

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

REGULAMENT DE URBANISM

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

Amplasamentul: **Aria zonei centrale protejate cuprinde cca. 59ha, 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

SZCP_01: Ansamblul Piața Primăriei	4
SZCP_02: Ansamblul piața Márton Áron	18
SZCP_03: Ansamblul dealul Sfântul Nicolae	30
SZCP_04: Ansamblul Piața „KÖKERESZT”	38
SZCP_05: Cetatea „SZÉKELY TÁMADT”	50
SZCP_06: ZONA COMPLEMENTARĂ I CETATE (INEL I)	54
SZCP_07: ANSAMBLU URBAN BETHLEN GÁBOR	65
SZCP_08: ANSAMBLUL URBAN KOSSUTH LAJOS	77
SZCP_09: ZONA NOUĂ HOTEL TÂRNAVA	89
SZCP_10: ZONA LICEUL DE ARTĂ	97
SZCP_11: ZONA COMPLEMENTARĂ II CETATE (INEL II)	108
SZCP_12: ZONĂ ANSAMBLU INSTITUȚII	119
SZCP_13: ZONA MIXTĂ MALUL TÂRNAVEI	126
SZCP_14: ZONA DE LOCUIRE STRADA UZINEI ELECTRICE	136
SZCP_15: ZONA ANSAMBLU UZINA ELECTRICĂ	147
SZCP_16: ZONA EXTERIOARĂ STRADA BETHLEN GABOR	157
SZCP_17: ANSAMBLU BISERICA UNITARIANĂ	170
SZCP_18: ZONA LOCUIRE STRADA TABEREI	177
SZCP_19: CIMITIRUL REFORMAT	186
SZCP_20: ZONA LOCUIRE COLECTIVĂ LIMITROFĂ SPITALULUI	189
SZCP_21: ANSAMBLUL SPITALULUI	192
SZCP_22: ZONA SÂNTIMBRU	195
SZCP_23: CIMITIRUL CATOLIC	200
SZCP_24: ZONA ANSAMBLU STRADA STEJARULUI ȘI STRADA BARÓTI SZABÓ DÁVID	204

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.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- **Instituții și servicii publice;**
- 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;
- 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,

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- **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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 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;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

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 și 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 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 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 zonă - Piața Primăriei. **Intervențiile se vor realiza exclusiv în baza proiectelor complexe de specialitate ce vizează întregul areal al Pieței Primăriei.**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

SZCP_01A:

- Se conservă aliniamentele existente la străzile: Piața Primăriei, Tamasi Aron, Cetății, Kossuth Lajos și Piața Marton Aron .
- **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 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.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE 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.

SZCP_01A:

- **Se admite construirea în regim cuplat sau înșiruit.**

- **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.

SZCP_01B:

- **Se menține situația existentă.**

SZCP_01C:

- **Se admite construirea în regim înșiruit sau cuplat.**
- **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.

SZCP_01D:

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

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE 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.

SZCP_01B:

- Se menține situația existentă.

SZCP_01D:

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- 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 arhitecturală (conform studiului istoric) 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.

ARTICOLUL 11 - 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 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.

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

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 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 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 tabacherile 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.

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.

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.

Şpaţii 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 compoziţional al faţadei

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI 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 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.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

SZCP_01A, SZCP_01C:

Se interzice realizarea împrejuririlor 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 împrejuririlor 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 împrejuririi. 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 împrejuririlor din prefabricate de beton, din plase metalice, din tablă, sau din azbociment.

Nu se admite realizarea de împrejuriri către pâraul Varga.

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

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

SZCP_01B:

Se interzice realizarea împrejuririlor 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 împrejuriri care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.

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

SZCP_01D:

Realizarea de împrejuriri este interzisă, cu excepția celor cu valoare istorică.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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, SZCP_01D:

Se menține existent.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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 mică de 20m, se admite CUT max=1,95 mp ADC/mp teren

SZCP_01B, SZCP_01D:

Se menține existent.

