

## **ELABORARE STUDII PENTRU PROGRAMUL:**

### **OCROTIREA ȘI CONSERVAREA IMAGINII SATULUI HARGHITEAN**

#### **REGLEMENTĂRI ȘI PROPUNERI PENTRU:**

#### **COMUNA MARTINIȘ, SATUL CALUGARENI**

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 satelor definite prin Planul Urbanistic General, precum elementelor valoroase din extravilanul satelor. Această reglementare a fost realizată pe baza: **HOTARÂRII GUVERNULUI Nr. 525/1996**

### **EXTRAS:**

#### **CAPITOLUL II Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**

##### **SECTIUNEA 1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

- **Articolul 3 Terenuri agricole din extravilan** (1) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

(2) Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

- **Articolul 4 Terenuri agricole din intravilan**

(1) Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevazuta la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general;

- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;

- c) amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

(3) Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

## **Articolul 5 Suprafețe împădurite**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatarilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

(2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului.

## **Articolul 7 Resurse de apă și platforme meteorologice**

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

## **Articolul 8 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport golplin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și

in celelalte zone protejate, de interes national, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor si Protectiei Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentatiei si Padurilor si al Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei.

(3) Consiliile judetene vor identifica si vor delimita, in functie de particularitatile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protectie pentru valoarea lor peisagistica si vor stabili conditiile de autorizare a executarii constructiilor, avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.

#### • **Articolul 9 Zone construite protejate**

(1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si Cultelor si al Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei.

(2) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate ministerelor prevazute la alin. (1).

(3) Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii si Cultelor, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului culturii si cultelor.

## **B. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **B.1. Utilizări admise**

#### **Zona centrală**

- instituții administrative, financiar bancare, de sănătate, culturale și de cult
- unități comerciale si de servicii
- locuințe individuale
- servicii complementare funcțiunii de locuit
- funcțiuni culturale (casa memoriala, puncte muzeale etnografice etc.)

- funcțiuni turistice, unități de alimentație publică care se încadrează în prescripțiile de la punctul D – conformarea clădirilor

### **Zonele de locuit**

- instituții administrative, 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
- funcțiuni de producție, bio-gospodării, agricole sau de creștere al animalelor asemenea modului tradițional
- funcțiuni de depozitare ale furajelor agricole sau produselor în construcții care se încadrează în prescripțiile de la punctul D
- terenuri agricole sau gospodărești tradiționale, cu construcțiile complementare

### **B.2. Utilizări interzise**

- activități care pot provoca degradarea clădirilor tradiționale valoroase
- activități care conduc la degradarea sau diminuarea zonelor verzi existente (livezi, grădini)
- 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
- construcții de garaje, pentru mașini agricole, tractoare, camioane, etc. cu acces direct de la stradă
- orice activitate poluanta

## C. AMPLASAREA CLĂDIRILOR

### C.1. Caracteristicile parcelelor

- se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelelor
- comasarile de parcele se permit numai în cazul parcelelor mai mici de 300 mp

### C.2. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este definit în sensul prezentei propuneri de reglementări ca fiind linia de demarcație între domeniul public si 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 STRUCTURA SATULUI: CLĂDIRI, Clădiri de locuit: marcajele cu culoare rosu -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 tradiționala a satului (vezi planșa desenata sau tabelul de inventariere).**

- în acest sens în zonele construite compact, cu toate clădirile alinate la frontul stradal (centrul propriu-zis), construcțiile noi vor fi amplasate obligatoriu alinate la frontul stradal
- dacă clădirile existente/de referință sunt retrase față de frontul stradal, atunci obligatoriu construcțiile noi v-or fi retrase, corespunzător profilului stradal în cauză.
- retragerea construcțiilor fata de aliniament este permisa numai dacă se respecta coerența si caracterul fronturilor stradale.

### 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) (aria construită între 10-40 mp) 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 (aria construită între 30-80 mp) 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.) (aria construită peste 80 mp) se va urma alinierea, ocuparea lotului caracteristic clădirilor de referință din această categorie (case de locuit)

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

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

- amplasările clădirilor vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

## 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 streașină a clădirilor

la clădiri cu volum redus și normal, (precizat la punctul C3) streașina în raport cu terenul finit nu poate depăși cu mai mult de 50cm streașina **clădirilor de referință** din apropiere, iar coama clădirilor noi nu poate depăși coama clădirilor de referință cele mai

apropiate.

la clădiri cu volum mare (precizat la punctul C3) streșina în raport cu terenul finit nu poate depăși streșina **clădirilor de referință gospodărești (șură sau grajd tradițional)** din apropiere, iar coama nu poate depăși coama clădirilor de referință gospodărești cele mai apropiate.

