxim de P+1/P+M.**
- **Se admite realizarea de demisoluri.**
- Regimul de înălțime maxim al construcției dezvoltate în interiorul parcelei, fără front la stradă, nu îl va depăși pe cel al clădirii dispuse la nivelul aliniamentului.

2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

Construcții existente

Considerente generale

Lucrările de conservare/reabilitare/restaurare se vor face în baza unui studiu istoric de obiect și, după caz, pe baza unui studiu de parament, conform legislației în vigoare.

Toate etapele de lucru, toate lucrările de restaurare, consolidare sau reparații vor fi efectuate doar cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Harghita.

Intervențiile asupra imobilelor existente vor respecta prevederile, măsurile și recomandările ***Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc***, 2025.

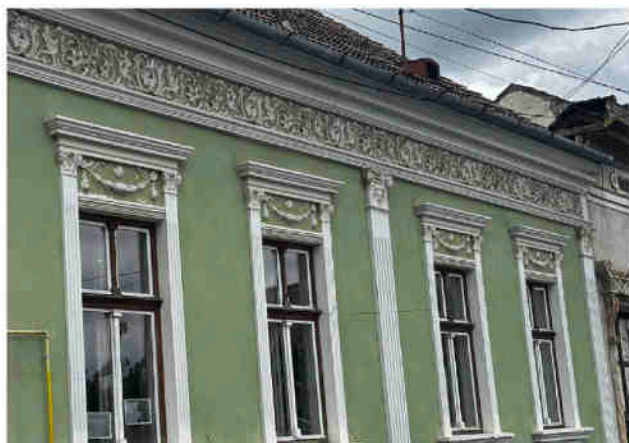
La intervențiile de restaurare/reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii fațade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente.

Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

Cromatică

Concluziile studiului istoric și ale cercetării de parament vor fi analizate în vederea stabilirii paletelor cromatice originale. În situația în care acestea furnizează suficiente date documentate privind culorile inițial utilizate, **conceptul de restaurare cromatică va fi elaborat cu respectarea acestora.**

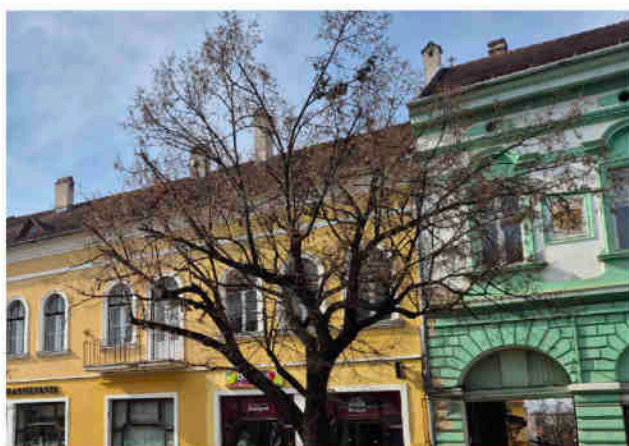
În caz contrar, se impune folosirea nuanțelor prevăzute în paletarul anexă al *Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc*.



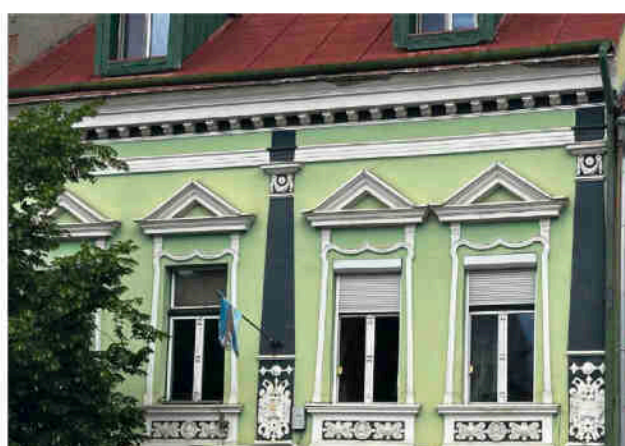
concept cromatic corect: nuanțe închise în câmp și deschise la elementele decorative



culori discrete, nuanțe pastel



concept cromatic greșit: nuanțe închise la elementele decorative, culori stridente



culori stridente, nuanțe saturate

Reguli pentru cromatică fațadelor,

Sursa: Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.