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.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE 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.
- 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 arhitecturală

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 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;

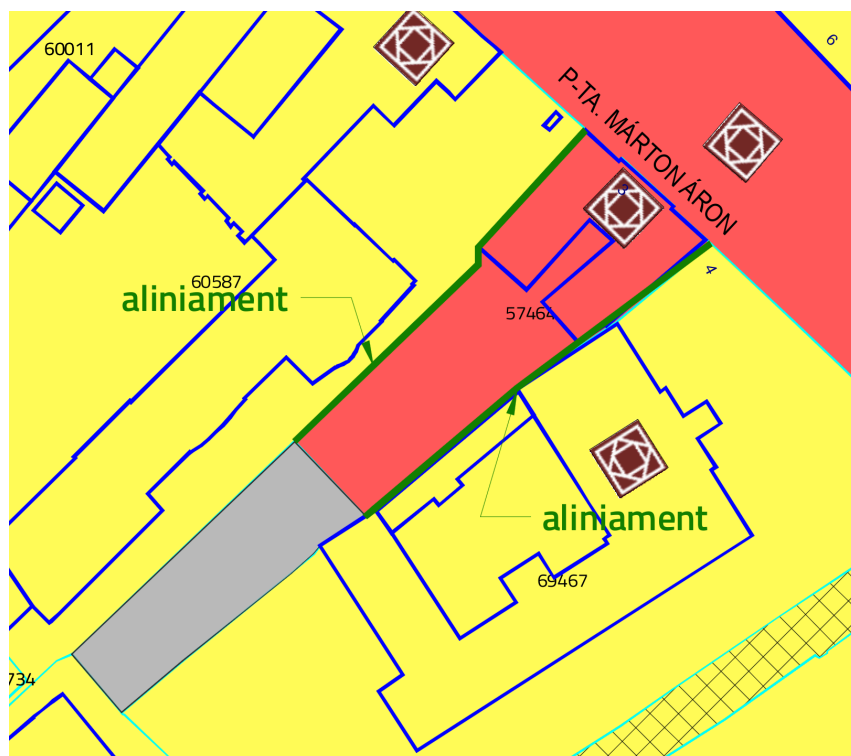
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului 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.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- 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)**
- 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).



ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- **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.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE 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 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.**

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- 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.**

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- **Construcțiile istorice (indiferent dacă sunt parțial restructurate (extinderi , mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire) sunt exceptate de la obligativitatea asigurării unui număr minim de locuri de parcare.** Pentru construcțiile noi sau pentru parcelele integral restructurate (demolarea completă a clădirilor existente și construcția unora 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 acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- 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 arhitecturală (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.

ARTICOLUL 11 - 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.

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. 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.**

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.

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

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 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 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 - 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.

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.

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.

Șpațiii 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).

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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 realiza 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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI 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;

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 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.

ARTICOLUL 14 - 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.



*Împrejmuire Liceului "Tamási Áron". Proiectant: 4zet architects,
Sursă: <https://www.uar-bna.ro/2023/proiecte/489/>*

În situațiile în care împrejuririle 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.

Pentru construcțiile noi, se permite realizarea împrejuririlor 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 împrejuririi. În cazul în care acesta se realizează, se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaie nepotrivit.

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejuririlor 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 împrejuriri care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

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.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 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;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- 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.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Se menține regimul de înălțime existent. Nu se admit supraetajări.

ARTICOLUL 11 - 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.

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.

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 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

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 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, 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.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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 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.

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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI 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, parcuri 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, 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 următoarerilor 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

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

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.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se vor conserva împrejuririle istorice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Se menține situația actuală.

Articolul 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Se menține situația actuală.

SZCP_04: Ansamblul Piața „KÖKERESZT”

I.Descriere

1. Delimitare: Zona se desfășoară în jurul pieței „Kőkereszt”, 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.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- **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;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- **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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 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;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- **Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului 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.
- 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.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se menține alinierea existentă. Clădirile noi se vor amplasa pe aliniament, în front continuu (închis), sau cuplat.
- **Pentru construcțiile noi, față de aliniamentul format de pâraul Varga, se impune o retragere minimă de 5m.**

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- **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.**

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE 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.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- 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.**

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- 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).

ARTICOLUL 11 - 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 parament) 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

În cazul imobilelor cu valoare arhitecturală (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 paletei 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 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 - 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.)

Feneriile 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.

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.

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.

Şpaţii 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 compoziţional al faţadei

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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.

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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI 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 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 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
Terase înierbate	1mp	0,8

ARTICOLUL 14 - 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 împrejuririi. În cazul în care acesta se realizează, se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaie nepotrivit.



ASA NU. Împrejmuire cu soclu opac cu înălțimea peste 90cm. Strada Tompa Laszlo

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.

