

OCROTIREA ȘI CONSERVAREA IMAGINII SATULUI HARGHITEAN COMUNA FRUMOASA, SATUL BÂRZAVA

PROPUNERE DE ZONIFICARE ȘI REGLEMENTARE URBAN

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

1. REGLEMENTĂRI PENTRU ZONE DE LOCUIT din localitatea: satul Bârzava

A. DELIMITARE ZONELOR LA CARE SE REFERĂ REGLEMENTĂRILE

Reglementările propuse în acest punct se referă la zonele de locuit definite pe Planul de situație - Propunere de zonificare și reglementare urbană.

B. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

B.1. Utilizări admise

- locuințe individuale
- servicii complementare funcțiunii de locuit
- funcțiuni culturale (casă 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 mari, exceptând cele mici care există actualmente în zonă
- orice activitate poluantă
- construcții noi cu destinații comerciale sau turistice amplasate într-un singur corp cu suprafața construită mai mare de 300 mp
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate
- stații de benzină
- construcții provizorii de orice natură – inclusiv chioșcuri
- panouri publicitare de dimensiuni mari
- depozite en-gros

C. AMPLASAREA CLĂDIRILOR

C.1. Caracteristicile parcelelor, străzilor

- să mențină neschimbată structura organică a străzilor și formelor actuale ale parcelelor
- să mențină străzile înfundate

C.2. Amplasarea fațadei de aliniament

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

Clădirile de referință se consideră în primul rând clădirile tradiționale cu valoare arhitecturală marcate pe planul de inventariere a valorilor (scara 1 : 2000). Nu se pot lua clădiri de referință clădirile noi sau clădiri cu intervenții majore cu volumetrie diferite din scara tradițională a satului.

- în acest sens, luând în considerare frontul de stradă respectiv, se permite amplasarea clădirilor aliniată la frontul sau retrase de frontul stradal cu maximum 5 m.

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)
- la clădirile tradiționale cu valoare arhitecturală mansardarea se va executa în spațiul existent al podului
- la clădiri noi executate cu mansardă cota cornișei poate depăși cu maximum 50 cm cota superioară a planului de peste parter

D.2. Aspectul exterior

- 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 tipice caselor A și B, cu direcția principală a coamei perpendiculară pe linia străzii.
- se interzice construirea de lucarne aticuri sau frontoane agresive. Se vor folosi de preferință ferestre aparente în planul învelitorii pentru iluminarea mansardei.

D.3. Rezolvări de plastic arhitectural ale faadelor, tâmplărie

- raportul de plin-gol va urmări caracterul zonei
- pe faadele către stradă se interzice executarea de suprafețe vitrate de mari dimensiuni
- forma golurilor (raportul între înălțimi și lățimi) și împărțirea tâmplăriei va fi cea tradițională
- cu ocazia lucrărilor de reparații la faadă este recomandat revenirea la forma originală a golurilor, unde acestea au fost schimbate
- se interzice executarea la golurile de ferestre de mrimi curente a tâmplăriilor fără subîmpărțiri (exceptând cazuri justificate în care numai anumite ferestre sunt realizate fără împărțiri).
- la clădirile care au pe faade elemente decorative din tencuială este obligatorie păstrarea acestor elemente. În acest sens se interzice folosirea izolației termice din panouri izolante montate pe exterior (exceptând cazul în care se reface elementele decorative în forma lor originală).
- 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 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)
- se interzice executarea de tâmplării din PVC sau metalice

D.4. Materiale de finisaj

- pentru finisaje exterioare se vor utiliza materiale tradiționale
- învelitorile, atât în cazul construcțiilor noi cât și la renovări de construcții existente, vor fi executate din igle de argilă de culoare naturală (necolorată) sau eventual indril, drani (în cazul unor restaurări, renovări de învelitoare de indril, drani)

Se interzice:

- utilizarea improprie a materialelor
- executarea pe faade a placajelor ceramice, a placajelor de piatră sub 5 cm grosime, a suprafețelor metalice, a decorațiilor cu oglinzi
- utilizarea la vopsirea faadelor a culorilor stridente
- utilizarea la învelitoare a plăcilor bituminoase plate și ondulate, a iglelor și plăcilor metalice, precum și a iglelor de beton
- folosirea oricărui tip de învelitoare de altă culoare decât culoarea tradițională a iglei (exceptând cazurile când se utilizează materiale din lemn de tip indril)

E. CONSTRUCȚII ANEXE, PORȚI ÎMPREJMUIRI

- construcțiile anexe se vor amplasa în spiritul tradiției locului
- se interzice amplasarea garajelor adiacent la frontul stradal
- porțile se vor executa cu stâlpi de lemn sau din bloc de piatră fasonată, sau zidărie de cărmidă tencuită, și foi din scânduri, și pișci din lemn după tipul celor tradiționale existente (tip. A, B1, B2, B3)
- împrejmuirile se vor executa din lemn după tipul celor tradiționale existente (tip. A, B1, B2, B3)

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

- toate branșamentele se vor executa îngropat
- se interzice montarea pe fațada clădirilor a antenelor TV și a agregatelor de climatizare
- firmele și reclamele se vor rezuma strict la profilul unității în cauză

Se interzice:

- folosirea reclamelor luminoase, stridente

G. SPA ȘI PUBLICE

G.1. Echipare, amenajări

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

H. CONDIȚII DE AVIZARE

Lucrări supuse obligativității obținerii autorizației de construire

- construcții de clădiri noi, extinderi de clădiri existente
- lucrări de reparații la fațade și învelitoare
- revopsirea fațadelor
- 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.)

2. REGLEMENT RI PENTRU ZONA "TEMPLOM SZER" AL SATULUI

A. DELIMITARE ZONELOR LA CARE SE REFER REGLEMENT RILE

Reglement rile propuse în acest punct se refer la zona central definit prin Planul de situa ie Propunere de zonificare i reglementare urban – Zona "TEMPLOM SZER".

B. UTILIZARE FUNC IONAL

B.1. Utiliz ri admise

- institu ii administrative, financiar bancare, de s n tate, culturale i de cult
- unit i comerciale i de servicii
- unit i turistice i de alimenta ie public
- locuin e individuale

B.2. Utiliz ri interzise

- activit i care pot provoca degradarea cl dirilor tradi ionale valoroase
- activit i productive mari sau orice activitate poluant
- construc ii noi cu destina ii comerciale sau turistice realizate într-un singur corp de cl dire cu suprafa a construit mai mare de 1000 mp.
- sta ionarea i gararea autovehiculelor în construc ii multietajate
- sta ii de benzin
- construc ii provizorii de orice natur – inclusiv chio curi
- panouri publicitare de dimensiuni mari
- depozite en-gros

C. AMPLASAREA CL DIRILOR

C.1. Caracteristicile parcelelor

- se men in neschimbate structura organic a str zilor i formelor actuale ale parcelelor
- se men in str zile înfundate

C.2. Amplasarea fa de aliniament

- -a ezarea cl dirilor se va face pe aliniamentul definit de **cl dirile de referin**

Cl dirile de referin se consider în primul rând cl dirile cu valoare arhitectural din centru marcate pe planul de inventariere a valorilor (scara 1 : 2000). Nu se pot lua cl diri de referin cl dirile noi sau cl diri cu interven ii majore cu volumetrie ie ite din scara traditional a satului.

D. CONFORMAREA CL DIRILOR

D.1. În l imi admise

- în l imea cl dirilor, respectiv num rul de nivele permise va fi de un singur nivel suprateran + mansard (S+P+M)
- se excepteaz eventualele extinderi ale cl dirilor publice cu nivele existente P+E, la care se permit dou nivele supraterane + mansard (S+P+E+M)
- la cl dirile tradi ionale cu valoare arhitectural mansardarea se va executa în spa iul existent al podului

D.2. Aspectul exterior

- arhitectura noilor cl diri va respecta caracterul arhitectural general al str zii, înscriindu-se înainte de toate în scara definit de **cl dirile de referin** din apropiere

- se vor folosi forme de acoperi simple tradi ionale i tipice cl dirilor de referin din zon
- se interzice construirea de lucarne agresive. Se vor folosi de preferin ferestre aparente în planul învelitorii.