Numărul nuanțelor folosite pentru aceeași fațadă sau clădire se va limita prin punerea în relație a culorilor cu elemente arhitecturale care alcătuiesc fațadele.

Schimbarea culorii se va face exclusiv pe muchiile interioare ale volumelor sau ale întâlnirii între două volume. Se interzice, cu excepția cazurilor bine argumentate (în baza unui studiu istoric și a unui studiu de paramanet) schimbarea culorii în câmpul unei fațade. Se interzice subîmpărțirea unei fațade unitare în câmpuri sau tronsoane verticale colorate diferit.

În situația diferențierii cromatice volumelor suprapuse (registre, etaje, socluri, niveluri retrase etc), cele superioare vor primi nuanțe mai deschise decât cele inferioare.

Planurile retrase, complementare- secundare vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise.

Șpațelii golurilor, ale ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca și planul vertical cu care se intersectează.

1	NCS S 0804-G90Y	NCS S 0803-Y10R	NCS S 0804-Y30R	1	NCS S 3020-Y50R	NCS S 3020-Y60R	NCS S 3020-Y70R	1
2	NCS S 1005-G90Y	NCS S 1005-Y10R	NCS S 1005-Y30R	2	NCS S 3030-Y50R	NCS S 3030-Y60R	NCS S 3030-Y70R	2
3	NCS S 1505-G90Y	NCS S 1505-Y10R	NCS S 1505-Y30R	3	NCS S 3040-Y50R	NCS S 3040-Y60R	NCS S 3040-Y70R	3
4	NCS S 2005-G90Y	NCS S 2005-Y10R	NCS S 2005-Y30R	4	NCS S 3050-Y50R	NCS S 3050-Y60R	NCS S 3050-Y70R	4

1	NCS S 2030-Y20R	NCS S 2030-Y30R	NCS S 2030-Y40R	1	1	NCS S 3010-G10Y	NCS S 3010-G30Y	NCS S 3010-G50Y	1
2	NCS S 2040-Y20R	NCS S 2040-Y30R	NCS S 2040-Y40R	2	2	NCS S 3020-G10Y	NCS S 3020-G30Y	NCS S 3020-G50Y	2
3	NCS S 2050-Y20R	NCS S 2050-Y30R	NCS S 2050-Y40R	3	3	NCS S 3030-G10Y	NCS S 3030-G30Y	NCS S 3030-G50Y	3
4	NCS S 3040-Y20R	NCS S 3040-Y30R	NCS S 3040-Y40R	4	4	NCS S 4020-G10Y	NCS S 4020-G30Y	NCS S 4020-G50Y	4

Extras din paletarul cromatic admis, Sursa: Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.

Fațade

În cazul monumentelor istorice și a clădirilor valoroase (identificate prin studiul istoric aferent PUZCP), toate lucrările de intervenție la nivelul fațadelor vor fi fundamentate printr-un studiu de parament.

Se vor folosi culori pastel, naturale, alegerea culorilor finale de pe fațadă se va face pe baza paletei de culori din anexă (ghid cromatic). În măsura în care există date documentate privind cromatica originală, intervențiile vor respecta și vor reproduce paleta de culori inițială.

Nu se admite montarea unui strat termoizolant (ex. polistiren) la pereții exteriori ai clădirilor monument, cele propuse a fi incluse pe LMI sau cu valoare ambientală.

Tâmplărie

Culoarea tâmplăriilor va fi corelată cu cea a celorlalte componente ale fațadei, recomandându-se vopsele mate, pastel, discret diferențiate. În măsura în care există date documentate privind cromatica originală, intervențiile vor respecta și vor reproduce paleta de culori inițială.