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POTmax= 70%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUTmax=1,95 mp ADC/mp teren

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.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 -UTILIZĂRI INTERZISE

- 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;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- 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.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- **Se menține alinierea existentă. Nu se admite edificarea de construcții noi.** Se admit strict operațiuni de restaurare/reabilitare/consolidare etc. **În cazul proiectelor de consolidare/restaurare, se admit plombări propuse sau alte elemente, fără a modifica amprenta clădirii/turnurilor.**

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- **Se menține amplasarea existentă. Nu se admite edificarea de construcții noi.** Se admit strict operațiuni de restaurare/reabilitare/consolidare etc. **În cazul proiectelor de consolidare/restaurare, se admit plombări propuse sau alte elemente, fără a modifica amprenta clădirii/turnurilor.**

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- **Se menține amplasarea existentă. Nu se admite edificarea de construcții noi.** Se admit strict operațiuni de restaurare/reabilitare/consolidare etc. **În cazul proiectelor de consolidare/restaurare, se admit plombări propuse sau alte elemente, fără a modifica amprenta clădirii/turnurilor.**

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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.**

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Se menține regimul de înălțime existent.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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 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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI 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, parcări 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.

ARTICOLUL 14 - 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 proprietatile adiacente, se admite realizarea împrejmuirilor opace cu înălțimea între 1,80m și 2,00 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT max= 40% calculat la nivelul întregii zone

CUT max=0,8 mp ADC/mp teren - calculat la nivelul întregii zone

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.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 -UTILIZĂRI INTERZISE

- 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;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- **Se interzic operațiunile de modificare a parcellarului istoric** (comasare 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.
- 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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se menține alinierea existentă. Clădirile noi se vor amplasa la nivelul aliniamentelor formate de circulațiile publice (strada Atila, Konis Ferenc, Lacului și Tompa Laszlo).
- **Față de aliniamentul format de cetatea Szekely Tamadt, se impune o retragere astfel:**
 - pentru imobilele cu adâncimea mai mare de 40m, se impune o retragere de minim 10m față de aliniament.
 - pentru imobilele cu adâncimea între 15m - 40m, 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.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE 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.
- 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.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE 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.*

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- 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.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- 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.

ARTICOLUL 11 - 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 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

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.

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.

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.

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.

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI 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 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.

ARTICOLUL 14 - 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.**

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim

Pentru loturile cu deschidere la strada Atila:

POT_{max}= 50%

Pentru loturile cu deschidere la strada Konis Ferenc, Lacului:

POT_{max}=60%

Pentru loturile cu deschidere la strada Tompa Laszlo:

POT_{max}=55%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru loturile cu deschidere la strada Atila:

CUT_{max}= 1,35 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

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.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- 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;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 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;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

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.**

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

- Se conservă aliniamentele existente la strada Bethlen Gabor. Se impune amplasarea imobilelor noi la nivelul aliniamentelor formate de circulațiile publice (strada Bethlen Gabor și Eötvös József)

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE 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.
- **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.**

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE 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.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- 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.**

- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile, din materiale naturale.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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. Parcarea se va realiza în interiorul lotului, în spații tratate astfel încât să nu afecteze coerența vizuală și caracterul zonei.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- 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

ARTICOLUL 11 - 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.

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.

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.

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

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.

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 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 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.

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.

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.

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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 țevilor, 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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI 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.

ARTICOLUL 14 - 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 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 arhitec-

tural 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.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Pentru loturile cu deschidere la Curtea Cojocarilor, Curtea Mihai:
 $POT_{max} = 50\%$

Pentru loturile cu deschidere la strada Bethlen Gabor:
 $POT_{max} = 65\%$

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru loturile cu deschidere la Curtea Cojocarilor, Curtea Mihai:
 $CUT_{max} = 0,8 \text{ mp ADC/mp teren}$

Pentru loturile cu deschidere la strada Bethlen Gabor:
 $CUT_{max} = 1,7 \text{ mp ADC/mp teren}$

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 origine 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.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- 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;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 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;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

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 și o deschidere la stradă de minim 9m.**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

- **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.**
- 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.

