TOPOPREST YOUPLAN
servicii personalizate de arhitectură și urbanism

PROPUNERE REGLEMENTĂRI URBANISTICE
ÎN SCOPUL OCROTIRII ȘI CONSERVĂRII IMAGINII SATULUI

HELYI URBANISZTIKAI SZABÁLYZAT
A FALUKÉP MEGŐRZÉSE ÉS VÉDELME ÉRDEKÉBEN

COBĂTEȘTI
COM. ȘIMONEȘTI

KOBÁTFALVA
SIMÉNFALVA KÖZSÉG

Beneficiar/ Megrendelő:
Judeţul Harghita – Consiliul Judeţean Harghita
Hargita Megye – Hargita Megye Tanácsa

decembrie 2015 – februarie 2016
2015 december – 2016 februar



Sursa fotografie: proprie

I. INTRODUCERE

NECESITATEA ȘI SCOPUL STUDIULUI

Ca document premergător Planului Urbanistic General și al Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia (RLU-PUG), studiul de față urmărește definirea setului de principii cheie de reglementare pe care RLU-PUG trebuie să le aibă în vedere pentru restricționarea intervențiilor neadecvate, dar care să și permită o dezvoltare în parametrii optimi a satului, cu referire la: păstrarea identității, creșterea rezilienței și implementarea de proiecte, programe și politici sustenabile.

În raport cu necesitățile de ocrotire și conservare a imaginii satului, liniile strategice de reglementare urbanistică definite prin prezentul studiu vizează următoarele obiective:

- Definirea principiilor cheie de reglementare a intervențiilor din spațiul privat asupra construcțiilor existente și la cele noi: case, șuri, porți, anexe, împrejmuiri, fântâni, vegetație etc
- Definirea principiilor cheie de reglementare a intervențiilor din spațiul public: rețele edilitare, mobilier urban, vegetație, signalectică etc
- Definirea principiilor cheie de protejare a elementelor valoroase și specifice satului ce compun imaginea și peisajul de ansamblu al spațiului rural: case, porți, șuri, anexe, împrejmuiri, fragmente de stradă, direcții de perspectivă etc

STRUCTURA STUDIULUI

Structura definită în cadrul prezentului studiu urmărește a fi preluată atât în RLU-PUG, cât și în documentațiile de urbanism și de amenajare a teritoriului aflate în curs de realizare sau cele viitoare. Ținând cont de caracterul non-exhaustiv și flexibil al acestui studiu, documentațiile de urbanism și de amenajare a teritoriului pot detalia și completa anumite aspecte ale acestei propuneri. Astfel, pe teritoriul intravilanului satului Cobătești (comuna Șimonești) se propun următoarele Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri)

- UTR1 - Zona centrală
- UTR2 - Zona de locuire
- UTR3 - Zona de unități agricole/ mică industrie

În raport cu structura generală a unui RLU și cu obiectivul de ocrotire și conservare a imaginii satului, prezentul studiu propune următorul conținut al RLU:

SECȚIUNEA I - CARACTERUL ȘI DELIMITAREA U.T.R.

SECȚIUNEA II - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

- Articolul 1 - Utilizările admise
- Articolul 2 - Utilizările interzise

SECȚIUNEA III - CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- Articolul 3 - Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni
- Articolul 4 - Amplasarea clădirilor față de aliniament
- Articolul 5 - Alinierea laterală

- Articolul 6 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor
- Articolul 7 - Arhitectura clădirilor
- Articolul 8 - Aspectul exterior al clădirilor
- Articolul 9 - Echipare edilitară

SECȚIUNEA IV - DOMENIUL PUBLIC

- Articolul 10 - Amenajări
- Articolul 11 - Vegetația

SECȚIUNEA V - CONDIȚIILE DE AVIZARE A NOILOR INTERVENȚII

- Articolul 12 - Lucrări cu obligativitatea obținerii autorizației de construire

Pentru o raportare clară a articolelor de regulament propuse la obiectivul strategic de ocrotire și conservare a imaginii satului, prezentul studiu detaliază fiecare articol prin două secțiuni cheie:

1. Impactul asupra imaginii satului. Scopul acestei secțiuni îl reprezintă conștientizarea și argumentarea impactului intervențiilor prevăzute prin fiecare articol asupra imaginii satului.

2. Recomandări pentru RLU - PUG privind imaginea satului. Scopul acestei secțiuni îl reprezintă definirea liniilor strategice de reglementare urbanistică care se recomandă a fi luate în considerare prin RLU-PUG. Aceste linii strategice sunt raportate direct la argumentele definite prin secțiunea 1.



Sursa fotografie: proprie

II. REGULI GENERALE

pentru ocrotirea imaginii satului

Elementele care definesc identitatea satului și care sunt protejate prin prezentul regulament local de urbanism sunt:

A. Gospodăria
B. Șura
C. Poarta
D. Casa
E. Fântâna
F. Anexele (bucătăria de vară, porumbar, cuptorul)

A. Gospodăria

DELIMITAREA ZONEI DE REGLEMENTARE
Gospodăria reprezintă un lot - teren proprietate privată, delimitat conform documentațiilor cadastrale sau a altor forme de demarcație a hotarelor.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
Reprezintă tipurile de activități care pot fi găzduite în cadrul gospodăriei.

UTILIZĂRI PERMISE
- Locuințe individuale
- Unități turistice de cazare și alimentație publică (ex: pensiuni)
- Unități comerciale (comerț cu amănuntul - ex: cofetărie)
- Unități de servicii (pentru consumatori - ex: frizerie)
- Sedii birouri firme private (ex: sediu birou arhitectură/avocatură)
- Atelier meșteșugăresc (ex: pictură icoane)
- Activități industriale la scară mică prin a căror activitate nu este perturbată activitatea de locuire și alte activități complementare acesteia - activități care nu produc vibrații și nu depășesc un nivel de zgomot mai mare de 45 db ziua (ex: atelier de tâmplărie)
- Orice activitate tradițională, cu excepția celor menționate la capitolul utilizări interzise

UTILIZĂRI INTERZISE
- Depozit
- Activități industriale prin a căror activitate este perturbată activitatea de locuire și alte activități complementare acesteia - activități care produc vibrații și depășesc un nivel de zgomot mai mare de 45 db ziua (ex: fabrică cherestea)
- Alte activități incompabilitate cu funcțiunea de locuire datorită poluării mediului sau poluării fonice sau poluării vizuale generate de acestea - ex: atelier de vopsitorie, atelier mecanică, punct dezmembrări auto.

DISPUNEREA ELEMENTELOR GOSPODĂRIEI
- Schema de dispunere a elementelor gospodăriei este prezentată pe fig.1. Astfel, locuința se amplasează într-o latură a parcelei, niciodată pe mijloc, la retragerile față de aliniament și limitele perimetrale specificate în reglementările UTR-urilor. Se recomandă ca locuința să se construiască pe latura nordică a parcelei,

pentru a beneficia de însorire fatadele acesteia, cât și curtea.

- Sura se realizează în spatele locuinței, la o distanță de cel puțin 8m. Aceasta se dispune perpendicular pe locuință și paralel cu drumul.
- Fântâna este un element specific gopodăriei. Aceasta trebuie păstrată, renovată sau reconstruită folosind tehnicile și materialele tradiționale. Fântâna se amplasează cât mai aproape de stradă, în fața locuinței sau în laterala acesteia, către zona de curte, astfel încât să fie vizibilă din stradă.
- Bucătăria de vară se amplasează în spatele casei sau pe latura opusă acesteia, în funcție de dimensiunile parcelei.
- Cuptorul se amplasează în relație directă cu bucătăria de vară.
- Porumbarul se amplasează în relație cu șura, între casă și șură, astfel încât să fie vizibil din stradă.
- Se recomandă construirea unei porți secuiești specifice, a unei porți cu inchidere pe întreaga deschidere sau a unei porți cu închidere pe poarta mică. Porțile realizate din alte materiale decât cele tradiționale sunt stridente și interzise (ex: tablă, metal, piatră aplicată, cărămidă). .
- Împrejmuirile trebuie realizate din materiale locale, fiind recomandate imprejmuirile simple, din lemn, imprejmuirile din lemn cu soclu de beton sau împrejmuiri din nuiele. Se interzice realizarea imprejmuirilor din alte materiale decât cele tradiționale (ex: tablă, metal, piatră aplicată, cărămidă).

PROTEJAREA GOSPODĂRIEI TRADIȚIONALE

Toate gospodăriile care cuprind deopotrivă case și șure tradiționale vechi sunt propuse pentru protecție locală. Alterarea imaginii acestora este strict interzisă, toate intervențiile având ca scop renovarea, restaurarea sau conversia funcțională a spațiilor existente. Construcțiile noi vor fi realizate prin tehnici tradiționale și se vor supune regulamentului local de urbanism UTR-ului specific.

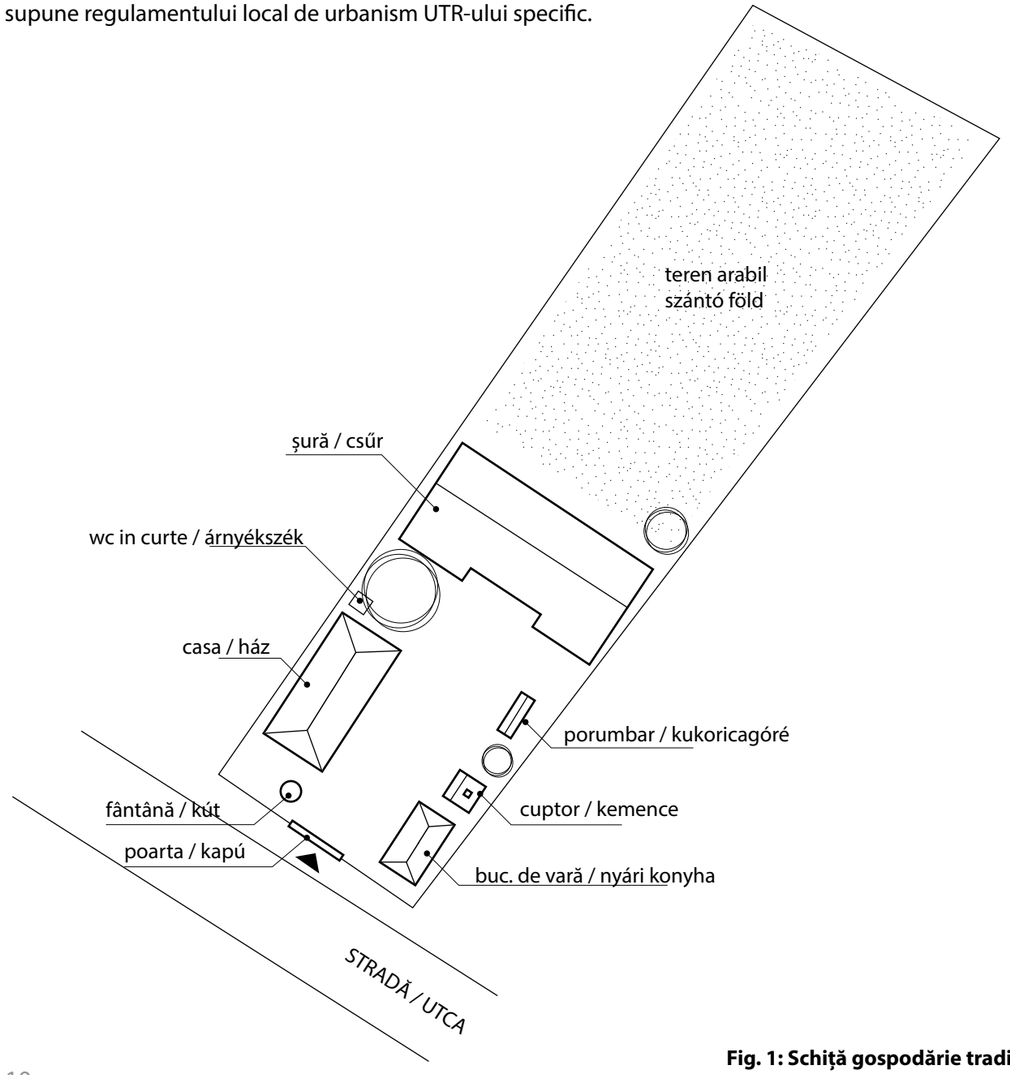
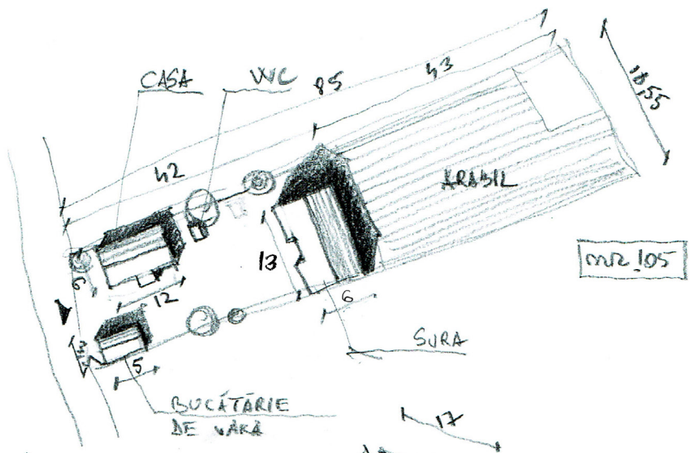
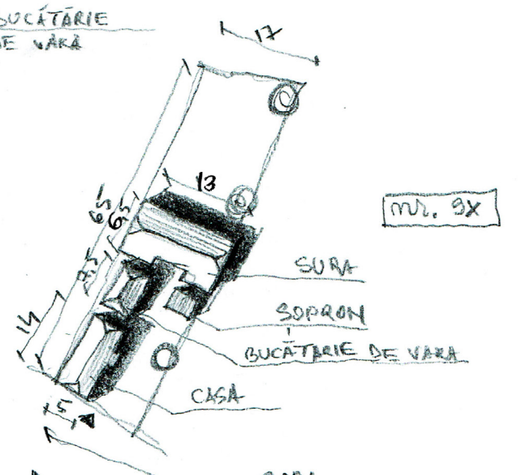
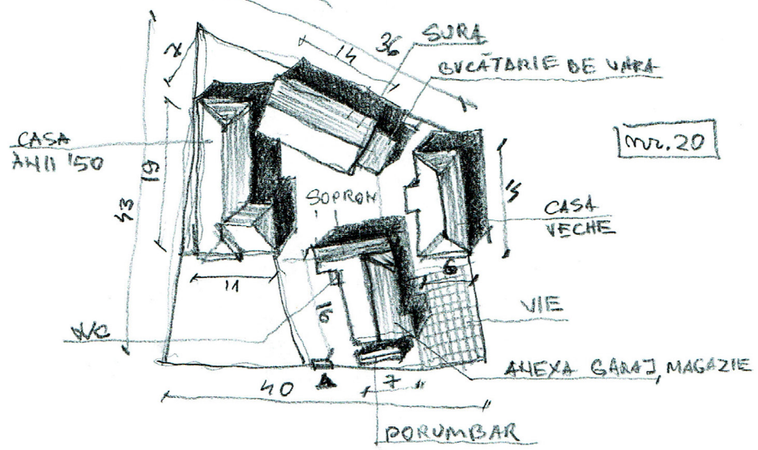