Nu se permite modificarea aspectului general - dimensiuni, material, cromatică - al ferestrelor.

Nu se admite modificarea pozițiilor de montare, numărului de goluri de ferestre și tâmplăriilor aferente acestora. Nu se admite modificarea compoziției interioare, împărțirii în registre sau a raportului plin-gol existent al ferestrelor.

În cazul degradării avansate a materialelor originale (lemn, sticlă, piese metalice) se permite doar utilizarea materialelor moderne, mai performante care au caracteristici fizico - estetice similare (format, culoare, textură etc.).

În cazul înlocuirii geamului original, sticla nouă va avea caracteristici estetice similare cu cea veche (transparentă), nepermițându-se montarea sticlei tip oglindă (reflectare) sau a celei fumurii.

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Nu se admit tâmplării din PVC alb.

Acoperire

Pentru imobilele valoroase (identificate conform studiu istoric aferent PUZ) nu se admite modificarea - ridicarea, schimbarea pantei etc. - formei acoperișului. De asemenea se va păstra suprafața învelitorii, împreună cu elementele secundare originale (dacă acestea există). Nu se permite modificarea aspectului general - număr, formă, poziție, material, cromatică - al elementelor secundare originale.

Se admite mansardarea podurilor strict cu respectarea geometriei originale ale acestora - mansardarea este posibilă doar în acele cazuri, unde dimensiunile interioare ale acoperișului permit acest lucru la funcțiunea propusă (locuință, birouri, săli instituții culturale etc.)

La mansardare ferestrele noi, tip luminator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Alte elemente (feronerie, instalații exterioare etc.)

Feroneriile și instalațiile exterioare: burlane și jgheburile, grilajele, conductele, țevile, coșurile etc. se vor integra cromatic în imaginea de ansamblu a fațadei, prin corelarea cu celelalte culori.

Concomitent cu reparațiile locale sau refacerea integrală a elementelor de feronerie vor fi verificate prinderile de stratul suport de zidărie/piatră.

În cazul elementelor de feronerie nu se admite utilizarea unor tipuri de metale străine de fondul istoric.

Este permisă reconstruirea elementelor de feronerie, cu condiția utilizării unor materiale care reproduc fidel aspectul, forma și finisajul celor originale.

Burlanele se vor racorda obligatoriu la rețeaua de apă pluvială.

Uși, Porți și ganguri

Nu se admite modificarea pozițiilor de montare și a numărului de goluri de uși și porți și tâmplăriilor aferente acestora. Se interzice zidirea golurilor existente (uși, ferestre, porți).

Nu se admite modificarea compoziției interioare, împărțirea în registre, raport plin-gol al porților și ușilor. Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Este admisă configurarea prin decupare de ochiuri mobile mai mici, porțițe, care să permită deschiderea - închiderea porții fără manevrarea porții cu canat mare.

Tâmplăria se va executa din lemn. Utilizarea tâmplăriei metalice este permisă doar în situații excepționale, fundamentate prin documentație istorică de specialitate.

Este admisă dublarea ușilor exterioare prin montarea la interiorul acestora de plăci din material nou, termoizolant, dar mascat de panouri din materiale, culori similare cu cele originale sau montarea de aripi noi la interior cu aspect contemporan, simplu și discret, în contrast cu originalul păstrat la exterior.

În cazul ușilor vitrate, sticla nouă va avea caracteristici estetice similare cu cea veche (transparentă), nepermițându-se montarea sticlei tip oglindă (reflectare) sau a celei fumurii.

Golurile și accesurile vor fi configurate cu păstrarea aerisilor și a intrărilor existente la demisol/subsol/pivniță.

