

GHID ESTETIC ȘI DE CONSTRUIRE PENTRU STAȚIUNILE MONTANE DIN JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN

ROLUL REGULAMENTULUI

Prezentul ghid este cu caracter director și cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, realizarea și utilizarea construcțiilor pe întreg teritoriul încheșat ca zonă turistică.

Acesta se constituie în piesă de detaliere a propunerilor din planșele aferente documentațiilor de urbanism în curs de elaborare și viitoare, stabilește reguli generale de construire, intervenție în sit, echipare edilitară, rezervări cu interdicții de construire pe teritoriul județului Caraș-Severin.

DOMENIUL DE APLICARE

Domeniul de aplicare al acestui regulament se referă la **ZONA TURISTICĂ** ce cuprinde un sistem de așezări, zone construite și domeniul de schi .

Intravilanul – va cuprinde zonele construite și propuse spre construire, trupuri izolate în teritoriul stațiunii

A. Intravilanul trupurilor izolate în teritoriul stațiunii și stațiunea montană

B. Intravilanul localităților situate la baza domeniului schiabil

Domeniul de schi - va cuprinde stații de vârf a teleschiurilor, stâlpilor și baza, terase belvedere, obiective de echipare edilitară din teritoriul stațiunii sau din fondul forestier

BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII:

Regulamentele locale de urbanism aferente P.U.Z.-ului sunt întocmite cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- Legea nr.71/1996 privind aprobarea PATN Secțiunea I - Căi de comunicație;
- Legea nr.171/1997 privind aprobarea PATN- Secțiunea a II-a - Apa;
- Legea nr.5/2000 privind aprobarea PATN Secțiunea a III-a - Zone protejate;
- Legea nr.351/2001 privind aprobarea PATN Secțiunea a IV-a - Reteaua de localități;
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea PATN -Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul; cu modificări și completări 2006
- H.G. nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- GM-007/2000, ghid privind elaborarea și aprobarea RL.U.;
- Codul civil;
- Codul administrativ;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.138/2004 privind îmbunătățirile funciare, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Ordonanța nr.43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- O.U.G. nr.195/2005, privind protecția mediului;
- Legea apelor nr.107/1996, cu modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- H.G. nr.1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populației;
- H.G.nr.930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- O.G. nr.43/1997 și Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
- Legea nr.481/2004 privind protecția civilă, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apărării naționale a României nr. 45/1994, cu modificările ulterioare;
- Ordinul M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I. și S.RI. nr.34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizare executării construcțiilor;
- H.G. nr. 448/2002 pentru aprobarea categoriilor de construcții, instalații tehnologice și alte amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind

prevenirea și stingerea incendiilor;

- Legea nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr.129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă;
- Ordinul nr.2260/2008 privind aprobarea normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice;
- H.G. nr. 1072/2003 privind avizarea de către ISC a documentațiilor lor tehnico economice pentru obiectivele de investiții finanțate din fonduri publice;
- Ordin nr. 552/2003 privind zonarea interioară a Parcurilor naționale și naturale
- Legea nr. 197/2018 a muntelui;
- O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- H.G. nr.546/2008 privind gestionarea calității apei de îmbăiere;
- H.G. nr.852/2008 pentru aprobarea normelor și criteriilor de atestare a stațiunilor turistice;
- Legea nr. 526/2003 Programul național de dezvoltare a turismului montan Superschi în Carpați;
- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor P 118/1999 completat cu Ordinul nr.269/2008;
- Alte acte normative specifice domeniului, sau de completare, în vigoare pe parcursul elaborării documentațiilor;
- Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural –județul Caraș-Severin- elaborate de Ordinul Arhitecților din România;
- Ghid de Construire în zona montană a județului Bihor;
- Regulament Local de Urbanism- zone turistice sistem Borlova-Muntele Mic.

Definiții

Zona montană : teritoriul aparținând unităților administrativ-teritoriale cuprinse în Anexa nr.2 la ordinul MADR nr.97/2019

Zona turistică : teritoriu caracterizat printr-o concentrare de resurse turistice, care poate fi delimitat distinct ca ofertă, organizare și protecție turistică (art.2 lit.e din OG nr.58/1998 privind organizarea și desfășurarea activității de turism în România)

Zonă turistică a UAT : areal turistic, stabilit în scopul promovării destinației turistice prin hotărâre a CL/CJ în cadrul jurisdicției sale, care concentrează o varietate de resurse și servicii turistice

Zonă de agrement : teritoriu caracterizat prin existența unor amenajări pentru petrecerea timpului liber, pentru desfășurarea unor activități sportive, recreative sau de divertisment (inclusiv pârtii de schi, râuri, lacuri, păduri, trasee turistice), cât și a unor unități de cazare (hotel, motel, camping, cabană) și/sau de comerț și alimentație publică; zona de agrement poate face parte din zona turistică.

Vatra satului : suprafață de teren pe care se întinde satul.

PRINCIPII DE REGLEMENTARE

Se reglementează o serie de măsuri pentru asigurarea bazei de transformare în stațiune turistică a UAT-urilor care au pe teritoriul lor potențial turistic montan, pe principiul unei dezvoltări durabile care să corespundă și cerințelor generațiilor următoare.

UAT-urile vizate sunt Brebu Nou, Văliug , Zăvoi și Turnu Ruieni.

DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- Se definește **derogare** ca modificarea condițiilor de construire: aliniere, mărime parcelă, indici de ocupare maximali.
- Se admit derogări în cazuri bine justificate, datorate naturii terenului, sau a importanței obiectivelor propuse, care nu se regăsesc în listele funcționale prevăzute prin prezentul Regulament. Aceste derogări se admit doar pe baza unor studii de fundamentare asociate unor reglementări urbanistice.
- Indicii propuși sunt cu caracter orientativ permițând UAT-urilor să stabilească indicii urbanistici proprii fără a depăși +2% din prezentul regulament.

A. Intravilanul trupurilor izolate în teritoriul stațiunii și stațiunea montană, corelat cu domeniul schiabil

Protejarea cadrului natural:

- cadrul natural al zonei este deosebit de favorabil dezvoltărilor turistice
- pornind de la nuclee existente, se dirijează dezvoltările de intravilan
- în zonele propuse spre construire, se impun indici de ocupare aerisiți, suprafețe ample de zone verzi tampon între loturi, sau gardă între circulații și parcări.
- limitarea construcțiilor în arii de intravilan care au ca scop și protejarea faunei și florei existente.

Se recomandă: - POT maxim de 25% pentru construcții în stațiuni turistice

- CUT de 0,6

- loturi noi de minim :

1000 mp pentru case de vacanță, cabane –max.25 locuri cazare

2000 mp pentru pensiuni între 50-100 locuri de cazare

3000 mp pentru pensiuni între 100-200 locuri de cazare

5000 mp pentru hoteluri.

- Loturile rezultate în urma dezmembrărilor existente (concesiuni,etc) pot deveni construibile doar la o suprafață de minim 600 mp. Se recomandă comasarea parcelelor care nu întrunesc suprafețele minime. Sub 600 mp parcelele nu se consideră a fi construibile.
- Pe platoul cu domeniul de schi se admit doar construcții strict necesare pentru igiena și siguranța, protejarea persoanelor, cât și instalațiile tehnico-edilitare aferente instalațiilor de transport pe cablu și utilități.
- Fiecare grup social sau stație de vârf a transportului pe cablu, vor fi echipate cu alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și încălzire, procentul de ocupare al terenului pentru acestea fiind propus de POTmax 85%, S max 150 mp.
- În zonele de pădure și pășune alpină, se va urmări cuplarea suprafețelor ocupate de pârtii, cu trasee aeriene și subterane de echipamente și instalații.

- Regula protejării cadrului natural existent trebuie respectată obligatoriu pentru a se obține dezideratul unor stațiuni atractive. Plantațiile din zone alpine vor utiliza doar vegetație autohtonă.
- Pentru dezvoltarea stațiilor sunt absolut necesare lucrări de echipare edilitară în sistem, stabilirea unui administrator de zonă, de regulă primăria comunei. Acesta se va implica în realizarea, întreținerea și valorificarea lucrărilor de alimentare cu apă, canalizare menajeră și gospodărirea deșeurilor. Orice nouă construcție se va autoriza numai în condițiile realizării unui racord/branșament la echiparea edilitară a zonei stațiunii.
- Domeniul de schi se impune a se păstra liber de construcții cu alt rol decât instalații de teleschiuri, telecabine sau cabine de vârf la care se pot amplifica funcțiuni de deservire a schiorilor și instalațiilor. Stâlpii de curent electric, telefonie, transport pe cablu sunt admiși în cadrul domeniului de schi, limitrof pârtiilor amenajate, din motive de întreținere și amenajare pârtii. Orice drum de acces provizoriu pentru construcții se va desființa după utilizare și va constitui obiect de reconstrucție ecologică.
- Pentru formarea unui cadru unitar, omogen în ceea ce privește tipul de construcții, se impun măsuri de limitare a materialelor de construcții, finisaje, tip de învelitoare, proporții de tâmplării, chiar și lucrări de amenajare a dalajelor exterioare, astfel încât să se dezvolte un caracter unic, dând o notorietate stațiilor.

Tipul de funcțiuni admise

Se admit următoarele funcțiuni:

- cazare în scop turistic desfășurată pe mai multe nivele de confort .
- (hotel de 50-200 locuri; pensiuni de 50-200 de locuri și cabane de maxim 25 locuri, case de vacanță individuale, unifamiliale, tabere sportive de tineret și copii, unități de cazare ale unor instituții și firme cu circuit închis
- cazare în scop de cercetare și urmărire a florei și faunei
- puncte belvedere cu amenajări de terase, pavilioane pentru birdwatching, de regulă în domeniul de schi, pe lângă stații de circulație pe cablu, sau pe malul cursurilor de apă
- unități de alimentație publică, fie aferente unităților de cazare, fie independente, de diferite categorii; se recomandă puncte cu ceainărie și hrană preambalată/preparată numai la stațiile de teleschi/ telecabine/ telegondole.
- baze de agrement și sport (terenuri de sport acoperite, săli de fitness, recuperare fizică, saună, bazine de înot de mici dimensiuni, piscine acoperite, săli gimnastică recuperatorie, săli de spectacole sau multifuncționale de mici dimensiuni cu capacitate de 60 până la 180 locuri), terenuri de sport în aer liber pentru vară.
- instalații de transport pe cablu și cabinele aferente utilajelor, ateliere întreținere curentă la subsol / demisol, cabină pornire.
- școli de schi, fie independente, fie pe lângă unități de cazare
- spații de închiriere material sportiv adecvat
- obiective de utilitate publică
- centru de informare și repartiție în stațiune
- salvamont, cabinet medical pentru urgențe / prim ajutor
- centre de gospodărire și întreținere echipament tehnico-edilitar
- sedii de unități silvice, canton vânătoare
- surse și captări, tratări apă potabilă, rețele majore de distribuție
- stație de epurare și rețea colectare ape uzate , ministații de epurare pe arii izolate
- spații gospodărești de deservire

- ferme de producerea hranei din pensiunile agroturistice propuse
- spălătorii de rufe, lenjerie
- brutării, patiserii de mici dimensiuni
- surse de energie neconvențională
- captatori solari pentru producerea apei calde sau pentru încălzire, montați pe acoperișuri sau terase ale clădirilor/ refugiilor montane
- căi rutiere - circulații publice auto, parcări, alei pietonale
- trasee off-road admise prin regulamente speciale
- transport pe cablu – stații de bază și vârf, piloni de susținere instalație cu bază sub 3,0 mp
- zone verzi – amenajări în cadrul loturilor și amenajări peisagere între loturi, zone dintre lotizări, unități construite, perdele de protecție
- zone de sport - terenuri cu suprafață înierbată, sau zgură, împrejmuiri cu plasă de sârmă, iluminat de contur, gradene, corpuri de clădire cu vestiare și grupuri sanitare, dușuri.
- Se impune comasarea funcțiunilor adiacente zonei schiabile în volume monobloc situate la stațiile de bază, vârf și intermediare ale pârtiilor/instalațiilor de transport.