Fig. 1: Schiță gospodărie tradițională

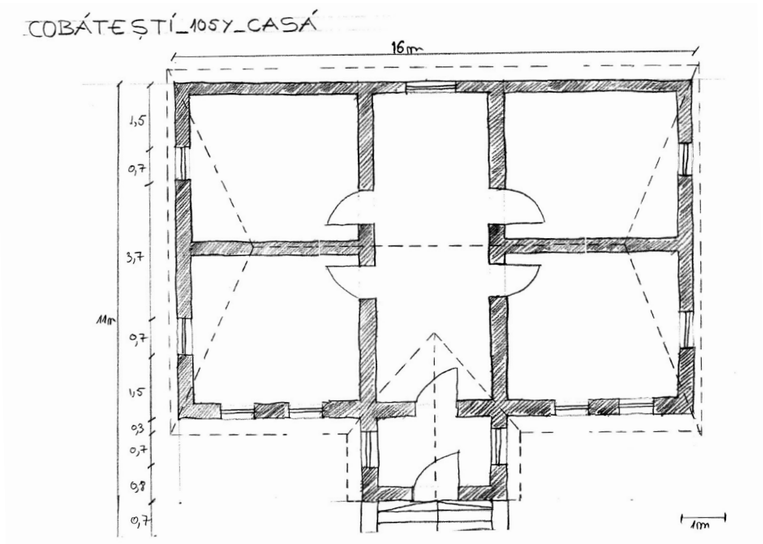


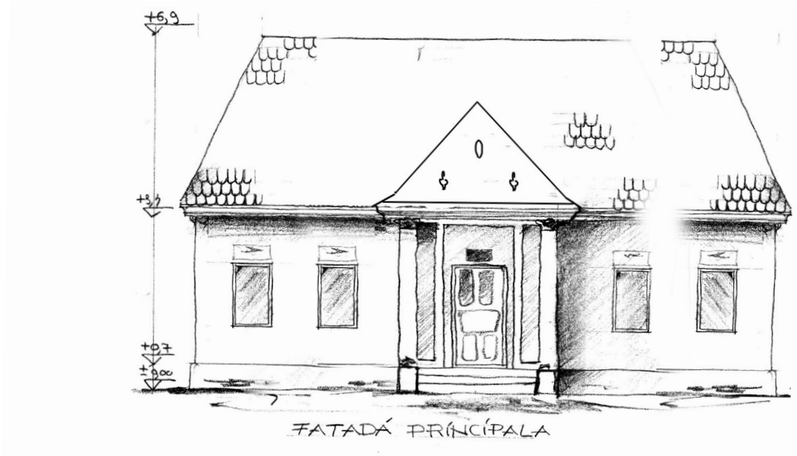


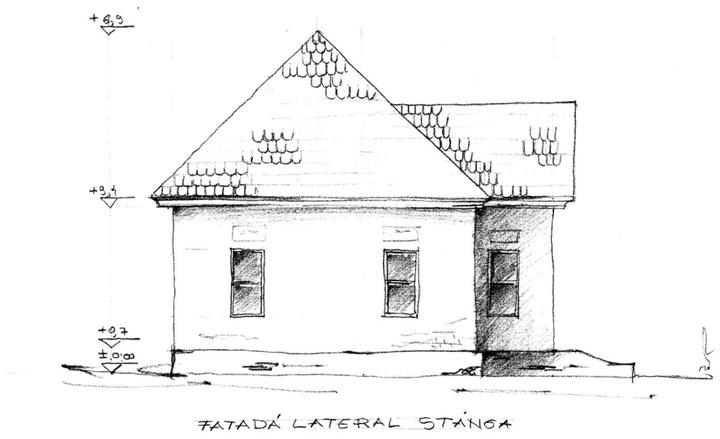


TIPOLOGII DE GOSPODĂRII ÎN SATUL COBĂTEȘTI

1. Gospodărie cu casa amplasata la 2m de aliniament, cu șura dispusă perpendicular pe latura lungă a casei. În fata casei se află o bucătărie de vară, iar în spatele casei un wc. În spatele șurei se află pășunea.– nr. 10
2. Gospodărie cu casa retrasa la 2,5m de aliniament, în spatele căreia se află o bucătărie de vară. Față în față cu bucătăria de vară se află un șopron. Șura este dispusă perpendicular pe latura lungă a casei. În se desfășoară o pășune. – nr. 9x
3. Gospodărie cu o casă veche, amplasată la o retragere de 14m de aliniament, și o casă construită în anii 1950, retrasă cu 15m de la aliniament. Între cele două case, pe fund de lot este amplasată șura, la care este anexată bucătăria de vară. La stradă este poziționat un porumbar, în spatele căruia se află o construcție care adăpostește garajul, magazia, șopronul și wc-ul. În fața casei vechi se află o vie.– nr. 20







EXEMPLU POZITIV

Gospodărie tradițională specifică satului



Gospodărie în satul Cobătești
Sursa fotografie: proprie

ASA DA!

EXEMPLU NEGATIV

Gospodărie contemporană stridentă care alterează imaginea satului



Casă în satul Cobătești
Sursa fotografie: proprie

ASA NU!

B. ȘURA



Șură în satul Cobătești
Sursa fotografie: proprie

Șura este un element specific secuiesc, care apare în peisajul rural începând cu secolul al XIX-lea, când perioada de stabulație a vitelor a crescut. Șura servea ca adăpost pentru animale, loc de păstrare a furajelor și a fânului, recoltelor sau lemnelor de foc și ca loc de desfășurare a anumitor munci. Folosința construcțiilor depindea de zona unde erau amplasate. Unde cultivarea cerealelor era mai importantă existau grânare mai mare, iar unde creșterea animalelor era mai importantă, podurile pentru furaje și grajdurile erau mai mari. Șurile sunt de obicei compartimentate în trei încăperi - două grajduri în laterale și un spațiu central folosit pentru treierat, apoi pentru adăpostit carul. Se întâlnesc și șuri compartimentate în 4 (apare un spațiu pentru căruță) și chiar 5-6 încăperi (șuri duble).

DELIMITAREA ZONEI DE REGLEMENTARE
Șura - construcție anexă, dispusă de obicei pe capăt de lot, paralelă cu drumul.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
Reprezintă tipurile de activități care pot fi găzduite în cadrul șurii.

UTILIZĂRI PERMISE
- Anexă grajd, depozitare, fânar, anexă necesară activităților agricole și celor complementare acestora
- Locuințe individuale
- Unități turistice de cazare și alimentație publică (ex: pensiuni)
- Unități comerciale (comerț cu amănuntul - ex: cofetărie, bar)
- Unități de servicii (pentru consumatori - ex: frizerie)
- Sedii birouri firme private (ex: sediu birou arhitectură/avocatură)
- Atelier meșteșugăresc (ex: pictură icoane)
- Activități industriale la scară mică prin a căror activitate nu este perturbată activitatea de locuire și alte activități complementare acesteia - activități care nu produc vibrații și nu depășesc un nivel de zgomot mai mare de 45 db ziua (ex: atelier de tâmplărie)
- Orice activitate tradițională, cu excepția celor menționate la capitolul utilizări interzise

UTILIZĂRI INTERZISE
- Activități industriale prin a căror activitate este perturbată activitatea de locuire și alte activități complementare acesteia - activități care produc vibrații și depășesc un nivel de zgomot mai mare de 45 db ziua (ex: fabrică cherestea)
- Alte activități incompabilitate cu funcțiunea de locuire datorită poluării mediului sau poluării fonice sau poluării vizuale generate de acestea - ex: atelier de vopsitorie, atelier mecanică, punct dezmembrări auto.

PROTEJAREA ȘURII CA OBIECT DE ARHITECTURĂ SPECIFIC
Toate șurile sunt propuse pentru protecție locală. Proprietarilor li se interzice a le demola, singurele operațiuni permise asupra acestora fiind de restaurare, renovare, reabilitare sau reconversie funcțională.

Toate șurile tradiționale vechi, respectiv șurele simple din bârne de lemn, șurele din bârne de lemn cu grajd pentru animale, din piatră sau caramidă și șurele din caramidă sau piatră sunt construcții care ilustrează nealterat modul de viață autohoton specific - și sunt propuse pentru protecție locală. Alterarea imaginii acestora este strict interzisă, toate intervențiile având ca scop renovarea, restaurarea sau conversia funcțională a spațiilor existente. Construcțiile noi vor fi realizate prin tehnici tradiționale și se vor supune regulamentului local de urbanism UTR-ului specific.

Șură din barne de lemn
Sursa fotografie: proprie

Șură din barne de lemn
Sursa fotografie: proprie

Șură din barne de lemn
Sursa fotografie: proprie

Șură din barne de lemn
Sursa fotografie: proprie

C. POARTA

Poarta este un element secuiesc cu o deosebită însemnătate. Specifice satului Cobătești sunt porțile secuiești, porțile cu închidere pe poarta mică și porțile cu închidere pe întreaga deschidere.

DELIMITAREA ZONEI DE REGLEMENTARE
Poarta - construcție prin care se realizează accesul pe parcelă, din domeniul public în domeniul privat.

INTERVENȚII ARHITECTURALE
Reprezintă tipurile de intervenții care pot fi realizate.

INTERVENȚII PERMISE
- Renovare, restaurare, reabilitare folosind materiale (țiglă, șindrilă, lemn) și culori/texturi (lemn natur, vopsea verde) locale

INTERVENȚII INTERZISE
- Renovare folosind materiale (tablă, beton), culori, texturi neadecvate (culori stridente, nespecifice)

PROTEJAREA PORȚILOR CA OBIECT DE ARHITECTURĂ SPECIFICĂ
Toate porțile secuiești sunt propuse pentru protecție locală. Proprietarilor li se interzice a le demola, singurele operațiuni permise asupra acestora fiind de restaurare, renovare, reabilitare sau reconversie funcțională.

Toate porțile tradiționale, respectiv porțile secuiești, porțile cu închidere pe poarta mică și cu închidere pe întreaga deschidere sunt construcții care ilustrează nealterat modul de viață autohoton specific - și sunt propuse pentru protecție locală. Alterarea imaginii acestora este strict interzisă, toate intervențiile având ca scop renovarea și restaurarea. Construcțiile noi vor fi realizate prin tehnici tradiționale și se vor supune regulamentului local de urbanism UTR-ului specific.

Poartă în satul Cobătești
Sursa fotografie: proprie



Poartă secuiască
Sursa fotografie: proprie



Poartă secuiască cu închidere deasupra la poarta mică
Sursa fotografie: proprie



Poartă simplă țărănească
Sursa fotografie: proprie

EXEMPLU POZITIV

Poartă tradițională specifică satului.



Sursa fotografie: proprie

ASA DA!

EXEMPLU NEGATIV

Poartă nepotrivită care alterează imaginea satului.



Sursa fotografie: proprie

ASA NU!



Casă tradițională în satul Cobăteşti
Sursa fotografie: proprie

D. CASA

Casa secuiască se desfășoară în principal pe un nivel, parter, care găzduiește de la două la trei camere nedecomandate.

DELIMITAREA ZONEI DE REGLEMENTARE
Casa - clădire pentru locuire.

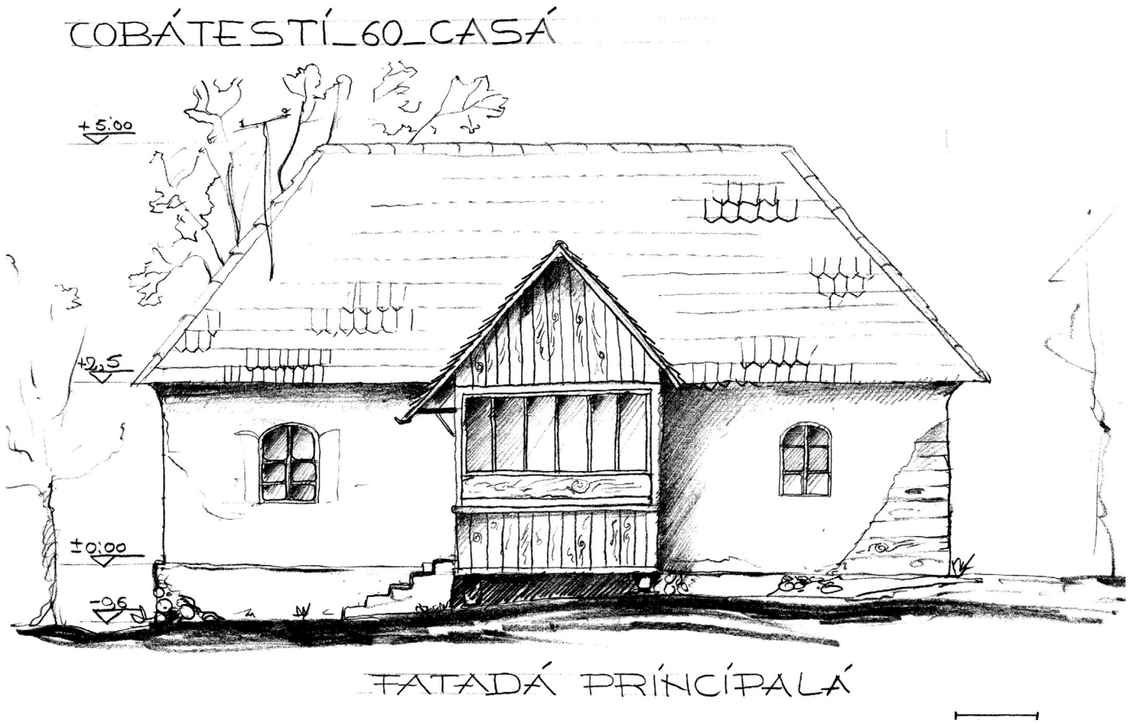
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
Reprezintă tipurile de activități care pot fi găzduite în cadrul locuinței.

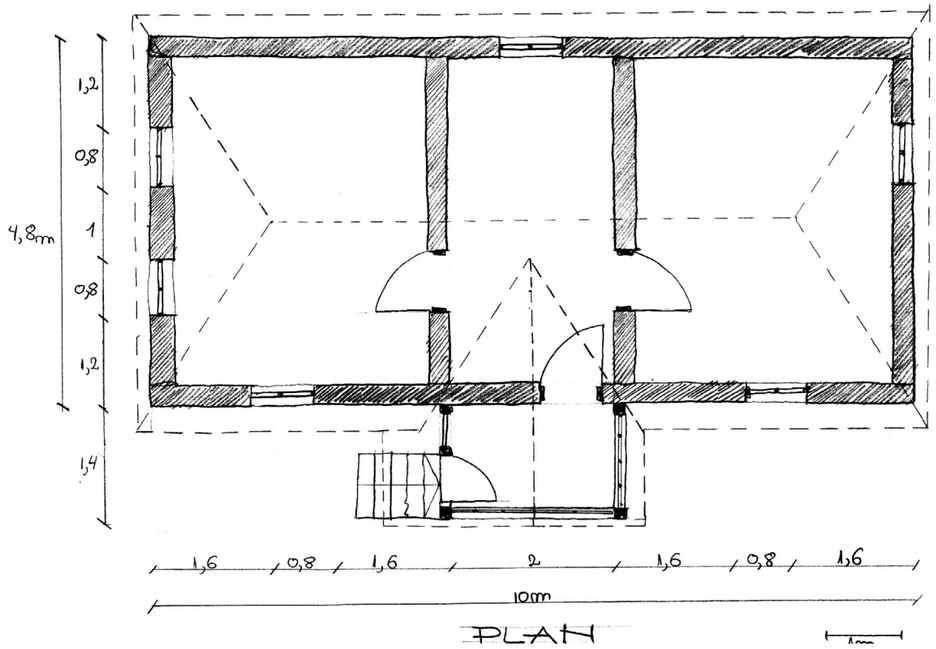
UTILIZĂRI PERMISE
- Locuințe individuale
- Unități turistice de cazare și alimentație publică (ex: pensiuni)
- Unități comerciale (comerț cu amănuntul - ex: cofetărie, bar)
- Unități de servicii (pentru consumatori - ex: frizerie)
- Sedii birouri firme private (ex: sediu birou arhitectură/avocatură)
- Atelier meșteșugăresc (ex: pictură icoane)
- Activități industriale la scară mică prin a căror activitate nu este perturbată activitatea de locuire și alte activități complementare acesteia - activități care nu produc vibrații și nu depășesc un nivel de zgomot mai mare de 45 db ziua (ex: atelier de tâmplărie)
- Orice activitate tradițională, cu excepția celor menționate la capitolul utilizări interzise

UTILIZĂRI INTERZISE
- Activități industriale prin a căror activitate este perturbată activitatea de locuire și alte activități complementare acesteia - activități care produc vibrații și depășesc un nivel de zgomot mai mare de 45 db ziua (ex: fabrică cherestea)
- Alte activități incompabilitate cu funcțiunea de locuire datorită poluării mediului sau poluării fonice sau poluării vizuale generate de acestea - ex: atelier de vopsitorie, atelier mecanică, punct dezmembrări auto.