Împrejmuiri

- Se impune conservarea sau refacerea împrejmuirilor tradiționale realizate din lemn, cu respectarea caracteristicilor constructive și morfologice specifice zonei. Se vor conserva porțile tradiționale secuiești din lemn.
- În cazul în care aceste împrejmuiri nu pot fi refăcute/conservate, împrejmuirile noi la stradă vor avea o înălțime cuprinsă între 1,60 m și 2,00 m.

- Se admite realizarea unui soclu opac, fără a fi obligatorie includerea acestuia, cu condiția ca înălțimea sa să nu depășească 30% din înălțimea totală a împrejuririi. În cazul în care acesta se realizează, se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaie nepotrivit.
- Se permite realizarea împrejuririlor din lemn sau din alte materiale naturale, cu condiția ca acestea să fie durabile, tratate corespunzător pentru utilizare exterioară și să fie armonizate cu caracterul arhitectural al zonei. realizate din zidărie, elemente metalice de tip grilaj sau plantații de gard viu, cu respectarea caracterului zonei
- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejuririlor din prefabricate de beton, din plase metalice, din tablă, sau din azbociment.
- **Împrejuririle laterale sau posterioare vor avea o înălțime maximă de 2,20m și vor fi opace.**

Signaletică/ firme publicitare

Firmele publicitare vor fi integrate în conceptul compozițional al fațadei

Firmele publicitare vor avea un caracter unitar, grafică discretă, dar clară, explicită pentru activitatea în cauză

Firmele publicitare se vor amplasa în planul fațadei, sau perpendicular pe aceasta, la parter, fără să afecteze aliniamentul străzii, sau să acopere elemente importante sau valoroase ale fațadei.

Lungimea generală a panoului de firmă de max. 20-50 cm, la montarea în planul fațadei, pe lungime scrisul va fi amplasat simetric față de zonele vitrate, textul aplicat direct pe fațadă, nu pe suport, alcătuit din caractere alăturate, înălțimea literelor va fi de max. 35 cm, lungime text max. 1/2 din lungimea fațadei, limita inferioară și cea superioară a scrisului distanțate față de elementele decorative orizontale și față de limita superioară a golurilor de zidărie, deasupra cărora vor fi poziționate

Construcții noi

Considerente generale

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric.

Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă: compoziția fațadelor clădirilor noi va fi corelat cu fațadele clădirilor istorice, dar va fi reinterpretat într-un limbaj contemporan.



Exemple pentru raportul plin-gol specific al fațadelor istorice, Sursa: Ghidului de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc.

Cromatică

Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii;/ Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice, conform Paletarului Anexă prevăzut în **Ghidul de intervenție integrată cu concept cromatic în ZCP Centru Istoric Odorheiu Secuiesc**. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Schimbarea culorii se va face exclusiv pe muchiile interioare ale volumelor sau ale întâlnirii între două volume. Se interzice subîmpărțirea unei fațade unitare în câmpuri sau tronsoane colorate diferit.

În situația diferențierii cromatice volumelor suprapuse (niveluri retrase), cele superioare vor primi nuanțe mai deschise decât cele inferioare.

Șpașii golurilor, ale ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca și planul vertical cu care se intersectează.

Tâmplărie

Este interzisă folosirea de culori stridente, de materiale cu textura lucioasă etc.

Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;

Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din aluminiu/metall, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă ;
Nu se admit tâmplării din PVC de culoare albă.

Acoperiș

Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, cu pante constante, în funcție de contextul local.
În cadrul mansardelor, ferestrele de tip lumnator vor fi dispuse în planul acoperișului și doar pe segmentele de fațadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

Elemente publicitare

Firmele publicitare vor fi integrate în conceptul compozițional al fațadei
Firmele publicitare vor avea un caracter unitar, grafică discretă, dar clară, explicită pentru activitatea în cauză
Firmele publicitare se vor amplasa în planul fațadei, sau perpendicular pe aceasta, la parter, fără să afecteze aliniamentul străzii, sau să acopere elemente importante sau valoroase ale fațadei.

