

# OCROTIREA ȘI CONSERVAREA IMAGINII SATULUI HARGHITEAN

## REGLEMENTĂRI PENTRU COMUNA CĂPĂLNIȚA

Prezentele propuneri de reglementări nu sunt exhaustive și se referă numai la 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 intravilanul comunei Căpălnița definită prin Planul urbanistic general.

### B. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### B.1. Utilizări admise

- instituții administrative, financiar bancare, de sănătate, culturale și de cult
- unități comerciale și de servicii
- locuințe individuale
- servicii complementare funcțiunii de locuit
- funcțiuni culturale (casa memorială, puncte muzeale etnografice etc.)
- funcțiuni turistice, unități de alimentație publică care se încadrează în prescripțiile de la punctul D – conformarea clădirilor

#### B.2. Utilizări interzise

- activități care pot provoca degradarea clădirilor tradiționale valoroase
- activități productive, de dimensiuni mari, exceptând cele care există actualmente în zonă
- locuințe colective, în afara celor existente
- 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
- ateliere de producție în zona centrală
- orice activitate poluantă

### C. AMPLASAREA CLĂDIRILOR

#### C.1. Caracteristicile parcelelor

- se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor
- comasarile 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 (sau tabelul de inventariere), planșa 3.4 -STRUCTURA SATULUI: CLĂDIRI, Clădiri de locuit: marcajele cu culoare roșu -cod A, culoare portocaliu cod B, sau clădiri anexe (suri) marcaje cu culoare maro cod A sau cu albastru deschis cod B. Nu se pot lua clădiri de referință clădiri cu intervenții majore cu volumetrie sau clădirile noi ieșite din scara tradițională a satului (vezi planșa desenată sau tabelul de inventariere).

- 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

## C.3. Ocuparea lotului

- în cazul loturilor libere de construcții, la amplasarea clădirilor noi se va urma tipul de ocupare a lotului dat de clădirile de referință (ocupări de lot tradiționale).

- în cazul noilor clădiri având în vedere mărimea volumului clădirii vor fi adoptate următoarele tipuri de ocupare a lotului:

-cu volum redus: în cazul în care volumul clădirii corespunde cu cel tradițional de bucătărie de vară (sütő) se va urma alinierea, ocuparea lotului caracteristic clădirilor de referință din această categorie (bucătărie de vară (sütő))

-cu volum normal: când volumul clădirii corespunde cu cel tradițional de casă de locuit se va urma alinierea, ocuparea lotului caracteristic clădirilor de referință din această categorie (case de locuit)

-cu volum mare: când volumul clădirii corespunde cu cel tradițional de clădire anexă (șură, grajd, depozit, etc.) se va urma alinierea, ocuparea lotului caracteristic clădirilor de referință din această categorie (case de locuit)

-amenajările terenurilor/loturilor v-or urma organizarea lotului tradițional, dat de clădirile de referință.

## 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)

- înălțimea la streasina a clădirilor în raport cu terenul finit nu poate depăși cornisa **clădirilor de referință** din apropiere

- se exceptează eventualele extinderi ale clădirilor publice din centrul de comună cu nivele existente P+E, la care se permit două nivele supraterane + mansarda (S+P+E+M)

- la clădirile tradiționale cu valoare arhitecturală mansardarea se va executa în spațiul existent al podului, astfel încât volumetria, forma acoperișului să nu se modifice

- la clădiri noi executate cu mansarda 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, înscriinduse înainte de toate în scara definită de **clădirile de referință** din apropiere
- se vor folosi forme de acoperis simple, iar direcția principală a coamei se va determina în funcție de cele existente la **clădirile de referință**, perpendicular sau paralel cu axa străzii
- se interzice construirea de lucarne agresive. Se vor folosi de preferință ferestre de mansardă (ferestre aflate în planul învelitorii) și lucarne la planurile învelitorilor spre curte, nefiind posibile amplasarea pe planul învelitorilor aflate către stradă