PROTEJAREA CASEI CA OBIECT DE ARHITECTURĂ SPECIFIC
Toate casele tradiționale cu arhitectură veche simplă, complexă sau conace sunt propuse pentru protecție locală. Proprietarilor li se interzice a le demola, singurele operațiuni permise asupra acestora fiind de restaurare, renovare, reabilitare sau reconversie funcțională.

Toate casele tradiționale, respectiv casele tradiționale simple și vechi, casele tradiționale vechi cu arhitectură mai complexă și conacele sau clădirile cu acest caracter sunt construcții care ilustrează nealterat modul de viață autohoton specific - și sunt propuse pentru protecție locală. Alterarea imaginii acestora este strict interzisă, toate intervențiile având ca scop renovarea, restaurarea sau conversia funcțională a spațiilor existente. Construcțiile noi vor fi realizate prin tehnici tradiționale și se vor supune regulamentului local de urbanism UTR-ului specific.







EXEMPLU POZITIV

Casă tradițională specifică satului

Sursa fotografie: proprie

ASA DA!



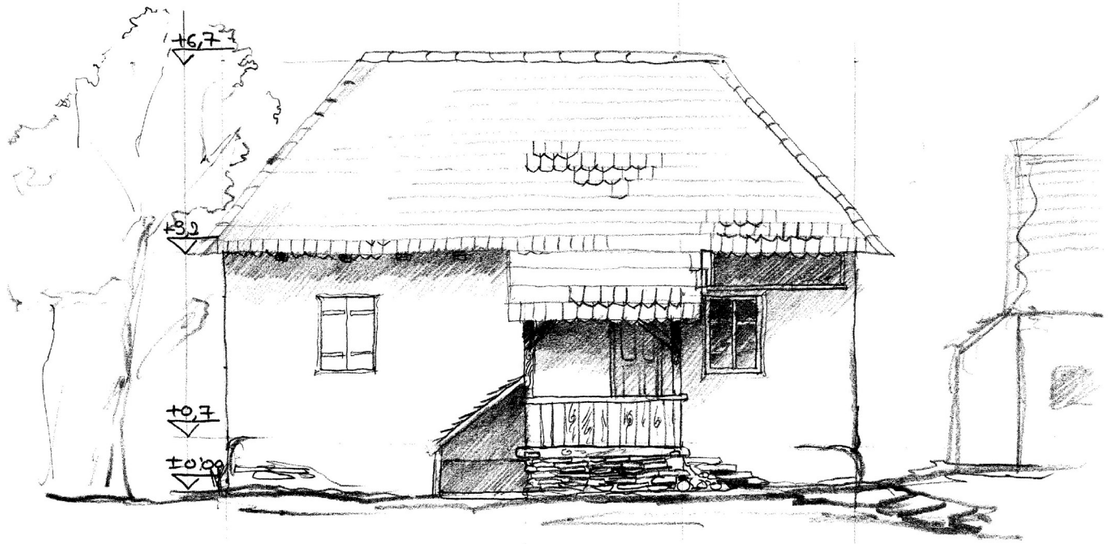
EXEMPLU NEGATIV

Casă stridenta care alterează imaginea satului.

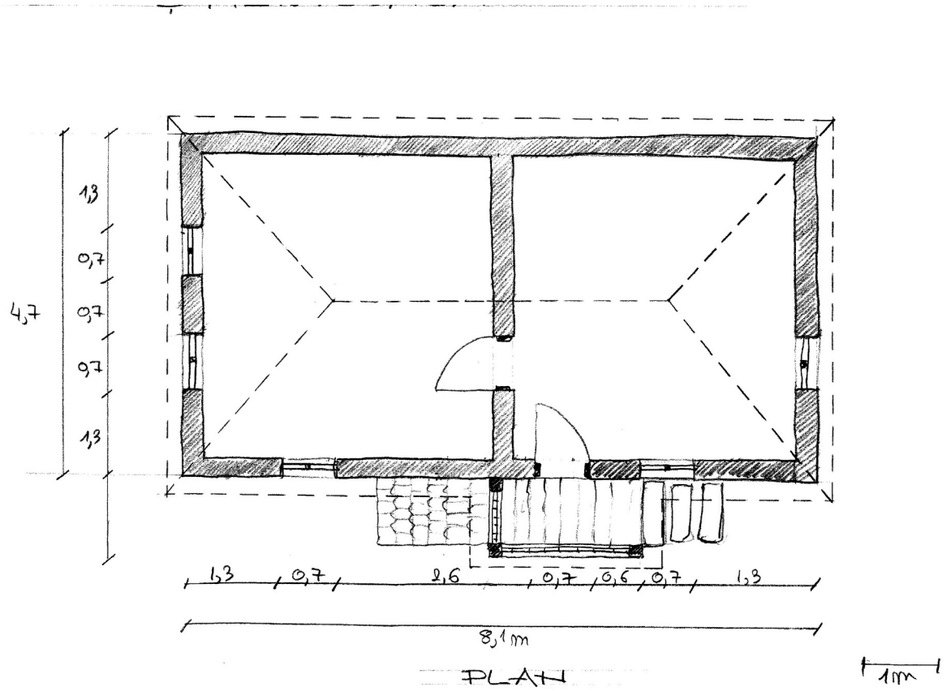
Sursa fotografie: proprie

ASA NU!

COBÁTESTÍ_101X_CASÁ

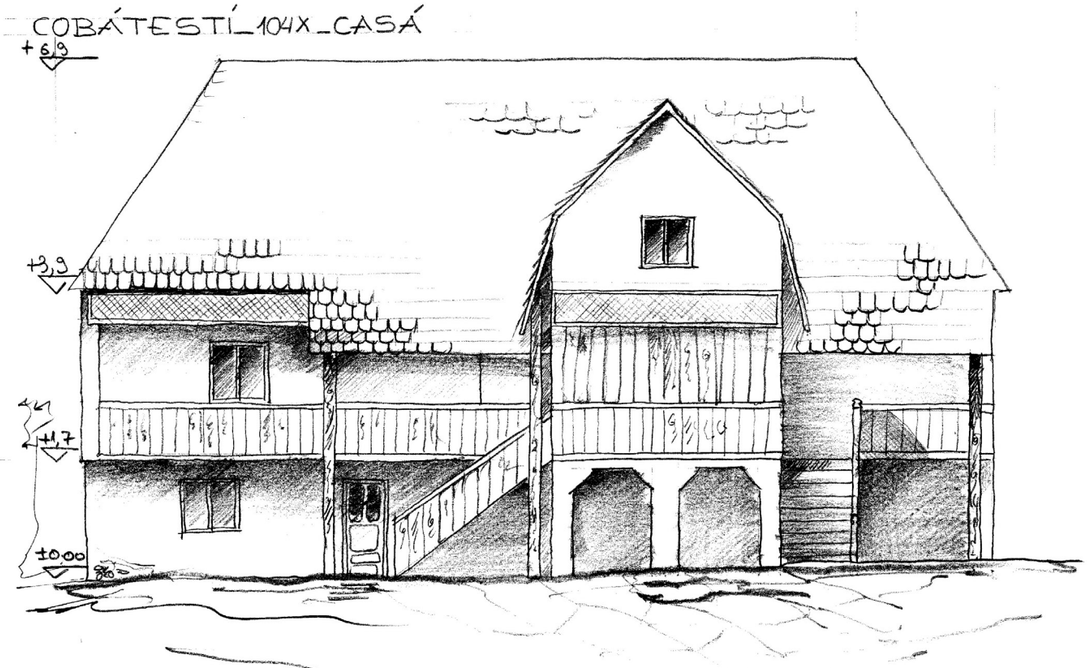


FATADÁ PRÍNCÍPALÁ

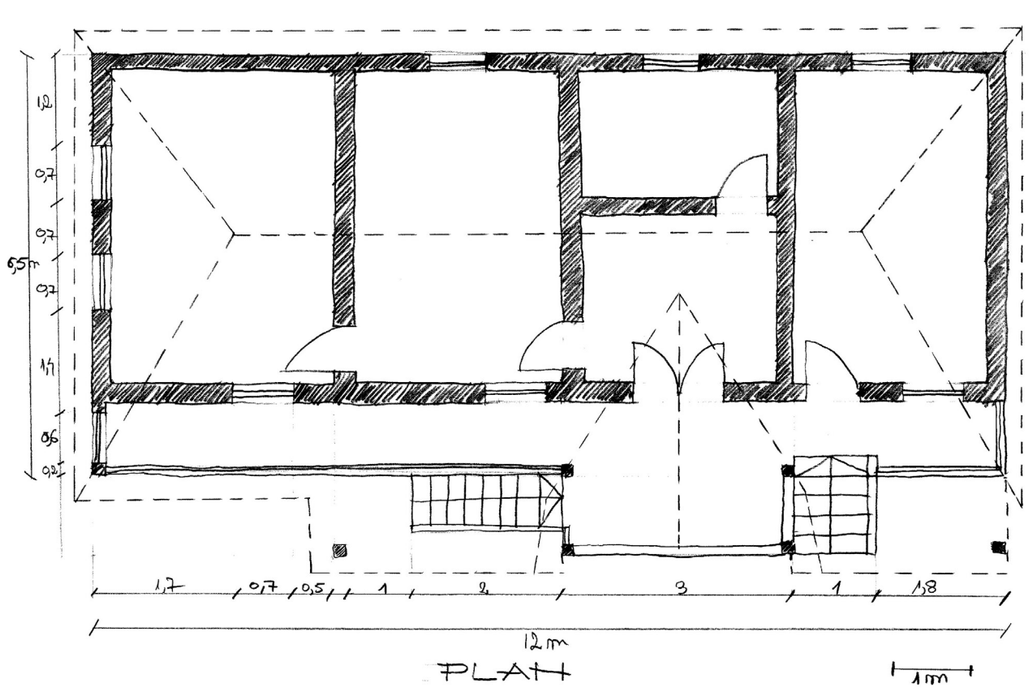


PLÁN

COBÁTESTÍ_104X_CASÁ



FATADÁ PRÍNCÍPALÁ



PLÁN

E. FÂNTÂNA

Fântâna reprezintă un element de arhitectură tradițională care face parte din peisajul rural al satului Cobătești.

DELIMITAREA ZONEI DE REGLEMENTARE
Fântâna - anexă în cadrul gospodăriei.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
Pentru obținere apă potabilă și pentru uz gospodăresc.

INTERVENȚII ARHITECTURALE
Reprezintă tipurile de intervenții care pot fi realizate.

INTERVENȚII PERMISE
- Renovare, restaurare, reabilitare folosind materiale (țiglă, șindrilă, lemn) și culori/texturi (lemn natur, vopsea verde) locale

INTERVENȚII INTERZISE
- Renovare folosind materiale (tablă, beton), culori, texturi neadecvate (culori stridente, nespecifice)

PROTEJAREA PORȚILOR CA OBIECT DE ARHITECTURĂ SPECIFIC
Toate fântânile cu roată și fântânile cu cumpănă realizate folosind materiale tradiționale (lemn, țiglă, șindrilă) sunt propuse pentru protecție locală. Proprietarilor li se interzice a le demola, singurele operațiuni permise asupra acestora fiind de restaurare, renovare, reabilitare. Alterarea imaginii acestora este strict interzisă, toate intervențiile având ca scop renovarea și restaurarea. Construcțiile noi vor fi realizate prin tehnici tradiționale și se vor supune regulamentului local de urbanism UTR-ului specific.

Fântână cu roată în satul Cobătești
Sursa fotografie: proprie

EXEMPLU POZITIV

Fântână tradițională specifică satului



Sursa fotografie: proprie

ASA DA!

EXEMPLU NEGATIV

Fântână cu intervenții nepotrivite care alterează imaginea satului



Sursa fotografie: proprie

ASA NU!

F. ANEXĂ - BUCĂTĂRIA DE VARĂ

Bucătăria de vară este un element specific gospodăriei secuiești din satul Cobătești.

DELIMITAREA ZONEI DE REGLEMENTARE
Anexa - bucătărie de vară.

INTERVENȚII ARHITECTURALE
Reprezintă tipurile de intervenții care pot fi realizate.

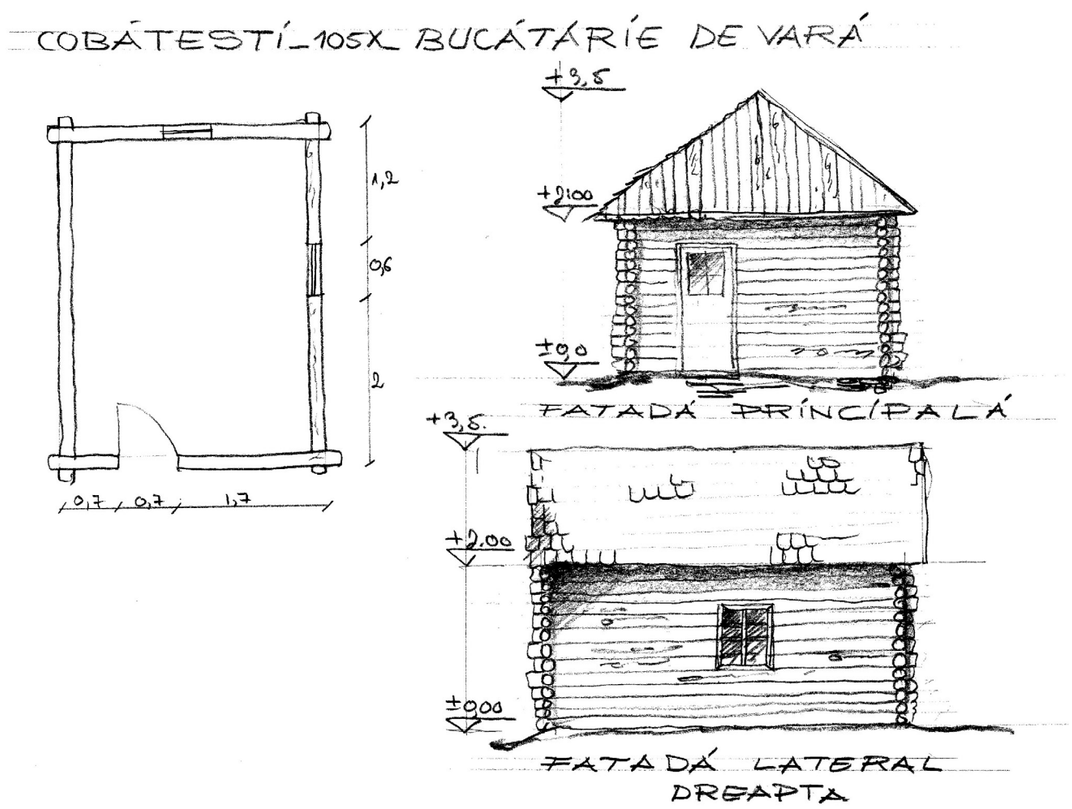
INTERVENȚII PERMISE
- Renovare, restaurare, reabilitare folosind materiale (țiglă, șindrilă, lemn) și culori/texturi (lemn natur) locale

INTERVENȚII INTERZISE
- Renovare folosind materiale (tablă, beton), culori, texturi neadecvate (culori stridente, nespecifice)

PROTEJAREA ANEXELOR CA OBIECT DE ARHITECTURĂ SPECIFIC
Toate bucătăriile de vară realizate în tehnică tradițională, utilizând cărămida, lemnul, țigla sau șindrila sunt propuse pentru protecție locală. Proprietarilor li se interzice a le demola, singurele operațiuni permise asupra acestora fiind de restaurare, renovare, reabilitare, reconversie. Alterarea imaginii acestora este strict interzisă. Construcțiile noi vor fi realizate prin tehnici tradiționale și se vor supune regulamentului local de urbanism UTR-ului specific.



