



PROPUNERE REGLEMENTĂRI URBANISTICE **pentru comuna Plăieșii de Jos, jud. Harghita**

Prezentele propuneri de reglementări se bazează pe concluziile lucrărilor de evaluare și documentare a arhitecturii tradiționale a satelor studiate (com. Plăieșii de Jos).

Propunerile se referă la aspectele legate 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.

Acest studiu este menit a sta la baza următoarelor planuri și reglementări urbanistice (PUG, PUZ) pentru zonele studiate și propuse.

A) ZONE ȘI CATEGORII

A.1. Delimitarea zonei

Regulamentul propus se referă la întreg teritoriu intravilan al comunei Plăieșii de Jos (la toate cele cinci sate incluse: Plăieșii de Jos, Plăieșii de Sus, Imper, Iacobenii și Casinu Nou), definită prin Planurile Urbanistice Generale și Zonale.

În cazul dezvoltărilor ulterioare a satului, se vor întocmi, în toate cazurile proiecte zonale (PUZ), prin aplicarea unor structuri stradale tradiționale.

Reglementările nu se referă la zona industrială a localității, stabilită prin PUG.

Centrul localității constituie o zonă specială, și intervențiile în această zonă se vor justifica individual, aplicându-se în mod general recomandările prezentului regulament.

Pentru monumentele istorice și zonele din jurul lor, sunt valabile de asemenea reglementările referitoare în vigoare.

A.2. Limita localității

Prin proiectele de reglementări se va respecta limita tradițională a satului, în vederea controlării imaginii generale a localității.

Este interzisă construirea clădirilor în extravilan, cu excepția unor funcțiuni gospodărești, construcții de tip provizoriu, fără fundații, cu structura din lemn, cu suprafața maximă de 40 mp.

Se permite înființarea unor parcele separate, în afara intravilanului bloc, numai în scopuri de locuit, asemănătoare celor existente.

A.3. Imaginea stradală

Protecția structurii stradale și menținerea imaginii rurale a localității este primordială și constituie scopul principal al acestor reglementări.

Reglementările se referă la toate străzile localității, inclusiv la cele înființate ulterior. S-au marcat porțiuni de străzi cu valoare deosebită, care definesc imaginea tradițională a străzilor. Aceste porțiuni trebuie protejate în măsură superioară.

A.4. Categoriile de clădiri

În cadrul lucrărilor de documentare s-au stabilit diverse categorii de clădiri. S-au luat în considerare vechimea și valoarea arhitecturală a clădirilor. Toate clădirile de locuit au fost înșirate în una dintre aceste categorii de bază.

Categoria "A" reprezintă cele mai vechi clădiri de locuit, construite ~ înainte de <1860, având planimetria simplă, de obicei două camere, fără târnaț, ferestre mici, acoperiș teșit.

Categoria "B" reprezintă casele tradiționale specifice zonei Casinului. Acestea au fost construite ~ între 1860-1940, în general au trei camere, târnaț simplu sau cu ieșitură, acoperiș cu fronton,



ferestre mai mari, împărțite în T sau +.

Categoria "C" conține clădirile construite ~ între 1940-1980, având planimetrie apropiată de pătrat, ferestre împărțite în III, acoperiș în patru ape, în general fără târnaț. Aceste clădiri se integrează volumetric și arhitectural în structura tradițională a satului.

Categoria "D" se referă la clădirile construite ~ după >1980, având un volum mare, de multe ori cu etaj, materiale și culori neadecvate, ferestre fără împărțire, cu rapoarte netradiționale. Aceste clădiri perturbă imaginea satului.

Categoria "E" reprezintă clădirile cu funcțiuni publice, care nu se însiră în categoriile precedente de locuințe. Tot aici se însiră clădirile de locuit vechi mai modeste.

Clădirile *NOI* se vor însira în categoria "D", fiind valabile reglementările pentru aceste tipuri de clădiri.

A.5. Clădiri de referință

Clădirile de referință reprezintă acele construcții, care sunt specifice tradițiilor locale arhitecturale, și care înseamnă un exemplu demn de urmat în caracterul general al construcțiilor. Pentru zona Casinului (com. Plăieșii de Jos), clădirile de referință vor fi acelea, care sunt de tip "B", fiind păstrate în forma lor originală, cu imaginea nealterată. Acestea au fost marcate în lucrările de documentare cu *, și au fost însirate, ca și clădiri propuse spre protecție locală.

B) UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

B.1. Funcțiuni permise

- instituții administrative, financiar bancare, de sănătate, culturale și de cult (mai ales în zona de centru)
- unități comerciale și servicii
- locuințe individuale
- servicii complementare funcțiunii de locuit (numai în interiorul clădirii și fără poluare fonică, chimică sau vizuală)
- funcțiuni culturale (casă memorială, puncte muzeale etnografice etc.)
- funcțiuni turistice, unități de alimentație publică
- anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole și depozitare

B.2. Funcțiuni interzise

- activități care pot provoca degradarea clădirilor tradiționale valoroase
- activități productive, exceptând cele care există actualmente în zonă
- orice activitate poluantă
- construcții noi cu destinații comerciale sau turistice (care nu se integrează ca volumetrie și forme în context)
- construcții de garaje pentru mașini mari (camioane, autobuze, mașini agricole)
- stații de benzină
- construcții provizorii de orice natură – inclusiv chioșcuri
- panouri publicitare de dimensiuni mari
- depozite en-gros

C) AMPLASARE, PARCELARE

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 700 mp

C.2. Amplasare față de limite



- așezarea clădirilor se va face pe aliniamentul definit de clădirile de referință, respectiv de vecinătăți
- se permite amplasarea clădirilor aliniate la frontul sau retrase de frontul stradal cu maximum 5 m.
- în cazul parcelelor așezate îndepărtat de stradă (în sistem organic) se permite așezarea clădirilor în mod liber, ținând cont de vecinătăți
- construcțiile anexe se vor amplasa retrase de frontul stradal

C.3. Amenajarea curților

- amenajarea curților în mod general va urma amenajarea tradițională
- clădirile de locuit se așează lângă stradă, orientate cu fațada principală spre sud
- anexele se pot așeza pe latura curții, păstrând o distanță de min. 5 m. de la strada principală
- configurația gospodăriilor recomandate spre protecție locală se va menține în mod strict
- în cazul loturilor nou înființate, amenajarea curților se va reglementa prin PUZ

D) CONFORMAREA CLĂDIRILOR

Prezentele reguli generale sunt valabile la clădirile existente, în cazul modificărilor sau extensiilor, respectiv la clădirile noi.

D.1. Înălțimi admise

- înălțimea clădirilor, respectiv numărul de nivele permise va fi de un singur nivel suprateran
- suplimentar se permite o mansardă
- la clădirile tradiționale cu valoare arhitecturală (de tip A și B) mansardarea se va executa în spațiul existent al podului
- la clădiri noi executate cu mansardă cota cornișei poate depăși cu maximum 60 cm cota planșeului de peste parter

D.2. Aspectul exterior, acoperiș

- arhitectura noilor clădiri 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 cu direcția principală a coamei perpendiculară pe linia străzii
- se interzice construirea de lucarne agresive; se vor folosi de preferință ferestre aparente în planul învelitorii (nu spre stradă)
- se permite acoperire în două ape, cu fronton, cu condiția teșirii coamei sau unei fâșii de acoperiș la streșină
- nu se permite amenajarea unor balconașe cu balustradă la nivelul podului

D.3. Arhitectura fațadelor

- 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) și împărțirea tâmplăriei va fi cea tradițională (în două canate, apoi sub-împărțite)
- cu ocazia lucrărilor de reparații la fațadă este recomandat revenirea la forma originală a golurilor, unde acestea au fost schimbate



- se interzice executarea (la golurile de ferestre de mărimi curente) a tâmplăriilor fără subîmpărțiri
- la clădirile care au pe fațade elemente decorative (B+) din tencuială este obligatorie păstrarea acestor elemente
- în cazul tâmplăriilor tradiționale valoroase (casele A și B*), se va urmări păstrarea acestora prin restaurare
- se interzice executarea de tâmplării din PVC sau metalice

D.4. Materiale de finisaj

- la clădirile de tip A și B pentru finisaje exterioare se vor utiliza materiale tradiționale (ex. tencuială cu mortar de var sau lut)
- învelitorile, atât în cazul construcțiilor noi cât și la renovări de construcții existente, vor fi executate din țigle ceramice de culoare roșu-marونی
- este recomandată utilizarea șindrilei în cazul unor restaurări, renovări ale caselor de tip A și B

D.5. Utilizări de materiale interzise

- utilizarea improprie 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 plăcilor bituminoase plate și ondulate, a țiglelor și plăcilor metalice, a tablelor ondulate, precum și a plăcilor transparente alba sau colorate
- folosirea oricărui tip de învelitoare de altă culoare decât culoarea tradițională a țiglei (mai puțin șindrila)

E) CONSTRUCȚII ANEXE, ÎMPREJMUIRI

E.1. Clădiri de gospodărie

- anexele gospodărești vor fi construite cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare
- clădirile existente de gospodărie pot avea utilizarea tradițională de șură sau pot avea orice altă utilizare permisă
- clădirile noi de anexe gospodărești vor fi asemănătoare celor existente