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.

Prin riscuri naturale se înțeleg: alunecări de teren, scurgeri necontrolate de torenți, eroziuni, dizlocări de stânci, inundații, scurgeri de nămol și altele, ce se delimitează prin hotărâri ale Consiliului Județean, se preiau în planuri de urbanism și se vor înscrie în cadastru.

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Riscuri tehnologice sunt cele determinate de procese industriale, care pot duce la incendii, explozii, radiații, surpări de teren, ori poluare, și sunt factori generatori de accidente majore în dauna vieții sau a bunurilor materiale.

În situația concretă a muntelui, există pericol dat de instalații de încălzire, depozite nesupravegheate de material combustibil (lemn, sau combustibil lichid, gazos), execuții defectuoase ale acestora, a coșurilor de fum, instalații electrice și electronice îmbătrânite, sau prost executate.

Conform legislației în vigoare, orice obiectiv nou propus va avea asigurat un acces carosabil, menținut liber în orice moment, înspre punctele cu risc de incendiu sau explozie, pentru intervenția unității de pompieri, cu dimensiuni minime de 3,0 m lățime x 3,5 m înălțime, conform avizelor legale. La obiectivele cu risc de incendiu se vor prevedea în mod obligatoriu hidranți de incendiu, în număr determinat funcție de specificul fiecărei unități. Pe trasee de circulație publică majoră, la pas de 100-200 m se vor prevedea hidranți exteriori, marcați prin semnalizări vizibile, cu instrucțiuni de utilizare, și la strat de acoperire cu zăpadă de cca.1,5 m. *Se recomandă crearea unui rezervor de apă de incendiu, racordat la rețeaua de hidranți exteriori propuși.*

În zona montană, cu clădiri izolate se impune formarea unei rezerve de apă de incendiu, care poate fi utilizată și pentru formarea zăpezii artificiale. *Pentru preîntâmpinarea propagării focului de la o cabană la alta, se impune un regim de construire izolat, cu respectarea normativelor în vigoare.* La construcțiile din lemn se impune ignifugarea acestuia sau protejarea cu materiale rezistente la foc.

Se consideră arealul domeniului de schi ca zonă montană izolată, pentru care se prevăd obiective publice necesare protecției schiorilor pentru condiții climatice defavorabile (refugii cu puncte sociale) ce vor acoperi sub-areale în jurul unor părți grupate, dar se vor prevedea și rezervoare de apă, extinctoare, nisip și unelte de stingerea incendiului. Echipe specializate de pompieri nu au acces rapid pe platou, sau chiar deloc, în perioade de înzăpezire, așa că se va organiza la nivel de stațiune un grup de voluntari. Se impune montarea unui sistem de alertare locală pentru situații de criză: accidente sau incendii, cu alarmare la unitatea specializată cea mai apropiată.

La autorizarea fiecărei unități de cazare se vor urmări respectarea normele de alcătuire a coșurilor de fum, a instalațiilor de încălzire, a instalațiilor electrice, căi de evacuare, conform P-118, în funcție de capacitatea fiecărei unități de cazare, sau alimentație publică.

Nu se admit unități de producție pe raza stațiunii, cu excepția atelierelor de întreținere utilaj de teleschi, servicii de spălătorie, brutărie sau cele din sectorul industriei alimentare, necesare deservirii turistice.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de evaluare a riscurilor pentru populație, elaborat și aprobat conform legii. În baza studiului se emite acordul de mediu, care este actul tehnico-justificativ prin care se stabilesc condițiile de realizare a

unui proiect sau a unei activități cu risc din punct de vedere al impactului asupra mediului sau a sănătății populației.

Se impun culoare de siguranță pentru instalațiile de transport pe cablu, neconstruibile, în lățime de 25 m/ 20 m/12 m, în funcție de tipul instalației.

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME

Amplasarea oricărei construcții din stațiunea montană va fi în relație cu domeniul de schi deservit și va avea vedere liberă spre peisaj, o bună orientare spre puncte cardinale și ferită de vânturi dominante.

Regula amplasării în stațiunea montană este în sistem de construcții izolate, în apropierea pădurii, de unde pornesc ramificații de pârtii și instalații de teleschi ce ajung până în vârf de munte.

Se va impune formarea unui domeniu public al străzilor ce cuprinde parte carosabilă și pietonală, cumulate cu trasee de rețele edilitare în sistem centralizat.

Pentru formarea unui sistem de străzi în stațiune sau în zonele de extindere, se stabilește o retragere de 5 m de la limita de proprietate sau aliniamentul retras conform vecinătăților.

Se impune un regim de înălțime moderat (conform anexă).

Amplasamentul clădirilor va urmări o aliniere orientativă față de străzile de deservire, asigurarea gabaritelor de circulație și trecere a instalațiilor edilitare, pozarea în paralel cu curbele de nivel.

Pentru protecția împotriva intemperiilor se admit formarea de ecrane verzi de protecție din plantații de pomi de rășinoase, dar, de regulă, se optează pentru amplasamente ferite de liziera naturală a pădurii.

Nu se amplasează construcții în terenul de gardă al instalațiilor de transport pe cablu.

Construcțiile din domeniul montan trebuie să fie vizibile de la distanțe mari chiar și pe timp de viscol, deci se admit marcaje în culori ușor recunoscutibile în câmpul de zăpadă albă– bordo, verde, maro.

Se admit panouri și instalații de semnalizare pe traseul pârtiilor.

Reguli de conformare a clădirilor din stațiuni montane și domenii de schi:

Rezistența – pentru stabilizarea terenurilor din amonte de fiecare construcție se impun lucrări constând din ziduri de sprijin din piatră naturală sau beton placat cu piatră, taluzări naturale înierbate sau cu protecție de folie geotextilă. Materialele de construcție vor asigura stabilitatea și siguranța construcțiilor, cu măsuri individuale în funcție de stilul arhitectonic ales, marcare și protecție în zona zidurilor de sprijin.

Rezistența la foc și reducerea sarcinii termice în clădire :

- realizarea construcției și a instalațiilor interioare se vor executa cu constructori acreditați
- depozitul de lemne se face sau în cadrul construcției, dar în zone cu asigurarea rezistenței la foc, sau în exteriorul clădirii în spații amenajate și protejate sub acoperiș.

Este necesară asigurarea unui acces în caz de pericol, permanent liber, pentru accesul mașinilor și utilajelor de intervenție. Se asigură căi de acces cu lățime de 3 m, și accese auto individuale pentru fiecare lot. Pentru unitățile montane izolate în timp de iarnă, se impune formarea unui personal de pompieri voluntari care pot interveni prompt, utilizând rezerva de apă din aria montană, sau eventual sistemul de hidranți din întreg arealul domeniului de schi cu refugii izolate.

Protejarea anti-efracție se face prin instalarea de obloane, sistem de încuietori, împrejmuiri naturale.

Protejarea la zăpada, viscol și vânt se face obligatoriu prin obloane și parazăpezi montate pe acoperiș și la limita streșinilor. În jurul clădirilor se va lăsa un degajament până la zidul de sprijin, sau taluzul din amonte, sau limita lotului superior de cca 1,50m, pentru curățarea și evacuarea zăpezii.

Protejare față de ape meteorice – se impune ca fiecare clădire să aibă prevăzut un dren în partea din amonte a sa, cu dirijare la canalizarea pluvială, cât și protecție hidrofugă verticală a subsolurilor, demisolurilor, tangente la teren.

Economia de energie- se impun sisteme de izolare termică cât mai eficientă a clădirilor, se recomandă utilizarea panourilor solare sau fotovoltaice pentru producerea de energie, apă caldă menajeră. Se impun sisteme de iluminat stradal cu leduri, sau cu panou captator solar.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Orice construcție ce presupune ocuparea pe o perioadă de timp, cu persoane, va avea asigurată o echipare minimă necesară : alimentare cu apă, canalizare menajeră, energie electrică, încălzire.

Se impune racordarea la sistemul centralizat de alimentare cu apă și canalizare menajeră existent, sau în curs de realizare.

Se admit rezolvări locale de utilități pentru fiecare construcție izolată în teritoriu, situate în afara razei de deservire a sistemelor centralizate, sau care presupun investiții ce depășesc bugetul investitorului.

Rețeaua de străzi din stațiune, sau zone turistice, va asigura scurgerea apelor pluviale cel puțin cu rigole deschise,.

Toate rețelele electrice din stațiunea montană vor avea traseu subteran până la punctul de branșare al noii clădiri. Traseele aeriene din platoul alpin riscă să fie deterioarate de gheață, chiciură, aducând sarcini suplimentare asupra cablurilor.

Nu se admit deversări de ape uzate direct în emisar, sau pe teren.

Parcărilor cu o capacitate mai mare de 100 locuri, vor avea o suprafață impermeabilă și o scurgere a apelor pluviale dirijate prin separator de hidrocarburi spre rigolele stradale.

Toate lucrările de branșare, racordare la rețele din sistem centralizat, vor fi suportate de investitor, care are și sarcina de a remedia deranjamentele produse în domeniul public al străzilor, sau în terenul natural.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNEA TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Parcelări.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe în mai multe loturi ca rezultat al elaborării unui PUZ cu RLU.

Principalii factori care contribuie la alegerea zonelor de parcelare și dimensionarea loturilor sunt:

- un acces direct din drumurile publice
- cadrul natural, deschideri de perspectivă și condițiile climatice,
- limitarea zonei de creștere a intravilanului până la limita domeniului de schi cu areale bine determinate.
- mărimea loturilor diferă în funcție de tipul de unitate de cazare, implicit dimensiunea frontului de lot.

