

## **ANEXA 3**

### **REGLEMENTĂRI PENTRU CENTRUL DE COMUNĂ LUPENI**

Prezentele propuneri de reglementări nu sunt exhaustive și se referă numai de aspectele legate de dezideratul de menținerea valorilor tradiționale existente și restricționarea construcțiilor noi precum și a intervențiilor în așa fel ca acestea să nu altereze imaginea satului, dimpotrivă să se aducă îmbunătățiri, corectări în acest sens.

#### **A. DELIMITAREA ZONELOR LA CARE SE REFERĂ REGLEMENTĂRILE**

Reglementările propuse în acest punct se referă la zona centrală definită prin Planul urbanistic zonal .

#### **B. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **B.1. Utilizări admise**

- instituții administrative, financiar bancare, de sănătate, culturale și de cult
- unități comerciale și de servicii
- unități turistice și de alimentație publică
- locuințe individuale

##### **B.2. Utilizări interzise**

- activități care pot provoca degradarea clădirilor tradiționale valoroase activități productive sau orice activitate poluantă
- construcții noi cu destinații comerciale sau turistice care nu se încadrează ca volumetrie și forme arhitecturale în cadrul construit din zonă
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate
- construcții de garaje pentru mașini de mari dimensiuni (autocamioane, autobuze)
- stații de benzină
- construcții provizorii de orice natură - inclusiv chioșcuri
- panouri publicitare de dimensiuni mari
- depozite en-gros

## **C. AMPLASAREA CLĂDIRILOR**

### **C.1. Caracteristicile parcelelor**

se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor - comasările de parcele se permit numai în cazul parcelelor mai mici de 500 mp

### **C.2. Amplasarea față de aliniament**

Aliniamentul este definit în sensul prezentei propunerii de reglementări ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată

- așezarea clădirilor se va face pe aliniamentul definit de **clădirile de referință**

**Clădirile de referință** se consideră în primul rând clădirile cu valoare arhitecturală din apropiere, marcate pe planul de inventariere a valorilor (scara 1 : 5000). Nu se pot lua clădiri de referință clădiri cu intervenții majore cu volumetrie sau clădirile noi ieșite din scara tradițională a satului (a se vedea exemplele din documentația fotografică anexată).

- în acest sens în zonele construite compact, cu toate clădirile aliniate la frontul stradal (centrul propriu-zis), construcțiile noi vor fi amplasate obligatoriu aliniate la frontul stradal
- în restul zonei în funcție de vecinătățile existente se permite amplasarea clădirilor aliniate la frontul sau retrase de frontul stradal cu maximum 5 m.

### **C.3. Alinierea laterală**

- în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi de acest calcan

## **D. CONFORMAREA CLĂDIRILOR**

### **D.1. Înălțimi admise**

- înălțimea clădirilor, respectiv numărul de nivele permise va fi de un singur nivel suprateran + mansardă (S+P+M)
- se exceptează eventualele extinderi ale clădirilor publice cu nivele existente P+E, la care se permit două nivele supraterane + mansardă (S+P+E+M)
- la clădirile tradiționale cu valoare arhitecturală mansardarea se va executa în spațiul existent al podului
- la clădiri noi executate cu mansardă cota liniei de intersecție dintre planul exterior al zidului exterior finisat și planul învelitorii nu poate depăși cu maximum 90 cm cota planșeului de peste parter
- atunci când o clădire nouă este alăturată la calcanul unei construcții existente cu acoperiș, este recomandată preluarea pantei acoperișului, fără însă a depăși coama acoperișului existent

## D.2. Aspectul exterior

- arhitectura clădirilor noi va respecta caracterul arhitectural general al străzii, înscriindu-se înainte de toate în scara definită de clădirile de referință din apropiere se vor folosi forme de acoperiș simple, iar direcția principală a coamei se va determina în funcție de cele existente la clădirile de referință
- se interzice construirea de lucarne agresive. Se vor folosi de preferință ferestre de mansardă (ferestre aflate în planul învelitorii)

## D.3. Rezolvări de plastică arhitecturală ale fațadelor, tâmplărie

- raportul de plin-gol va urmări caracterul zonei
- pe fațadele către stradă se interzice executarea de suprafețe vitrate de mari dimensiuni
- forma golurilor - raportul între lățime și înălțime va fi cea tradițională (cu formă dominant verticală)
- la împărțirea tâmplăriei se va urmări prelurea tipurilor de împărțire tradițională cu două canate și canatele la rândul lor împărțite în mai multe ochiuri
- la fațadele unde au fost schimbate mai recent forma golurilor cu ferestre largi de trei canaturi, cu ocazia lucrărilor de reparații la fațadă este recomandat revenirea la forma originală a golurilor
- la clădirile existente cu tâmplărie tradițională se interzice înlocuirea acestora cu tâmplărie fără subîmpărțiri
- la clădirile care au pe fațade elemente decorative din tencuială (ancadramente de fereastră, profilaturi orizontale, streășini profilate, lezene, etc) este obligatorie păstrarea acestor elemente.
- la clădirile cu elemente decorative pe fatadă de tipul celor înșirate mai sus se interzice folosirea izolației termice din panouri izolante montate pe exterior.
- în cazul tâmplăriilor tradiționale valoroase, în funcție de valoarea arhitecturală a clădirii, precum și în funcție de gradul de avariere se va avea în vedere următoarea ordine de priorități:
  - o restaurarea tâmplăriei executată de către un specialist în domeniu
  - o refacerea parțială cu păstrarea și remontarea elementelor decorative
  - o refacerea tâmplăriei cu păstrarea formei golului, a împărțirilor existente, cu refacerea elementelor decorative și păstrarea tipului de finisaj (vopsitorie cu vopsele opace) o Se interzice:
- executarea tâmplăriilor din PVC sau metalice