- 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 planseului 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 acoperiș 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), lucarnele pot fi amplasate numai la planurile învelitorilor spre curte, nu se acceptă amplasarea lor pe planul învelitorilor aflate către stradă

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

- raportul de plin-gol va urmări caracterul zonei, și a clădirilor de referință din zonă
- pe fațadele către stradă se interzice executarea de suprafețe vitrate de mari dimensiuni
- forma gurilor - raportul între lățime și înălțime va fi cea tradițională, întâlnite la clădirile de referință (cu forma dominant verticală)



- la divizia / împărțirea tâmplăriei se va urmări prelucrarea 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 prioritati:
  - 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 (ancadrame 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 vor fi păstrate, iar la clădirile tradiționale unde aceste elemente au dispărut de-a lungul timpului dar se știe de prezența lor (fotografii arhivă, 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 vor fi păstrate, iar la clădirile tradiționale unde aceste elemente au dispărut de-a lungul timpului dar se știe de prezența lor (fotografii

arhive, documentații, etc.) la lucrările ulterioare de reparații aceste motive vor fi refăcute.

Se interzice:

- executarea tâmplariilor 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 de orice gen nespecifice localității
- 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
- folosirea plăcilor de orice fel din materialele artificiale sau placaje nespecifice.

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

- la clădirile tradiționale 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 șablonul, etc.)
- la amplasamentele din fronturile aliniat 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-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 tiglelor 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, ÎMPREJMUIRI, SPAȚII VERZI: LIVEZI ȘI GRĂDINI.**

### **E.1 CONSTRUCȚII ANEXE**

- construcțiile anexe se vor amplasa retrase de frontul stradal, urmărind amplasările de la clădirile de referință
- se interzice amplasarea garajelor la frontul stradal
- la clădirile aliniate la frontul stradal se interzice realizarea de uși de garaj în cadrul fațadei clădirii
- înălțimea clădirilor, respectiv numărul de nivele permise va fi de un singur nivel suprateran + mansardă (S+P+M)
- înălțimea la streșină a clădirilor în raport cu terenul finit nu poate depăși streșina **clădirilor de referință gospodărești (șură sau grajd tradițional)** din apropiere, iar coama nu poate depăși coama clădirilor de referință gospodărești cele mai apropiate.
- acele construcții care depășesc lungimea de 20 metrii, obligatoriu v-or fi segmentate, urmând exemplul aliniamentelor de șuri.

### **E.2 PORȚI ȘI ÎMPREJMUIRI**

- porțile și împrejmuirile se vor executa din materiale tradiționale (lemn sau zidarie de piatră, cărămidă, cu acoperiș țigă ceramică sau șindrilă) urmând ca exemplul porților tradiționale, specifice întâlnite în cadrul localității, vezi tabelul cu CATEGORII: coloana PORȚI, categoria A , categoria B , categoria E
- în cazul porților secuiești tradiționale valoroase, în funcție de gradul de avariere se va avea în vedere următoarea ordine de prioritati:
  - 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 portilor si împrejmirilor din beton sau metal
- împrejmirile se vor executa din lemn sau zidite din cărămidă/piatră urmând tipul celor tradiționale existente.
- pot fi realizate împrejmuiri compuse cu partea de bază executa din zidarie de piatră sau cărămidă tencuită sau lăsată aparent iar pertea superioare din lemn cu montați din lemn.
- Se interzice realizarea împrejmirilor cu înălțime extreme astfel înălțimile v-or fi în intervalul de 90 – 180 cm, iar la vecinătățile cu clădiri de referință cu împrejmuire tradițională ele v-or continua înălțimea împrejmirilor acestora

### **E.3 SPAȚII VERZI: LIVEZI ȘI GRĂDINI**

- se recomandă ocuparea lotului în mod tradițional, caracteristic localității, cu amenajări de grădini și livezi.
- se interzice diminuarea sau eliminarea livezilor sau ale grupurilor de pomi fructiferi, sau ale vegetațiilor specifice (tufă de coacăză, plantații de zmeură etc.). În cazul proceselor de întreținere eliminarea vegetației îmbătrânite se poate efectua numai prin înlocuirea cu puietri mature.

### **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 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, amenajări**

- orice intervenție de amenajare a spațiilor publice (piețe, parcuri, trotuare, partea carosabilă a drumului și parcajele, poduri, elemente de mobilier urban) se poate executa numai pe baza de documentații tehnice de specialitate, întocmite cu participarea în procesul de proiectare și a unui arhitect, autorizarea acestor lucrări se supune aceluiași condiții și demersuri de avizare ca și autorizarea construcțiilor noi.

Se interzice:

- ridicarea cotei părții carosabile a drumului cu ocazia lucrărilor de modernizare a drumului
- consolidarea malurilor șanțurilor, unde este nevoie de acesta s-e poate executa numai cu materiale tradiționale, din piatră naturală sau lemn (urmând exemplele din localitate)
- podețurile de acces la proprietăți v-or fi realizate din materiale tradiționale (lemn, piatră), se interzice folosirea elementelor din beton, metal sau alte prefabricate.
- sunt interzise asfaltarea sau betonarea străzilor sau ale aleilor din cvartalele, se propune folosirea de îmbrăcăminte macadam/piatră comasată, sau plăci de piatră dispuse cu rosturi, înierbate.