E.2. Porți, garduri

- porțile se vor executa cu stâlpi de lemn, eventual din piatră sau cărămidă și foi din scânduri, șipci din lemn - după tipul celor tradiționale existente
- împrejmuirile se vor executa din lemn după tipul celor tradiționale existente
- gardurile din piatră zidită se vor păstra și se vor renova
- se interzice realizarea porților și împrejmuirilor din beton sau metal

E.3. Firme și reclame

- firmele și reclamele se vor rezuma strict la profilul unității în cauză
- se interzice folosirea reclamelor luminoase, stridente

E.4. Alte anexe, garaje

- se interzice amplasarea garajelor adiacent la frontul stradal

F) ECHIPARE EDILITARĂ

F.1. Rețea de apă, canalizare, gaz



- toate bransamentele se vor executa îngropat
- este interzisă instalarea cutiilor de montaj în spațiul străzii, pe stâlpii electrici, pe fațade și pe latura exterioară a gardurilor

F.2. Rețea electrică, telefonie, internet

- se va căuta posibilitatea îngropării tuturor firelor electrice și eliminarea stâlpilor electrici la nivelul întregii localități
- iluminarea stradală trebuie instalată pe stâlpi metalici negrii, care se integrează în imaginea stradală
- se vor instala suporturi metalice pentru berze

F.3. Fântâni proprii, fose septice

- se permite folosirea apei din fântânile proprii, și introducerea sa în casă, fără a demonta sau altera imaginea fântânii
- eliminarea apelor uzate se va face prin legarea la canalizare, sau în fose septice, eventual prin metode ecologice de curățare a apelor
- este strict interzisă vărsarea apelor uzate în pârauri

F.4. Deșeurii, gunoi de grajd și compostare

- deșeurile casnice se vor colecta în tomberoane individuale
- se interzice amplasarea containerelor în incinta localității
- deșeurile din demolări se vor îndepărta cu ajutorul serviciului de gospodărie locală
- este strict interzisă eliminarea gunoaielor pe terenurile din jurul localității, și pe malul pâraurilor
- colectarea și depozitarea gunoaielor de grajd se va face fără deranjamentul vecinilor sau al spațiului public
- se recomandă compostarea gunoaielor de bucătărie și de grădină, și utilizarea lor ca îngrășământ
- este interzisă depozitarea rumegușului în natură

F.5. Antene TV, parabole

- se interzice montarea pe fațada către stradă a antenelor TV, parabole și a agregatelor de climatizare
- se recomandă montarea acestora în spațiul podului

F.6. Panouri solare și fotovoltaice

- se interzice montarea de panouri solare și fotovoltaice pe acoperișurile caselor de tip A și B
- în cazul clădirilor de tip C, D și NOI este interzisă montarea acestor elemente spre stradă
- se recomandă montarea acestora lângă casă, la nivelul solului, eventual pe acoperișul clădirilor anexă din spate

G) SPAȚII PUBLICE

Orice intervenție de amenajare a spațiilor publice (piețe, trotuare, partea carosabilă a drumului și parcajele, elemente de mobilier urban, plantații și amenajări peisagistice) se pot executa numai pe bază de documentații tehnice de specialitate și se supun aceluiași condiții de avizare ca și construcțiile.

G.1. Amenajări de piețe și străzi

- se interzice ridicarea cotei carosabile, cu ocazia lucrărilor de modernizare



- se vor păstra șanțurile amenajate la marginile străzilor
- accesul la parcele prin străduțe mici constituie o valoare urbanistică - este interzisă comasarea acestora cu terenurile vecine, sau închiderea lor totală cu poartă

G.2. Echipare cu mobilier

- elementele de mobilier urban (bănci, coșuri de gunoi, stâlpi de iluminare, etc.) vor fi concepute în manieră tradițională, de preferință din lemn și metal negru
- stațiile de autobuze vor fi amenajate fără chioșcuri sau acoperișuri, vor fi marcate prin semne și se va întocmi programul de mers

G.3. Plantații, zone verzi

- este interzisă tăierea copacilor din domeniul public
- se vor menține fâșiile verzi de-a lungul pâraurilor

G.4. Pârâuri și poduri

- se interzice amenajarea albiei râurilor și pâraurilor cu pereți de beton
- albiile râurilor și pâraurilor se vor curăța periodic, prin grija Primăriei
- podurile din localitate vor fi proiectate cu privire la integrarea în imaginea tradițională a satului
- podețurile din lemn, pentru uz pietonal se vor menține și reconstrui în cazul distrugerii lor

H) AVIZARE ȘI REGLEMENTARE

Se recomandă instalarea și punerea în funcțiune a unui sistem de reglementare, care se bazează pe teoria valorilor comune. Este în interesul întregii localități, ca imaginea valoroasă a satului, și arhitectura tradițională să fie păstrată. Pe când Primăria locală este menită să reglementeze construcțiile în zonă, beneficiarii vor să aibă parte de o administrare rapidă, și de posibilitatea modernizării clădirilor lor. Sarcina arhitectului este de a întocmi soluții, care să integreze aceste puncte de vedere separate.

