

LISTA ELEMENTELOR CARACTERISTICE ALE TIPOLOGIILOR ARHITECTURII SPECIFIC LOCALE

Recomandări pentru Studiul de fezabilitate:

- 1) **Parcela**, pe care se va implementa proiectul, respectă prevederile legale privind amplasarea acesteia față de zonele de risc (inundații, alunecări de teren) sau în arii (rezervații) naturale protejate.
- 2) **Aria** minimă a parcelei va fi 1.000 mp iar deschiderea minimă la stradă (cale de acces) va avea o valoare conform reglementărilor urbanistice locale, sau, unde acestea nu există, conform tradiției locale. **Această exigență se aplică numai pentru construcțiile noi.**
- 3) **Procent** de Ocupare a Terenului (P.O.T.) va fi max. 20%. Acest procent este rezultatul raportului dintre Aria Construită totală (suma ariilor construite ale tuturor construcțiilor din planul general) și Aria parcelei. Valoarea P.O.T. va rămâne neschimbată și se va aplica și în cazul unor viitoare extinderi sau completări cu construcții în incintă. În cazul unor construcții existente, Aria Construită a acestora va fi inclusă de la început în calculul P.O.T. **Această exigență se aplică numai pentru construcțiile noi, inclusiv extinderi ale construcțiilor existente.**
- 4) **Coeficientul de Utilizare a Terenului** (C.U.T.) va fi max. 0,50. Acest coeficient este rezultatul raportului dintre Aria Desfășurat Construită (suma ariilor desfășurat construite ale tuturor construcțiilor din planul general – nu se includ ariile subsolurilor) și Aria parcelei. Valoarea C.U.T. va rămâne neschimbată și se va aplica și în cazul unor viitoare extinderi sau completări cu construcții în incintă. În cazul unor construcții existente Aria Desfășurat Construită a acestora va fi inclusă de la început în calculul C.U.T. **Această exigență se aplică numai pentru construcțiile noi, inclusiv extinderi ale construcțiilor existente.**
- 5) **Retragerile** de la stradă, față de limitele de proprietate stânga/dreapta și față de limita de proprietate spate, vor avea valori conform reglementărilor urbanistice locale, sau, unde acestea nu există, conform tradiției locale. **Această exigență se aplică numai pentru construcțiile noi, inclusiv extinderi ale construcțiilor existente.**
- 6) **Asigurarea**, în incintă, a unui număr de locuri de parcare egal cu numărul camerelor cu funcțiunea cazare turiști, eventual acoperite dar numai în sistem tip „pergolă”, realizat numai din lemn (structură aparentă). **Această exigență se aplică numai pentru construcțiile noi, inclusiv extinderi ale construcțiilor existente, iar pentru modernizare / amenajare numai dacă proiectul prevede astfel de lucrări.**
- 7) **Volumele** nou edificate nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la elementele importante de peisaj sau construite. **Nu se admite mascarea monumentelor istorice, de arhitectură (biserici, clopotnițe, troițe, conace, cule, statui, locuințe tradiționale cu valoare de patrimoniu, peisaj rural construit, ruine, situri arheologice etc.) sau naturale (creste montane, cascade, arbori semnificativi / protejați, laciu de apă, peisaj marin etc.) existente, sau îngrădirea accesului la acestea.**

8) **Construcție:**

- a) **Volumentria** va fi simplă, lipsită de elemente parazitare. Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientate față de punctele cardinale, față de elementele ambient ale cadrului natural/construit, față de reperele de interes);
- b) **Paramentul** va fi finisat conform tradiției locale. **Nu se admite utilizarea betonului aparent, a pereților cortină, placajelor ceramice, din sticlă sau materiale plastice. Nu se admit culori stridente, saturat ;**
- c) **Raportul plin / gol va fi adaptat tipologiei locale.** Se recomandă ferestre drepunghiulare sau pătrate (**nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale**) ;
- d) **Tâmplăria** (interioară și exterioară) va fi proiectată și realizată conform tipologiilor de inspirație locală. Se recomandă geamuri tip „termopan” (numai partea din sticlă), sau ferestre duble sau triple în unu, două sau trei canate, obloane din lemn. **Nu se admit tâmplărie confecționată din metal sau plastic, obloane rulante, cărămidă de sticlă, policarbonat;**
- e) **Elementele** adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapetei, balustrade, grilaje, copertine) vor fi concepute și realizate în spiritul tradiției locale. **Nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din material plastic;**