La realizarea parcelării se vor respecta următoarele reguli generale:

Dimensiune **minimă** de parcelă nou propusă va fi corelată cu funcțiunea deservită.

- 1000 mp pentru case de vacanță, cabane –max.25 locuri cazare
- 2000 mp pentru pensiuni între 50-100 locuri de cazare
- 3000 mp pentru pensiuni între 100-200 locuri de cazare
- 5000 mp pentru hoteluri.

La loturile deja concesionate conform unor documentații anterioare, se vor urmări decalări în teren, fie în plan orizontal, fie pe curbele de nivel în altitudine, astfel încât distanța minimă dintre 2 clădiri pentru clădiri izolate să nu fie sub 10m.

Interspații de minim 5,0 m între parcele așezate pe versanți, teren stâncos, cu bolovănișuri, sau cursuri de apă, torenți din topirea zăpezii,

Front la stradă minim de 24 m, în ideea unor construcții izolate și minim 15 m pentru case înșiruite aflate pe o pantă de maxim 30 de grade(se permite înșiruirea a maxim 10 loturi pentru a permite drenajul)

Posibilitatea fiecărei construcții izolate de deschidere spre peisaj prin neîngrădirea vizibilității spre cadrul natural îndepărtat.

Nu se admit în zona montană îngrădiri, cu excepția gardurilor verzi din vegetație specifică zonei, plantații de protecție și stabilizare teren cu piatră naturală.

Obligativitatea de acces auto pe una din laturile scurte ale lotului,

Obligativitatea racordării la echiparea edilitară de zonă nou propusă.

Retragerea minimă a oricărei construcții, sau îngrădiri față de un drum de deservire al stațiunii și a zonelor turistice izolate va fi de 5 m de la limita parcelei pentru parcelările noi sau în strictă corelare cu una dintre vecinătăți. Pentru formarea de drumuri, străzi, cu rol de colectare a traficului profilul acceptat este de 12,0m.

Parcelele aflate în domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice se pot comasa sau dezmembra, cu condiția menținerii suprafeței de lot minim și acces auto independent.

În vederea executării de lucrări publice, se pot impune exproprieri pentru utilitate publică.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI.

Se vor folosi doar specii din vegetația existentă pentru zona verde a lotului.

În jardinierele care nu interferează cu terenul natural, se admit aranjamente florale.

În domeniul de schi nu se vor amenaja spații verzi cu plantații florale, sau plantații de pomi. Se admit lucrări de amenajare a pârtiilor, instalații de transport pe cablu, trasee edilitare subterane, iar dacă solul a fost deranjat de lucrările de construcție sau amenajare, investitorul are sarcina de a asigura reconstrucția ecologică a fondului alterat.

La nivel stațiune, indicele de zonă verde va fi de **minim 30%**.

Nu se prevăd perdele de protecție plantate în zona domeniului schiabil.

Pentru protecția la intemperii a unor construcții izolate, se admit plantații de conifere la limite de lot, atunci când zona nu este ferită natural de liziera pădurii. Nu se admit plantații invazive care ar deranja fondul natural .

Indicele de zonă verde-respectiv pășune alpină- din domeniile de schi va fi de **minim 80%**.

REGULI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

CIRCULAȚIE AUTO

Orice lot nou propus în stațiuni va avea asigurată o cale de acces carosabilă direct din drumurile publice.

De asemenea, fiecare lot este echipat cu minim un loc de parcare, iar la fiecare grup de 10-15 loturi se prevede o platformă cu parcări comune pentru vizitatori. Pentru unități publice- cabane, pensiuni, hotel, dimensionarea locurilor de parcare este stabilită în funcție de capacitate, număr personal, accese de serviciu, conform H.G. 525/1996, dar minim un loc de parcare / cameră.

În vederea modernizării și realizării unor profile corecte funcțional ale căilor de circulație, căile de acces existente se lățesc în detrimentul loturilor obținute, iar drumurile se lărgesc în mod simetric față de axele drumurilor de exploatare existente.

Materialul din care se realizează pardoseala căilor de circulație auto va fi asfalt, beton sau pavele pe șapă de beton. Suprafața de rulare trebuie să asigure circulația și pe timp de iarnă, să nu fie spălată/distrusă de scurgeri de apă pluvială, așa ca se vor prevedea rigole pluviale pe cel puțin o latură a străzii.

Gabaritul minim necesar formării unei străzi colectoare de trafic, cu circulație în ambele sensuri, este de 12,00 m și va cuprinde partea carosabilă cu 3,5 m/bandă, acostamente, 2 trotuare a câte 2 fluxuri, rigole pluviale și trasee subterane de rețele edilitare preferabil sub un aliniament verde, pozate la distanțe conform normelor.

Gabaritul minim necesar formării unei străzi de deservire, cu circulație pe ambele sensuri, este de 9,00 m și va cuprinde partea carosabilă cu lățimi de 3,20 m /bandă, trotuare de câte 1 flux, rigole pluviale și trasee subterane de rețele edilitare sub un aliniament verde, pozate conform normelor.

Se admit străzi publice cu gabarit sub cele menționate, doar dacă există sau se propune o mobilare pe un front al străzii și cel opus este ocupat de zona verde, domeniu de schi.

Acolo unde nu există posibilitatea formării de străzi la profilele menționate, se admite intervenția asupra împrejurimilor existente, desființarea de terase, chioșcuri, pavilioane, etc., conform legislației în vigoare.

Panta maximă admisă a căilor de circulație publice e de 10%, iar pentru cele private 13%.

În zonele de curbă strânsă, sau la intersecții de străzi, se va asigura lărgirea profilului minim menționat mai sus. Nu se vor admite construcții, sau plantații, reclame, în zonele de vizibilitate redusă. În profilul drumurilor publice se admit doar marcajele rutiere necesare.

CIRCULAȚIE PIETONALĂ

Accese pietonale vor fi asigurate de-a lungul drumurilor principale menționate, cel puțin pe o latură a carosabilului. De regulă se propun trotuare în nucleul stațiunii existente, cu lățimi de 1,2-2,4 m, tratate cu pavaj din dale de piatră naturală.

Pe terenuri în pantă, sau ca alternativă se admit trotuare cu pavaj din dale de piatră naturală.

Accesele pietonale vor fi conformate, astfel încât să permită circulația publică de-a lungul drumurilor, inclusiv a persoanelor cu handicap locomotor, ce folosesc mijloace speciale de deplasare. Preluarea de diferențe de cotă se va face cu rampe continue, sub 8%, sau cu trepte largi (min 60cm lățime) de 15 cm înălțime.

CIRCULAȚIA PE CABLU

În dreptul stațiilor de bază sau vârf ale telescaunului, teleschiurilor, se vor amenaja platforme de staționare și îmbarcare turiști. La stațiile de bază din stațiuni sau pe lângă drumuri județene, pentru telescaun, sau telegondolă, se impun și platforme de acces auto, cu locuri de parcare. Dimensiunea lor va sigura accesul mașinilor de transport marfă, sau autobuze, cu posibilități de întoarcere.

Culoarul de gardă pe traseul telescaunului, sau telegondolelor este de 25 m, arie în care nu se admit construcții. Se exceptează amenajări de poteci, sau trasee de rețele edilitare, subterane sau aeriene, în paralel cu axul acestora. Culoarul de gardă pentru un teleschi va fi de 12-9 m în fond forestier.

Se vor evita amplasarea de instalații second hand și, obligatoriu, vor fi omologate conform legislației în vigoare.

Traseele de transport pe cablu propuse în fond forestier, vor fi scoase din circuitul forestier, conform legislației.

ECONOMIA DE ENERGIE

Se vor folosi materiale constructive și izolații termice ce asigură un transfer termic avantajos. Se va urmări asigurarea etanșeității tâmplărilor. Se recomandă sisteme de panouri solare, fotovoltaice. Sistemul de încălzire va utiliza pe cât posibil mai puțin lemn, în favoarea unor combustibili ca bricheți, peleți sau energie electrică.

VOLUMETRIE

Tipul construcțiilor de cazare se propune a fi unul tradiționalist. Se impun următoarele condiții de conformare, pentru formarea unui aspect unitar al noilor construcții:

1. Case de vacanță

- suprafața construită la sol să se coreleze cu POT, să nu depășească 150 mp suprafața construită a clădirii de bază. Se recomandă clădiri compacte, care au pierderi de căldură mai puține, dar nu se interzic rezalituri, bovindouri, etc. Regimul de înălțime admis Ds+P+1E, sau Ds+P+M.
- terenul fiind în pantă, se propun de regulă construcții cu fundații în trepte, ce urcă pe pantă, și cât mai puține lucrări de nivelare, excavări și proptire teren cu ziduri mari de sprijin. Se preferă taluzuri naturale și

ziduri în scară succesivă, cu denivelări de cca. 0,60-1,20 m, astfel încât privirea să treacă peste fiecare gradină de teren.

- se admit și se recomandă demisoluri ce preiau denivelările din terenul natural, care oferă spații pentru depozitari de obiecte sportive, depozit de lemne, camera de gunoi, loc garare, sau parcare acoperită autoturism propriu. Acest nivel se va realiza din materiale durabile – zidării de piatră, beton armat, eventual cărămidă și placaje exterioare la fața văzută cu piatră naturală, planșeu de BA.

- nivelele curente – parter, mansardă, sau etaj, se pot realiza din lemn (bârne masive, cu izolare între ele și la fața interioară, panouri de lemn și înlocuitori cu straturi termoizolante interioare ramelor constructive) sau alte material (zidării), dar placate în câmpuri exterioare cu scândură, sau secțiuni din buștean, fasonat. Lemnul se va trata la exterior cu substanțe hidrofuge, ignifuge și contra dăunătorilor, cu substanțe ce-l fac închis la culoare, sau natur cu baiț sau lac maro închis, maro roșcat/bordo. Se admit și construcții care au paramente de culoare albă, dar tratează câmpuri, brâie, marcarea sistemului constructiv, linia balcoanelor, cornișe și copertine cu lemn aparent. Se admit rame, ancadramente, tâmplării și obloane de altă culoare în gama (lemn natur deschis, vopsitorii alb, verde închis, sau bordo). Nu se impun dimensiuni de înălțime ale încăperilor, dar vor respecta OMS 119/2014 (min 2,60 m liber)

- Se preferă tâmplăria de lemn, dar se admit tâmplării de PVC/aluminiu cu suprafață ce imită lemnul. Tâmplăria ușii de acces, poartă garaj, sau spații tehnice de la nivel inferior pot fi din lemn masiv, sau ușă metalică în culorile indicate. Obloanele pot fi din scândură omogenă, sau lamele de lemn. Se admit jaluzele exterioare din PVC, culoarea lemnului. Parapetul balcoanelor va fi obligatoriu din lemn, de preferință scânduri așezate orizontal, sau panouri cu contrafișe și montați.