Este recomandată aplicarea unui regulament cu mai mulți pași, care poată să aplice aceste teorii în practică, în mod ușor, rapid și cu rezultat. De asemenea este importantă severitatea în aplicarea reglementării, și valabilitatea lor pentru fiecare caz în parte.

Pașii logici în funcționarea reglementărilor: informare - sprijin - consultare - avizare - autorizare - verificare - sancțiune - îndreptare.

H.1. Obligatorietatea autorizației de construcții

a) Lucrări supuse obligativității obținerii autorizației de construire

- construcții de clădiri noi, extinderi și renovări de clădiri existente
- lucrări de reparații la fațade și învelitoare
- revopsirea fațadei (în culori diferite de culoarea albă)
- schimbarea de tâmplării (ferestre și uși) exterioare
- amplasarea de firme și reclame
- demolări de clădiri, porți și anexe de orice fel
- amenajarea spațiilor publice, amplasare de mobilier urban
- rețelele edilitare (stâlpi pentru iluminat, cutii pentru echipamente etc.)

b) Excepții de la obligativitate

- restaurarea obiectelor mici arhitecturale (porți, fântâni, cuptoare, garduri), în maniera identică a celui original (fără modificări de materiale, culori, forme, tehnici)



- revopsirea fațadelor în culoarea albă, fără alte modificări
- construcții anexe mai mici de 15 mp, având fundații pe piatră, structură de lemn, finisaj de scândură nevopsită, și înveliș de țiglă mică ceramică
- lucrări de restaurare la înveliș, fără schimbarea structurii sau formei acoperișului, și prin utilizarea țiglei mici de ceramică
- lucrări de renovare la uși și ferestre, prin păstrarea și reînnoirea tâmplăriilor vechi, și folosirea culorilor tradiționale
- lucrări de împrejmuire din scânduri, șipci sau bare de lemn, în forma tradițională, așezate orizontal sau vertical, netratate la suprafață

H.2. Avize speciale

- în cazul monumentelor istorice și la lucrările în vecinătatea acestora este obligatorie avizul special al protecției monumentelor
- în cazul gospodăriilor listate ca și valoroase, pentru orice intervenție în curte sau la clădiri se va întocmi documentație de arhitectură și se va cere aviz de la primărie
- pentru clădirile și obiectele valoroase (listate în anexă), toate lucrările de modificări (exterioare și interioare), extinderi, demolări sunt obligate a întocmi proiect și a cere autorizație de construcție

H.3. Sistem de verificare și consultări

- se vor verifica și controla toate construcțiile din localitate, și se vor opri toate lucrările fără avize și autorizație de construcție
- lucrările neadecvate și neconforme reglementărilor și proiectului se vor modifica și reface, respectiv se vor demola (dacă este cazul)
- primăria locală va colabora cu un arhitect sau o comisie de specialiști, care îi acordă ajutor în deciziile privind imaginea și arhitectura satului, respectiv autorizările de proiecte
- primăria locală va oferi consultări beneficiarilor, privind regulile de construcții, și va acorda verificare prealabilă a proiectelor
- primăria va anexa certificatelor de urbanism extrasul reglementărilor sau diverse materiale informative și directive, care să ajute proiectanții și beneficiarii la întocmirea unor soluții adecvate

H.4. Suport și ajutor

- se vor adopta soluții în ajutorul beneficiarilor clădirilor propuse spre protecție locală (ex. reduceri de taxe, sprijin financiar)
- se vor organiza prelegeri (expoziții și prezentări) asupra valorilor arhitecturii populare, în scopul informării și conștientizării localnicilor
- se vor redacta materiale informative, care se vor răspândi în localitate
- clădirile cu valoare vor fi marcate prin semne distinctive (ex. plăcuțe pe fațadă), și poate fi redactată o hartă cu localizarea acestora
- beneficiarii clădirilor cu valoare, care sunt menținute în stare adecvată, se vor distinge în cadrul unor festivități
- este recomandat, ca Primăria Locală să facă posibilă cumpărarea și reconstruirea pe un sit a obiectelor valoroase, care urmează să fie demolate.

întocmit **T.Kovács Áron** arhitect

data: 2011-12