



PROIECTARE ȘI CONSULTANȚĂ ÎN DOMENIUL ARHITECTURII ȘI URBANISMULUI

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

dpdv A VALORILOR ISTORICE ARHITECTURALE

FALUKÉPVÉDELMI TANULMÁNY – SZÉKELYVARSÁG
OCROTIREA ȘI CONSERVAREA IMAGINII SATULUI HARGHITEAN - VĂRȘAG

Prezenta reglementare se referă la aspectele legate de menținerea valorilor tradiționale existente și restricționarea intervențiilor noi atât la nivelul construcțiilor cât și la nivelul imaginii în ansamblu a localității

Megrendelő / Beneficiar:

Hargita Megye – Hargita Megye Tanácsa
Județul Harghita – Consiliul Județean Harghita

2010. auguszt - szeptember

Ocrotirea și conservarea imaginii satului harghitean – REGULAMENT 1 / 14

UTRm1 – A Sat compact – Centru

Sect.1. Delimitarea zonei la care se referă regulamentul de față

Zona de referință care stă la baza delimitării prezentei UTR este alcătuită din teritoriul ocupat de centrul satului Vărșag, **UTRm1 – A.**

Sect.2. Utilizare funcțională

art.1. Utilizări admise:

Instituții administrative, financiar bancare, de sănătate, culturale și de cult
Unități comerciale și servicii
Unități turistice și de alimentație publică
Spații publice amenajate, sport, agrement, recreere
Locuințe individuale

Servicii aferente funcțiunii de locuire, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:
să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

Anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare. Între depozitățile de deșeuri și locuințe sau clădiri cu funcțiuni publice se va păstra o distanță minimă de 30 m.

Clădirea care desparte curtea gopsodăriei (orientată spre stradă) de zona posterioară a parcelei (cu folosință agricolă) poate avea utilizarea tradițională de șură sau poate avea orice altă utilizare permisă.

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 uș de garaj în cadrul fațadei clădirii

Portile și împrejmirile se vor executa din materiale tradiționale (lemn, zidarie de piatra sau de cărămidă)

Se interzice realizarea porților și împrejmirilor din beton sau metal.

art.2. Utilizări interzise:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la art.1.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sect.3. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

art.3. Caracteristicile pereților: suprafețe, forme, dimensiuni

- Se interzic operațiunile de parcelare, reparcelare, comasare sau divizare a parcelelor. Comasarea se permite doar în cazul parcelelor mai mici de 700 mp.
- Se vor păstra dimensiunile și formele actuale a parcelelor

art.4. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniamentul prin definiție este linia dintre sațiul public și privat.

În situația în care există aliniere unitară (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru 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.

În situația în care există o clădire de referință, aliniamentul acestuia se va prelua obligatoriu.

art.5. Alinierea laterală

În cazul în care pe una din limitele laterale a parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi de acesta.

Șurile care delimitează clădirile și curțile față de terenul agricol se vor putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

art.6. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis pentru construcțiile de locuire este de un nivel suprateran. Suplimentar, este admisă o mansardă. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+M, D+P, (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.

Regimul de înălțime maxim admis pentru construcțiile publice este de două nivele supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+E+M, P+E+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

art.7. 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**

Este interzis construirea de lucarne agresive. Se vor folosi de preferință ferestre de mansardă (ferestre aflate în planul învelitorii). 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.

art.8. Materiale permise

- 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 sablonul)

- la amplasamentele din fronturile aliniate la strada în cadrul documentării 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-maroniu sau eventual șindrila (în cazul unor restaurări, renovări de învelitoare de șindrila)

- pentru rezolvarea unor detalii mai speciale, care reprezinta o suprafață relativ mică din suprafața învelitorii, se permite folosirea tablei de culoare gri închis sau aramie, respectiv a tablei de arama.

art.9.Utilizări de materiale interzise

- utilizarea impropie a materialelor
- executarea pe fațade a placajelor ceramice, a placajelor de piatră, a suprafețelor metalice, a decoratiilor 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 șindrila)
- folosirea lazurului de culoare deschisă la reabilitări de clădiri sau construcții noi.

art.10. Echipare edilitară

Toate branșamentele 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 fațadele principale a antenelor TV și a aparatelor de climatizare.