- Proporția de plin-gol va fi în favoarea plinului în cadrul fațadelor, cu excepții la camera de zi sau spații publice unde se admit și suprafețe vitrate de dimensiuni mari, dar protejate cu obloane. Se recomandă proporția de 1/10 suprafață vitrată din suprafața încăperii. Raportul predominant va fi cu goluri așezate în șiruri orizontale de preferat în câmp preluat de la vecinătăți.

- Se recomandă acoperișuri în 2 ape, care asigură cel mai bine scurgerea apei și căderea stratului de zăpadă în zone favorabile – lateral clădirii. Coama se va orienta perpendicular pe axul străzilor. Panta admisă poate varia între 20-45°. Învelitoarea poate fi din tablă tip țiglă, țiglă ceramică presată dublu ancorată, sau țigle din beton sau tabla făltuită, corelată cu vecinătățile. Culoarea indicată pentru învelitoare și accesorii (jgheaburi și burlane)- maro roșcat, maro închis, gri închis sau verde închis.

De preferat streșina să fie în consolă de 1,10-1,30 m pentru protejarea construcției de intemperii.

- la stabilirea partiului se va urmări poziția coșului / coșurilor de fum (zidărie sau prefabricate), astfel încât să ajungă cât mai aproape de coamă și să fie izolate față de elementele de lemn ale construcției, totodată acesta să respecte normativele conform legislației în vigoare.

2. Cabane și pensiuni – similar cu pct. anterior., dar regimul de înălțime crește la Ds+P+1+M, sau Ds+P+2. Nivelele curente se vor trata la exterior fie cu câmp continuu de lemn aparent, sau combinație cu paramente albe pe tencuieli (zidării, panouri de betonil, alte materiale) și mansardă de lemn. Balcoanele vor avea obligatoriu parapet de lemn. Se menține indicația de culori, panta șarpantei, materiale constructive admise.

3. Hoteluri – similar cu pct. anterioare, dar se admit și excepții detaliate prin documentatii de tip PUD sau PUZ.

- se recomandă forme paralelipipedice, compacte, unde domină direcția pe orizontală, bine așezată în terenul denivelat. Regimul de înălțime maxim este de Ds+P+4 (P+3+M). Se admit ieșiri din regimul dominant, cu un nivel parțial pentru a marca puncte de perspectivă, dar pe o suprafață de maxim ¼ din suprafața nivelului curent.

- se admite folosirea altor sisteme constructive decât cele indicate mai sus (cadre BA, cadre metalice, zidării cu sâmburi), dar se mențin valabile tratamentele de finisaj exterior ca dominantă – tencuieli și zugrăveli alb, câmpuri de lemn aparent, cu marcarea orizontalei. Se admit accente locale de culoare în gama enumerată (maro roșcat, verde închis, gri, bej, alb).

- la nivel parter, sau demisol, unde apar funcțiuni de primire, alimentație publică se admit suprafețe vitrate mai mari și se admit și tâmplării tip pereți cortină pe schelet metalic cu măsuri de protecție la vânt, viscol, grindină, efracție.

Unitățile de cazare și alimentație publică vor fi omologate și încadrate conform NORME HOTELIERE, prin grija beneficiarului.

4. Refugiile montane – izolate în zona montană

Se prezintă arii recomandate:

Suprafața necesară parcelă, în cazul stației vârf cu stația centrală , 1500mp

Suprafața necesară pt parcele refugii, grup social și belvedere min..... 200mp

SC maxim refugii, grup social = 150 mp

Indicatorii POT și CUT se corelează, având în vedere limitarea lotului construibil minimal acordat. (La un lot de 200 mp pentru un refugiu de 150 mp POT este de 85%)

Regim maxim de înălțime = 3 nivele (Ds+P+1 sau Ds+P+M, în funcție de amplasarea pe pantele terenului)

Amplasarea refugiilor se va face în domeniul de schi, fie într-un nod de pârtii și instalații de transport pe cablu, fie la baza unor instalații izolate, și se va încerca optimizarea deschiderii clădirii spre peisaj și neîngrădirea vizibilității spre cadrul natural îndepărtat.

Se admit construcții de cabane/ refugii/ grup social- izolate, dar în afara zonelor de pârtii schi, sau a instalațiilor de transport pe cablu, cu rezolvări locale de echipare edilitară corespunzătoare.

Se vor realiza soluții de drenare și stabilizare a terenului.

Cabina-stația de vârf a telegondolei și refugiile vor trebui să se constituie în repere dominante ale zonei din punct de vedere al altitudinii, al relației cu pârtiile de schi din arealul apropiat, al volumetriei cât și printr-o arhitectură adaptată zonei geo-climatice.

Prin modul de amplasare și volumetria propusă, se vor proteja unghiurile de vedere cât mai largi către elementele naturale majore și cadrul valoros de peisaj.

Dotările aferente, complementare funcțiunii de cazare sunt funcțiunea de alimentație publică și servicii pentru turiști (puncte de prim ajutor, stație Salvamont, depozite de materiale de întreținere utilaje dezăpezire și ratrack, instalații de producere a zăpezii artificiale și grupuri sociale).

Se vor amenaja puncte de belvedere - terase sau pavilioane, foișoare de observație a peisajului / florei și faunei existente , puncte de ceainărie și grup social pentru schiori.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu obloane, sisteme de încuietori pentru perioada când nu sunt folosite, cât și cu echipamente de stingere a incendiilor de primă intervenție. Materialul lemnos va fi tratat ignifug. Fiecare construcție va avea prevăzut un spațiu închis, în cadrul clădirii, pentru colectarea deșeurilor, ca protecție împotriva animalelor sălbatice, a mediului natural și pentru posibilitatea transportării spre instalația de transport pe cablu în containere închise. S. minimă cameră gunoi = 3 mp.

Responsabilitatea întreținerii și pazei acestor clădiri cade în grija investitorului, dacă nu o delegă unui administrator stabilit prin contract.

Unitățile de cazare și alimentație publică vor fi omologate și încadrate conform NORME HOTELIERE, prin grija beneficiarului.

Construcțiile cu funcțiuni diferite, care sunt fie stații de telegondolă, de teleschi, salvamont, unitate pentru pază și securitate a stațiunii, spălătorii, brutării, ateliere de întreținere utilaje, se pot individualiza prin alt tip

de construcție, volumetrie, dar vor folosi aceleași materiale de finisaj predominant, t expuse anterior. Pot folosi în gama de culori admise și alte culori, care se regăsesc în codul de identificare (verde pentru farmacii, roșu pentru puncte medicale și salvamont, mov pentru securitate, etc).

Stațiile de teleschi și ateliere de reparații utilaje vor avea ca predominantă zidăria de piatră, câmpuri de tencuială albă, terase necirculabile, sau pante mici de acoperire. Se admit culoare de intrare din material aparte- plexiglass, schelet metalic, sticlă securit, în funcție de specificațiile producătorilor.

Spațiile de servicii vor putea fi cu paramente de tencuieli și zugrăveli albe, alt tip de tâmplărie, în funcție de alte norme specifice.

Cabinete medicale din cadrul Salvamont, au ca siglă culori specifice, care pot fi abordate în compoziția finisajelor de exterior.

Punctele de belvedere de la stațiile de vârf ale teleschiului pot folosi materiale și compoziții diferite de regulile generale, dar în amenajările exterioare se va folosi piatra naturală, platforme de lemn tratat hidrofug, iar culorile predominante să fie cele enumerate.

MATERIALE DE CONSTRUCȚII, FINISAJE

Pentru construcții se vor folosi materiale durabile, care să asigure siguranța utilizatorilor, să asigure confortul termic și care să nu prezinte risc la incendii. Clădirile vor fi finisate similar cu cele existente în zonă, sau cu materiale locale, dar care să nu distoneze între ele.

Tehnologia folosită va fi zidăria masivă din piatră naturală aparentă la exterior sau câmpuri de placaje de lemn tratat hidrofug, ignifug. Se vor utiliza hidro- și termoizolații de generație nouă, atât la elementele verticale de construcție cât și pentru învelitori. La demisol și subsol se vor realiza obligatoriu hidroizolații vertical la tangența cu terenul și dren perimetral.

Învelitorile - Se impune unghiul pantei de scurgere a șarpantei la variabile 20°-45°. Se admit prin excepțiile enumerate mai sus și învelitori cu pante mici (5-10°) de tip terasă înierbată, circulabilă, sau necirculabile, peste care vederea trece liberă spre peisaj (cele din zona serviciilor, ateliere întreținere), sau la hoteluri, puncte belvedere care doresc să se integreze în mediul natural. Se recomandă grile parazăpadă la acoperișuri cu șarpantă care să mențină stratul de zăpadă pe acoperișuri, conferind o mai bună izolare termică a mansardelor.

Tâmplăriile pot fi de lemn, sau PVC culoare maro, ca excepție pentru unități hoteliere, pereți cortină pe schelet metalic, cu bună izolare termică.

Culorile de finisare exterioară se vor conforma la un aspect decent – alb, gri, la zugrăveli, tâmplării maro, verde închis, bej, alb, sau lemn natur băițuit, tratat, învelitoare fie culoare din gama maro, brun roșcat, fie griuri, socluri din piatră naturală, sau placaje care imită piatra naturală.

Lucrările de stabilizare ale terenului natural se vor realiza din ziduri de piatră sau beton, sau cu taluz la 45° natural înierbat, cu rigole și barbacane pentru scurgerea apei meteorice, cu semnalizare și protejare.

Nu se impun materiale de finisaj interior, dar se menționează ca necesare condițiile de bună izolare termică, posibilități de golire a instalațiilor pe timp de iarnă, bună izolare hidrofugă a mansardelor.

Pentru anexe de genul – depozit exterior de lemne de foc, depozit de schiuri, săniuțe, snowboard sau snowmobile, se admit construcții exterioare independente din zidării de piatră, zidării tencuite alb, acoperiș o apă, sau terasă, sau se pot cuprinde sub polata acoperișului principal.

Fermele de animale ale pensiunilor agroturistice vor fi din materiale tradiționale – piatră, lemn, învelitoare în 2 ape. Capacitatea maximă admisă în gospodării este de câte 5 animale mari (cai, vite, porci, capre, oi) și 50 păsări, iepuri, alte animale mici, conform Regulamentului General de Urbanism.

Se vor reabilita stânele din aria montană, folosind doar materiale constructive tradiționale: piatră, lemn, acoperiș din dale piatră, sau șită, strat vegetal înierbat. Se recomandă formarea unor terase acoperite pe schelet de lemn, cu pardoseală de piatră naturală, pentru primirea de vizitatori și pentru oferta de produse locale.