Lungimea generală a panoului de firmă de max. 20-50 cm, la montarea în planul fațadei, pe lungime scrisul va fi amplasat simetric față de zonele vitrate, textul aplicat direct pe fațadă, nu pe suport, alcătuit din caractere alăturate, înălțimea literelor va fi de max. 35 cm, lungime text max. 1/2 din lungimea fațadei, limita inferioară și cea superioară a scrisului distanțate față de elementele decorative orizontale și față de limita superioară a golurilor de zidărie, deasupra cărora vor fi poziționate

Împrejmuiri

- **Se impune conservarea sau refacerea împrejmuirilor tradiționale realizate din lemn, cu respectarea caracteristicilor constructive și morfologice specifice zonei. Se vor conserva porțile tradiționale secuiești din lemn.**
- **În cazul în care aceste împrejmuiri nu pot fi refăcute/conservate, împrejmuirile noi la stradă vor avea o înălțime cuprinsă între 1,60 m și 2,00 m.**
- Se admite realizarea unui soclu opac, fără a fi obligatorie includerea acestuia, cu condiția ca înălțimea sa să nu depășească 30% din înălțimea totală a împrejmuirii. În cazul în care acesta se realizează, se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaie nepotrivit.
- Se permite realizarea împrejmuirilor din lemn sau din alte materiale naturale, cu condiția ca acestea să fie durabile, tratate corespunzător pentru utilizare exterioară și să fie armonizate cu caracterul arhitectural al zonei. realizate din zidărie, elemente metalice de tip grilaj sau plantații de gard viu, cu respectarea caracterului zonei
- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice, din tablă, sau din azbociment.
- **Împrejmuirile laterale sau posterioare vor avea o înălțime maximă de 2,20m și vor fi opace.**

2.2.8. Accese și circulații

Toate loturile vor avea acces direct la o circulație publică. **Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale.**

În cazul loturilor nou edificate, se impune asigurarea unui acces carosabil de minim 2,5m.

2.2.9. Staționări și pavaje

Pentru imobilele deja constituite se păstrează situația existentă, fără obligativitatea asigurării unui loc de parcare la nivelul parcelei.

Se interzice amplasarea garajelor la nivelul aliniamentelor formate de circulațiile publice.

2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. **Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.**

Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevelor, contoarelor și a bransamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.).

Reabilitarea - înlocuirea sau pozarea subterană a cablurilor și conductelor aferente instalațiilor și rețelelor edilitare din spațiul public va preceda pavarea suprafeței curții,

Poziționarea cablurilor și a conductorilor rețelei electrice, se vor poza sub tencuială sau în tubulatură, aparent montată. Distribuitorii electrici și conductorii de legătură se vor pune în casete închise și vor fi așezați în spații speciale, închise.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Toate lucrările de infrastructură (extindere/modernizare/înlocuire) vor fi precedate de diagnostic arheologic preventiv și vor fi realizate sub asistență arheologică de specialitate, în conformitate cu prevederile legale privind protejarea patrimoniului arheologic.

2.2.11. Spații libere și spații plantate

Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție ce ocupă minim 30% din totalul suprafeței de teren, amenajate la sol (pe teren natural considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri. **Pentru loturile cu suprafața sub 250mp, se admite un procent minim de 20% de spațiu verde din totalul suprafeței de teren.**

În situațiile în care, din considerente de conformare geometrică a terenului sau regim de construire, **nu poate fi atins procentul minim de spațiu verde la sol**, acesta poate fi completat printr-o **echivalare vegetală, pentru a atinge suprafața minimă de spațiu verde**, conform următoarei grile:

Tip de amenajare	Unitate de măsură	Valoare echivalentă (mp)
Arbori existenți/propuși spre plantare	1 buc.	10
gard viu	1 ml	5
Grupuri de arbuști, liane, trandafiri (minim 3 bucăți)	1 buc. (Aferent 1mp/arbust)	5
Plante floricole (perene, anuale, bienale, bulboase)	1mp	4
Suprafețe ocupate cu apă	1mp	3
Suprafețe pavate - dale înierbate	1mp	0,2
Terase înierbate	1mp	0,8