Firmele luminoase și reclamele se vor rezuma strict la profilul unității în cauză.

Este interzisă afișarea de benere.

Sect.4. Spații publice

art.11. Infrastructură, 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 baza de documentații tehnice de specialitate, întocmitete cu participarea obligatorie în procesul de proiectare și a unui arhitect, și se supun aceluiași condiții de avizare ca și construcțiile.

Se interzice ridicarea cotei carosabile, cu ocazia lucrărilor de modernizare.

art.12. Vegetație

La plantațiile existente orice intervenție (taiere de copaci, plantare de copaci noi) se va executa numai pe baza unei documentații de amenajare zona verde, întocmit de către un peisagist sau arhitect.

Sect.5. Condiții de avizare

art. 13. Lucrări cu obligativitatea obținerii autorizației de construire:

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

UTRm1 – B

Sat compact – Zonă locuire

Sect.1. Delimitarea zonei la care se referă regulamentul de față

Zona de referință care stă la baza delimitării prezentei UTR este alcătuită din teritoriul ocupat de zonele de locuire în zona satului dezvoltat compact, **UTRm1 – B**.

Sect.2. Utilizare funcțională

art.1. Utilizări admise:

- Locuințe individuale
- Servicii complementare funcționii de locuit
- Funcțiuni culturale (casă memorială, muzeu etnografic)
- Funcțiuni tursitice, unități de alimentație publică

Servicii aferente funcționii de locuire, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:
să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

Anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare. Între depozitățile de deșeuri și locuințe sau clădiri cu funcțiuni publice se va păstra o distanță minimă de 30 m.

Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientată spre stradă) de zona posterioară a parcelei (cu folosință agricolă) poate avea utilizarea tradițională de șură sau poate avea orice altă utilizare permisă.

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 uș de garaj în cadrul fațadei clădirii

Portile și împrejmirile se vor executa din materiale tradiționale (lemn, zidarie de piatră sau de cărămidă)

Se interzice realizarea porților și împrejmirilor din beton sau metal.

art.2. Utilizări interzise:

Activități care pot provoca degradarea clădirilor tradiționale valoroase.

Orice activitate poluantă.

Construcții noi cu destinații comerciale sau turistice care nu se încadrează ca volumetrie și forme arhitecturale în cadrul construit din zona.

Construcții de garaje pentru mașini de mari dimensiuni (autocamioane, autobuze).

Stații de benzină.

Construcții provizorii de orice natură – inclusiv chioscuri.

Depozite en-gros.

Panouri publicitare de dimensiuni mari.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la art.1.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sect.3. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

art.3. Caracteristicile parelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

- Se interzic operațiunile de parcelare, reparcelare, comasare sau divizare a parcelelor. Comasarea se permite doar în cazul parcelelor mai mici de 700 mp.

- Se vor păstra dimensiunile și formele actuale a parcelelor

art.4. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniamentul prin definiție este linia dintre sațiul public și privat.

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

În situația în care există o clădire de referință, aliniamentul acestuia se va prelua obligatoriu.

art.5. Alinierea laterală

În cazul în care pe una din limitele laterale a parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi de acesta.

Șurile care delimitează clădirile și curțile față de terenul agricol se vor putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

art.6. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis pentru construcțiile de locuire este de un nivel suprateran. Suplimentar, este admisă o mansardă. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: S+P+M, S+D+M, (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.

La clădirile tradiționale cu valoare arhitecturală mansardarea se va executa în spațiul existent al podului

art.7. Aspectul exterior

Arhitectura clădirilor noi va respecta caracterul arhitectural general al străzii.