MATERIALE CONSTRUCTIVE ADMISE

- Zidării piatră naturală aparentă
- Zidării de cărămidă sau înlocuitori, dar cu placaje de lemn în câmpuri, combinat cu tencuieli termoizolate și zugrăveli
- Zidării din lemn fie masiv, fie cu rame și umpluturi termoizolante, placate la exterior cu lemn.
- Structură în cadre BA și zidării de umplutură, la clădiri cu regim de înălțime egal sau peste P+2E.
- Acoperișuri pe șarpantă de lemn cu pante de 20-45°
- Acoperișuri cu pantă mica, tip terasă circulabilă, necirculabilă, sau terase înierbate

- Înelitori din țiglă ceramică, tablă tip țiglă, ardezie, șită la stâne
- Tâmplării de lemn, PVC sau Al cu rame ce imită lemnul, uși metalice la spații impuse
- Obloane din lemn fie scândură plină, fie lamele, jaluzele orizontale de lemn, Al cu folie lemn.

GAMA DE CULORI ADMISĂ

- Pereți exteriori: Zugrăveli alb, crem, sau griuri palide
- Placaje de lemn bait hidrofug- maro, maro roșcat, bej, gri, verde închis
- Accente locale în proporție de 10-15% în culori similar placajelor
- Placaje piatră naturală sau înlocuitori, culoare gri, ocru, brun
- Tâmplării, obloane: Lemn băițuit maro închis, maro roșcat, verde închis
Metal –similar celor de mai sus (lemn)
- Înelitori și accesorii. Maro, maro roșcat, gri închis, verde închis

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Amplasarea construcțiilor de orice fel, dar mai ales a celor destinate cazării, trebuie să asigure însorirea naturală, pe o durată minimă de 1 ½ ore zilnic la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de camere/dormitoare. De regulă se evită orientarea dormitoarelor spre nord, și se orientează spre est, vest. Spațiile de primire, camere de zi, săli de alimentație publică- se orientează spre est, sud.

Distanța dintre clădiri, conform norme, trebuie să fie mai mare, sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii existente alăturate, pentru a nu se umbri reciproc. La o medie de 2 nivele supraterane și demisol, rezultă o înălțime de cca. 6,0-7,50 m.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face în conformitate cu normele sanitare – OMS 119/2014, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi
- asigurarea iluminatului și ventilarea, naturale
- asigurarea percepției vizuale a mediului natural din spații închise

În condițiile prezentului ghid se interzice delimitarea proprietatilor cu împrejmuiri.

Prezentăm mai jos modele de construcții care vor constitui un numitor comun pentru zonele de dezvoltare propuse:

HOTEL



PENSIUNI, CABANE



RESTAURANT, SERVICII



CEAINĂRII, GRUP SOCIAL IZOLAT, REFUGII



ALINIAMENTE ÎN PLAN ORIZONTAL PRINCIPAL / LATERAL / DOS

Aliniamentele sunt demarcări între domeniul public și privat, respectiv concesiuni. Față de aceste limite demarcate prin planuri cadastrale, se pot defini alte limite de retragere, sau înșiruire construcției, în funcție de criterii cum sunt înșiruirea, vederea liberă, propagare foc prin vânturi dominante, risc de accidente și vizibilitate la drumuri.

Aceste aliniamente se formează după o tramă stradală bine definită, considerate drumuri publice, care cuprind atât carosabilul, cât și trotuare, zone verzi de aliniment, care vor îngloba și rețele subterane. Se impun două tipuri de gabarite stradale pentru cele 2 categorii: colectoare și de deservire.



Strada de deservire 6 m carosabil, trotuare



Drum colector 7m carosabil, trotuare

Aliniamentul pe drumul colector

Pentru traseul colector se impune un gabarit de minim 12 m între fronturi.

Pe terenul proprietate concesionată, cuprins între limita de proprietate și aliniamentul frontului construit se admit spații vezi, amenajări de terase, pergole, mobilier urban, amenajarea rampei de acces auto spre demisol, dacă e cazul, sau a unor sisteme de acoperire pentru parcajele supraterane exterioare, sau a unor cadre de poartă, a contoarelor și branșamentelor de energie electrică, cât și lucrările edilitare subterane sau de la nivel teren. Se admit ieșiri din aliniament la cote ale nivelelor superioare cu balcoane, console, copertine, evazări de cornișă, cu maxim 120 cm. Retragerea de aliniament față de limita de proprietate nu implică modificări în statutul proprietății actuale.

În cazul rampelor de acces auto spre garaje de la demisol, sau subsol, acestea se vor rezolva pe loturile propuse pornind de la limita de aliniament spre interiorul loturilor.

Aliniamente laterale

Desfășurarea variabilă la frontul stradal impune condiționare variabilă la aliniamentele laterale pentru a asigura condițiile de bună vecinătate pe ambele laterale ale loturilor și o dispoziție alternantă a caselor pe lot pentru o însorire și o deschidere optimă către peisaj. Condiția minimă de amplasare față de aliniamentele laterale este o distanță de minim 10,0m prin prezentul regulament, dictată de posibilitatea unui acces auto pe una din laturi spre curte, dar în același timp pentru a oferi condiții de însorire între clădiri, între limita de lot și

orice construcție nou propusă, permițând iluminarea pe toate fațadele de la corpurile nou propuse, căderea zăpezii pe lotul propriu. Distanța de 10m se va păstra ca minima și în cazul în care loturile păstrează între ele cursuri de ogașe, râpe și stâncării. Se admit retrageri din aceste aliniamente laterale, sau se admit ieșiri din acestea, numai în condițiile în care prin mobilare în șah, alternând la cote diferite ale curbilor de nivel se obțin distanțe minime între clădiri de 10,0m.

Se admit cuplări de 2 unități de cazare, doar în condițiile unei edificări comune, ca aspect, volum, și conformare, timpi de realizare, și în condițiile admise de normele PSI.

Alinierea laterală se consideră perpendiculară pe direcția aliniamentului orientativ din front stradal.

Prin prezentul regulament se impune ca distanță minimă 10,0 m între două clădiri principale situate pe loturi învecinate, indiferent de modul de amplasare pe lotul propriu, sau distanțe până la limita de parcelă. Între corpurile situate pe același lot se va respecta o distanță egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri, dacă nu sunt cuplate.

Aliniamentul la dos de lot

Se conformează Codului civil, cu retragerea clădirilor la minim 5,0 m față de limita de proprietate, astfel încât se pot practica goluri de vedere spre proprietățile învecinate. Suprafața de teren cuprinsă între limita de proprietate și retragerea de aliniament se amenajează ca zonă verde a lotului, terasă. Cornișa șarpantelor, sau atice ale teraselor de la cote superioare pot, și se recomandă a ieși din acest aliniament, dar nu mai mult de 1,50 m. În cazul teraselor de la cote superioare nu se admite vedere directă spre proprietatea vecină la distanțe sub 2,0 m, caz care impune realizarea de panouri opace de vedere directă, sau devierea unghiului de vedere piezișă până la atingerea distanței de 60 cm, conform Cod civil. Toate scurgerile pluviale de pe șarpante vor fi controlate cu jgheaburi și burlane, sau atice de terasă, astfel încât scurgerile de ape meteorice de pe șarpantele nou propuse să nu ajungă pe proprietăți vecine. Nu se admit construcții cu calcan alipit la limita de proprietate de la dos de lot, chiar dacă acesta este materializat prin zid de sprijin al terenului.

AMENAJĂRI EXTERIOARE

Aleile de circulație și acces pe lot precum și locurile de parcare vor fi realizate cu pardoseli permeabile – pietriș sau pavele înierbate. Pentru drumuri în pantă, cu declivitate de maxim 13%, se impun striuri transversale din material antiderapant- macadam, calupuri de piatră fasonată, borduri prefabricate, sau din piatră naturală, astfel încât să se creeze posibilitatea aderenței la carosabil a cel puțin o roată în rulaj la o viteză de calcul de 30km/h. Aceste brâie transversale vor avea și rolul de a stabiliza materialul puțin compactat – pietriș , sau pavele. La un carosabil din pavele se vor asigura starturi de balast compactat piatră spartă 25 cm și pat de nisip, pentru trafic normal, nu cu mijloace de transport greu, care va fi accidental. Se admit carosabile în pantă accentuate (între 8-15%) cu îmbrăcăminte de beton striat, acolo unde există risc de spălare a carosabilului prin șiroire.

Bordurile și rigolele se vor executa cu pat de piatră naturală, sau prefabricate de beton.

Împrejmuiri zidite nu se admit la limitele stabilite pentru lotizare unităților de cazare în stațiunile montane.

Se admit împrejmuiri din scândură sau plasă de nuiel, plasă de sârmă, pentru stânele din aria montană, sau pentru anumite unități de gospodărire locală. Înălțimea acestora nu poate depăși 2,0 m.

Se admit împrejmuiri cu plasă de sârmă la platformele de colectare a deșeurilor menajere, fie private, fie ale administratorului de zonă, pentru a face imposibilă intrarea animalelor spre gunoi.

Poziția unei împrejmuiri de lot cu plantații înalte, va fi în limita lotului concesionat : rădăcina și tulpina pomilor la cca. 30 cm de limita de lot iar coronamentul poate depăși limita concesionată. Nu se vor afecta alte loturi, deoarece se impune o distanță de minim 2m între loturi, teren care să permită scurgerea apelor pluviale și eventuale coborâri pietonale, schi între loturi, pentru intervenții.

Se admit plase de protecție pentru pârtii de schi de competiție, cu dificultate medie sau mare.

Mobilierul urban pe loturile private va respecta aceeași tematică a materialelor naturale și poate lua forma unor pavilioane temporare cu structură ușoară, terase, terase de barbeque, depozite de lemne, etc. Se pot amenaja și ochiuri de apă în relație directă cu clădirea și amenajarea lotului.

Suprafața teraselor descoperite nu se include în suprafața construită, deoarece se consideră amenajări exterioare, posibil de realizat și ca dalaje la nivelul solului, fără fundații sau șape de beton. Terasese acoperite se includ în calculul POT. Nu se impune dimensiunea teraselor exterioare, fiecare unitate având posibilitatea alegerii tipului de îmbrăcăminte și a suprafeței de terasă, dar se recomandă orientarea teraselor

spre sud, sau est, conformația terenului oferind o însoțire ideală, iar materialul de călcare trebuie să fie antiderapant.

Cum prin regulament nu se admit împrejurimi pentru unități cazare, se admite marcarea intrării pe lot cu un cadru de poartă zidit, sau de lemn, care să cuprindă și contoare, cutii poștale, etc.