Bucătărie de vară în satul Cobătești
Sursa fotografie: proprie



F. ANEXĂ - PORUMBARUL

Porumbarul este un element secuiesc care întregește gospodăria tipică specifică satului Cobătești.

DELIMITAREA ZONEI DE REGLEMENTARE
Anexa - porumbar.

INTERVENȚII ARHITECTURALE
Reprezintă tipurile de intervenții care pot fi realizate.

INTERVENȚII PERMISE
• Renovare, restaurare, reabilitare folosind materiale (țiglă, șindrilă, lemn) și culori/texturi locale (lemn natural)

INTERVENȚII INTERZISE
• Renovare folosind materiale (tablă, beton), culori, texturi neadecvate (culori stridente, nespecifice)

PROTEJAREA ANEXELOR CA OBIECT DE ARHITECTURĂ SPECIFIC
Toate porumbarele realizate în tehnică tradițională, utilizând lemnul, sunt propuse pentru protecție locală. Proprietarilor li se interzice a le demola, singurele operațiuni permise asupra acestora fiind de restaurare, renovare, reabilitare sau reconversie funcțională.
Toate porumbarele sunt construcții care ilustrează nealterat modul de viață autohoton specific - și sunt propuse pentru protecție locală. Alterarea imaginii acestora este strict interzisă, toate intervențiile având ca scop renovarea și restaurarea. Construcțiile noi vor fi realizate prin tehnici tradiționale și se vor supune regulamentului local de urbanism UTR-ului specific.

Porumbar în satul Cobăteşti
Sursa fotografie: proprie

PROTEJAREA PATRIMONIUL MATERIAL LOCAL

Pentru ocrotirea și conservarea imaginii satului Cobătești, se recomandă definirea unui nivel unic de protecție la nivelul întregului teritoriu intravilan al satului Cobătești, în conformitate cu prevederile definite în continuare.

NIVEL DE PROTECȚIE UNIC: ELEMENTE PROPUSE PENTRU PROTECȚIE LOCALĂ
Descriere generală
Reprezintă elementele specifice satului tradițional Cobătești care generează și constituie identitatea și imaginea autentică a satului.

Componență
Aceste elemente se împart în patru categorii principale:
1. Case tradiționale vechi
- Case tradiționale simple și vechi
- Case tradiționale vechi cu arhitectură mai complexă
- Conace

2. Șure tradiționale vechi
- Șure simple din bârne de lemn
- Șure din bârne de lemn cu grajd pentru animale, din piatră sau cărămidă
- Șure din cărămidă sau piatră
- Șure aferente conacelor

3. Porți tradiționale
- Porți secuiești

4. Fântâni tradiționale (folosind materiale tradiționale - lemn, țiglă, șindrilă)
- Fântână cu roată
- Fântână cu cumpănă

5. Anexe gospodărești (folosind materiale tradiționale - lemn, cărămidă, țiglă, șindrilă)
- Cuptor
- Bucătăria de vară
- Porumbarul

Elemente valoroase
În totalitatea elementelor propuse pentru protecție locală se disting o serie de elemente care prin arhitectura unică, amplasamentul acestora, direcțiile de privire a obiectului, vechimea, istoria și memoria locală se evidențiază ca elemente valoroase pentru imaginea și peisajul satului Cobătești.

Ținând cont de rolul cheie pe care îl au în conturarea imaginii satului, se propun următoarele categorii de acțiuni ce vizează aceste elemente valoroase:
1. Prioritate în renovare/reabilitare/restaurare/reconversie funcțională prin finanțări publice (ex: bugetul administrației locale, fonduri europene etc), sau alte tipuri de finanțări ale organizațiilor private (ex: donații, sponsorizări etc)
2. Prioritate în amenajarea spațiilor publice aferente acestora
3. Elementele valoroase se vor constitui ca puncte ancoră pentru atragerea unor investiții conexe

Intervenții
Măsurile de intervenții asupra elementelor propuse pentru protecție locală vor avea în vedere următoarele:
- Proprietarilor li se interzice demolarea elementelor valoroase
- Singurele operațiuni permise sunt cele de restaurare, renovare, reabilitare sau reconversie funcțională
- Pentru finisajele exterioare se vor folosi tehnici si materiale tradiționale.
- Alterarea imaginii acestora este strict interzisă, toate intervențiile având ca scop renovarea și restaurarea.
- Construcțiile noi vor fi realizate prin tehnici și materiale tradiționale și se vor supune regulamentului local de urbanism UTR-ului specific.

CONCLUZII

1. EXISTĂ UN NIVEL UNIC DE PROTEJARE CONSTRUCȚIILOR ȘI ANSAMBLURILOR DE CONSTRUCȚII CARE TOTALIZEAZĂ IMAGINEA SATULUI TRADIȚIONAL: ELEMENTE PROPUSE PENTRU PROTECȚIE LOCALĂ.

2. PRINTRE ELEMENTE PROPUSE PENTRU PROTECȚIE LOCALĂ SE DISTING O SERIE DE ELEMENTE VALOROASE ÎN CONFIGURAREA IMAGINII ȘI PEISAJULUI SATULUI.

3. GOSPODĂRIILE SECUIEȘTI TRADIȚIONALE SUNT PROPUSE PENTRU PROTECȚIE LOCALĂ.

4. TOATE ȘURILE TRADIȚIONALE SUNT PROPUSE PENTRU PROTECȚIE LOCALĂ.

5. TOATE CASELE TRADIȚIONALE SUNT PROPUSE PENTRU PROTECȚIE LOCALĂ.

6. TOATE PORȚILE TRADIȚIONALE SUNT PROPUSE PENTRU PROTECȚIE LOCALĂ.

7. TOATE FÂNTÂNILE CU ROATĂ ȘI FÂNTÂNILE CU CUMPĂNĂ REALIZATE FOLOSIND MATERIALE TRADIȚIONALE (LEMN, ȚIGLĂ, ȘINDRILĂ) SUNT PROPUSE PENTRU PROTECȚIE LOCALĂ.

8. TOATE CUPTOARELE REALIZATE DIN MATERIALE TRADIȚIONALE SUNT PROPUSE PENTRU PROTECȚIE LOCALĂ.

9. TOATE BUCĂTĂRIILE DE VARĂ REALIZATE DIN MATERIALE TRADIȚIONALE SUNT PROPUSE PENTRU PROTECȚIE LOCALĂ.

10. ELEMENTELE VALOROASE AU PRIORITATE ÎN INTERVENȚIE, ÎN CAZUL OBȚINERII UNOR FINANȚĂRI PUBLICE SAU SPONSORIZĂRI

11. INVESTIȚII ÎN AMENAJAREA SPAȚIILOR PUBLICE SE VOR REALIZA CU PRECĂDERE ÎN RELAȚIE CU ELEMENTELE VALOROASE

BIBLIOGRAFIE

- PUG Șimonești
- PATJ Harghita
- Furu Á. (2012), *Udvarhelyszék Népi építészete*, Exit kiadó, Kolozsvár
- Jancsó B.(2006), *A Székelyek*, Litera-Veres kiadó, Székelyudvarhely
- Hermann G. M. (2009), *Secuii*, Pro-Print kiadó, Csíkszereda
- Albert Homonnai M.(2009), Épített örökség és modernizáció, Pallas-Akadémia, Csíkszereda
- *Județul Harghita*, 1997, fundația Hitel Alapítvány, Csíkszereda
- Vofkori L. (2007), *Utazások Székelyföldön*, Pro-Print kiadó, Csíkszereda
- Sepsiszéki N. B. (2003), *Székelyföld falvai a huszadik szézad végén*, Nap Kiadó, Budapest
- Plant Studio (2015), *Modernizarea casei țărănești*
- http://www.simenfalva.ro
- https://www.google.com/maps/streetview/

ZONA CENTRALĂ - UTR 1

SECŢIUNEA I - CARACTERUL ȘI DELIMITAREA ZONEI CENTRALE

1.1. Zona centrală (UTR1) reprezintă zona de maximă reprezentativitate a satului Cobătești (comuna Șimonești) și include următoarele elemente de identitate pentru comunitatea locală:

(a) Magazinele locale
(b) Căminul cultural
(c) Școala generală și grădinița
(d) Biserica

1.2. Caracterul general al zonei centrale este determinat prin următoarele caracteristici cheie:

(a) Spatţul public aferent școlii, bisericii și casei de cultură, cu potențial de amenajare
(b) Intersecția principală din care se ramifică trama stradala a satului

SECŢIUNEA II - UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRILE ADMISE

1.1. Impactul asupra imaginii satului

Activitățile permise prin RLU-PUG contribuie la creșterea calității imaginii zonei centrale a satului prin următoarele elemente cheie:

(a) Activitățile din perimetrul zonei centrale reprezintă elementul determinant în creșterea prestanței și a atractivității pentru locuitori a acestei zone la nivelul satului.
(b) Prestanța și atractivitatea zonei centrale pot fi susținute printr-o diversitate crescută a activităților localizate în această zonă a satului, care sunt destinate publicului larg și care reprezintă baza unui spațiu rural divers și de succes pentru locuitori, pentru turiști și pentru investitori.
(c) Construcțiile din zona centrală implică o tratare arhitecturală specifică, cu rol de reprezentativitate

1.2. Recomandări pentru RLU - PUG privind imaginea satului

În raport cu impactul utilizărilor admise asupra imaginii zonei centrale, se recomandă ca RLU-PUG să vizeze următoarele linii strategice de reglementare urbanistică:

(a) Fronturile stradale din zona centrală vor adăposti funcțiuni destinate cu precădere publicului larg, respectiv obiective de utilitate publică, dar nu numai: instituţii administrative, financiar-bancare, de sănătate, culturale şi de cult, unităţi comerciale şi de servicii, unităţi turistice şi de alimentaţie publică, spaţii publice amenajate, agrement, recreere, dar și locuinţe individuale.
(b) Construcțiile anexă (ex: garaje) vor fi amplasate retras de la frontul stradal.
(c) Să se mențină unui procent adecvat de locuințe individuale în zona centrală, respectiv minim 30%.
(d) Să se încurajeze conversia construcțiilor existente (ex: șuri) în spații pentru funcțiuni cu caracter public.



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRILE INTERZISE

2.1. Impactul asupra imaginii satului

Activitățile interzise prin RLU-PUG contribuie la degradarea calității imaginii zonei centrale a satului, astfel:

(a) Construcțiile ce adăpostesc funcțiuni ce nu sunt destinate publicului larg determină o slabă utilizare a spațiului public aferent

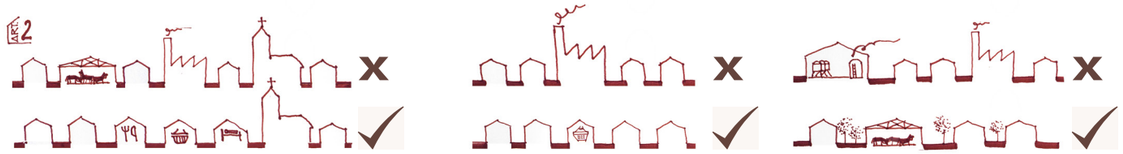
(b) Natura activităților interzise implică o tratare arhitecturală ce nu se află în concordanță cu necesitatea menținerii unor fronturi atractive

2.2. Recomandări pentru RLU - PUG privind imaginea satului

În raport cu necesitatea definirii activităților interzise în zona centrală, în vederea conservării și ocrotirii imaginii satului, se recomandă ca RLU-PUG să vizeze următoarele linii strategice de reglementare urbanistică:

(a) Se interzic activitățile generatoare de poluare (zgomot, praf, poluare chimică), respectiv: industrie, unități agricole. Se interzic alte activități necompatibile: garaje utilaje mari, stații de benzină, chioșcuri, panouri publicitare de mari dimensiuni Se consideră că aceste activități sunt incompatibile cu statutul unei zone centrale. Cu toate acestea, se recomandă menținerea activității de prelucrare lemn la nr. 144 în condițiile evitării poluării fonice și includerii posibilității de vizitare/vizionare a procesului de lucru de către turiști.

(b) Se interzic lucrări de natură să afecteze amenajarea spațiului public sau a parcelelor adiacente.



SECȚIUNEA III - CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 3 - CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

3.1. Impactul asupra imaginii satului

Structura tradițională a parcelarului specifică satului Cobătești reprezintă unul din elementele determinante în conturarea imaginii satului prin următoarele elemente cheie:

(a) Morfologia parcelarului a răspuns necesităților locuitorilor privind conformarea unei gospodării tradiționale, capabilă să deservească nevoilor unei familii.

(b) Tradițional, parcela poate fi divizată în două zone: zona de curte (reprezentând zona situată în relație cu drumul și destinată amplasării construcțiilor din gospodărie) și zona agricolă (reprezentând zona destinată activităților agricole din interiorul gospodăriei, cu întindere spre fundul de lot)

(c) Satul Cobătești are un parcelar tip bandă, cu parcele neregulate sau dreptunghiulare în centru (datorită densității) și parcele dreptunghiulare la periferie (aferente noilor dezvoltări)

(d) Structura parcelarului este subordonată configurației topografice a locului, determinând o țesătură pitorească, dispuse după o tramă stradală cu ramificații, dar adunată.

3.2. Recomandări pentru RLU - PUG privind imaginea satului

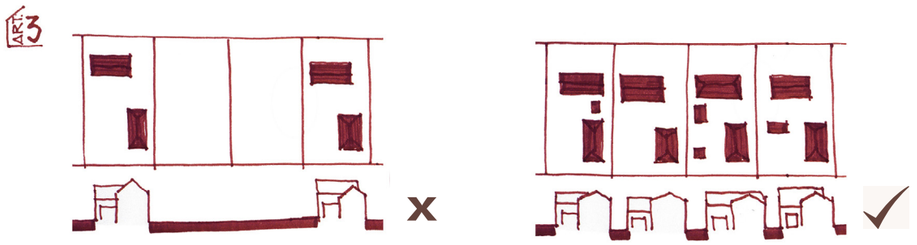
În raport cu necesitatea definirii caracteristicilor parcelelor pentru ocrotirea și conservarea imaginii zonei centrale a satului, se recomandă ca RLU-PUG să vizeze următoarele linii strategice de reglementare urbanistică:

(a) Se recomandă ca RLU-PUG să impună menținerea în mod obligatoriu a caracterului și a configurației actuale a parcelelor, interzicându-se fragmentarea proprietăților, reparcelarea, divizarea sau comasarea,. Comasarea se permite pentru parcele mai mici de pentru parcele mai mici de 500mp.

(b) Indicii urbanistici de ocupare ai terenului, respectiv POT si CUT vor fi stabiliți prin PUG, urmărindu-se respectarea valorilor din zona, astfel: POT 40%, CUT 0,6.