Se vor folosi forme de acoperiș simple, iar direcția principală a coamei se va determina în funcție de cele existente la **clădirile de referință**

Este interzis construirea de lucarne agresive. Se vor folosi de preferință ferestre de mansardă (ferestre aflate în planul învelitorii).

art.8. Materiale permise

- 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 sablonul)

- la amplasamentele din trotuarele alinate la strada în cadrul documentat 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-maroniu sau eventual șindrila (în cazul unor restaurări, renovări de învelitoare de șindrila)

- pentru rezolvarea unor detalii mai speciale, care reprezintă o suprafață relativ mică din suprafața învelitorii, se permite folosirea tablei de culoare gri închis sau aramie, respectiv a tablei de aramă.

art.9. Utilizări de materiale interzise

- utilizarea improprie a materialelor

- executarea pe fațade a placajelor ceramice, a suprafețelor metalice, a decorațiilor cu oglinzi

- utilizarea la vopsirea fațadelor a culorilor stridente;

- utilizarea la învelitoare a țiglelor metalice, precum și a plăcilor ondulate transparente din plastic.

- folosirea oricărui tip de învelitoare de altă culoare decât culoarea tradițională a țiglei (maro, roșu închis, roșu, negru), (exceptând cazurile când se utilizează materiale din lemn de tip șindrila)

- folosirea lazurului de culoare deschisă la reabilitări de clădiri sau construcții noi.

art.10. Echipare edilitară

Toate brânșamentele se vor axecuta 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 fațadele principale a antenelor TV și a aparatelor de climatizare.

Firmele luminoase și reclamele se vor rezuma strict la profilul unității în cauză.

Este interzis afișarea de benere.

Sect.4. Spații publice

art.11. Infrastructură, 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 baza de documentații tehnice de specialitate, întocmitete cu participarea obligatorie în procesul de proiectare și a unui arhitect, și se supun aceluiași condiții de avizare ca și construcțiile.

Se interzice ridicarea cotei carosabile, cu ocazia lucrărilor de modernizare.

Se interzice amenajarea albiei râurilor și pâraurilor cu pereți de beton.

Albiile râurilor și pâraurilor se vor curăța periodic.

Art.12. Vegetație

La plantațiile existente orice intervenție (taiere de copaci, plantare de copaci noi) se va executa numai pe baza unei documentații de amenajare zonă verde, întocmit de către un peisagist sau arhitect.

Sect.5. Condiții de avizare

art. 13. Lucrări cu obligativitatea obținerii autorizației de construire:

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

UTRm2

Zonă de locuire tradițională – zonă de depresiuni

Sect.1. Delimitarea zonei la care se referă regulamentul de față

Zona de referință care stă la baza delimitării prezentei UTR este alcătuită din teritoriul ocupat de zonele vechi, tradiționale a satului, cu valoare arhitecturală. **UTRm 2.**

Sect.2. Utilizare funcțională

art.1. Utilizări admise:

- Locuințe individuale
- Servicii complementare funcționii de locuit
- Funcțiuni culturale (casă memorială, muzeu etnografic)
- Funcțiuni tursitice, unități de alimentație publică

Servicii aferente funcționii de locuire, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:
să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

Anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare. Între depozitățile de deșeuri și locuințe sau clădiri cu funcțiuni publice se va păstra o distanță minimă de 30 m.

Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientată spre stradă) de zona posterioară a parcelei (cu folosință agricolă) poate avea utilizarea tradițională de șură sau poate avea orice altă utilizare permisă.

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 uș de garaj în cadrul fațadei clădirii

Portile și împrejmirile se vor executa din materiale tradiționale (lemn, zidarie de piatra sau de cărămidă)

Se interzice realizarea porților și împrejmirilor din beton sau metal.

art.2. Utilizări interzise:

Activități care pot provoca degradarea clădirilor tradiționale valoroase.

Orice activitate poluantă.