Zone verzi -pășune, pădure

Spații verzi și plantate

La nivel de stațiune existentă se impune un indice minim de zonă verde de 30%, care include o zonă verde amenajată cu terenuri sport, plantații de alinament protecție sanitară a surselor de apă, sau zone din cadrul unităților de referință, dar și o suprafață de zonă verde ca interspații între unitățile nou propuse cu lotizări-pășune.

La nivel de regulament prezent, se înțelege prin spații verzi totalitatea zonelor amenajate, sau naturale, neocupate de zone construite, sau drumuri publice, instalații, și reprezintă suprafața acoperită cu pășunea tipică presărată cu pâncuri de brazi, sau erupții de stâncă, zone de bolovăniș. Nu se admite schimbarea regimului de zonă pășune alpină în zonă de grădină, parc. Se urmărește menținerea ecosistemelor existente, cu flora și fauna specifică, iar agresarea prin construcții nu trebuie să ducă și la apariții de noi specii de plante, care pot rupe echilibrul existent.

Prin amenajare teren verde se înțelege recondiționarea terenurilor afectate de construcții și nivelări de teren, incluzând taluzări, mici ziduri de sprijin, refacere zonă înierbată, completare cu plante specifice aromate – cimbrisor, sau plantare de brazi decorativi. La fel, se înțelege nivelarea, curățarea de pietre, drenarea și bordarea unor terenuri propuse pentru sporturi de vară, care se vor prevedea în mod obligatoriu cu gazon.

Se admit demarcări între proprietăți, sau formarea de ecrane vizuale și de protecție la vânturi dominante, cu plantații de brazi, sau alte tufe rășinoase specifice zonei.

Zone de spații verzi diferă ca procentaj pe fiecare lot, în funcție de specific:

- pentru case de vacanță, cabane și hotel, indicele minim este de 30%
- pentru obiective de cult- 50%
- pentru locuință permanentă – 25%

- pentru construcții tehnice, servicii – indice de 15% minim

Indicele de zonă verde pentru fiecare stațiune este de cca. 60 mp/ turist. Zonele cu această ocupare includ terenuri din cadrul stațiilor, sau a domeniului de schi, care provin de regulă din pășune.

Nu se stabilește indice de zonă verde în cadrul domeniului de schi.

Suprafața de peste fundații sau trasee subterane de instalații edilitare, cât și făgașe de circulație pe pneuri, rezultate în perioada construcțiilor, vor fi refăcute cu calupuri de iarbă recuperate din zona de săpătură. Nu se admit plantări sau înierbări cu plante invazive, ci numai cu vegetație autohtonă.

Nu se modifică statutul terenurilor ce vor fi ocupate de ape, acestea având un caracter temporar, sezon de iarnă-primăvară (ochi de apă pentru producerea de zăpadă artificială), deci nu se scot din circuit agricol.

Nu se admit tăieri de pomi în afara zonelor stabilite pentru culoare transport pe cablu, sau pârtii.

Se impune ca orice rețea de alimentare cu energie electrică sau alimentare cu apă spre domeniile de schi, să se facă în lungul acestor fâșii, pe trasee îngropate în gabaritul zonei de gardă, sau pe lângă pârtie.

Se admit plantații cu arbuști autohtoni numai pentru protecția unor construcții edilitare, care trebuiesc mascate sau îngrădite (perimetrul de protecție severă a captărilor de apă, ministații de epurare biologic), dacă altitudinea o permite. Ecrane contra vânturilor, viscolelor, sau împrejmuiri se admit numai cu paravane din nuiete, sau scândură. În cazuri justificate, se admit ecrane demontabile contra viscolelor din lamele de lemn cu înălțimi de până la 2 m.

Pentru sezonul de vară se admite amenajarea unor instalații specifice unui parc de aventură: piste tubing, tobogan legat de una din stațiile de teleschi. Se recomandă alcătuirea din elemente demontabile, ce pot fi păstrate în spații de depozitare în sezonul rece.

Zona căi de comunicație, transport (rutier, pe cablu)

La nivel de stațiune se diferențiază:

- drumuri publice – drum destinat transportului rutier public, de persoane și mărfuri, gestionate de autoritățile administrației publice, clasificate tehnic conform legislației în vigoare și terminologiei tehnice în drumuri județene, comunale, drumuri de exploatare forestieră în extravilan, sau străzi ale stațiunii în intravilan. Ampriza este fâșia de teren ocupată de elemente constructive ale drumului, incluzând carosabil, acostamente, rigole pluviale, trotuare, sau taluzări. Fâșii de siguranță sunt zone neconstruibile, amplasate de-o parte și alta a amprizelor, destinate semnalizării rutiere, planatațiilor sau altor activități destinate

exploatării drumului. Se pot autoriza numai construcții și instalații aferente drumului, parcaje, stații de carburanți, sau trasee de lucrări edilitare. Accesul la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației eliberate de administratorul de resort.

Ampriza minimă a drumurilor colectoare nou propuse în stațiuni va fi de 12,00 m.

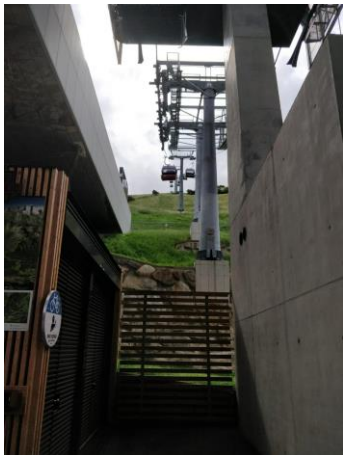
Ampriza minimă a drumurilor de deservire locală va fi de 6,00 m cu mobilare pe o latură și 9,0 m cu mobilare pe ambele fronturi.

Ampriza minimă a drumurilor în coastă, cu mobilare pe 2 fronturi, va fi de 16,0 m.

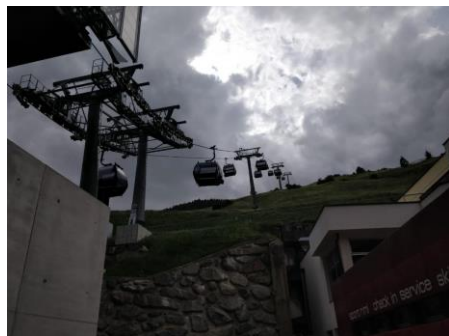
Pentru unități de tip hotelier, pensiuni, cabane, se impune asigurarea unor accese separate pentru turiști (spre parcare unității) și un acces spre zona tehnică- aprovizionare, debarasare.

- transport pe cablu – telescaun existent propus spre modernizare și telecabine propuse, au o fâșie de gardă de 25 m, zonă cu interdicție de construire. Se admit numai lucrări de stabilizare teren, lucrări subterane de rețele edilitare în paralel cu axul său.

Instalațiile de de teleschi, telescaun ce deserveșc părțile vor avea o fâșie de gardă de 6+6m sau 10+10m, în funcție de importanța lor.



stații telecabine



stație vârf telegondolă

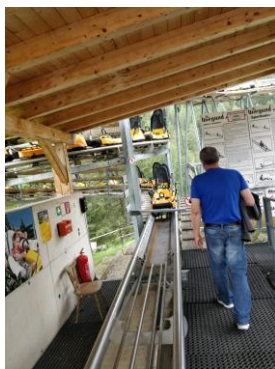
Este interzisă amplasarea panourilor publicitare de-a lungul străzilor din stațiune. Se admit afișaje, firme, sigle numai pe partea construită a diferitelor obiective și vor fi detaliate printr-un regulament de publicitate ulterior. Se admit semnalizări rutiere, semnalizări pentru Natura 2000, semnalizări turistice și alte marcaje de direcționare, dar numai în zone care nu dăunează vizibilității rutiere, sau se suprapun cu domeniul de schi.

Pentru circuite de off road se delimitează și se marchează trasee situate în afara drumurilor publice intens circulat, prin grija administratorilor de stațiune și organizatori de astfel de competiții.

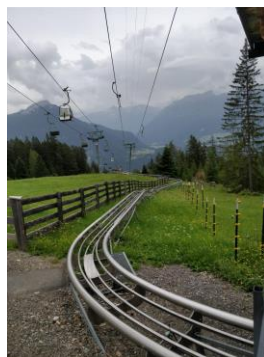
Se interzice traversarea stațiunii cu ATV , snow mobile, sau motocros, pe străzile acestora fara un studiu de circulație adecvat. Acest tip de circulație este admis doar pentru trasee marcate prin grija administrației publice sau a organizatorilor în perioade de competiții, sau excursii organizate. Pentru intervenții de urgență ale Salvamontului, sau ale pompierilor voluntari, se admite utilizarea excepțională a acestor vehicule, dar doar pentru situații de criză.

Pentru trasee de snowmobile se delimitează direcții principale, Limitarea accesului și urmărirea respectării acestor reguli cad în sarcina administratorului de zonă.

Circuit trenuleț agrement – se admite montarea unui trenuleț de agrement .Nu presupune alte amenajări auxiliare, sau ocupare la sol permanentă, fiind demontabil.



Stație



Traseu



Bucă

Domeniul de schi (zona mixtă: pârtii + instalații + pășune)

Funcțiunile cuprinse în aceste zone sunt de agrement și sport în sezon de iarnă, sau funcțiuni agricole de pășunat și trasee de drumeții în sezon de vară. Reprezintă cel puțin 80% din suprafața domeniului de schi și domeniul include trupuri construite, stâne, instalații transport pe cablu, instalații tehnico-edilitare de deservire a obiectivelor construite, platforme belvedere, ceainărie și grup social, eventual refugii.

Ocuparea cu construcții în raza domeniului de schi trebuie să fie minimală.

Nu se admit în domeniile de schi suprafețe de parcele propuse spre construire, cu excepția instalațiilor de schi și a serviciilor auxiliare. Unități cum ar fi grupuri sociale, platforme belvedere, sau ceainării, se vor amplasa în apropierea stațiilor de transport pe cablu și vor constitui un volum monobloc. Se va lua în calcul și suprafața de teren necesară amplasării dotărilor edilitare absolute necesare.

Se admit amenajări de instalații de transport pe cablu, cu fâșii de protecție stânga-dreapta de minim 6+6 m; 10+10m și până la 12,5+12,5m, în funcție de tipul de instalație, zonă cu interdicție de construire sau amplasare alte amenajări.

În culoarele de protecție se admit și se recomandă trasee subterane de rețele electrice sau rețele distribuție apă, evacuare canal menajer, dar numai subterane, sub cota de îngheț (aprox.120cm). Aceste trasee de transport pe cablu vor necesita operații de scoatere din circuit agricol, în suprafața afectată de stâlpi, fundații, cu o arie de 9 până la 16 mp, în funcție de tipul stâlpilor.