- **Pentru arealul aflat la est de strada Kossuth Lajos se impune o bandă de construibilitate de maxim 75m de la aliniamentul străzii.**

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE 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.
- **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.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE 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.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- **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.**
- **Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile, din materiale naturale.**

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 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.**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admite un regim maxim de înălțime de 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 Uzinei.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

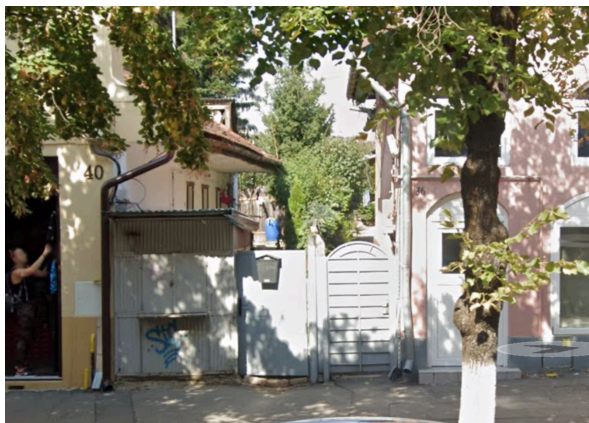
Construcții existente

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 alinimentelor.



Construcție provizorie amenajată la nivelul străzii Kossuth Lajos. Sursă: Google Maps

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 parament) 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 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.

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: 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 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.

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 afecțeze 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.

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 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 faţadă ;

Nu se admit tâmplării din PVC de culoare albă.

Acoperire

Acoperişurile 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 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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI 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.

ARTICOLUL 14 - 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.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT max= 65%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT max= 1,7 mp ADC/mp teren

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 Târnavă și alte construcții anexe.
4. Funcțiuni: Predomină funcțiunile hoteliere, comerciale și de servicii, cu elemente de interes public și o prezență redusă a locuirii.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- 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;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- **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;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

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.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Se menține amplasamentul actual al construcțiilor. În cazul edificării unor construcții noi, acestea se vor amplasa la nivelul aliniamentelor.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE 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.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE 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, garaje).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesurile actuale. Accesul carosabil pe parcelă este obligatoriu, conform normelor aflate în vigoare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Imobilele sunt exceptate de la obligativitatea asigurării unui nr. minim de locuri de parcare pentru toate utilizările admise.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se menține regimul de înălțime existent. Nu se admit supraetajările sau mansardările.
- În cazul imobilelor noi cu deschidere la Piața Primăriei, se admite un regim de înălțime de maxim P+2, cu condiția respectării cornișei specifice către Piața Primăriei (alinieră la cornișa imobilelor din subzona SZCP_01). Regimul de înălțime maxim al construcției dezvoltate în interiorul parcelei, nu îl va depăși pe cel al clădirii dispuse la nivelul aliniamentului Pieței.

ARTICOLUL 11 - 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. 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 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.

Fațade

Se interzice folosirea elementelor de tip placaj compozit cu aspect lucios sau satinat, cu îmbinări evidente.



ASA NU. Placaj de tip autobond - construcție BCR - imobil identificat prin n.c. 62416. Sursă: Google Maps

- 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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI 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 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.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Nu se admit împrejmuiri către Parcul Statuilor/Szobor Park.

Către strada Teilor se permite realizarea împrejuririlor 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 împrejuririi. 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 împrejuririlor din prefabricate de beton, din plase metalice, din tablă, sau din azbociment.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Subzona 1:

Se menține situația existentă.

Subzona 2:

POT_{max}=50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Subzona 1:

Se menține situația existentă.

Subzona 2:

CUT_{max}= 1,5mp ADC/mp teren

SZCP_10: ZONA LICEUL DE ARTĂ

I.Descriere

1. Delimitare: Zona este delimitată de străzi perimetrare: 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 alinamente 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.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- **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;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE 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;**

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 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;

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

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 80mp și o deschidere la stradă minimă de 8m.**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

Se impune conservarea aliniamentelor adiacente străzilor Orban Balazs, Petofi Sandor și Tompa Laszlo. 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.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- **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.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE 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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- 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.**



ASA NU. Ușă de garaj la nivelul imobilului identificat prin n.c. 62555, cu deschidere la strada Orbán Balázs. Sursă: Google Maps 2022

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 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.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- 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.

ARTICOLUL 11 - 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 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.

Șpațiii 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.

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.

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.

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI 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.

ARTICOLUL 14 - 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.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

- Pentru unități educaționale: POT max=60%
- Pentru restul funcțiunilor: POT max=65% / POT max=70% pentru imobile de colț

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- Pentru unități educaționale: CUT max=1,5 mp ADC/mp teren
- Pentru restul funcțiunilor: CUT max=1,3 mp ADC/mp teren / CUT max=2,1 mp ADC/mp teren pentru imobile de colț

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.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- **Locuire individuală;**
- Funcțiuni de primire turistică: pensiune;
- Spații verzi;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 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;

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- **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.