COBATESTI - ZONA CENTRALA *valorile sunt aproximative

NR. POSTAL	S. PARCELĂ	AMPRENTĂ CONSTRUCȚII	A.D.C. CONSTRUCȚII	POT est.	CUT est.	POT MEDIU ESTIMAT	CUT MEDIU ESTIMAT
57	1480 m2	323 m2	645 m2	**22%**	**0.44**	**35%**	**0.55**
34	1780 m2	582 m2	860 m2	**33%**	**0.48**		
76x	1260 m2	210 m2	210 m2	**17%**	**0.17**		
111x	1140 m2	294 m2	540 m2	**26%**	**0.47**		
52	1000 m2	350 m2	630 m2	**35%**	**0.63**		



ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

4.1. Impactul asupra imaginii satului

Rolul aliniamentului (reprezentând limita dintre proprietatea privată și proprietatea publică) și amplasarea clădirilor față de acesta este definit prin următoarele elemente cheie:

(a) Fațadele principale amplasate retras sau pe aliniament devin elemente ce "participă" la imaginea satului, acestea bordând perspectivele și direcțiile de privire de la nivelul străzii.

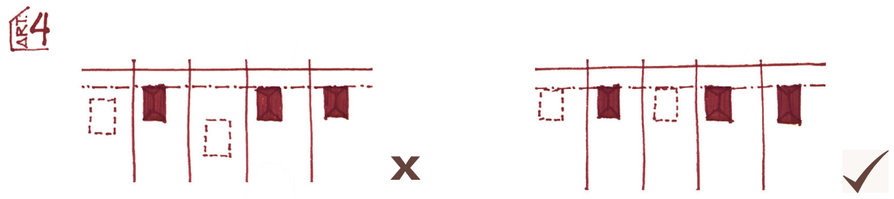
4.2. Recomandări pentru RLU - PUG privind imaginea satului

Se recomandă ca RLU-PUG să vizeze următoarele linii strategice de reglementare urbanistică:

(a) Cu referire la caracterul fronturilor din zona centrală, se recomandă ca RLU-PUG să stabilească construirea pe aliniament.

(b) În situația în care există aliniere unitară (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin trei parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

(c) În situația în care există o clădire de referință, aliniamentul acesteia va fi preluat în mod obligatoriu.



ARTICOLUL 5 - ALINIEREA LATERALĂ

5.1. Impactul asupra imaginii satului

Importanța alinierii laterale a construcțiilor în ocrotirea și conservarea imaginii zonei centrale a satului este definită prin următoarele elemente cheie:

(a) Alinierea laterală reprezintă modul în care se raportează construcțiile la limitele laterale ale parcelei. În cazul acestui sat, casele se alipesc de limita laterală nordică sau nord-vestică (pe hat sau la distanța conform Codului Civil), deschizându-se față de sud, iar șurele se dezvoltă de obicei de la o limită laterală la alta, dezvoltând sau nu unul sau două calcane.

5.2. Recomandări pentru RLU - PUG privind imaginea satului

Se recomandă ca RLU-PUG să vizeze următoarele linii strategice de reglementare urbanistică:

(a) Se recomandă ca prin RLU-PUG să se interzică construcțiile de tip înșiruit, aceste tipologii nefiind specifice satului Cobătești. Se pot construi construcții cuplate.

(b) În respectarea tradiției locale, șurele care delimitează clădirile și curțile față de terenul agricol se vor putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

(c) Noile construcții (respectiv șure) nu sunt obligate să se alipească la calcanele existente. Calcanele vor fi admise doar în cazul șurelor, în cazul construcțiilor de orice altă natură fiind interzise. Garajele se pot alipi la limita laterală, cu condiția unei înălțimi maxime de 2,5m



ARTICOLUL 6 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

6.1. Impactul asupra imaginii satului

Ca factor determinant în compunerea volumetriei generale, înălțimea construcțiilor constituie unul din elementele principale de conturare a imaginii caracteristice a zonei centrale a satului prin următoarele elemente cheie:

(a) Înălțimea unei construcții se raportează atât la înălțimea cornișei, cât și la coama acoperișului.

(b) Topografia locului (cu referire la construcțiile amplasate pe terenurile în pantă) poate constitui un element favorabil de amplificare sau diminuare a înălțimii construcției, urmărindu-se integrarea armonioasă a acesteia în peisaj

(c) În raport cu silueta generală a satului, doar turla bisericii se constituie ca accent de înălțime. Masa fondului construit se desfășoară pe parter sau demisol și parter. Totuși, locuințele noi stridente depășesc cornișa generala a satului, alterând imaginea acestuia.

6.2. Recomandări pentru RLU - PUG privind imaginea satului

În raport cu necesitatea definirii criteriilor privind înălțimile maxime admise pentru noile construcții în vederea ocrotirii și conservării imaginii zonei centrale, se recomandă ca RLU-PUG să vizeze următoarele linii strategice de reglementare urbanistică:

(a) Se recomandă ca RLU-PUG să impună necesitatea elaborării unui studiu sintetic de impact asupra imaginii satului a noilor construcții și modul de integrare a volumului general propus în peisajul local (ex: simulare prin fotomontaje etc)

(b) Se recomandă ca RLU-PUG să limiteze înălțimea maximă a construcțiilor la S/D+P+M sau S/D+P

NOTĂ ABREVIERI:
S - Subsol
D - Demisol
P - Parter
M - Mansardă

(c) Înălţimea maximă admisă a clădirilor de locuit, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 5 m.

(d) Înălţimea maximă admisă a clădirilor de locuit, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 9 m.



ARTICOLUL 7 - ARHITECTURA CLĂDIRILOR

7.1. Impactul asupra imaginii satului

În raport cu noile construcții sau modificări asupra celor existente, importanța compoziției generale a arhitecturii construcțiilor în conturarea imaginii zonei centrale a satului este determinată de următoarele elemente cheie:

(a) Coerența imaginii zonei centrale a satului este rezultatul respectării de-a lungul timpului a tradiției arhitecturale locale;

(b) Tradiția arhitecturală locală, cu referire la principiile de compoziție arhitecturală a construcțiilor (conformarea acoperișurilor, fațadelor, golurilor, materialelor etc), a generat de-a lungul veacurilor patrimoniul construit al satului Cobătești. Protejarea tradiției arhitecturale locale constituie obiectivul acestui studiu, intrucat imaginea unică a satului s-a construit prin menținerea valorilor autentice locale.

7.2. Recomandări pentru RLU - PUG privind imaginea satului

În raport cu necesitatea definirii criteriilor de conformare arhitecturală a noilor construcții pentru ocrotirea și conservarea imaginii zonei centrale, se recomandă ca RLU-PUG să vizeze următoarele linii strategice de reglementare urbanistică:

(a) Arhitectura clădirilor noi va respecta caracterul arhitectural general al străzii, înscriindu-se în scara definită de clădirile de referinţă din imediata vecinătate.

(b) Se vor conforma acoperișuri conform cu tipurile de acoperis existente în zonă, de la care se va prelua numărul de ape, dispunerea față de soare/stradă, unghiul și materialele.

(c)Este interzisă construirea de lucarne cu forme atipice. Se vor folosi de preferinţă luminatoare - cu lumină zenitală. Se recomandă ca spre stradă (pe cât este posibil) să nu se amplaseze ferestre de mansardă, lucarne netradiţionale, panouri solare sau alte elemente care perturbă imaginea străzii.

(d) La fatada principală se vor utiliza ferestre având raportul dintre lățime și înălțime aproximativ 1/2. Se interzic ferestrele cu arce.



ARTICOLUL 8 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

8.1. Impactul asupra imaginii satului

Aspectul exterior al acestora (cu referire la materialele și finisajele utilizate) reprezintă un factor cheie în determinarea imaginii zonei centrale a satului, prin următoarele elemente principale:

(a) Cromatica naturală a materialelor și a finisajelor preluate din mediul natural și utilizate în mod tradițional în construcția clădirilor a permis, ca în timp, acestea să genereze un peisaj coerent

(b) În prezent, apariția materialelor noi și accesibilitatea acestora a dus la utilizarea lor in situații neadecvate care au alterat, uneori iremediabil, imaginea satului (ex: gresie pe soclu, vopseluri și tencuieli stridente, materiale inadecvate pentru învelitoare - tablă, carton bituminos etc).

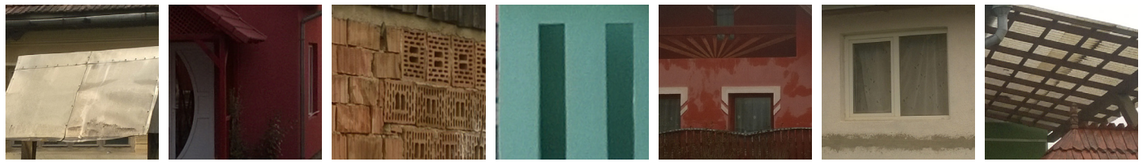
8.2. Recomandări pentru RLU - PUG privind imaginea satului

În raport cu necesitatea de stabilire a tipurilor de materiale şi finisaje utilizate în construcția noilor clădiri, sau în operațiunile de intervenție asupra celor existente, pentru ocrotirea și conservarea imaginii zonei centrale a satului se recomandă ca RLU-PUG să vizeze următoarele linii strategice de reglementare urbanistică:

(a) La exterior, vor putea fi utilizate următoarele materiale și finisaje: caramida aparentă, lemn aparent, tencuiala albă și crem deschis, țiglă ceramică, șindrilă, tâmplărie lemn/ sau PVC imitație lemn)



(b) La exterior sunt interzise următoarele materiale (tablă, tencuieli stridente, PVC, fier forjat, culori stridente, plasticuri, placaje cu piatră, placaje ceramice, carton bituminos, plăci ondulate transparente/translucide).



(c) La clădirile cu valoare arhitecturală, în cazul renovărilor de faţade se vor utiliza materiale tradiţionale (tencuială cu mortar de var, profilaturi executate cu mortar, trase cu sablonul). Învelitorile, atât în cazul construcţiilor noi cât şi la renovări de construcţii existente, vor fi executate din ţigle ceramice de culoare roşu-maroniu sau şindrilă (în cazul unor restaurări, renovări de învelitoare de şindrilă).

(d) Pentru rezolvarea unor detalii speciale ale invelitorilor, cu condiția ca ele să nu depășească mai mult de 25% din suprafața învelitorii, se poate utiliza tabla de culoare închisă.
(e) Firmele luminoase vor fi amplasate pe proprietatea privată. Se recomandă dimensiuni maxime de 100x100cm. Materialele folosite vor fi lemn, metal, cu vopsele și culori la liberă alegere. Firmele vor fi iluminate prin lumină direcționată/de accent. Nu se vor folosi firme luminoase realizate din plastic.



ARTICOLUL 9 - ECHIPARE EDILITARĂ

9.1. Impactul asupra imaginii satului

Elementele vizibile ale infrastructurii edilitare participă într-un procent important la imaginii satului, prin următoarele elemente cheie:

(a) Calitatea soluțiilor de proiectare și de rezolvare tehnică a elementelor ce compun rețeaua tehnico-edilitară a satului: șanțurile de scurgere a apelor pluviale, spațiile de depozitare a deșeurilor, rețelele de alimentare cu energie electrică, cabluri telecomunicații etc

9.2. Recomandări pentru RLU - PUG privind imaginea satului

În raport cu necesitatea definirii modalităților de echipare și dotare cu infrastructuri tehnico-edilitare pentru noile construcții în vederea ocrotirii și conservării imaginii zonei centrale, se recomandă ca RLU-PUG să vizeze următoarele linii strategice de reglementare urbanistică:

(a) Pentru diminuarea impactului vizual, se recomandă ca RLU-PUG să impună necesitatea ca toate branșamentele și toate intervențiile noi în rețeaua edilitară să se pozeze subteran.
(b) Antenele TV, aparatele de climatizare si elementele infrastructurii de telefonie mobilă (ex: stâlpii de telefonie mobilă) vor fi amplasate și mascate astfel încât acestea să nu fie vizibile din stradă, sau dintr-un punct de belvedere asupra satului.
(c) Se recomandă, pe termen mediu și lung, pozarea subterana a rețelelor edilitare pozate aerian sau la sol în prezent: telecomunicații, electricitate, gaz.



SECȚIUNEA IV - DOMENIUL PUBLIC

ARTICOLUL 10 - AMENAJĂRI

10.1. Impactul asupra imaginii satului

Calitatea amenajării spațiilor de uz public (străzi și drumuri locale, șanțuri de scurgere a apelor de-a lungul drumurilor etc) reprezintă unul din cei mai importanți factori de atractivitate al spațiului rural

(a) Imaginea de calitate a spațiului public reprezintă unul din factorii principali de atracție a locuitorilor în zona centrală.
(b) Elementele de identitate locală situate în zona centrală (școla, grădinița, casa de cultură, magazinul) pot fi puse în valoare extraordinară printr-o amenajare de calitate a spațiului public ce le înconjoară.
(c) O imagine de calitate a spațiului public este dată prin utilizarea materialelor locale și tehnicilor de construire tradiționale
(d) În amenajarea spațiilor publice trebuie acordată o atenție deosebită ca spațiul respectiv să își păstreze caracterul rural și să nu genereze un hibrid urban-rural, care se depărtează, prin arhitectură, materiale și finisaje de specificul zonei.

10.2. Recomandări pentru RLU - PUG privind imaginea satului

În raport cu necesitatea definirii criteriilor de intevenție privind amenarea spațiilor de uz public în vederea ocrotirii și conservării imaginii zonei centrale, se recomandă ca RLU-PUG să vizeze următoarele linii strategice de reglementare

urbanistică:

(a) Materialele permise în operațiunile de amenajare a spațiului public sunt materiale: lemn, piatră, cărămidă, dar și materiale moderne (sticlă, metal, beton), adaptate și aprobate în urma unui studiu de impact asupra imaginii satului.
(b) Ca parte a ocrotirii și conservării imaginii zonei centrale a satului, se vor prevedea spații special amenajate pentru activitățile de publicitate și informare și orice alt tip de anunțuri. Aceste spații vor fi construite utilizând exclusiv materiale locale.



ARTICOLUL 11 - VEGETAȚIA

11.1. Impactul asupra imaginii satului

Elementele de vegetație sunt parte integrantă din peisajul satului, constituind, alături de patrimoniul construit, unul din elementele valoroase de bază a peisajului.

(a) Masele de vegetație (ex: pădurile), alinierile vegetale, sau plantațiile punctuale (ex: arbori, arbuști) încadrează și orientează direcțiile valoroase de perspectivă
(b) Indiferent de localizarea elementelor vegetale (fie pe domeniul public, fie în interiorul gospodăriilor), prin poziția și prezența lor, acestea devin veritabile puncte naturale de reper vizual
(c) Elementele de vegetație contribuie în mod semnificativ la menținerea biodiversității și a calității mediului satului.

11.2. Recomandări pentru RLU - PUG privind imaginea satului

Se recomandă ca RLU-PUG să vizeze următoarele linii strategice de reglementare urbanistică:

(a) Elementele de vegetație trebuie protejate, întreținute și consolidate prin noi plantații.
(b) Prin plantații se vor proteja și consolida direcțiile valoroase de perspectivă (prin amplasarea atentă a noilor elemente vegetale) și utilizarea vegetației autohtone pentru menținerea caracteristicilor locale ale peisajului tradițional.
(c) Intervențiile asupra plantațiilor existente vor urmări menținerea atmosferei specifice - respectiv utilizarea speciilor autohtone, păstrarea modelelelor de plantare locale, respectiv - pe limite de proprietate, de-a lungul pârâurilor sau de-a lungul drumurilor.