Construcții noi cu destinații comerciale sau turistice care nu se încadrează ca volumetrie și forme arhitecturale în cadrul construit din zona.

Construcții de garaje pentru mașini de mari dimensiuni (autocamioane, autobuze).

Stații de benzină.

Construcții provizorii de orice natură – inclusiv chioscuri.

Depozite en-gros.

Panouri publicitare de dimensiuni mari.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la art.1.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sect.3. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

art.3. Caracteristicile parelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

- Se interzic operațiunile de parcelare, reparcelare, comasare sau divizare a parcelelor. Comasarea se permite doar în cazul parcelelor mai mici de 700 mp.
- Se vor păstra dimensiunile și formele actuale a parcelelor

art.4. Amplasarea clădirilor față de aliniament

În cazul de față nu există aliniament, datorită dezvoltării gospodăriilor izolat unul de celălalt. Clădirile gospodăriilor vor păstra așezarea unitară în interiorul curților. Clădirile noi, sau în cazul extinderilor, nu este permis o arie construită mai mare de 180mp.

De asemenea nu este permis:

- construcții alipite unul de celălalt, sau înșiruite
- construirea de noi clădiri în afara curților interioare a gospodăriei în grădinile concentrice a proprietății.

art.5. Alinierea laterală

idem art.4.

art.6. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis pentru construcțiile de locuire este de un nivel suprateran. Suplimentar, este admisă o mansardă. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: S+P+M, S+D+M, (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.

La cladirile traditionale cu valoare arhitecturala mansardarea se va executa în spatiulexistent al podului

art.7. 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**

Este interzis construirea de lucarne agresive. Se vor folosi de preferință ferestre de mansardă (ferestre aflate în planul învelitorii).

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.

Plastică arhitecturală a 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 va fi cea tradițională (cu forma dominant verticală)
- la împărțirea tâmplăriei se va urmări prelucrul tipurilor de împărțire tradițională cu doua 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 fațada este recomandat revenirea la forma originală a golurilor.
- la golurile de ferestre de mărimi curente (goluri mai mari decât cele de camera) se interzice executarea a tâmplăriilor fara subîmpartiri
- la clădirile care au pe fațade elemente decorative din tencuiala (ancadramente de fereastră, profilaturi orizontale, streasini profilate, lezene etc) este obligatorie păstrarea acestor elemente.

- la cladirile cu elemente decorative pe fatada de tipul celor însirate mai sus se interzice folosirea izolației termice din panouri izolante montate pe exterior.
- în cazul tâmplariilor traditionale valoroase, în functie de valoarea arhitecturală a clădirii, precum și în funcție de gradul de avariere se va avea în vedere urmatoarea ordine de prioritati:
 - o restaurarea tâmplăriei executată de către un specialist în domeniu;
 - o refacerea parțiala 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)

Se interzice:

- executarea tâmplariilor din PVC sau metalice

art.8. Maretiale permise

- la clădirile tradiționale cu valare arhitecturală în cazul renovarilor de fațade se vor utiliza materiale tradiționale (tencuială cu mortar de var, profilaturi executate cu mortar, trase cu sablonul)
- la amplasamentele din froturile aliniate la strada în cadrul documentatiri pentru obtinerea autorizatiei de construire se va întocmi un **studiu cromatic** cuprinzând cel puțin fatadele cladirilor imediat învecinate
- învelitorile, atât în cazul construcțiilor noi vor fi executate din țigle ceramice de culoare roșu-marونی sau eventual șindrila (în cazul unor restaurări, renovări de învelitoare de șindrila) la renovari de constructii existente se va folosi obligatoriu șindrila.
- pentru rezolvarea unor detalii mai speciale, care reprezinta o suprafață relativ mică din suprafața învelitorii, se permite folosirea tablei de culoare gri închis sau aramie, respectiv a tablei de arama.

art.9.Utilizări de materiale interzise

- utilizarea impropie a materialelor
- executarea pe fațade a placajelor ceramice, a placajelor de piatră, a suprafețelor metalice, a decoratiilor 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 tradiționala a țiglei (exceptând cazurile când se utilizeaza materiale din lemn de tip șindrila)
- folosirea lazurului de culoare deschisă la reabilitări de clădiri sau construcții noi.

art.10. Echipare edilitară

Toate branșamentele se vor axecuta 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 fațadele principale a antenelor TV și a aparatelor de climatizare.