Subzona 1:

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.**

Subzona 2:

Se interzice edificarea de noi construcții. Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

- 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).
- Față de aliniamentul format de pâraul 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.**

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE 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.
- **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.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE 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 / streășină 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.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- 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.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Nu se admite amplasarea garajelor la nivelul aliniamentului format de circulațiile publice.
- Nu se admite amplasarea ușilor de garaj la nivelul fațadelor principale.



ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admite un regim maxim de P+1+M niveluri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 11 - 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.

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.

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI 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 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
Terasse înierbate	1mp	0,8

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmui 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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT max=75%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT max=1,95 mp adc/mp teren

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.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- **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.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 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;

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- 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 funcțiilor, 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.**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

- 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.** 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.**

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE 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 construi 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.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE 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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- 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.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 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.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Pentru construcțiile educaționale se admite un regim de înălțime maxim de P+2etaje. Pentru restul construcțiilor, se admite un regim de înălțime maxim de P+1+M.

ARTICOLUL 11 - 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.

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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 țevilor, 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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI 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.

ARTICOLUL 14 - 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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Pentru construcțiile educaționale:

POT max=40%

Pentru restul construcțiilor:

POT max=50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru construcțiile educaționale:

CUT max=1 mp ADC/mp teren

Pentru restul construcțiilor:

CUT max= 1,3 mp ADC/mp teren

SZCP 13: ZONA MIXTĂ MALUL TÂRNAVEI

I.Descriere

1. Delimitare: Zona este situată de-a lungul malului râului Târnavă, 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.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- **Instituții și servicii publice;**
- funcțiuni administrative;
- Servicii;
- Spații verzi;
- Funcțiuni de primire turistică: hoteluri, pensiuni etc.
- Locuințe individuale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 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;

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- 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.**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

SZCP 13A:

Se impune amplasarea imobilelor noi pe aliniamentul format cu strada Tompa Laszlo.

Față de aliniamentul format de râul Târnava, 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.

SZCP 13B:

Se impune o retragere de minim 4m față de aliniamentul format de strada Tompa Laszlo.

Față de aliniamentul format de râul Târnava, se impune o retragere minimă de 5m, cu respectarea normelor de siguranță aflate în vigoare.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE 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:

- 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:

- **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**;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE 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.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- 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.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se admite un regim maxim de construire P+M.

ARTICOLUL 11 - 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 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 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.

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.

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI 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)
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.

ARTICOLUL 14 - 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.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

SZCP 13A:

POT max=50%

SZCP 13B:

POT max=40%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

SZCP 13A:

CUT max= 0,8 mp ADC/mp teren

SZCP 13B:

CUT max= 0,7 mp ADC/mp teren

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.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- **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,

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 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;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

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 500 mp și o deschidere minimă la strada de 14m.**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

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.

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.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE 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 aliniate, 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.
- 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

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE 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.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- 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.

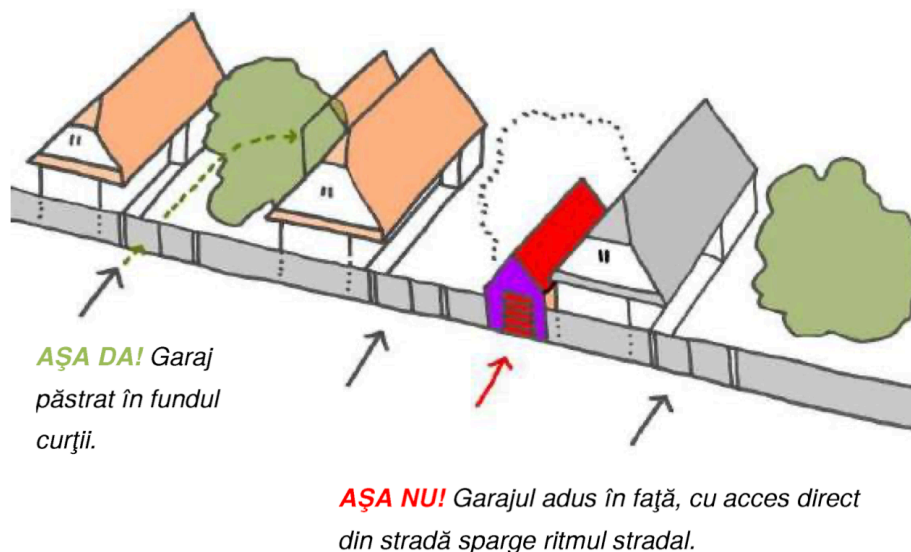
ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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 acestora 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.