Toate pârțiile din domeniul de schi nu pot fi reglementate ulterior ca zona construibilă și nu se scot din circuit agricol. Se admit construcții de stații bază- vârf pentru cabinele de îmbarcare și debarcare numai la capetele extreme și stații intermediare ale instalațiilor de transport pe cablu. Aceste stații se vor scoate din circuit agricol.

Se mențin și se recomandă amenajarea unor stâne de oi pentru vizitarea lor de către turiști, dar nu se admit extinderi de clădiri cu mai mult de o încăpere (maxim 20 mp), modificări volumetrice, sau utilizarea de alte materiale de construcție, decât cele locale: lemn și piatră naturală, învelitoare de șită sau tablă tratată anticoroziv, calupuri înierbate. Regimul de înălțime este parter, și nu poate fi modificat. Orice amenajare nouă, pentru vizitatori se va face în cadrul țarcului existent.

Se admit construcții de refugii montane la limita domeniului de schi, cu SC maxim=150 mp, care vor cuprinde un grup social, rezervă lemne de foc, utilaje de stingere a incendiului. Acestea pot fi gestionate, întreținute de primăria comunei, salvamont, sau administratorul domeniului de schi.

Transport pe cablu– telescaun existent și telecabine propuse - au o fâșie de gardă de 25 m-20-12 m, zonă cu interdicție de construire. Se admit numai lucrări de stabilizare teren, consolidări de fundații și reparații ale structurii de susținere, lucrări subterane de rețele edilitare în paralel cu axul său, sau captări de izvoare, care se marchează în teren cu împrejmui. Transportul pe cablu va avea o fâșie de gardă 6,0 m până la cea maximă de 12,5 m (stânga – dreapta față de axul elementelor de susținere a cablurilor), zona cu interdicție de construire, care oricum sunt terenuri de pășune alpină.

În zona domeniului de schi nu se admit alte construcții și amenajări decât cele destinate transportului pe cablu, stații de bază și vârf ale acestora, platforme belvedere, eventual cabine cu puncte de alimentație publică de mică dimensiune- cafenele, ceai cald, minaturi și sandwich- hrană preambalată, pe lângă refugiile propuse. Se admit construcții și echipamente necesare igienei turistilor, echipării edilitare, baze întreținere curentă.

Se admit semnalizări și marcări pe drumuri și cărări cu trasee turistice, care se montează prin grija administrației publice, împreună cu organizații turistice.

Se admite pășunatul pe timp de vară în domeniul de schi.

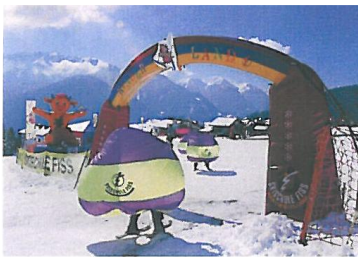
Se admit marcaje cu panouri de semnalizare a pârtiilor la baza și la stația de vârf a acestora.



Culori marcare pârtii, după grad dificultate

CULORI	verde	albastru	roșu	negru	galben
DIFICULTATE	Foarte ușoară	Ușoară	Nivel mediu	Dificilă	Itinerant, dificilă, securizată

Se admit amenajări de joacă pentru copii în zone ferite din domeniul de schi, cu semnalizarea adecvată:



Poartă școală schii copii



Covorul fermecat



Snow tube



Tunel

Domeniul de schi nu poate fi vândut sau concesionat cu exclusivitate unor persoane fizice sau juridice. Se admit asocieri public- privat în vederea unei gestionări echitabile a domeniului de schi.

Reprezintă obiective de interes public:

- Domeniul de pășune alpină și pârtiile
- Instalații de transport pe cablu pentru acces în stațiune și stațiile aferente acestora
- Unități de deservire edilitară care asigură captări de apă, suprafața de apă pentru zăpadă artificială, stații de pompare și transformatoare electrice, sau o stație de colectare a deșeurilor din zona alpină.
- Străzile și drumurile din intravilan, inclusiv traseele edilitare din ampriza generală a străzii.
- Unități pentru Securitate și intervenție în stațiune (Salvamont, Jandarmi, cabinete medicale de prim-ajutor, bază pentru pompieri voluntari, unități cu utilaje de dezăpezire)
- Rezervă de apă PSI

Zona gospodărie comunală și echipare edilitară

Aceasta se referă la alimentarea cu apă, (captări, înmagazinări, tratări, stații de pompare apă potabilă), canalizare menajeră, stații de epurare (ministații biologice), alimentarea cu energie electrică și termică, sistem de colectare a deșeurilor.

Amplasarea rețelelor edilitare subterane în zona căilor de acces se face în așa fel încât toate rețelele să rămână în domeniu public, în fâșiile de protecție ale drumurilor publice. Sunt incluse instalații necesare funcționării drumului, canalizare pluvială, drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, apă, sistem de hidranți rețea energetică aeriană, sau subterană. Se admit și instalații edilitare necesare dezvoltării zonei de cazare – posturi transformare, cămine aerisiri, guri de scurgere, ziduri de sprijin, pornirea rampelor de acces spre loturi. De regulă, lucrările de echipare edilitară se fac în zone verzi de aliniament, sau sub trotuare, pentru a nu afecta carosabilul la lucrări de intervenție asupra lor. Distanța dintre diferite rețele este definită prin acte normative specifice la care se va face referire în proiectele de autorizare ale fiecărei rețele în parte.

Racordarea la rețele tehnico-edilitare

Este considerată o parcelă construibilă, numai dacă are rezolvată o echipare edilitară adecvată. Toate unitățile de cazare existente, sau propuse în zona stațiunii și în trupuri apropiate, se vor racorda în mod obligatoriu la rețelele edilitare ce se vor realiza conform proiect aprobat. Deoarece există zone mai îndepărtate sau în poziții nefavorabile față de rețeaua propusă pentru alimentare cu apă și canalizare, fără posibilitatea racordării, se admit soluții proprii de alimentare cu apă, evacuare ape uzate.

Realizarea rețelelor tehnico-edilitare

Aceasta se va face de regulă de către Consiliul Local al teritoriului administrativ, în sisteme centralizate, cu dirijare prin cădere naturală în aval de stațiuni. Pot fi realizate extinderi ale unei rețele existente de către investitori privați, în condiții contractuale încheiate cu Consiliul Local. Lucrările de racordare, branșare la rețele publice se suportă de către beneficiar, în întregime. Sistemele individuale de evacuare a apelor uzate, existente, vor fi dezafectate prin grija proprietarilor după realizarea sistemului unitar.

Tipul de proprietate asupra rețelelor edilitare

Sistemele de alimentare cu apă, canalizare, instalațiile aferente, vor trece în domeniul public, prin reglementări juridice asupra terenului sau se instaurează servituți înscrise în cartea funciară asupra zonei din perimetrul de protecție.

În proprietatea privată rămân doar branșamentele situate în limitele de lot.

Asigurarea rezervei de incendiu este obligatorie cu trupuri izolate în domeniul de schi, rezervă cât și o rețea de hidranți exteriori corelată cu zonele de risc de incendiu. Stațiunea montană se consideră ca izolată pe timp de iarnă, așa că se propune pregătirea și staționarea unor echipe de pompieri voluntari pe timp de iarnă.

Proprietarii terenurilor pe care se află surse, trasee edilitare, vor fi avertizați asupra servituțiilor ce decurg din ocupație, sau vor fi despăgubiți pentru exproprieri de utilitate publică.

Toate materialele folosite la amenajarea captărilor de apă - izvoare, inclusiv vopselele instalațiilor de transport, înmagazinare și tratare, trebuie să aibă avizul sanitar.

Se va realiza un sistem de canalizare centralizat pentru stațiune, cu o stație de epurare, situate pe direcția de scurgere naturală a pantelor.

În absența rețelei publice, sau pentru unități izolate în teritoriul domeniului de schi, se admite evacuarea apelor uzate în sistem individual, sau de grup, conform acte normative.

Distanțele minime față de fundația clădirilor a unei rețele de canalizare menajeră sunt de 2,00 m iar față de arbori, distanța este de 0,5 m.

Montarea tuburilor se va face sub adâncimea de îngheț, iar în condiții de teren stâncos imposibil de realizat la cotă, se impun măsuri de izolare a canalizărilor.

Nu se admit conducte cu traseu aerian.

În cazul stațiilor de epurare biologică independente, se impune ca rază de minim 10 m de la orice fereastră de construcție. Distanța față de o sursă de apă, situată în amonte, va fi de minim 100 m.

Pe platoul alpin se vor asigura sisteme locale de asigurare a apei potabile, evacuare a apelor uzate, iar energia electrică se va asigura prin racordare la sistemul național de distribuție. Se admit generatoare proprii, în caz că distanța față de rețele este mare, sau pentru a se încadra în norme PSI.

Colectarea deșeurilor se va realiza prin grija administratorului de zonă, la fel cu întreținerea și exploatarea echipamentelor edilitare și de transport pe cablu.

Se stabilesc perimetre de protecție ce presupun interdicții cf legii, pentru:

- captări de izvoare minim 10 m în jurul sursei ca perimetru
- protecție severă, ce se va împrejmuji cu gard lemn, sau plasă metalică.
- captări de izvoare.....50 m în amonte și 25 m în laterale și aval, ca
- perimetru de protecție sanitară hidrologică
- stații de pompare apă..... 20 m în jurul cabinei
- trasee de distribuție apă..... 3+3 m din ax conductă
- rezervor de apă potabilă, îngropat sau semiîngropat, izolat termic – R =20m
- ministații de epurare.....distanță min =10 m până la construcții
- stații de transformare electrică..... perimetru îngrădit la 1m de cabină
- antene telefonie mobilă..... 150 m până la cabane
- Centrale termice pe lemne cu încăpere proprie, accesibilă din exterior, coș de fum zidit și protejat la tangența cu elementele de lemn ale construcțiilor, conform norme specifice.
- Cameră de gunoi în cadrul fiecărei construcții, în beci sau parter, dar închisă, ventilată natural cu suprafață minimă 3,0 mp.
- Sistem local de avertizare între refugii, cabana centrală și echipe de intervenții specializate de tip Salvamont, SMURD, PSI din centrul cel mai apropiat.

Se impune controlarea scurgerilor apelor de suprafață prin rigole pluviale pe axul drumului de acces al nucleului turistic existent, cât și perpendicular pe pantele naturale, cu emisar pârâuri sau alte cursuri din zonă. Tipul de rigolă se recomandă a fi din elemente prefabricate de beton, sau cu placaj de piatră naturală în pat de argilă, cu secțiune trapezoidală, semicilindrică. Dimensiunea secțiunii se stabilește în funcție de debite estimate. Pe amplasamente de loturi se propun rigole pluviale de suprafață, de mici dimensiuni, cu adâncime de cca. 20-30 cm, realizate din pavele de piatră naturală, sau elemente prefabricate mărunte - pișcoturi, cu scurgere naturală spre rigola majoră propusă.

