

# **OCROTIREA ȘI CONSERVAREA IMAGINII SATULUI HARGHITEAN COMUNA FRUMOASA, SATUL NICOLEȘTI**

## **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, astfel încât acestea să nu altereze imaginea satului, dimpotrivă să se aducă îmbunătățiri, corectări în acest sens.

### **1. REGLEMENTĂRI PENTRU ZONE DE LOCUIT din localitatea: satul Nicoești**

#### **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 FUNCȚIONAL**

##### **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, și străzilor**

- se menține neschimbata structura organică a străzilor și formelor actuale ale parcelelor
- se mențin străzile înfundate

##### **C.2. Amplasarea fațadei de aliniament**

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

**Cl dirile de referin** se consider în primul rând cl dirile tradi ionale cu valoare arhitectural 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.

- în acest sens, luând în considerare frontul de strad respectiv, se permite amplasarea cl dirilor aliniat la frontul sau retrase de frontul stradal cu maximum 5 m.

## **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)
- la cl dirile tradi ionale cu valoare arhitectural mansardarea se va executa în spa iul existent al podului
- la cl diri noi executate cu mansard cota corni ei poate dep i cu maximum 50 cm cota superioar a plan eului de peste parter

### **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 tipice caselor A i B, cu direc ia principal a coamei perpendicular pe linia str zii.
- se interzice construirea de lucarne aticuri sau frontoane agresive. Se vor folosi de preferin ferestre aparente în planul învelitorii pentru iluminarea mansardei.

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

- raportul de plin-gol va urm ri caracterul zonei
- pe fa adele c tre strad se interzice executarea de suprafe e vitrate de mari dimensiuni
- forma golurilor (raportul între l ime i în l ime) i împ r irea tâmpl riei 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
- se interzice executarea la golurile de ferestre de m rimi curente a tâmpl riilor f r subîmp riri (exceptând cazuri justificate în care numai anumite ferestre sunt realizate f r împ 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 riei executat de specialist în domeniu
  - o refacerea par ial cu p strarea i remontarea elementelor decorative
  - o refacerea tâmpl riei 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**

- pentru finisaje exterioare 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 (necolorat ) sau eventual indril , drani (în cazul unor restaur ri, renov ri de învelitoare de indril , drani )

Se interzice:

- utilizarea impropie 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, PORȚII 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 fasonat, sau zidărie de cărmidă tencuită, și foi din scânduri, plăci 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 faada către stradă 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**

### **Lucruri supuse obligativității obinerii autorizației de construire**

- construcții de clădiri noi, extinderi de clădiri existente
- lucruri de reparații la faade și învelitoare
- revopsirea faadelor
- 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 "TEPLOM SZER" A 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 central .

### **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 tradiional 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 cldiri va respecta caracterul arhitectural general al strzii, înscriindu-se înainte de toate în scara definit de **cldirile 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 faadelor, tâmpl rie

- raportul de plin-gol va urm ri caracterul zonei
- forma golurilor (raportul între l ime i în l ime) i împ rirea tâmpl riei 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 riei executat de specialist în domeniu
  - o refacerea par ial cu p strarea i remontarea elementelor decorative
  - o refacerea tâmpl riei 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

- odată cu executarea unor lucrări de reparații la faadă prin grija beneficiarului și a proiectantului se va elibera faada de cablurile parazitare
- se interzice montarea pe faada către stradă 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 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 obinerii autorizației de construire**

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

### **Avize speciale**

La orice intervenție la Ansamblul bisericii romano-catolice „Sf. Nicolae” înscris în Lista monumentelor istorice cu indicativul HR-II-a-A-12883 se va solicita prin certificatul de urbanism emis avizul Comisiei naționale a monumentelor istorice prin Direcția judeeană de cultură și culte Harghita.

Întocmit:

Întocmit: arh Esztány György, SC ESZTÁNY STÚDIÓ SRL