Ghiduri OAR. Ghid arhitectural pentru încadrarea în specificul local din mediul rural - Zona Secuime. Sursă: https://oar.archi/wp-content/uploads/2021/02/ghid_de_arhitectura_zona_secuime_pdf_1510930319.pdf

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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.

ARTICOLUL 11 - 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 au-

toritățile competente în domeniu. 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 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.



Front strada Uzinei. Sursă: Google Maps

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.

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.

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 în 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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI 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.

ARTICOLUL 14 - 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 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.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT max= 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT max= 0,8 mp ADC/mp teren

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).

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- **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,

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 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;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

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 700 mp și o deschidere minimă la strada de 14m. Pentru loturile de colț, suprafața minimă a loturilor construibile se reduce la 350mp .**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

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.

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.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE 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.

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.**

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE 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.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- 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.**
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile, din materiale naturale.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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.

ARTICOLUL 11 - 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. 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.

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 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 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.

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.

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI 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.

ARTICOLUL 14 - 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 împrejmui 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.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT max= 50%

Pentru loturi de colț, se admite creșterea POT-ului, cu POTmax=60%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT max= 0,8 mp ADC/mp teren

Pentru loturi de colț, se admite creșterea CUT-ului, cu CUTmax=1 mp ADC/mp teren

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.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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,

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

SZCP_16A:

Este obligatorie conservarea parcellarului și a alinamentului 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 parcellarului 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 parcellarului și a alinamentului 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.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

SZCP_16A:

Se impune amplasarea imobilelor la nivelul aliniamentului format de strada Bethlen Gabor, respectiv strada Eötvös József.

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.

- **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.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE 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_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.

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.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE 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 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.

SZCP_16C:

Nu se admite amplasarea altor construcții la nivelul parcelei.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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 parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile, din materiale naturale.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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.

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 parcurii publice existente

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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 Uzinei.

SZCP_16C:

Se menține situația existentă.

ARTICOLUL 11 - 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. 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.

Șpații 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 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 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 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.

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, portițe, 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.

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.

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 cromaticii 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 textură 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 faţadă ;

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 faţadă orientate spre curtea interioară (nu pe cea principală).

Elemente publicitare

Firmele publicitare vor fi integrate în conceptul compozițional al faţadei

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI 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, parcări realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment.

ARTICOLUL 14 - 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.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT max= 50%

Pentru loturi de colț, se admite creșterea POT-ului, cu POTmax=60%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT max= 0,8 mp ADC/mp teren

Pentru loturi de colț, se admite creșterea CUT-ului, cu CUTmax=1 mp ADC/mp teren

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.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Lăcașe de cult;
- Case parohiale;
- Case de cultură;
- Alte funcțiuni complementare lăcașului de cult;
- Spații verzi;
- Mobilier urban;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 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 subsistență;
- 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;**

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se menține situația existentă.
- **Suprafața minimă construibilă a parcelei este de 2700mp;**
- Nu se admit dezmembrări ale lotului.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

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.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE 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.

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.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE 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.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. **Se vor conserva accesurile actuale.**

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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.

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.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- 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.

ARTICOLUL 11 - 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. 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 ciopririi 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).

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.

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).

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI 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, parări realizate din dale înierbate, sau tipuri de paviment.

ARTICOLUL 14 - 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.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- **POT max= 40%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- **CUT max= 0,5 mp ADC/mp teren**

CUT volumetric = 4,5 mc/mp teren

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).

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- **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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 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;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

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.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

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.

Față de aliniamentul format de subzona SZCP_21 se impune o retragere de minim 5m .

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE 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 aliniate, nefiind în contact direct cu domeniul public.

Se admite construirea în regim înșiruit, cuplat sau izolat, în funcție de tipologia lotului.

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.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE 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.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- 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.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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.

Se interzice amenajarea garajelor la nivelul străzii.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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.](#)

ARTICOLUL 11 - 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. 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.

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.

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

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.

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.