### **G.2. Scuaruri , piețe 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 planșele de inventariere ale valorilor

-vor fi executate periodic lucrări de întreținere la crucile dealungul drumurilor , podețelor, zonelor deadăpare al animalelor , îmbunătățirea anturajului și a spațiului aferent prin amenajări și prin eliminarea factorilor nocivi, malurilor șanțurilor și pâraurilor.

-treptat se propune eliminarea elementelor realizate din materiale artificiale (din beton, metal sau plastic) ele fiind înlocuite cu materiale naturale (lemn, piatră, etc), iart în cazurile când din cerințe de siguranță, stabilitate sau structurale acest lucru nu este posibil, atunci se recomandă aplicare unei coji pe aceste elemente, executate din materiale tradiționale.

- se urmărește reabilitarea și refuncționalizarea spălătoriilor și acceselor la pârau folosind

materiale naturale și tradiționale.

-se propune amenajarea corespunzătoare ale spațiilor aferente fântânilor publice, și se recomandă gruparea acestora cu elemente naturale (arbori, arbuști, etc.)

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

### **G.3. Plantații, zone verzi**

**-Articolul 34 din HG 525- Spatii verzi si plantate: Autorizația** de construire va contine obligația menținerii sau creării de spatii verzi si plantate, in funcție de destinația si de capacitatea construcției.

- se vor mentine suprafețele verzi aflate în intravilan, definite pe planșa de Inventarierea valorilor, ele fiind unul dintre elementele definitorii în imaginea satului, o caracteristică aparte ale acestor localități, ele trebuie să fie protejate:

-categoria **Cadru natural cu importanță deosebită** se află sub interdicție de construire , excepție pot face numai amenajările peisajere. Pe aceste suprafețe orice interventie (taiere de copaci, plantare de copaci noi, amenajarea terenului) se va executa numai pe baza unei **documentații de amenajari zone verzi**, întocmit de către specialiști (colectiv compus din arhitect si specialist în amenajarea spatilor verzi, arhitect peisajer). Sunt elemente definitorii și au o valoare superioară în imaginea satului.

-categoria **Zone verzi valoroase-Livezi** se află sub interdicție de construire , excepție pot face numai loturile libere cu front la stradă, la care ponderea suprafeței construite nu va fi mai mare de POT 15%. Lucrările de recondiționare, de tăiere pomi, de plantații de pomi în cadrul acestor zone v-or avea în vedere restaurarea imaginii inițiale. Sunt elemente definitorii și au o valoare superioară în imaginea satului.

-categoria **Zone verzi valoroase-terenuri agricole** se află sub interdicție de construire. Utilizarea de teren agricol poate fi schimbat numai în fâneață sau livadă, alte utilizări nu sunt permise ulterior nici prin planuri de amenajări sau planuri urbanistice. Sunt elemente definitorii și au o valoare superioară în imaginea satului.

-se interzice diminuarea sau eliminarea livezilor sau ale grupurilor de pomi fructiferi, sau

ale vegetațiilor specifice (tufă de coacăză, plantații de zmeură etc.). În cazul proceselor de întreținere eliminarea vegetației îmbătrânite se poate efectua numai prin înlocuirea cu puiți mature.

- se interzice la terenuri agricole din intravilan (grădini) parte dintr-un lot ocupat cu construcții

- dezmembrare lor
- ocuparea lor cu construcții
- folosirea lor ca parcaje pentru mașini agricole
- alte funcții decât cele gospodărești

-se propune o mai bună accentuare al caracterului verde al localităților

### **G.1. Cursuri de apă**

**Se interzice amenajarea albiei pârâurilor prin realizarea unui canal cu pereti din beton sau metalice**

- consolidarea malurilor pârâurilor , unde este nevoie de acesta s-e poate executa numai cu materiale tradiționale, din piatră naturală sau lemn (urmând exemplele din localitate), sau prin plantare vegetație specifică care să întărească malurile.

-podurile v-or fi realizate din materiale tradiționale (lemn, piatră, fier forjat), se interzice folosirea elementelor din beton, metal sau alte prefabricate.

-podeșturile pot fi realizate numai din lemn, urmând exemplele tradiționale și simple din localități, efemeritatea acestora fiind o prerogativă.

- se vor menține fâșiile de zone verzi existente de-a lungul pârâurilor. Tăierile de copaci si arbuști sunt autorizate numai în cazuri speciale de întreținere, când acestea pun în pericol siguranța sau stabilitate zonei.

- se vor executa lucrări de curățire periodice a albiei prin grija Primăriei, Prin aceste lucrări vegetația și malul nu v-or avea de suferit.

## H. CONDIȚII DE AVIZARE

### H1. 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.)
- orice intervenție asupra suprafețelor verzi (rezervație naturală, zone împădurite, livezi, grădini, fâneață) incluse pe planșa de Inventarierea valorilor în localități.

### 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. Ványolós Endre

sc **linea studio** srl  
odorheiu secuiesc