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

- raportul de plin-gol va urmări caracterul zonei
- pe fațadele către strada se interzice executarea de suprafețe vitrate de mari dimensiuni
- forma golurilor - raportul între lățime și înălțime va fi cea tradițională (cu forma dominant verticală)
- la divizia / împărțirea tâmplăriei se va urmări preluarea 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
- materialul tâmplăriilor va fi din lemn, stratificat/termoizolant sau simplu, vopsite sau lazurate/băițuite
- 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)
- la clădirile care au pe fațade elemente decorative din tencuială (ancadramente de fereastră, profilaturi orizontale, streasini profilate, lezene, etc) este obligatorie păstrarea acestor elemente.
- la clădirile cu elemente decorative pe fațadă de tipul celor înșirate mai sus se interzice folosirea izolației termice din panouri izolante montate pe exterior.
- la clădirile cu elemente decorative decupate pe placajul de lemn de pe fronton, prispă, etc. aceste elemente v-or fi păstrate, iar la clădirile tradiționale unde aceste elemente au dispărut dealungul timpului dar se știe de prezența lor (fotografii arhive, documentații, etc.) la lucrările ulterioare de reparații aceste motive vor fi refăcute
- la clădirile cu elemente structurale/nestructurale de lemn sculptate (stâlpi de lemn la prispă, grinzi de lemn), aceste elemente v-or fi păstrate, iar la clădirile tradiționale unde aceste elemente au dispărut dealungul timpului dar se știe de prezența lor (fotografii arhive, documentații, etc.) la lucrările ulterioare de reparații aceste motive vor fi refăcute.

Se interzice:

- executarea tâmplăriilor din PVC sau metalice
- folosirea elementelor decorative din tencuială (ancadramente de fereastră, profilaturi,

orizontale, streasini profilate, lezene, etc) care nu sunt specifice local

- folosirea elementelor decorative din lemn (placaje, elemente structurale/nestructurale, balustrade, etc.) care nu sunt specifice local

- rezolvări de plastică arhitecturală care sunt străine, nespecifice local

#### **D.4. Materiale de finisaj**

- la cladirile traditionale cu valoare arhitecturală în cazul renovărilor de fațade se vor utiliza materiale tradiționale (lemn, tencuiala cu mortar de var/chirpici, profilaturi executate cu mortar, trase cu sablonul, etc.)

- la amplasamentele din fronturile aliniate la strada în cadrul documentării pentru obtinerea 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-marونی sau șindrilă

- în cazul unor restaurări, renovări de învelitoare de șindrilă se va menține materialul inițial

- 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 piatra, a suprafețelor metalice, a decorațiilor cu oglinzi

- utilizarea tencuielilor decorative netradiționale

- utilizarea la vopsirea fațadelor sau a elementelor din lemn cu 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, urmărind amplasările de la clădirile de referință

- se interzice amplasarea garajelor adiacent la frontul stradal

- la cladirile aliniate la frontul stradal se interzice realizarea de uși de garaj în cadrul fațadei clădirii

- porțile și împrejmuirile se vor executa din materiale traditionale (lemn sau zidarie de piatră, cu acoperiș țigla ceramică sau șindrilă) urmând ca exemplul porților tradiționale secuiești din lemn, vezi planșa 3.5 STRUCTURA SATULUI: PORȚI, categoria A (culoare verde închis), categoria B (culoare verde deschis), categoria E (culoare albastru)

- în cazul porților secuiești tradiționale valoroase, în funcție de gradul de avariere se va avea în vedere următoarea ordine de prioritate:

-se interzice desființarea porților tradiționale aflate în stare bună

-cele aflate în degradare, v-or fi reparate, reabilitate, cu materiale tradiționale identice cu cele originale

-dacă nu mai este posibil salvarea lor, aflându-se în stare avansată de degradare atunci se vor reconstrui, conform cu originalul și cu materiale tradiționale

- se interzice realizarea porților și împrejmuirilor din beton sau metal

-împrejmuirile se vor executa din lemn, după tipul celor traditionale existente. Eventual

cu partea de baza se poate executa din zidarie de piatra tencuita sau lasata aparent. Se interzice realizarea împrejuririlor cu înălțime extreme astfel înălțimile v-or fi în intervalul de 90 – 180 cm, iar la vecinătățile cu clădiri de referință cu împrejurire tradițională ele v-or continua înălțimea împrejuririlor acestora

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

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

Se interzice:

- folosirea reclamelor luminoase, stridente, precum si a literelor de înaltime foarte mare

## **G. SPATII PUBLICE**

### **G.1. Echipare, amenajari**

- orice intervenție de amenajare a spațiilor publice (piețe, parcuri, trotuare, partea carosabilă a drumului si parcajele, poduri, elemente de mobilier urban) se pot executa numai pe baza de documentații tehnice de specialitate, întocmite cu participarea în procesul de proiectare si a unui arhitect, si se supun acelorasi conditii de avizare ca si constructiile.