SECȚIUNEA V - CONDIȚIILE DE AVIZARE A NOILOR INTERVENȚII

ARTICOLUL 12 - LUCRĂRI CU OBLIGATIVITATEA OBȚINERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE

În vederea ocrotirii și conservării imaginii satului, liniile strategice de reglementare urbanistică definite prin articolele 1-11, vizează următoarele tipuri de lucrări și care necesită obținerea în prealabil a autorizației de construire.

(a) Lucrări de construire de noi clădiri, extinderi ale celor existente sau demolări de construcții

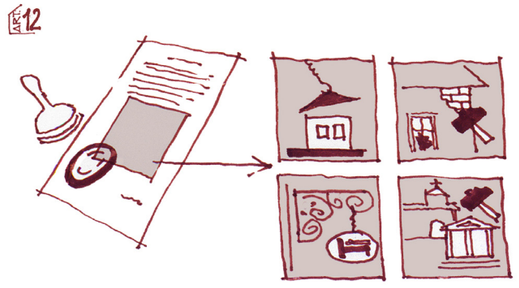
(b) Renovări și reabilitări ale construcțiilor existente: lucrări de reparații la fațade, învelitori, revopsirea fațadei

(c) Amplasare de firme și reclame

(d) Intervenții de amenajare a spațiilor publice, sau asupra elementelor de infrastructură tehnico-edilitară.

(e) Pentru lucrările de construcții de orice fel în zona de protecție a monumentelor istorice se va obține obligatoriu avizul Comisiei de monumente istorice.

(f) La amplasamentele din fronturile aliniate la stradă în cadrul documentației pentru obtinerea autorizației de construire se va întocmi desfășurată stradală cuprinzând două fațade de pe ambele părți ale casei propuse ale clădirilor imediat învecinate de pe aceeași parte a străzii și una de pe partea opusă.



ZONA DE LOCUIT - UTR 2

SECȚIUNEA I - CARACTERUL ȘI DELIMITAREA ZONEI DE LOCUIRE

1.1. Zona de locuit (UTR2) reprezintă zonele din intravilanul satului Cobătești (comuna Șimonești) cu funcțiunea predominantă de locuire.

1.2. Caracterul general al zonei de locuit este determinat prin următoarele caracteristici cheie:

(a) Parcelarul este de tip tradițional, cu parcele de tip bandă

(b) Structura localității în această zonă este de tip liniar, cu ramificații

(c) Așezarea clădirilor în raport cu strada se realizează în model "în pieptene"

(d) Zona construită este compactă, fiind fragmentată în două zone de pârâu

SECȚIUNEA II - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRILE ADMISE

1.1. Impactul asupra imaginii satului

Activitățile permise prin RLU-PUG contribuie la menținerea unei calități ridicate a imaginii și a confortului locuirii:

(a) Activitățile din perimetrul zonei de locuit reprezintă elementul determinant în creșterea calității locuirii în această zonă a satului.

(b) Construcțiile ce compun gospodăria, precum și construcțiile ce adăpostesc funcțiuni complementare locurii implică o tratare arhitecturală specifică unei zone de locuit

1.2. Recomandări pentru RLU - PUG privind imaginea satului

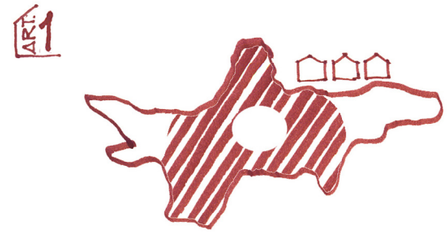
În raport cu impactul utilizărilor admise asupra imaginii zonei de locuit, se recomandă ca RLU-PUG să vizeze următoarele linii strategice de reglementare urbanistică:

(a) Funcțiunile admise vor fi cu precădere locuințele individuale și funcțiunile specifice unei gospodării tradiționale secuiești (anexe, etc)

(b) Printre funcțiunile admise, complementare locuințelor, se numără: funcțiuni culturale (ex: casă memorială, muzeu etnografic etc), funcțiunile cu caracter cotidian și de interes local (comerț, servicii, alimentație publică etc), spații de cazare, pensiuni etc.

(c) Se recomandă ca RLU-PUG să permită desfășurarea activităților artizanale aferente funcțiunii de locuire, prestate în special de proprietari, cu condiția ca acestea să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

(d) Anexele gospodărești de creștere a animalelor, depozitarea produselor agricole și ale dejecțiilor animaliere sunt permise cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare. Între platformele ecologice de depozitare a dejecțiilor animaliere și locuințe sau clădiri cu funcțiuni publice se va păstra o distanță minimă de 30 m.



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRILE INTERZISE

2.1. Impactul asupra imaginii satului

Activitățile interzise prin RLU-PUG contribuie la degradarea calității imaginii zonei de locuit și a calității locuirii în general, astfel:

(a) Construcțiile ce adăpostesc funcțiuni ce nu sunt compatibile cu funcțiunea de locuire determină o scădere a calității locuirii (implică poluare, etc)

(b) Natura activităților interzise implică o tratare arhitecturală specifică a construcțiilor ce adăpostesc aceste activități și care, de cele mai multe ori, nu este în concordanță cu necesitatea menținerii unei imagini atractive pentru zona rezidențială

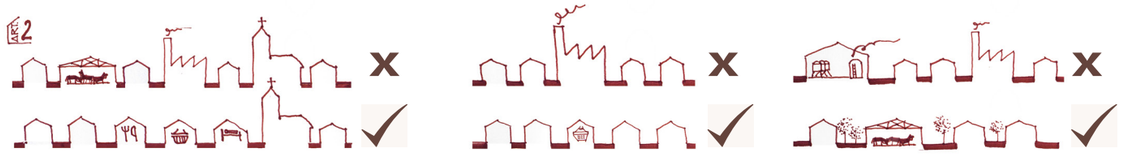
2.2. Recomandări pentru RLU - PUG privind imaginea satului

În raport cu necesitatea definirii activităților interzise în zona de locuit, se recomandă ca RLU-PUG să vizeze următoarele linii strategice de reglementare urbanistică:

(a) Se interzic activitățile generatoare de poluare (zgomot, praf, poluare chimică). Se consideră că aceste activități sunt incompatibile cu zona de locuit și pot degrada pe termen mediu și lung clădirile tradiționale valoroase.

(b) Printre utilizările interzise în zona de locuit, se numără: construcțiile destinate creșterii animalelor în scop industrial - ferme, construcțiile de mari dimensiuni cu caracter tehnic (ex: garaje de mari dimensiuni pentru autobuze, autocamioane), mari zone agrement (aquapark), etc, staţii de benzină, chioşcuri, panouri publicitare de mari dimensiuni

(d) Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientată spre stradă) de zona posterioară a parcelei (cu folosinţă agricolă) poate avea utilizarea tradiţională de şură sau poate avea orice altă utilizare permisă.



SECŢIUNEA III - CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 3 - CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

3.1. Impactul asupra imaginii satului

Structura tradițională a parcelarului specifică satului Cobătești reprezintă unul din elementele determinante în conturarea imaginii satului prin următoarele elemente cheie:

(a) Morfologia parcelarului a răspuns necesităților locuitorilor privind conformarea unei gospodării tradiționale, capabilă să deservească nevoilor unei familii.

(b) Tradițional, parcela poate fi divizată în două zone: zona de curte (reprezentând zona situată în relație cu drumul și destinată amplasării construcțiilor din gospodărie) și zona agricolă (reprezentând zona destinată activităților agricole din interiorul gospodăriei, cu întindere spre fundul de lot)

(c) Satul Cobătești are un parcelar tip bandă, cu parcele neregulate sau dreptunghiulare în centru (datorită densității) și parcele dreptunghiulare la periferie (aferente noilor dezvoltări)

(d) Structura parcelarului este subordonată configurației topografice a locului, determinând o țesătură pitorească, dispuse după o tramă stradală cu ramificații, dar adunată.

3.2. Recomandări pentru RLU - PUG privind imaginea satului

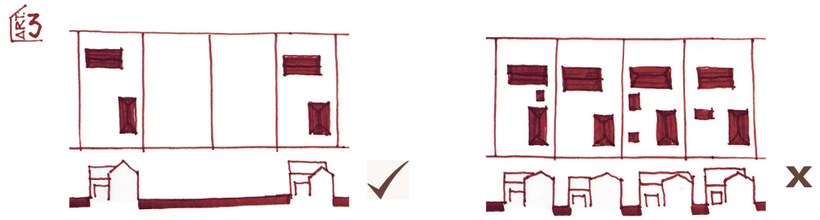
În raport cu necesitatea definirii caracteristicilor parcelelor pentru ocrotirea și conservarea imaginii zonei centrale a satului, se recomandă ca RLU-PUG să vizeze următoarele linii strategice de reglementare urbanistică:

(a) Se recomandă ca RLU-PUG să impună menținerea în mod obligatoriu a caracterului și a configurației actuale a parcelelor, interzicându-se fragmentarea proprietăților, reparcelarea, divizarea sau comasarea,. Comasarea se permite pentru parcele mai mici de pentru parcele mai mici de 500mp.

(b) Indicii urbanistici de ocupare ai terenului, respectiv POT si CUT vor fi stabiliți prin PUG, urmărindu-se respectarea valorilor din zona, astfel: POT 30%, CUT 0,4.

COBATESTI - ZONA DE LOCUIT *valorile sunt aproximative

NR. POSTAL	S. PARCELĂ	AMPRENTĂ CONSTRUCȚII	A.D.C. CONSTRUCȚII	POT est.	CUT est.	POT MEDIU ESTIMAT	CUT MEDIU ESTIMAT
65	1990 m2	200 m2	500 m2	**25%**	**0.25**	25%	0.25
75	4020 m2	520 m2	650 m2	**13%**	**0.16**		
5	1430 m2	251 m2	360 m2	**18%**	**0.25**		
138	3150 m2	393 m2	390 m2	**12%**	**0.12**		
118	2770 m2	270 m2	365 m2	**10%**	**0.13**		



ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

4.1. Impactul asupra imaginii satului

Rolul aliniamentului (reprezentând limita dintre proprietatea privată și proprietatea publică) și amplasarea clădirilor față de acesta este definit prin următoarele elemente cheie:

(a) Fațadele principale amplasate retras sau pe aliniament devin elemente ce "participă" la imaginea satului, acestea bordând perspectivele și direcțiile de privire de la nivelul străzii.

4.2. Recomandări pentru RLU - PUG privind imaginea satului

Se recomandă ca RLU-PUG să vizeze următoarele linii strategice de reglementare urbanistică:

(a) Cu referire la caracterul fronturilor, se recomandă ca RLU-PUG să stabilească construirea pe alinierea existentă, dar nu la mai mult de 3 m de aliniament

(c) În situația în care există aliniere unitară (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin trei parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

(d) În situaţia în care există o clădire de referinţă, aliniamentul acesteia va fi preluat în mod obligatoriu.

(e)Construcţiile anexe se vor amplasa retrase de frontul stradal. Se interzice amplasarea garajelor la frontul stradal. La clădirile aliniate la frontul stradal se interzice realizarea de uşi de garaj în cadrul faţadei clădirii.



ARTICOLUL 5 - ALINIEREA LATERALĂ

5.1. Impactul asupra imaginii satului

Importanța alinierii laterale a construcțiilor în ocrotirea și conservarea imaginii zonei centrale a satului este definită prin următoarele elemente cheie:

(a) Alinierea laterală reprezintă modul în care se raportează construcțiile la limitele laterale ale parcelei. În cazul acestui sat, casele se alipesc de limita laterală nordică sau nord-vestică (pe hat sau la distanța conform Codului Civil), deschizându-se față de sud, iar șurele se dezvoltă de obicei de la o limită laterală la alta, dezvoltând sau nu unul sau două calcane.

5.2. Recomandări pentru RLU - PUG privind imaginea satului

Se recomandă ca RLU-PUG să vizeze următoarele linii strategice de reglementare urbanistică:

(a) Se recomandă ca prin RLU-PUG să se interzică construcțiile de tip înșiruit, aceste tipologii nefiind specifice satului Cobătești. Se pot construi construcții cuplate.

(b) În respectarea tradiției locale, șurele care delimitează clădirile și curțile față de terenul agricol se vor putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

(c) Noile construcții (respectiv șure) nu sunt obligate să se alipească la calcanele existente. Calcanele vor fi admise doar în cazul șurelor, în cazul construcțiilor de orice altă natură fiind interzise. Garajele se pot alipi la limita laterală, cu condiția unei înălțimi maxime de 2,5m.



ARTICOLUL 6 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

6.1. Impactul asupra imaginii satului

Ca factor determinant în compunerea volumetriei generale, înălțimea construcțiilor constituie unul din elementele principale de conturare a imaginii caracteristice satului prin următoarele elemente cheie:

(a) Înălțimea unei construcții se raportează atât la înălțimea cornișei, cât și la coama acoperișului.

(b) Topografia locului (cu referire la construcțiile amplasate pe terenurile în pantă) poate constitui un element favorabil de amplificare sau diminuare a înălțimii construcției, urmărindu-se integrarea armonioasă a acesteia în peisaj

(c) În raport cu silueta generală a satului, doar turla bisericii se constituie ca accent de înălțime. Masa fondului construit se desfășoară pe parter sau demisol și parter. Totuși, locuințele noi stridente depășesc cornișa generala a satului, alterând imaginea acestuia.

6.2. Recomandări pentru RLU - PUG privind imaginea satului

În raport cu necesitatea definirii criteriilor privind înălțimile maxime admise pentru noile construcții în vederea ocrotirii și conservării imaginii zonei centrale, se recomandă ca RLU-PUG să vizeze următoarele linii strategice de reglementare urbanistică:

(a) Se recomandă ca RLU-PUG să impună necesitatea elaborării unui studiu sintetic de impact asupra imaginii satului a noilor construcții și modul de integrare a volumului general propus în peisajul local (ex: simulare prin fotomontaje etc)

(b) Se recomandă ca RLU-PUG să limiteze înălțimea maximă a construcțiilor la S/D+P+M sau S/D+P

NOTĂ ABREVIERI:
S - Subsol
D - Demisol
P - Parter
M - Mansardă

(c) Înălțimea maximă admisă a clădirilor de locuit, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 5 m.

(d) Înălțimea maximă admisă a clădirilor de locuit, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 9 m.



ARTICOLUL 7 - ARHITECTURA CLĂDIRILOR

7.1. Impactul asupra imaginii satului

În raport cu noile construcții sau modificări asupra celor existente, importanța compoziției generale a arhitecturii construcțiilor în conturarea imaginii zonei centrale a satului este determinată de următoarele elemente cheie:

(a) Coerența imaginii zonei centrale a satului este rezultatul respectării de-a lungul timpului a tradiției arhitecturale locale;

(b) Tradiția arhitecturală locală, cu referire la principiile de compoziție arhitecturală a construcțiilor (conformarea acoperișurilor, fațadelor, golurilor, materialelor etc), a generat de-a lungul veacurilor patrimoniul construit al satului Cobătești. Protejarea tradiției arhitecturale locale constituie obiectivul acestui studiu, intrucat imaginea unică a satului s-a construit prin menținerea valorilor autentice locale.

7.2. Recomandări pentru RLU - PUG privind imaginea satului

În raport cu necesitatea definirii criteriilor de conformare arhitecturală a noilor construcții pentru ocrotirea și conservarea imaginii zonei centrale, se recomandă ca RLU-PUG să vizeze următoarele linii strategice de reglementare urbanistică:

(a) Arhitectura clădirilor noi va respecta caracterul arhitectural general al străzii, înscriindu-se în scara definită de clădirile de referință din imediata vecinătate.

(b) Se vor conforma acoperișuri conform cu tipurile de acoperis existente în zonă, de la care se va prelua numărul de ape, dispunerea față de soare/stradă, unghiul și materialele.