Firmele luminoase și reclamele se vor rezuma strict la profilul unității în cauză.

Este interzis afișarea de benere.

Sect.4. Spații publice

art.11. Infrastructură, amenajări

Orice interventie de amenajare a spațiilor publice (piețe, parcuri, trotuare, partea carosabilă a drumului și parcajele, poduri, elemente de mobilier urban) se pot executa numai pe baza de documentații tehnice de specialitate, întocmitete cu participarea obligatorie în procesul de proiectare si a unui arhitect, și se supun acelorași conditii de avizare ca și constructiile.

Se interzice ridicarea cotei carosabile, cu ocazia lucrărilor de modernizare.

Se interzice amenajarea albiei râurilor și pâraurilor cu pereți de beton.

Albiile râurilor și pâraurilor se vor curăța periodic.

Art.12. Vegetație

La plantațiile existente orice intervenție (taiere de copaci, plantare de copaci noi) se va executa numai pe baza unei documentații de amenajare zonă verde, întocmit de către un peisagist sau arhitect.

Sect.5. Condiții de avizare

art. 13. Lucrări cu obligativitatea obținerii autorizației de construire:

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

UTRm3

Zonă de locuire (case de vacanță) – zona vâilor

Sect.1. Delimitarea zonei la care se referă regulamentul de față

Zona de referință care stă la baza delimitării prezentei UTR este alcătuită din teritoriul ocupat de zonele de locuire a vâilor, fără valoare arhitecturală deosebită, cu mai multe intervenții noi asupra fondului construit (case de vacanță), **UTRm 3**.

Sect.2. Utilizare funcțională

art.1. Utilizări admise:

- Locuințe individuale
- Servicii complementare funcțiunii de locuit
- Funcțiuni culturale (casă memorială, muzeu etnografic)
- Funcțiuni turistice, unități de alimentație publică
- Locuințe de tip: casă de vacanță

Servicii aferente funcțiunii de locuire, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:
să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

Anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare. Între depozitățile de deșeuri și locuințe sau clădiri cu funcțiuni publice se va păstra o distanță minimă de 30 m.

Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientată spre stradă) de zona posterioară a parcelei (cu folosință agricolă) poate avea utilizarea tradițională de șură sau poate avea orice altă utilizare permisă.

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 uș de garaj în cadrul fațadei clădirii

Portile și împrejmirile se vor executa din materiale tradiționale (lemn, zidarie de piatra sau de cărămidă)

Se interzice realizarea porților și împrejmirilor din beton sau metal.

art.2. Utilizări interzise:

Activități care pot provoca degradarea clădirilor tradiționale valoroase.

Orice activitate poluantă.

Construcții noi cu destinații comerciale sau turistice care nu se încadrează ca volumetrie și forme arhitecturale în cadrul construit din zona.

Construcții de garaje pentru mașini de mari dimensiuni (autocamioane, autobuze).

Stații de benzină.

Construcții provizorii de orice natură – inclusiv chioscuri.

Depozite en-gros.

Panouri publicitare de dimensiuni mari.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la art.1.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sect.3. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

art.3. Caracteristicile parselor: suprafețe, forme, dimensiuni

- Se interzic operațiunile de parcelare, reparcelare, comasare sau divizare a parselor. Comasarea se permite doar în cazul parselor mai mici de 700 mp.
- Se vor păstra dimensiunile și formele actuale a parselor

art.4. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniamentul prin definiție este linia dintre sațiul public și privat.

În situația în care există aliniere unitară (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru 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.