9) **Acoperiș:**

- a) **Formă** geometric simplă, conformă tradiției locale. Se recomandă șarpante din lemn cu pante simetrice ce vor avea valori adaptate regimului pluvial regional. **Nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame cu o apă prelungită peste cealaltă sau coame suprapuse;**
 - b) **Învelitoare** va fi adaptată tradiției locale. Se recomandă materialele tradiționale – ceramică, lemn, paie, stuf, piatră, ardezie etc. **Nu se admit învelitori metalice (tablă lisă, tablă cutată, tablă profilată etc.), materiale plastice sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafeței aparente. Nu se admit, de asemenea, culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală;**
 - c) **Lucarnele** vor avea forme adecvate tradiției locale. Se pot admite ferestre tip luminator, dacă acestea nu modifică volumetria și aspectul general al acoperișului **Nu se admit volume neconforme tradiției locale, tâmplărie confecționată din metal sau plastic, geam armat, policarbonat ;**
 - d) **Tinichigeria** va fi concepută cu o geometrie simplă, discretă. **Nu se admit decorații la jgheaburi și burlane, ornamente de coamă din materiale plastice sau similar.**
- 10) **Anexele** gospodărești trebuie să respecte exigențele construcției principale. **Nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip „container”, construcții metalice aparente.**

11) **Amenajări** incintă:

- 12) **Împrejmirile** și porțile vor fi concepute și executate utilizând geometrie, cromatică și materiale conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale - piatră, lut, lemn, nuiele, înălțime redusă a gardului - max. 1,50 m la stradă, streșinare acolo unde este cazul). **Această exigență se aplică numai pentru construcțiile noi, inclusiv extinderi ale construcțiilor existente, iar pentru modernizare numai dacă proiectul prevede astfel de lucrări.**

a) Zidurile de sprijin (după caz), drumurile, aleile, platformele, spațiile de parcare vor fi realizate din materiale locale. Se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale – pământ compactat, dalaje piatră, piatră spartă, macadam, pavele, grassbeton. **Nu se admite beton aparent, îmbrăcăminți asfaltice etc. Această exigență se aplică numai pentru construcțiile noi, inclusiv extinderi ale construcțiilor existente, iar pentru modernizare numai dacă proiectul prevede astfel de lucrări.**

13) **Canalizare, platforme gospodărești:**

Prin proiect, se va asigura colectarea apelor menajere și pluviale, precum și gestionarea deșeurilor menajere, conform Avizelor de principiu, anexate documentației prezentate.

Amplasarea platformelor gospodărești sau construcțiilor anexe cu rol de depozitare temporară a deșeurilor menajere se va face la o distanță de min. 10 m de corpurile de clădire cu funcțiuni de locuire, cazare și alimentație publică.

Se va asigura, din faza de proiectare organizarea colectării diferențiate a deșeurilor menajere și evacuarea acestora în mod ecologic, complet și ritmic. **Nu se admite depozitarea deșeurilor menajere pe termen mai lung de o săptămână sau incinerarea acestora în incintă.**

Constituie un avantaj pentru proiect utilizarea de fose septice microbiologice ecologice sau microstații de epurare, acolo unde nu există rețea de canalizare menajeră comunală. De asemenea, colectarea în sistem intern de incintă, canalizat, a apelor pluviale și utilizarea acestora, acolo unde nu există rețea de canalizare plauvială comunală.

ATENȚIE:

- valorile de la pct. 2, 3, 4, 5 și 6 sunt minime; în cazul în care prevederile Planului Urbanistic General - Regulamentului Local de Urbanism sunt mai restrictive – P.O.T., C.U.T. mai mici, distanțe minime mai mari, locuri de parcare mai multe – acestea vor avea prioritate față de valorile specificate în prezentele recomandări;
- asigurarea distanțelor corecte față de elementele construite, infrastructură, rețele de transport generatoare de stress, platforme ecologice;
- dimensionarea responsabilă, rațională și economică a construcțiilor;
- executarea modernizărilor/extinderilor construcției cu respectarea strictă a criteriilor enunțate;
- izolarea termică optimă a construcțiilor în perspectiva necesității obținerii Certificatului energetic al construcției;
- folosirea surselor alternative de energie, a aparatelor de încălzire și preparare a apei calde în sistem centralizat cu funcționare pe gaze naturale, lemn/combustibili pe bază de lemn. **Nu se acceptă centrale termice sau sobe care să funcționeze cu combustibil lichid - derivați ai petrolului sau fosili-cărbune;**
- amenajarea de perdele fonice de plantații.

NOTĂ:

Aceste elemente au doar caracter orientativ în cazul proiectelor pentru măsura M5/1B/6B, fiind eligibile lucrările doar de amenajare!!!