(c)Este interzisă construirea de lucarne cu forme atipice. Se vor folosi de preferință luminatoare - cu lumină zenitală. Se recomandă ca spre stradă (pe cât este posibil) să nu se amplaseze ferestre de mansardă, lucarne netradiționale, panouri solare sau alte elemente care perturbă imaginea străzii.

(d) La fatada principală se vor utiliza ferestre având raportul dintre lățime și înălțime aproximativ 1/2. Se interzic ferestrele cu arce.



ARTICOLUL 8 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

8.1. Impactul asupra imaginii satului

Aspectul exterior al acestora (cu referire la materialele și finisajele utilizate) reprezintă un factor cheie în determinarea imaginii zonei centrale a satului, prin următoarele elemente principale:

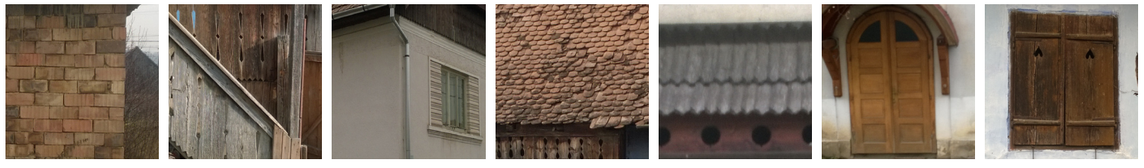
(a) Cromatica naturală a materialelor și a finisajelor preluate din mediul natural și utilizate în mod tradițional în construcția clădirilor a permis, ca în timp, acestea să genereze un peisaj coerent

(b) În prezent, apariția materialelor noi și accesibilitatea acestora a dus la utilizarea lor in situații neadecvate care au alterat, uneori iremediabil, imaginea satului (ex: gresie pe soclu, vopseluri și tencuieli stridente, materiale inadecvate pentru învelitoare - tablă, carton bituminos etc).

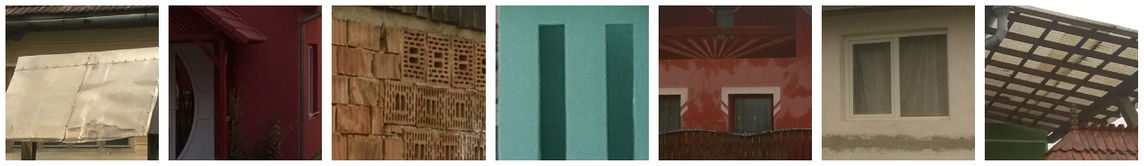
8.2. Recomandări pentru RLU - PUG privind imaginea satului

În raport cu necesitatea de stabilire a tipurilor de materiale și finisaje utilizate în construcția noilor clădiri, sau în operațiunile de intervenție asupra celor existente, pentru ocrotirea și conservarea imaginii zonei centrale a satului se recomandă ca RLU-PUG să vizeze următoarele linii strategice de reglementare urbanistică:

(a) La exterior, vor putea fi utilizate următoarele materiale și finisaje: caramida aparentă, lemn aparent, tencuiala albă și crem deschis, țiglă ceramică, șindrilă, tâmplărie lemn/ sau PVC imitație lemn)



(b) La exterior sunt interzise următoarele materiale (tablă, tencuieli stridente, PVC, fier forjat, culori stridente, plasticuri, placaje cu piatră, placaje ceramice, carton bituminos, plăci ondulate transparente/translucide).



(c) La clădirile cu valoare arhitecturală, în cazul renovărilor de fațade se vor utiliza materiale tradiționale (tencuială cu mortar de var, profilaturi executate cu mortar, trase cu sablonul). Învelitorile, atât în cazul construcţiilor noi cât şi la renovări de construcţii existente, vor fi executate din ţigle ceramice de culoare roşu-maroniu sau şindrilă (în cazul unor restaurări, renovări de învelitoare de şindrilă).

(d) Firmele luminoase vor fi amplasate pe proprietatea privată. Se recomandă dimensiuni maxime de 100x100cm. Materialele folosite vor fi lemn, metal, cu vopsele și culori la liberă alegere. Firmele vor fi iluminate prin lumină direcționată/de accent. Nu se vor folosi firme luminoase realizate din plastic.



ARTICOLUL 9 - ECHIPARE EDILITARĂ

9.1. Impactul asupra imaginii satului

Elementele vizibile ale infrastructurii edilitare participă într-un procent important la imaginii satului, prin următoarele elemente cheie:

(a) Calitatea soluțiilor de proiectare și de rezolvare tehnică a elementelor ce compun rețeaua tehnico-edilitară a satului: șanțurile de scurgere a apelor pluviale, spațiile de depozitare a deșeurilor, rețelele de alimentare cu energie electrică, cabluri telecomunicații etc

9.2. Recomandări pentru RLU - PUG privind imaginea satului

În raport cu necesitatea definirii modalităților de echipare și dotare cu infrastructuri tehnico-edilitare pentru noile construcții în vederea ocrotirii și conservării imaginii zonei centrale, se recomandă ca RLU-PUG să vizeze următoarele linii strategice de reglementare urbanistică:

(a) Pentru diminuarea impactului vizual, se recomandă ca RLU-PUG să impună necesitatea ca toate branșamentele și toate intervențiile noi în rețeaua edilitară să se pozeze subteran.

(b) Antenele TV, aparatele de climatizare si elementele infrastructurii de telefonie mobilă (ex: stâlpii de telefonie mobilă) vor fi amplasate și mascate astfel încât acestea să nu fie vizibile din stradă, sau dintr-un punct de belvedere asupra satului.

(c) Se recomandă, pe termen mediu și lung, pozarea subterana a rețelelor edilitare pozate aerian sau la sol în prezent: telecomunicații, electricitate, gaz.



SECȚIUNEA IV - DOMENIUL PUBLIC

ARTICOLUL 10 - AMENAJĂRI

10.1. Impactul asupra imaginii satului

Calitatea amenajării spațiilor de uz public (străzi și drumuri locale, șanțuri de scurgere a apelor de-a lungul drumurilor etc) reprezintă unul din cei mai importanți factori de atractivitate al spațiului rural

(a) Imaginea de calitate a spațiului public reprezintă unul din factorii principali de atracție a locuitorilor.

(b) Elementele de identitate locală pot fi puse în valoare extraordinară printr-o amenajare de calitate a spațiului public ce le înconjoară.

(c) O imagine de calitate a spațiului public este dată prin utilizarea materialelor locale și tehnicilor de construire tradiționale

(d) În amenajarea spațiilor publice trebuie acordată o atenție deosebită ca spațiul respectiv să își păstreze caracterul rural și să nu genereze un hibrid urban-rural, care se depărtează, prin arhitectură, materiale și finisaje de specificul zonei.

10.2. Recomandări pentru RLU - PUG privind imaginea satului

În raport cu necesitatea definirii criteriilor de intevenție privind amenarea spațiilor de uz public în vederea ocrotirii și conservării imaginii zonei centrale, se recomandă ca RLU-PUG să vizeze următoarele linii strategice de reglementare urbanistică:

(a) Materialele permise în operațiunile de amenajare a spațiului public sunt materiale: lemn, piatră, cărămidă, dar și materiale moderne (sticlă, metal, beton), adaptate și aprobate în urma unui studiu de impact asupra imaginii satului.

(b) Ca parte a ocrotirii și conservării imaginii zonei centrale a satului, se vor prevedea spații special amenajate pentru activitățile de publicitate și informare și orice alt tip de anunțuri. Aceste spații vor fi construite utilizând exclusiv materiale locale.

ARTICOLUL 11 - VEGETAȚIA



11.1. Impactul asupra imaginii satului

Elementele de vegetație sunt parte integrantă din peisajul satului, constituind, alături de patrimoniul construit, unul din elementele valoroase de bază a peisajului.

(a) Masele de vegetație (ex: pădurile), alinierile vegetale, sau plantațiile punctuale (ex: arbori, arbuști) încadrează și orientează direcțiile valoroase de perspectivă

(b) Indiferent de localizarea elementelor vegetale (fie pe domeniul public, fie în interiorul gospodăriilor), prin poziția și prezența lor, acestea devin veritabile puncte naturale de reper vizual

(c) Elementele de vegetație contribuie în mod semnificativ la menținerea biodiversității și a calității mediului satului.

11.2. Recomandări pentru RLU - PUG privind imaginea satului

Se recomandă ca RLU-PUG să vizeze următoarele linii strategice de reglementare urbanistică:

(a) Elementele de vegetație trebuie protejate, întreținute și consolidate prin noi plantații.

(b) Prin plantații se vor proteja și consolida direcțiile valoroase de perspectivă (prin amplasarea atentă a noilor elemente vegetale) și utilizarea vegetației autohtone pentru menținerea caracteristicilor locale ale peisajului tradițional.

(c) Intervențiile asupra plantațiilor existente vor urmări menținerea atmosferei specifice - respectiv utilizarea speciilor autohtone, păstrarea modelelelor de plantare locale, respectiv - pe limite de proprietate, de-a lungul pârâurilor sau de-a lungul drumurilor.



SECȚIUNEA V - CONDIȚIILE DE AVIZARE A NOILOR INTERVENȚII

ARTICOLUL 12 - LUCRĂRI CU OBLIGATIVITATEA OBȚINERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE

În vederea ocrotirii și conservării imaginii satului, liniile strategice de reglementare urbanistică definite prin articolele 1-11 vizează următoarele tipuri de lucrări și care necesită obținerea în prealabil a autorizației de construire.

(a) Lucrări de construire de noi clădiri, extinderi ale celor existente sau demolări de construcții

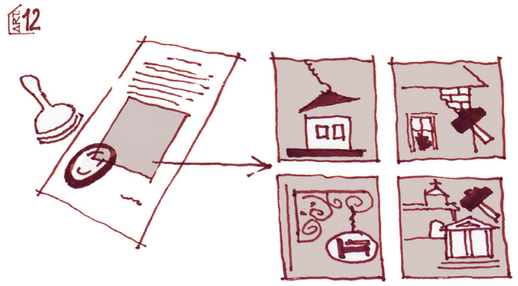
(b) Renovări și reabilitări ale construcțiilor existente: lucrări de reparații la fațade, învelitori, revopsirea fațadei

(c) Amplasare de firme și reclame

(d) Intervenții de amenajare a spațiilor publice, sau asupra elementelor de infrastructură tehnico-edilitară.

(e) Pentru lucrările de construcţii de orice fel în zona de protecţie a monumentelor istorice se va obţine obligatoriu avizul Comisiei de monumente istorice.

(f) La amplasamentele din fronturile aliniate la stradă în cadrul documentaţiei pentru obtinerea autorizaţiei de construire se va întocmi desfăşurată stradală cuprinzând două faţade de pe ambele părţi ale casei propuse ale clădirilor imediat învecinate de pe aceeaşi parte a străzii şi una de pe partea opusă.



ZONA DE UNITĂȚI AGRICOLE/MICĂ INDUSTRIE - UTR 3

SECȚIUNEA I - CARACTERUL ȘI DELIMITAREA ZONEI DE UNITĂȚI AGRICOLE ȘI DE MICĂ INDUSTRIE

1.1. Zona unităților agricole și microindustrie (UTR3) reprezintă zonele din intravilanul satului cu spații și activități predominante din sectorul agricol și secundar.

1.2. Caracterul general al zonei de unități agricole și de microindustrie este determinat prin construcțiile existente destinate activităților specifice agrozootehniei din mediul rural - comuna Șimonești - sat Cobătești, construite în perioada socialistă și care generează volumetrii amplificate ce nu se înscriu în caracteristica locului.

SECȚIUNEA II - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRILE ADMISE

1.1. Impactul asupra imaginii satului

Diminuarea impactului vizual al unităților agricole și de mică industrie specifică economiei rurale și integrarea coerentă a noilor dezvoltări din acest sector economic în peisajul rural contribuie la protejarea imaginii satului prin următoarele elemente cheie:

(a) Construcțiile destinate activităților agricole și de mică industrie nu constituie elemente tradiționale ale satului, acestea reprezentând elemente noi, atipice introduse începând cu jumătatea secolului XX în structura tradițională a satului.

(b) Astăzi, construcțiile agricole și de mică industrie sunt parte componentă a peisajului rural.

(c) Localizarea acestor activități către extremitățile intravilanului permite protejarea componentelor valoroase ale satului situate în zona centrală și în zonele de locuit și a imaginii generale a acestor zone.

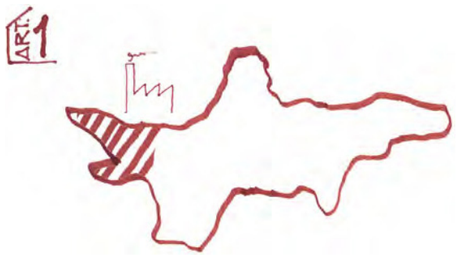
1.2. Recomandări pentru RLU - PUG privind imaginea satului

În raport cu ocrotirea și conservarea imaginii satului, se recomandă ca RLU-PUG să vizeze următoarele linii strategice de reglementare urbanistică:

(a) Funcțiunile admise sunt destinate activităților agricole și de mică industrie, printre care se numără cu titlu orientativ: construcții zootehnice cu respectarea distanțelor de protecție, stații de cercetare agricolă, spații pentru depozitarea produselor agricole, garaje utilaje agricole, spații destinate halelor de producție, prelucrare sau asamblare, platfome ecologice de depozitare a dejecțiilor animaliere.

(b) Anexele gospodărești de creștere a animalelor, depozitarea produselor agricole și ale dejecțiilor animaliere sunt permise cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare. Între platformele ecologice de depozitare a dejecțiilor animaliere și locuințe sau clădiri cu funcțiuni publice se va păstra o distanță minimă de 30 m.

(c) În raport cu necesitățile de desfășurare a acestor activități, se permite amplasarea în cadrul acestui UTR a construcțiilor cu rol administrativ și a altor spații anexe pentru personalul angajat în aceste activități.



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRILE INTERZISE

2.1. Impactul asupra imaginii satului

Pentru ocrotirea și conservarea imaginii satului, interzicerea anumitor activități în zonele destinate exclusiv activităților agricole și de mică industrie are ca scop consolidarea în timp a acestor zone, cu obiectiv strategic de asimilare sustenabilă în structura satului a acestor structuri ce nu constituie elemente tradiționale de definire a peisajului rural secuiesc.

2.2. Recomandări pentru RLU - PUG privind imaginea satului

Se recomandă ca RLU-PUG să vizeze următoarele linii strategice de reglementare urbanistică:

(a) Se recomandă ca RLU-PUG să interzică amplasarea tuturor funcțiunilor ce nu sunt destinate activităților de producție agricolă și de mică industrie, printre care se numără: instituțiile publice de interes local, activități cu caracter cotidian și de interes local (comerț, servicii, alimentație publică etc), spații de cazare turistică, spații publice și de recreere, stații de benzină, chioșcuri, panouri publicitare de mari dimensiuni etc.

(b) Se recomandă ca în cadrul zonelor agricole și de mică producție, RLU-PUG să interzică amplasarea locuințelor, cu excepția celor de serviciu pentru personalul angajat în cadrul acestor unități.

(c) Este interzisă orice activitate poluantă.

SECȚIUNEA III - CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 3 - CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

3.1. Impactul asupra imaginii satului

Specificul și necesitățile activităților agricole și de mică industrie necesită suprafețe și dimensiuni ale parcelelor ce definesc o modalitate atipică de utilizare a teritoriului intravilan. Impactul acestor structuri de parcelar asupra imaginii satului este determinat de următoarele elemente cheie:

(a) Natura activităților agricole și de mică industrie necesită suprafețe mari de teren care, în general, nu se înscriu în peisajul natural al locului (ex: terenuri ample cu suprafețe minerale lipsite de vegetație)

(b) Diferențele semnificative de scară (suprafață, dimensiuni) între parcelele de mică industrie și cele din zona centrală sau de locuit intră în contradicție cu imaginea tradițională a satului.