În situația în care există o clădire de referință, aliniamentul acestuia se va prelua abligatoriu.

În cazul în care nu există aliniament, datorită dezvoltării gospodăriilor tradiționale izolat unul de celălalt, clădirile gospodăriilor vor păstra așezarea unitară în interiorul curților. Clădirile noi, sau în cazul extinderilor, nu este permis o arie construită mai mare de 180mp.

De asemenea nu este permis:

- construcții alipite unul de celălalt, sau înșiruite
- construirea de noi clădiri în afara curților interioare a gospodăriei în grădinile concentrice a proprietății.

art.5. Alinierea laterală

În cazul în care pe una din limitele laterale a parcelei existăcalcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi de acesta.

Șurile care delimitează clădirile și curțile față de terenul agricol se vor putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

art.6. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis pentru construcțiile de locuire este de un nivel suprateran. Suplimentar, este admisă o mansardă. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: S+P+M, S+D+M,(semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.

La cladirile traditionale cu valoare arhitecturala mansardarea se va executa în spațiul existent al podului.

art.7. Aspectul exterior

Arhitectura clădirilor noi va respecta caracterul arhitectural general al străzii.

Se vor folosi forme de acoperiș simple, iar direcția principală a coamei se va determina în funcție de cele existente la **clădirile de referință**

Este interzis construirea de lucarne agresive. Se vor folosi de preferință ferestre de mansardă (ferestre aflate în planul învelitorii).

art.8. Materiale permise

- la clădirile tradiționale cu valare arhitecturală în cazul renovarilor de fațade se vor utiliza materiale tradiționale (tencuială cu mortar de var, profilaturi executate cu mortar, trase cu sablonul)

- la amplasamentele din troturile aliniate la strada în cadrul documentat 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-maroni sau eventual șindrila (în cazul unor restaurări, renovări de învelitoare de șindrila)
- pentru rezolvarea unor detalii mai speciale, care reprezintă o suprafață relativ mică din suprafața învelitorii, se permite folosirea tablei de culoare gri închis sau aramie, respectiv a tablei de aramă.

art.9.Utilizări de materiale interzise

- utilizarea improprie a materialelor
- executarea pe fațade a placajelor ceramice, a suprafețelor metalice, a decoratiilor cu oglinzi
- utilizarea la vopsirea fațadelor a culorilor stridente;
- utilizarea la învelitoare a țiglelor metalice, precum și a plăcilor ondulate transparente din plastic.
- folosirea oricărui tip de învelitoare de altă culoare decât culoarea tradițională a țiglei (maro, roșu închis, roșu, negru), (exceptând cazurile când se utilizează materiale din lemn de tip șindrila)
- folosirea lazurului de culoare deschisă la reabilitări de clădiri sau construcții noi.

art.10. Echipare edilitară

Toate branșamentele se vor axecuta 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 fațadele principale a antenelor TV și a aparatelor de climatizare.

Firmele luminoase și reclamele se vor rezuma strict la profilul unității în cauză.

Este interzis afișarea de benere.

Sect.4. Spații publice

art.11. Infrastructură, 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 baza de documentații tehnice de specialitate, întocmitete cu participarea obligatorie în procesul de proiectare și a unui arhitect, și se supun aceluiași condiții de avizare ca și construcțiile.

Se interzice ridicarea cotei carosabile, cu ocazia lucrărilor de modernizare.

Se interzice amenajarea albiei râurilor și pâraurilor cu pereți de beton.

Albiile râurilor și pâraurilor se vor curăța periodic.

Art.12. Vegetație

La plantațiile existente orice intervenție (taiere de copaci, plantare de copaci noi) se va executa numai pe baza unei documentații de amenajare zonă verde, întocmit de către un peisagist sau arhitect.

Sect.5. Condiții de avizare

art. 13. Lucrări cu obligativitatea obținerii autorizației de construire:

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

Întocmit:

arh. Korodi Szabolcs

arh. Pongrácz Eszter