Notă: Se vor lua în calcul arborii cu circumferința trunchiului la 1 m de sol = 14/16 cm; înălțimea punctului de altoire 2- 2,2 m, rădăcina protejată de balot de pământ ambalat în plasă de sârmă, pânză de sac sau container cu dimensiunea de 40-60 cm, coroana formată din minim 3 ramuri principale, gradul de ramificare minim III, înălțimea optimă a arborelui cu tot cu coroană 3 m; exemplare fără răni provocate de boli, dăunători, agenți fizici, chimici, mecanici.

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

Nu este cazul.

2.3. Posibilități maxime de utilizare a terenului

2.3.1. CUT admis

- CUT max= 0,8 mp ADC/mp teren

2.3.2. Condiții de depășire a CUT

Nu este cazul.

SZCP_T: CIRCULAȚII PUBLICE

2.1. Natura ocupării și utilizării terenului

2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului (construcții existente protejate, construcții existente neprotejate, spații neconstruite protejate)

Pe baza analizelor aferente studiului istoric și în conformitate cu prevederile legislației de specialitate în vigoare sunt identificate următoarele ansambluri încadrate în categoria de imobile protejate 1. monumentele istorice de pe LMI, cu zonele de protecție aferente:

Ansambluri			
Denumire	Cod LMI	Adresă	Datare
Ansamblul urban "Str. Bethlen Gábor"	HR-II-a-B-12888	Str. Bethlen Gábor de la nr. 1-16	Sf. Sec. XIX – înc. Sec. XX
Ansamblu urban "Str. Cetății"	HR-II-a-B-12889	Str. Cetății nr. 1-6	Sec. XIX
Ansamblul urban "Str. Kossuth Lajos"	HR-II-a-B-12890	Str. Kossuth Lajos	Sec. XVIII-XX
Ansamblul urban "Piața"	HR-II-a-B-12891	Piața Primăriei, Piața Márton Áron, Piața Libertății	Sec. XVIII-XIX
Ansamblul urban "Str. Tompa László"	HR-II-a-B-12892	Str. Tompa László	Sec. XIX

2.1.2a. Tipuri admise de ocupare și utilizare

- Circulații carosabile;
- Circulații pietonale;
- Piste de biciclete;
- Trecuri pentru pietoni;
- Stații de autobuz;
- Parcaje publice;
- Spații verzi adiacente circulațiilor (zone verzi mediane, laterale, fâșii intermediare, vegetație de aliniament);
- Panouri de informare și hărți interactive

- Iluminat arhitectural și decorativ pentru punerea în valoare a clădirilor și spațiilor verzi