3.2. Recomandări pentru RLU - PUG privind imaginea satului

Având în vedere particularitatea și necesitățile activităților agricole și de mică industrie, se recomandă ca RLU-PUG să vizeze următoarele linii strategice de reglementare urbanistică:

(a) Se recomandă ca RLU-PUG să mențină structura actuală a parcelelor unde sunt amplasate unități agricole și de mică industrie.

(b) Pentru intervențiile ce vor viza extinderi, sau dezvoltări de noi spații de unități agricole, se recomandă ca RLU-PUG să impună obligativitatea elaborării documentațiilor de tip Plan Urbanistic Zonal (PUZ) prin care se va studia întreaga unitate agricolă și modul de integrare spațială și funcțională a acesteia în structura parcelarului tradițional al satului, în raport cu: suprafețele, formele și dimensiunile parcelelor.

(c) Indicii urbanistici de ocupare ai terenului, respectiv POT si CUT vor fi stabiliți prin PUG sau PUZ, urmărindu-se respectarea valorilor din zona

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

4.1. Impactul asupra imaginii satului

Rolul aliniamentului (reprezentând limita dintre proprietatea privată și proprietatea publică) și amplasarea clădirilor față de acesta este definit prin următoarele elemente cheie:

(a) Aliniamentul constituie "linia" de amplasare a gardului, care delimitează proprietatea publică de cea privată; Tratarea acestei limite devine un element cu rol major în ameliorarea imaginii conferite de unitățile agricole și de mică industrie.

(b) Fațadele principale amplasate retras sau pe aliniament devin elemente ce "participă" la imaginea satului

4.2. Recomandări pentru RLU - PUG privind imaginea satului

Având în vedere particularitatea modului de organizare pe parcelă a construcțiilor destinate activităților agricole și de mică industrie, se recomandă ca RLU-PUG să vizeze următoarele linii strategice de reglementare urbanistică:

(a) Pentru intervențiile ce vor viza extinderi, sau dezvoltări de noi spații de unități agricole, se recomandă ca RLU-PUG să impună obligativitatea elaborării, avizării și aprobării unei documentații de tip Plan Urbanistic Zonal (PUZ) prin care se va studia întreaga unitate agricolă din perspectiva amplasării favorabile a noilor construcții față de aliniament astfel încât acestea să participe în mod pozitiv la ocrotirea și conservarea imaginii satului.

(b) În cazul unor intervenții în cadrul incintelor agricole și de mică industrie care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, se recomandă ca RLU-PUG să impună obligativitatea elaborării, avizării și aprobării unei documentații de tip Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) prin care se va studia întreaga unitate agricolă din

perspectiva amplasării favorabile a noilor construcții față de aliniament astfel încât acestea să participe în mod pozitiv la ocrotirea și conservarea imaginii satului.

(c) Clădirile vor fi amplasate retras astfel încât să se respecte distanţa de siguranţă sanitară sau din punct de vedere a securităţii la incendiu

ARTICOLUL 5 - ALINIEREA LATERALĂ

5.1. Impactul asupra imaginii satului

Alinierea laterală a construcțiilor agricole și de mică industrie în ocrotirea și conservarea imaginii satului contribuie în mod semnificativ la conturarea imaginii satului

5.2. Recomandări pentru RLU - PUG privind imaginea satului

Având în vedere particularitatea modului de organizare pe parcelă a construcțiilor destinate activităților agricole și de mică industrie, se recomandă ca RLU-PUG să vizeze următoarele linii strategice de reglementare urbanistică:

(a) Pentru intervențiile ce vor viza extinderi, sau dezvoltări de noi spații de unități agricole, se recomandă ca RLU-PUG să impună obligativitatea elaborării, avizării și aprobării unei documentații de tip Plan Urbanistic Zonal (PUZ) prin care se va studia întreaga unitate agricolă din perspectiva amplasării favorabile a noilor construcții față de limitele laterale astfel încât acestea să participe în mod pozitiv la ocrotirea și conservarea imaginii satului.

(b) În cazul unor intervenții în cadrul incintelor agricole și de mică industrie care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, se recomandă ca RLU-PUG să impună obligativitatea elaborării, avizării și aprobării unei documentații de tip Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) prin care se va studia întreaga unitate agricolă din perspectiva amplasării favorabile a noilor construcții față de limitele laterale astfel încât acestea să participe în mod pozitiv la ocrotirea și conservarea imaginii satului.

(c) Clădirile vor fi amplasate retras astfel încât să se respecte distanţa de siguranţă sanitară sau din punct de vedere a securităţii la incendiu

(d) Clădirile vor fi amplasate față de limita laterală la jumătate din înălțimea celei mai înalte construcții, dar la nu mai puțin de 6m.

ARTICOLUL 6 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

6.1. Impactul asupra imaginii satului

În raport cu restul construcțiilor amplasate în zona centrală și zona de locuit a satului, particularitatea construcțiilor destinate activităților agricole și de mică industrie este dată de următoarele elemente cheie:

(a) Regimul de înălțime al acestor tipuri de construcții se constituie dintr-un singur nivel suprateran

(b) Adecvarea spațiilor la necesitățile curente ale activităților agricole și de mică industrie reclamă însă înălțimi ale construcțiilor ce depășesc înălțimea convențională a construcțiilor tradiționale: de regulă, între 6.0m - 9.0m

6.2. Recomandări pentru RLU - PUG privind imaginea satului

În raport cu necesitatea definirii criteriilor privind înălțimile maxime admise pentru noile construcții în vederea ocrotirii și conservării imaginii satului, se recomandă ca RLU-PUG să vizeze următoarele linii strategice de reglementare urbanistică:

(a) Se recomandă ca RLU-PUG să impună necesitatea elaborării unui studiu sintetic de impact asupra imaginii rurale a noilor construcții agricole și de mică industrie și modul de integrare a volumului general propus în peisajul local (ex: simulare prin fotomontaje etc)

(b) În cadrul zonei agricole și de mică industrie, se recomandă ca RLU-PUG să limiteze înălțimea maximă a construcțiilor 6.0m (prin măsurare la cornișă, în punctul cel mai înalt), respectiv la 9.0m (prin măsurare la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt).

ARTICOLUL 7 - ARHITECTURA CLĂDIRILOR

7.1. Impactul asupra imaginii satului

În raport cu noile construcții agricole și de mică industrie sau modificări asupra celor existente, importanța compoziției generale a arhitecturii construcțiilor în conturarea imaginii satului este determinată de următoarele elemente cheie:

(a) Constituite ca elemente atipice, ieșite din scara satului, construcțiile destinate activităților agricole și de mică industrie nu fac parte din arhitectura tradițională locală, acestea intrând în contradicție cu imaginea specifică satului;

(b) Tradiția arhitecturală locală, cu referire la principiile de compoziție arhitecturală a construcțiilor (conformarea acoperișurilor, fațadelor, soclurilor, golurilor etc), a generat de-a lungul veacurilor patrimoniul construit al satului. Protejarea tradiției arhitecturale locale constituie obiectivul acestui studiu.

7.2. Recomandări pentru RLU - PUG privind imaginea satului

În raport cu necesitatea definirii criteriilor de conformare arhitecturală a noilor construcții pentru ocrotirea și

conservarea imaginii satului, se recomandă ca RLU-PUG să vizeze următoarele linii strategice de reglementare urbanistică:

(a) Se vor utiliza acoperișuri în două ape sau în patru ape, nu se vor utiliza lucarne stridente. Se recomandă utilizarea luminatoarelor aflate în planul acoperișului. Obiectivul general al acestor reguli urmărește ca arhitectura noilor construcții cu caracter agricol sau de mică industrie să respecte caracterul general al satului;

ARTICOLUL 8 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

8.1. Impactul asupra imaginii satului

Aspectul exterior al clădirilor (cu referire la materialele și finisajele utilizate) reprezintă factorul cheie în conturarea imaginii satului, prin următoarele elemente principale:

(a) Cromatica naturală a materialelor și a finisajelor preluate din mediul înconjurător și utilizate în mod tradițional în construcția clădirilor a permis, ca în timp, acestea să fie integrate coerent cu peisajul local, generând o imagine armonioasă specifică satului.

(b) În prezent, apariția materialelor noi și accesibilitatea acestora a dus la utilizarea lor in situații neadecvate care au alterat, uneori iremediabil, imaginea satului (ex: gresie pe soclu, vopseluri și tencuieli stridente, materiale inadecvate pentru învelitoare - tablă, carton bituminos etc).

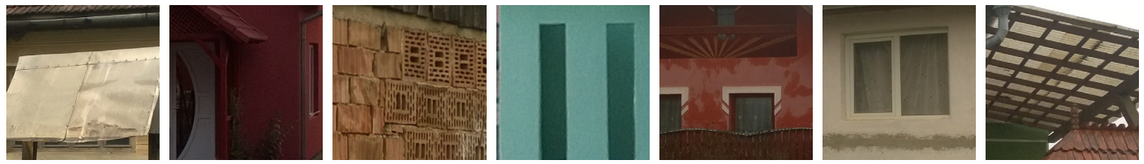
8.2. Recomandări pentru RLU - PUG privind imaginea satului

În raport cu necesitatea de stabilire a tipurilor de materiale și finisaje utilizate în construcția noilor clădiri, sau în operațiunile de intervenție asupra celor existente, se recomandă ca RLU-PUG să vizeze următoarele linii strategice de reglementare urbanistică:

(a) La exterior, vor putea fi utilizate următoarele materiale și finisaje: țiglă ceramică, tâmplărie PVC imitație lemn). Fațada principală, dacă este vizibilă din spațiul public, va utiliza caramida aparentă, lemn aparent, tencuiala albă sau crem deschis. Celelalte fațade, dacă nu sunt vizibile din spațiul public, pot fi realizate din alte materiale moderne, respectiv panouri termoizolante, tablă, etc



(b) La exterior sunt interzise următoarele materiale (tencuieli stridente, fier forjat, culori stridente, placaje cu piatră, placaje ceramice, carton bituminos, plăci ondulate transparente/translucide).



(c) Firmele luminoase vor fi amplasate pe proprietatea privată. Se recomandă dimensiuni maxime de 100x100cm. Materialele folosite vor fi lemn, metal, cu vopsele și culori la liberă alegere. Firmele vor fi iluminate prin lumină direcționată/de accent. Nu se vor folosi firme luminoase realizate din plastic.

ARTICOLUL 9 - ECHIPARE EDILITARĂ

9.1. Impactul asupra imaginii satului

Elementele vizibile ale infrastructurii edilitare participă într-un procent important la conturarea imaginii satului, prin următoarele elemente cheie:

(a) Calitatea soluțiilor de proiectare și de rezolvare tehnică a elementelor ce compun rețeaua tehnico-edilitară a satului: șanțurile de scurgere a apelor pluviale, spațiile de depozitare a deșeurilor, rețelele de alimentare cu energie electrică, cabluri telecomunicații etc

9.2. Recomandări pentru RLU - PUG privind imaginea satului

În raport cu necesitatea definirii modalităților de echipare și dotare cu infrastructuri tehnico-edilitare pentru noile construcții în vederea ocrotirii și conservării imaginii satului, se recomandă ca RLU-PUG să vizeze următoarea linie strategică de reglementare urbanistică:

(a) Toate clădirile amplasate în unitățile agricole și de mică industrie vor fi racordate la rețelele publice de apă

şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreţinerea şi funcţionarea instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare
(b) Toate rețelele edilitare vor fi pozate subteran.
(c) Se interzice montarea pe faţadele principale a antenelor TV şi a aparatelor de climatizare.
(d)Firmele luminoase şi reclamele se vor rezuma strict la profilul unităţii în cauză. Este interzisă afişarea de banner-e.

SECŢIUNEA IV - DOMENIUL PUBLIC

ARTICOLUL 10 - AMENAJĂRI

10.1. Impactul asupra imaginii satului

Calitatea amenajării spațiilor publice din proximitatea unităților agricole și de mică producție (străzi și drumuri locale, șanțuri de scurgere a apelor de-a lungul drumurilor etc) reprezintă unul din cei mai importanți factori de ameliorare a imaginii defavorabile a acestor tipuri de activități, prin următoarele elemente cheie:

(a) În amenajarea spațiilor publice trebuie acordată o atenție deosebită ca spațiul respectiv să își păstreze caracterul rural și să nu genereze un hibrid urban-rural, care se depărtează, prin arhitectură, materiale și finisaje de specificul zonei.

10.2. Recomandări pentru RLU - PUG privind imaginea satului

În raport cu necesitatea definirii criteriilor de intevenție privind amenarea spațiilor de uz public în vederea ocrotirii și conservării imaginii satului, se recomandă ca RLU-PUG să vizeze următoarele linii strategice de reglementare urbanistică:

(a) Materialele permise în operațiunile de amenajare a spațiului public sunt materiale: lemn, piatră, cărămidă, dar și materiale moderne (sticlă, metal, beton), adaptate și aprobate în urma unui studiu de impact asupra imaginii satului.
(b) Ca parte a ocrotirii și conservării imaginii zonei centrale a satului, se vor prevedea spații special amenajate pentru activitățile de publicitate și informare și orice alt tip de anunțuri. Aceste spații vor fi construite utilizând exclusiv materiale locale.

ARTICOLUL 11 - VEGETAŢIA

11.1. Impactul asupra imaginii satului

În raport cu unitățile agricole și de mică producție, elementele de vegetație constituie unul din elementele principale ce pot ameliora semnificativ prezența acestor unități în peisajul rural secuiesc, prin diminuarea impactului vizual al acestor clădiri asupra peisajului general al satului.

11.2. Recomandări pentru RLU - PUG privind imaginea satului

În raport cu necesitatea de stabilire a principiilor de amplasare strategică a elementelor de vegetație în zonele unităților agricole și de mică producție pentru ocrotirea și conservarea imaginii zonei de locuit a satului, se recomandă ca RLU-PUG să vizeze următoarele linii strategice de reglementare urbanistică:

(a) Se recomandă ca RLU-PUG să prevadă obligativitatea plantațiilor în lungul limitelor incintelor agricole și de mică producție care reprezintă totodată linii de separație față de alte unități teritoriale de referință.
(b) Intervențiile de plantare vor urmări utilizarea vegetației autohtone pentru menținerea caracteristicilor locale ale peisajului tradițional.

SECŢIUNEA V - CONDIŢIILE DE AVIZARE A NOILOR INTERVENȚII

ARTICOLUL 12 - LUCRĂRI CU OBLIGATIVITATEA OBŢINERII AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE

În vederea ocrotirii și conservării imaginii satului, liniile strategice de reglementare urbanistică definite prin articolele 1-11 vizează următoarele tipuri de lucrări și care necesită obținerea în prealabil a autorizației de construire.

(a) Lucrări de construire de noi clădiri, extinderi ale celor existente sau demolări de construcții
(b) Renovări și reabilitări ale construcțiilor existente: lucrări de reparații la fațade, învelitori, revopsirea fațadei
(c) Amplasare de firme și reclame
(d) Intervenții de amenajare a spațiilor publice, sau asupra elementelor de infrastructură tehnico-edilitară.
(e) Pentru lucrările de construcţii de orice fel în zona de protecţie a monumentelor istorice se va obţine obligatoriu avizul Comisiei de monumente istorice.
(f) La amplasamentele din fronturile aliniate la stradă în cadrul documentaţiei pentru obtinerea autorizaţiei de construire se va întocmi desfăşurată stradală cuprinzând două faţade de pe ambele părţi ale construcţiei propuse, ale clădirilor imediat învecinate de pe aceeaşi parte a străzii şi una de pe partea opusă.