Se interzice:

- ridicarea cotei partii carosabile a drumului cu ocazia lucrarilor de modernizare a drumului
- betonarea malurilor șanțurilor, unde este nevoie de sprijinire acesta s-e poate executa din piatră naturală
- podețele de acces la proprietăți v-or fi realizate din materiale tradiționale (lemn, piatră, fier forjat), se interzice folosirea elementelor din beton, metal sau alte prefabricate.
- sunt interzise asfaltarea sau betonarea străzilor sau ale aleilor din cvartalele, structurile tradiționale definite pe planșa 3.7 REGLEMENTARI- categoria A2 structuri urbane, se propune folosirea de îmbrăcăminte macadam/piatră comasată

### **G.2. Scuaruri , piațete și intersecții importante**

- se va urmări îmbunătățirea calității spațiilor publice, scuarurilor, intersecțiilor în așa fel încât să aducă îmbunătățiri la imaginea satului, se urmărește folosirea materialelor tradiționale, și nealterarea mediului natural. Aceste spații sunt definite pe planșa 3.7 REGLEMENTARI- categoria A1 spații publice.

- se urmărește reabilitarea crucilor (vezi planșa punct 1), podețelor (vezi planșa punct 4), adăpare al animalelor (vezi planșa punct 5), clopotnița (vezi planșa punct 1), reconstruirea elementelor istorice (vezi planșa punct 6) și îmbunătățirea anturajului și a spațiului aferent prin amenajări și prin eliminarea factorilor nocivi

- se urmărește reabilitarea și refuncționalizarea fântânilor publice (vezi planșa punct 2) spălătoriilor la pârâu (vezi planșa punct 3) folosind materiale naturale și tradiționale

- se vor menține copacii existenți în spațiile publice. Tăierea acestora se va autoriza numai în cazul periclitării stabilității unor împrejuriri sau clădiri aflate la distanța prea mică de acestea

### **G.3. Plantații, zone verzi**

- se vor mentine suprafețele verzi din intravilanul comunei, definite pe planșa 3.7 REGLEMENTARI- categoria A3 zone cu caracter verde, ele se află sub interdicție de

construire , excepție pot face numai amenajările peisajere. Pe aceste suprafețe orice intervenție (taiere de copaci, plantare de copaci noi, amenajarea terenului) 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 fâsiile de zone verzi existente de-a lungul pâraurilor. Tăierile de copaci și arbuști vor fi numai cele necesare pentru întreținere.

- se vor executa lucrări de curățire periodice a albiei prin grija Primăriei

Se interzice:

- amenajarea albiei pâraurilor prin realizarea unui canal cu pereți din beton sau metalice

## **H. CONDIȚII DE AVIZARE**

### **H1. Lucrări supuse obligativității obținerii autorizației de construire**

- construcții de cladiri noi, extinderi de cladiri existente

- lucrări de reparații la fațade și învelitoare

- revopsirea fațadei

- amplasarea de firme și reclame

- demolare cladiri

- amenajarea spațiilor publice

- amplasare de mobilier urban, obiecte supraterane ale rețelelor edilitare (stâlpi pentru iluminat, cutii pentru echipamente, etc.)

### **H2. Avize speciale**

- Orice intervenție asupra obiectivelor sau elementelor aflate pe **LISTA DE PROTEJARE**

**LOCALĂ** se face pe baza unei Hotărâri a Consiliului Local

- Interdicția de construire. Autorizație de construire pot elibera numai pe baza unei Hotărâri a Consiliului Local obiectul se scoate din lista de obiecte protejate pe plan local.

- Interdicția de demolare. Autorizație de demolare pentru aceste obiective se pot elibera numai dacă pe baza unei Hotărâri a Consiliului Local obiectul se scoate din lista de obiecte protejate pe plan local.

Întocmit:

arh. András Alpár

arh. Lőrincz Barna