Şpaţii 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 compoziţional al faţadei

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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 brânșamentelor 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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI 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.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiți 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.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- **POT max= 45%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- **CUT max= 0,8 mp ADC/mp teren**

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.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Biserici;
- Capele;
- Cripte, cavouri;
- Mausolee;
- Monumente funerare;
- Edificii de culte (troițe, obeliscuri etc);
- Spații verzi.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 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.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se menține situația existentă;
- Suprafața minimă a parcelei este de 33000mp;
- Nu se admit dezmembrări ale parcelei.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

- Se menține situație existentă, fără fronturi constituite către stradă;
- Se admite construirea retras, în funcție de topografia terenului și orientare față de punctele cardinale.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se menține situația existentă, în funcție de topografia terenului, cu clădiri amplasate central.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE 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.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- 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 parcări în interiorul zonei.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se păstrează situația existentă.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se va menține regimul de înălțime actual, parter înalt;
- Se admit accente de înălțime pentru edificiile de culte;
- Se admite realizarea de demisoluri și subsoluri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se admit acoperișurile în două sau patru ape, cu acoperire tradițională (țiglă/tablă);
- Se recomandă utilizarea de materiale tip zidărie tradițională, finisaje specifice funcțiunii cultice, piatră pentru monumente funerare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI 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.**

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile la stradă sunt de 1,5 - 2,5m înălțime și au materiale variate precum fier, lemn, piatră.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT max= 10%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT max= 0,1 mp ADC/mp teren

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.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- **Locuire colectivă;**
- Spații verzi;
- Circulații carosabile, pietonale, parcuri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 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.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se menține situația existentă.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

- Se menține situație existentă, cu retragere față de aliniament de 2m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se menține situația existentă.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE 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.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Se va conserva accesul actual din Strada Taberei.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se păstrează situația existentă.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se va menține regimul de înălțime actual P+4E+pod.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se păstrează acoperișul tip pod;
- Se recomandă utilizarea de materiale precum beton armat, tencuială decorativă, feronerie standardizată.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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.**

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Se va conserva vegetația bogată, cu arbori maturi și arbuști ornamentali, cât și zonele de peluze și spații de relaxare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile la stradă sunt de 1,5 - 2,5m înălțime și au materiale variate precum fier, lemn, piatră.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT max= 60%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT max= 3 mp ADC/mp teren

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).

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- **Funcțiuni de sănătate, precum spital, laboratoare medicale, ambulatorii etc;**
- Funcțiuni administrative precum birouri;
- Spații verzi;
- Circulații carosabile, pietonale, parări.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Comerț de mici dimensiuni;
- Servicii bancare de mici dimensiuni;
- Alimentație publică de mici dimensiuni;
- Capelă;
- Cabine de pază;
- Locuințe colective pentru tineri ANL;
- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 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.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se menține situația existentă, cu parcele de mari dimensiuni.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

- Se menține situație existentă, cu retragere față de aliniament din norme sanitare;
- Se admite amplasarea pe aliniament pentru funcțiunile admise cu condiționări.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se menține situația existentă.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE 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.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- 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;
- Se interzice accesul auto cu excepția ambulanțelor, angajaților, vizitatorilor.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se păstrează situația existentă.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se va menține regimul de înălțime actual;
- Se admite realizarea de demisoluri și subsoluri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se recomandă acoperirea tip terasă, specifice clădirilor medicale și administrative;
- Se recomandă utilizarea de materiale durabile din beton armat, cărămidă și elemente prefabricate, cu fațade placate parțial sau finisate în tencuieli simple;
- Se recomandă evitarea termoizolațiilor și tencuielilor moderne.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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.**

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Se va conserva vegetația bogată, cu arbori maturi și arbuști ornamentali, cât și zonele de peluze și spații de relaxare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile la stradă sunt de 1,5 - 2,5m înălțime și au materiale variate precum fier, lemn, piatră.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT max= 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT max= 1,2 mp ADC/mp teren

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 parcelar, 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 grădinărit 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.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- **Locuire individuală;**
- Funcțiuni de primire turistică: hoteluri, pensiuni etc.
- Lăcașe de culte aferente bisericii;
- Spații verzi;
- Funcțiuni comerciale (comerț de proximitate);
- Alimentație publică;
- Centre educaționale;
- 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 comunitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 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.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

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.**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

- Se conservă aliniamentele existente la Școlii, Sântimbru, Fântânei, József Attila, Szentjanos;
- **Amplasarea se va face pe aliniament, cu excepția parcelelor cu deschidere la stradă sub 6m sau suprafața a parcelei mai mică de 250mp, 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.**