## D.4. Materiale de finisaj

- la clădirile tradiționale cu valoare arhitecturală în cazul renovărilor de fațade se vor utiliza materiale tradiționale (tencuială cu mortar de var, profilaturi executate cu mortar, trase cu șablonul)
- la amplasamentele din froturile aliniate la stradă în cadrul documentației pentru obținerea autorizației de construire se va întocmi un **studiu cromatic** cuprinzând cel puțin fațadele clădirilor imediat învecinate
- învelitorile, atât în cazul construcțiilor noi cât și la renovări de construcții existente, vor fi executate din țigle ceramice de culoare roșu-marooniu sau eventual șindrilă (în cazul unor restaurări, renovări de învelitoare de șindrilă)
- pentru rezolvarea unor detalii mai speciale, care reprezintă o suprafață relativ mică din suprafața învelitorii, se permite folosirea tablei de culoare gri închis sau arămie, respectiv a tablei de aramă

Se interzice:

- utilizarea impropie a materialelor
- executarea pe fațade a placajelor ceramice, a placajelor de piatră, a suprafețelor metalice, a decorațiilor cu oglinzi
- utilizarea la vopsirea fațadelor a culorilor stridente
- utilizarea la învelitoare a țiglelor și plăcilor metalice, precum și a plăcilor ondulate transparente din plastic folosirea oricărui tip de învelitoare de altă culoare decât culoarea tradițională a țiglei (exceptând cazurile când se utilizează materiale din lemn de tip șindrilă)

## **E. CONSTRUCȚII ANEXE, PORȚI ȘI ÎMPREJMUIRI**

- construcțiile anexe se vor amplasa retrase de frontul stradal se interzice amplasarea garajelor adiacent la frontul stradal
- la clădirile aliniate la frontul stradal se interzice realizarea de uși de garaj în cadrul fațadei clădirii
- porțile și împrejmuirile se vor executa din materiale tradiționale (lemn, zidărie de piatră sau de cărămidă)
- se interzice realizarea porților și împrejmuirilor din beton sau metal

## **F. ELEMENTE DE ECHIPARE TEHNICĂ A CLĂDIRILOR, FIRME ȘI RECLAME**

- toate bransamentele se vor executa îngropat odată cu executarea unor lucrări de reparații la fațadă prin grija beneficiarului și a proiectantului se va elibera fațada de cablurile parazitare se interzice montarea pe fațada către stradă a antenelor TV și a agregatelor de climatizare
- firmele și reclamele se vor rezuma strict la profilul unității în cauză

Se interzice:

- folosirea reclamelor luminoase, stridente, precum și a literelor de înălțime foarte mare

## **G. SPAȚII PUBLICE G.1. Echipare, amenajări**

- orice intervenție de amenajare a spațiilor publice (piețe, parcuri, trotuare, partea carosabilă a drumului și parcajele, poduri, elemente de mobilier urban) se pot executa numai pe bază de documentații tehnice de specialitate, întocmitete cu participarea în procesul de proiectare și a unui arhitect, și se supun aceluiași condiții de avizare ca și construcțiile.

Se interzice:

- ridicarea cotei părții carosabile a drumului cu ocazia lucrărilor de modernizare a drumului

## **G.2. Plantații, alei, scuaruri și parcuri**

- se va menține parcul din centru. Reabilitarea acestuia va urmări eliminarea elementelor neadecvate și punerea în valoare a monumentului eroilor din cele două războaie mondiale.



- la plantațiile existente pe frontul aflat vis-a-vis de parc orice intervenție (tăiere de copaci, plantare de copaci noi) se va executa numai pe baza unei documentații **de amenajare zonă verde**, întocmit de către un peisagist (sau colectiv compus din arhitect și specialist în amenajarea spațiilor verzi)
- se vor menține copacii existenți în spațiile publice. Tăierea acestora se va autoriza numai în cazul periclitării stabilității unor imprejurări sau clădiri aflate la distanță prea mică de acestea

## H. CONDIȚII DE AVIZARE

### Lucrări supuse obligativității obținerii autorizației de construire

- construcții de clădiri noi, extinderi de clădiri existente
- lucrări de reparații la fațade și învelitoare
- revopsirea fațadei amplasarea de firme și reclame
- demolare clădiri amenajarea spațiilor publice
- amplasare de mobilier urban, obiecte supraterane ale rețelelor edilitare (stâlpi pentru iluminat, cutii pentru echipamente, etc.)

### Avize speciale

La orice intervenție la *Casa memorială a scriitorului Tamási Áron la nr. 237 (sec. XIX)* înscrisă în Lista monumentelor istorice cu indicativul **HR-IV-m-B-13022**, precum și la *Monumentul lui Tamas Aron la nr. 597* cu indicativul **HR-IV-m-B-13023** se va solicita, prin certificatul de urbanism emis, avizul Comisiei zonale a monumentelor istorice nr. 11 Brașov prin Direcția județeană de cultură și culte Harghita.

întocmit,  
arh. Várday Zsolt