2.1.2b. Tipuri admise de ocupare și utilizare cu condiționări

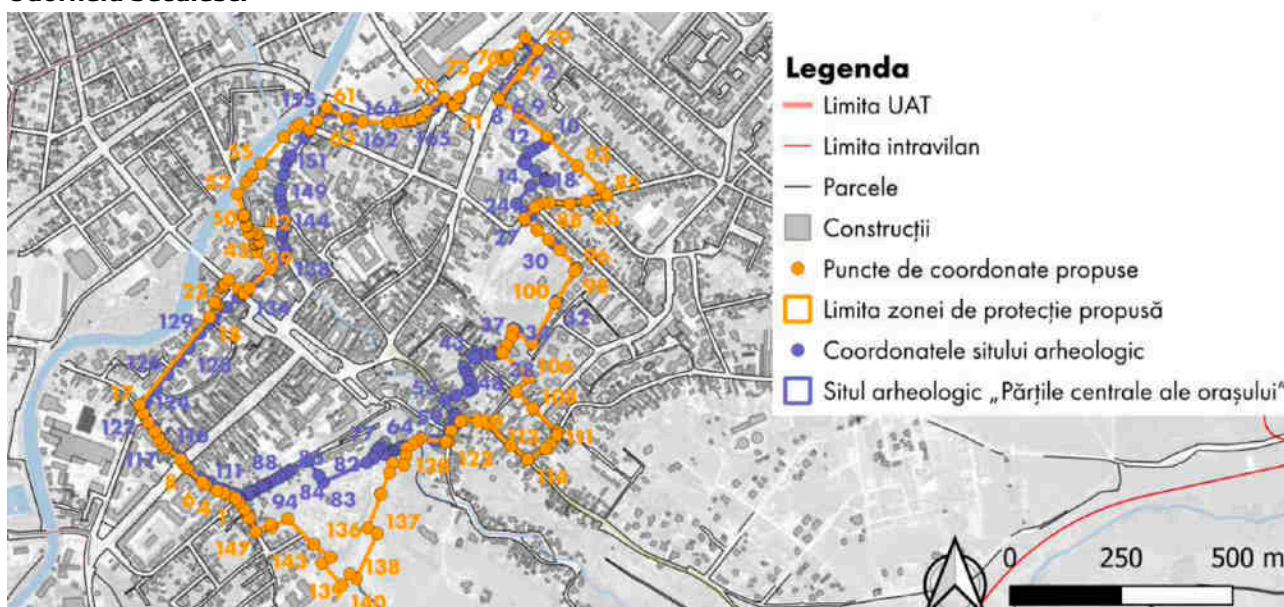
- **La nivelul străzii Kossuth Lajos se admite mobilier urban de tipul: bănci, scaune modulare, coșuri de gunoi etc., cu condiția să nu incomodeze circulația pietonală.**
- Rasteluri pentru biciclete, trotinete și stații de încărcare pentru vehicule electrice cu condiția să nu afecteze circulația pietonală sau carosabilă.
- Structuri pentru umbrire și protecție împotriva intemperiilor de tipul pergolelor, cu condiția să nu obtureze imobilele de patrimoniu și totodată să nu afecteze circulația pietonală.
- Elemente tehnico-edilitare, cu condiția ca acestea să nu incomodeze circulația pietonală.

2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare a circulațiilor carosabile și pietonale, precum și cele care diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare și/sau extindere;
- Se interzic orice construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare au impact negativ asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- Se interzic orice construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare au impact negativ asupra construcțiilor edilitare existente.

2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Subzona se suprapune peste situl arheologic Părțile Centrale ale orașului, conform PUG Mun. Odorheiu Secuiesc.



Situl arheologic Părțile centrale ale orașului. Sursă: Studiu istoric

Orice intervenție ce presupune lucrări de săpătură se va realiza cu supraveghere arheologică, în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare, urmând ca, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice să se dispună măsurile de protecție și de valorificare conform avizului Direcției Județene de Cultură Harghita/ Comisiei Naționale de Arheologie.

2.2. Condiții de ocupare a terenului

2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

Nu este cazul.

2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Nu este cazul. Pe terenurile destinate circulațiilor publice conform PUZ-ului aprobat **se interzice edificarea oricăror tipuri de construcții (cu excepția amenajărilor de tip stație de autobuz)**

2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Nu este cazul. Pe terenurile destinate circulațiilor publice conform PUZ-ului aprobat **se interzice edificarea oricăror tipuri de construcții (cu excepția amenajărilor de tip stație de autobuz)**

2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul. Pe terenurile destinate circulațiilor publice conform PUZ-ului aprobat **se interzice edificarea oricăror tipuri de construcții (cu excepția amenajărilor de tip stație de autobuz)**

2.2.5. POT

Nu este cazul.

2.2.6. Înălțimea construcțiilor

Nu este cazul.

2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

Nu este cazul.