D.3. Rezolv ri de plastic arhitectural ale fa adelor, tâmpl rie

- raportul de plin-gol va urm ri caracterul zonei
- forma golurilor (raportul între l ime i în l ime) i împ r irea tâmpl rieii va fi cea tradi ional
- cu ocazia lucr rilor de repara ii la fa ad este recomandat revenirea la forma original a golurilor, unde acestea au fost schimbate.
- la cl dirile existente cu tâmpl rie tradi ional se interzice înlocuirea acestora tâmpl rie f r subîmp riri
- la cl dirile care au pe fa ade elemente decorative din tencuial este obligatorie p strarea acestor elemente. În acest sens se interzice folosirea izola iei termice din panouri izolante montate pe exterior (exceptând cazul în care se reface elementele decorative în forma lor original).
- în cazul tâmpl riilor tradi ionale valoroase în func ie valoarea arhitectural a cl dirii, precum i în func ie de gradul de avariere se va avea în vedere urm toarea ordine de priorit i:
 - o restaurarea tâmpl rieii executat de specialist în domeniu
 - o refacerea par ial cu p strarea i remontarea elementelor decorative
 - o refacerea tâmpl rieii cu p strarea formei golului, a împ ririlor existente, cu refacerea elementelor decorative i p strarea tipului de finisaj (vopsitorie cu vopsele opace)
- se interzice executarea de tâmpl rii din PVC sau metalice

D.4. Materiale de finisaj

- la cl dirile tradi ionale cu valare arhitectural în cazul renov rilor de fa ade se vor utiliza materiale tradi ionale.
- învelitorile, atât în cazul construc iilor noi cât i la renov ri de construc ii existente, vor fi executate din igle de argil de culoare natural sau eventual indril , drani (în cazul unor restaur ri, renov ri de învelitoare de indril , drani)

Se interzice:

- utilizarea impropie a materialelor
- executarea pe fa ade a placajelor ceramice, a placajelor de piatr cu grosimi mai mici de 5 cm, a suprafe elor metalice, a decora iilor cu oglinzi
- utilizarea la vopsirea fa adelor a culorilor stridente
- utilizarea la învelitoare a pl cilor bituminoase plate i ondulate, a iglelor i pl cilor metalice, precum i a iglelor de beton
- folosirea oric rui tip de învelitoare de alt culoare decât culoarea tradi ional a iglei (exceptând cazurile când se utilizeaz materiale din lemn de tip indril)

E. CONSTRUC II ANEXE, POR I I ÎMPREJMUIRI

- construc iile anexe se vor amplasa în spiritul tradi iei locului
- se interzice amplasarea garajelor adiacent la frontul stradal
- la cl dirile aliniate la frontul stradal se interzice realizarea de u i de garaj în cadrul fa adei cl dirii
- por ile se vor executa cu stâlpi de lemn sau din bloc de piatr fasonat , sau zid rie de c r mid tencuit , i foi din scânduri, ipci din lemn dup tipul celor tradi ionale existente (tip. A, B1, B2, B3)
- împrejmuirile se vor executa din lemn dup tipul celor tradi ionale existente (tip. A, B1, B2, B3)

F. ELEMENTE DE ECHIPARE TEHNIC A CL DIRILOR, FIRME I RECLAME

- toate bran amentele se vor executa îngropat
- odat cu executarea unor lucr ri de repara ii la fa ad prin grija beneficiarului i a proiectantului se va elibera fa ada de cablurile parazitare
- se interzice montarea pe fa ada c tre strad a antenelor TV i a agregatelor de climatizare
- firmele i reclamele se vor rezuma strict la profilul unit ii în cauz

Se interzice:

- folosirea reclamelor luminoase, stridente

G. SPA II PUBLICE

G.1. Echipare, amenajări

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

H. CONDIȚII DE AVIZARE

Lucrări supuse obligativității obținerii autorizației de construire

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

Întocmit: arh Esztány György, SC ESZTÁNY STÚDIÓ SRL