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se admite alipirea la limitele laterale, cu condiția acoperirii calcanelor;
- Pentru loturile din subzona 3, se impune [retragere posterioară la pârâul Varga de minim 5m](#);
- Pentru loturile din subzona 2, se admite alipirea la limita posterioară de proprietate.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE 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.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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**.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- 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 arhitecturală (conform studiului istoric) 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.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Acoperișurile sunt un element vizual important în peisajul zonei. 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 recomandă materialele tradiționale – cărămidă, lemn, piatră;
- Pentru fațade se recomandă tencuieli cu decorațiuni modeste;
- Se recomandă evitarea materialelor care afectează caracterul zonei, precum PVC, polistiren și alte materiale moderne;
- Stilul dominant este vernacular urban, cu influențe din arhitectura sătească transilvăneană. Casele au proporții echilibrate, detalii simple și funcționalitate ridicată.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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.**

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- Se mențin spații verzi publice și private, inclusiv grădini și curți interioare, care contribuie la calitatea mediului urban;
- La subzona 1, suprafața minimă de spațiu verde în interiorul parcelei este de 20%, iar la subzonele 2 și 3 este de minim 10%.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile la stradă sunt de 1,5 - 2,5m înălțime și au materiale variate precum fier, lemn, piatră.
- Sunt specifice porțile tradiționale secuiești din lemn.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Subzona 1:

- POT max= 30%

Subzona 2,3:

- POT max= 45%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Subzona 1:

- CUT max= 0,4 mp ADC/mp teren

Subzona 2,3:

- CUT max= 0,7 mp ADC/mp teren

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.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Biserici;
- Capele;
- Cripte, cavouri;
- Mausolee;
- Monumente funerare;
- Edificii de culte (troițe, obeliscuri etc);
- Spații verzi.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 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.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se menține situația existentă;
- Suprafața minimă a parcelei este de 9700mp;
- Nu se admit dezmembrări ale parcelelor.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

- Se menține situație existentă;
- Se admite construirea retras, în funcție de topografia terenului și orientare față de punctele cardinale.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se menține situația existentă, în funcție de topografia terenului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE 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.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Se vor conserva accesurile actuale;
- Accesul principal se realizează din Strada Baróti Szabó Dávid;
- Se interzice accesul auto cu excepția ceremoniilor speciale sau pentru întreținere.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se păstrează situația existentă (parcarea existentă este la intrarea pe Strada Baróti Szabó Dávid).

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Se va menține regimul de înălțime actual (Mausoleul este o construcție regim parter înalt);
- Se admit accente de înălțime pentru edificiile de culte;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Mausoleul prezintă un front simplu, cu doi pilaștri cu capete piramidale flancând intrarea. Celelalte monumente funerare variază ca dimensiune și stil;
- Mausoleul are un acoperiș în două ape, cu boltă cilindrică, acoperit cu materiale tradiționale. Celelalte monumente au acoperișuri diverse, în funcție de stilul arhitectural;
- Mausoleul este construit din beton, cu pereți tencuiți și văruiți în alb. Monumentele funerare sunt realizate din piatră, marmură, metal și alte materiale durabile, reflectând diversitatea stilistică și temporală a cimitirului;
- Arhitectura Mausoleului este sobră și funcțională, specifică monumentelor comemorative interbelice. Celelalte monumente reflectă o varietate de stiluri, de la neogotic la eclectic, evidențiind evoluția artistică și culturală a comunității.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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.**

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Se va conserva vegetația bogată, cu arbori maturi și arbuști ornamentali.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile la stradă sunt de 1,5 - 2,5m înălțime și au materiale variate precum fier, lemn, piatră.
- Sunt specifice porțile tradiționale secuiești din lemn.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT max= 10%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT max= 0,1 mp ADC/mp teren

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-ul. 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.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- **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.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 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;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

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. **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.**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;

- Se conservă aliniamentele existente la străzile: Stejarului și Baróti Szabó Dávid. Se impune amplasarea imobilelor nou construite pe aliniament, în front continuu (închis).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- **Se admite construirea în regim înșiruit sau cuplat. 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 deschidere 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.
- 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.**

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE 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.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Pentru clădirile existente se vor conserva accesurile actuale.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- 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.

ARTICOLUL 11 - 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.

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.

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 pastișe 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.

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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 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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI 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 următoarerilor grile:

Tip de amenajare	Unitate de măsură	Valoare echivalentă (mp)
Arbori existenți/propuși spre plantare	1 buc.	10

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

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.

ARTICOLUL 14 - 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.**

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT max= 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT max= 0,8 mp ADC/mp teren

Manager proiect

urb. MIHAELA PUȘNAVA

arh. EUGEN PĂNESCU



Echipă de elaborare

urb. Beatrice Gheorghiu

urb. Andra Grecu

urb. Diana VLAD