2.2.8. Accese și circulații

- În zona intersecțiilor se va respecta o zonă de protecție și siguranță pentru vizibilitate în care nu vor fi amplasate elemente de mobilier urban, vegetație, elemente de decor sau echipamente/instalații cu înălțimea mai mare de 1 metru. Această zonă va fi determinată de spațiul dintre marginea părții carosabile și perpendiculara pe bisectoarea aliniamentelor care determină fiecare colț al intersecției respective.
- Caracteristicile drumurilor de acces trebuie să permită intervenția vehiculelor de stingere a incendiilor, conform prevederilor legislației specifice;
- Spațiul urban trebuie conformat astfel încât să existe stații accesibile care să permită sosirea și preluarea persoanelor cu dizabilități de către mijloacele de transport în comun precum taxiuri, sau transport public;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși. Racordarea între suprafața pietonală și cea carosabilă se va realiza în dreptul trecerilor pentru pietoni, printr-o rampă cu lățimea de minimum 1,5 metri.

La reamenajarea - reabilitarea spațiilor urbane publice se vor respecta următoarele etape de lucru:

- (1) modernizarea rețelelor edilitare (apă - canalizare, electrice - iluminat, gaz, telecomunicații etc.),
- (2) reorganizarea zonelor funcționale (auto, pietoni) pentru o utilizare predilect pietonală,
- (3) pavarea suprafețelor
- (4) montarea mobilierului urban.

Reabilitarea - înlocuirea sau pozarea subterană a cablurilor și conductelor aferente instalațiilor și rețelelor edilitare din spațiul public va preceda pavarea circulațiilor publice.

Toate etapele de lucru, toate lucrările de restaurare, consolidare sau reparații vor fi efectuate doar cu avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Harghita.

2.2.9. Staționări și pavaje

Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren. **Reabilitarea - înlocuirea sau**

pozarea subterană a cablurilor și conductelor aferente instalațiilor și rețelelor edilitare din spațiul public va preceda lucrările de pavare/asfaltare etc. a circulațiilor publice.

Toate lucrările de infrastructură (extindere/modernizare/înlocuire) vor fi precedate de diagnostic arheologic preventiv și vor fi realizate sub asistență arheologică de specialitate, în conformitate cu prevederile legale privind protejarea patrimoniului arheologic.

2.2.11. Spații libere și spații plantate

Acolo unde geometria permite acest lucru, toate străzile vor fi prevăzute cu vegetație de aliniament.

Se recomandă ca amenajarea spațiilor verzi să se realizeze astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile aferente aleilor pietonale. Acestea din urmă se vor realiza din materiale permeabile și vor fi prevăzute cu steme de drenare pentru preluarea apelor meteorice.

Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

În cazul plantărilor, se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Odorheiu Secuiesc pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere

Se va consulta Anexa 1 - LISTĂ DE SPECII ȘI VARIETĂȚI DE ARBORI RECOMANDATE PENTRU REALIZAREA ALINIAMENTELOR STRADALE ȘI AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI.

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

Nu este cazul.

2.3. Posibilități maxime de utilizare a terenului

2.3.1. CUT admis

Nu este cazul.

2.3.2. Condiții de depășire a CUT

Nu este cazul.

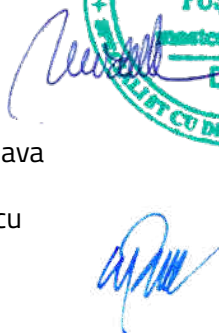
Șef proiect

arh. Köllő Miklós

Manager proiect

urb. Mihaela Pușnava

arh. Eugen Pănescu



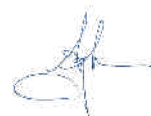
Specialist MC

arh. Endre Ványolós

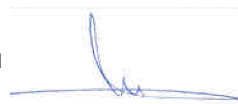


Echipă de elaborare

urb. Beatrice Gheorghiu



urb. Andra Grecu



urb. Diana VLAD