Construcțiile de orice fel nu vor fi amplasate pe direcții de scurgere a apelor pluviale, sau potențiale torente.

Nu se admite scurgerea apelor uzate în rigole pluviale.

La dos de clădire, sau mai exact în amonte de orice clădire, în situația solurilor permeabile, se impun drenuri cu racord la canalizările, sau rigolele pluviale. Subsolurile, sau spațiile utile în contact cu terenul se protejează cu hidroizolație verticală.

Branșarea la rețeaua electrică se va realiza numai subteran (deoarece rețeaua supraterană, pe timp de iarnă, prin încărcarea cu chiciură și zăpadă riscă să se rupă) cu o cutie de branșare la limita de lot, pe traseul drumurilor principale și secundare.

Fiecare construcție va avea asigurată branșarea la rețeaua de joasă tensiune existentă sau nou propusă. Se admit și generatoare proprii de curent electric, care vor respecta normele de Securitate, de protecție a mediului și norme de protecție la incendiu.

Pe de altă parte, pentru protecția și sănătatea turiștilor, se impun măsuri de îndepărtare a clădirilor nou propuse față de linii electrice aeriene, care pot induce unde electrostatice, dar și în caz de avarie pot afecta clădirea. Se consideră ca limită de protecție avizul proprietarului de rețea.

Soluția adoptată pentru încălzire este în sistem individual.

- Combustibilul specific zonei este lemnul. Cenușa rezultată în procesul de ardere – în cazul încălzirii cu lemne - se va păstra în containere etanșe (protejate împotriva vântului) distribuite fie individual, fie pentru grupuri de loturi în cazul caselor de vacanță individuale.
- În cazul opțiunii pentru o încălzire cu sistem centralizat prin CT proprie, se pot folosi drept combustibil alte materiale, dar cu rezervoare accesibile din cai auto:
- Gaz metanul -butelii exterioare clădirii situate la minim 20 m de construcția principală, și îngropate, sau închise în construcții estetice. Nu se admit rezervoare supraterane aparente.
- Combustibil lichid – cisterne exterioare, situate la distanțe impuse de norme, dar nu sub 20m de clădiri. Cuvele îngropate vor fi etanșe, astfel încât să nu existe scurgeri de combustibil la nivelul solului, sau în teren. Nu se admit cisterne supraterane.
- Energie electrică – una din variantele care devine din ce în ce mai atractivă, dat fiind riscul mic de poluare a mediului, nu există reziduuri.
- CT cu utilizare de lemn, peleți, bricheți, sau energie electrică
- Panouri solare/fotovoltaice pentru apă caldă menajeră sau electricitate.

Deșeurile vor fi gospodărite centralizat de către o regie contractată în acest sens, iar fiecare lot va beneficia de un tomberon individual integrat eventual în clădire, garaj, subsol, sau sistemul utilizat pentru stabilizare teren, cu acces direct din stradă. Pentru zona montană se impune asigurarea unei camere de gunoi la unități de cazare de tip hotel, cabană, pensiune, căci evacuarea pe timp de iarnă nu se poate face ritmic. Se vor lua măsuri de protecție a spațiilor de cazare față de aceste camere de gunoi, cât și accesul în camera de gunoi va fi controlat împotriva pătrunderii animalelor sălbatice, câinii stânelor.

În cazul unor amenajări de colectare în zona transportului pe cablu (telegondolă, telecabină), sau circulație rutieră, se va asigura o incintă împrejmuită cu zidării durabile, de piatră naturală, de preferință sub versantul muntelui, ascunsă vederii și cu plantații de protecție.

1.INTRAVILAN TRUPURI IZOLATE- STAȚIUNI

INDICI	CASE DE VACANȚĂ/CABANĂ până în 25 L	PENSIUNE 50-100L	PENSIUNE 100-200L	HOTEL	GRUP SOCIAL/ etc.
POT	25%	25%	20%	20%	
CUT	0.6	0.6	0.6	1	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	Ds+P+E+M SAU Ds+ P+M	Ds+P+E+M SAU Ds+P+M	Ds+P+2E+M	Ds+P+3E+M	Ds+P+E
ZONA VERDE	30%	30%	40%	40%	
LOT MINIM PARCELAT	1000MP	2000 MP	3000MP	5000MP	Supraf.generată de funcțiune
panta acoperis	25-45	25-45	20-35	20-35	25-45
locuri de parcare pe lot propriu	Min 2 pentru case de vacanță și min 1 /cameră pentru cabane	min 1/ cameră	min 1/ cameră	min 1/ cameră	nu este cazul
DISTANȚE MINIME ÎNTRE CLĂDIRI IZOLATE	10M				
RETRAGERE FRONT STRADAL	5m față de limita front stradal sau aliniere la vecinătăți în front preexistent				
RETRAGERE FAȚĂ DE SPATELE PARCELEI	Min 5 M				
distanțe fata de lateral	alipit in fornt preexistent/ min 2 m				
FRONT MINIM	24 M CLĂDIRI IZOLATE				
	15 M CLĂDIRI/CASE INȘIRUIE –CONDIȚIA SĂ FIE MAXIM 10 LOTURI ALĂTURATE				

NU SE ADMIT

ÎNGRĂDIRI/ÎMPREJMUIRI

FRONT STRADAL MAI MIC DECÂT ADÂNCIMEA PARCELEI

culori admise clădiri	alb sau gri pal
culori admise tâmplării/obloane	Lemn băițuit maro închis, maro roșcat,verde închis
Învelitori și accesorii.	Maro, maro roșcat, gri închis, verde inchis

B. Intravilanul localităților situate la baza domeniului schiabil REGULI PENTRU CONSTRUCȚII NOI - ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

Prin prezentul Regulament se urmărește:

- protejarea peisajului cultural al așezărilor rurale;
- valorificarea oportunităților zonei: sursele de materiale de construcții locale și/sau meșteri locali, identificate și documentate "in situ";
- protejarea vegetației existente;
- respectarea scării umane a construcțiilor și a caracterului specific rural (dimensiuni modeste, ritmicitatea frontului stradal, suprafețe decorate cu atenție, care își atrag privirea, limite transparente care permit comunicarea vizuală);
- adaptarea construcțiilor la climatul local, pentru eficientizarea consumului, prin folosirea materialelor naturale ale căror durabilitate și eficiență energetică au fost testate, prin proporționarea golurilor și protecția față de razele solare prin modalități tradiționale dovedite eficiente: goluri limitate, protejate de obloane, protejarea de soare și de vânt a prispei etc.

REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și profilul domeniului public.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele, în interiorul aceleiași parcele, se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD)/Planuri urbanistice Zonale (PUZ).

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- alinierea clădirilor la limita de proprietate spre domeniul public, în zona parcelelor cu construcții de tip înșiruit, în corelare cu fondul construit existent;
- distanțele minime față de limitele laterale ale parcelei, conform Codului civil;

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului ISU.

Amplasarea pe lot trebuie să respecte coerența ansamblului în care se integrează și se va face conform specificului localității, în funcție de accesibilitate, panta terenului, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, retrageri de la stradă/uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).

Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să se remarce ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local.

Pentru toate funcțiunile se recomandă re folosirea fondului construit existent: a caselor, a grajdurilor, a șoproanelor și a șurilor, care să valorifice un fond construit valoros (există, de exemplu, problema caselor tradiționale abandonate, nu neaparat listate ca monumente istorice), care păstrează, de cele mai multe ori, caracteristici sintetice ale arhitecturii tradiționale.

- Construcțiile care pot fi realizate sub formă de ansamblu pavilionar și se încadrează în țesutul local, vor fi amplasate în vatra satului sau la marginea acestuia, ținând cont de amplasarea clădirilor din vecinătate, pentru a asigura însorirea, igiena și coerența arealului din care vor face parte.
- Construcțiile cu gabarit mare, monovolum, care depășesc scara locului, vor fi obligatoriu amplasate în afara satului, la marginea localității, într-o zonă rezervată prin PUG sau neocupată de țesutul specific local, fără să agrezeze peisajul și perspectivele importante către sat. În general, se recomandă ca acestea să fie amplasate într-o zonă aflată în afara unghiurilor de vizibilitate importante, chiar la o depărtare mai mare de sat.

Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m. În cazul în care încăperi principale (camera de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

TIPOLOGII DE AMPLASARE PE LOT

Fronturi stradale unitare, obținute prin alăturarea gospodăriilor din aceeași tipologie:

1. construcții longitudinale pe lot (perpendiculare pe stradă), cu fronton triunghiular (sau teșit) la stradă și cu acoperiș în două ape, amplasate la distanțe asemănătoare și având o dispunere regulată a golurilor la nivelul fațadelor;
2. construcții transversale pe lot, cu acoperiș în două ape, alipite la calcan, care au aceeași înălțime la cornișă și proporții asemănătoare la nivelul golurilor fațadei și care formează un front stradal continuu. Tipologie întâlnită cel mai adesea de-a lungul străzii principale a unei localități.



3. construcții transversale pe lot, cu acoperiș în trei sau patru ape, care au aceeași înălțime la cornișă și proporții asemănătoare la nivelul golurilor fațadei; tipologie întâlnită cel mai adesea de-a lungul străzii principale a unei localități.
4. construcții care închid parțial frontul stradal: transversale pe lot, compacte sau în L, cu acoperiș în două sau patru ape, amplasate la distanțe asemănătoare, creându-se astfel un ritm regulat al fațadelor.

Fronturi stradale unitare, obținute prin alăturarea diferitelor tipologii de gospodării:

1. construcții transversale și longitudinale pe lot, adaptate pantei terenului, care formează un front stradal continuu prin coloristică;
2. construcții transversale pe lot, având gabarite asemănătoare, adaptate pantei terenului și care formează un front stradal unitar prin materialitate.

Funcțiunea zonei

Funcțiunile preponderente sunt și vor fi locuirea (locuințe individuale, case de vacanță), instituții (salvamont, centre de informare turistică) și servicii de turism (pensiuni, hoteluri, cabane), comerț (spații comerciale, ateliere meșteșugărești), funcțiuni de agrement și recreere. Se recomandă o dezvoltare armonioasă și coerentă precum și asigurarea compatibilității între funcțiunile propuse.

POT maxim de 25%

CUT de 0,6

loturi noi de minim :

- 1000 mp pentru case de vacanță, cabane
- 2000 mp pentru pensiuni între 50-100 locuri de cazare
- 3000 mp pentru pensiuni între 100-200 locuri de cazare
- 5000 mp pentru hoteluri.

Nu se admit funcțiuni care nu sunt compatibile cu funcțiunea de locuire și servicii sau care sunt poluatoare de orice fel.

Adâncimea parcelei va fi mai mare decât frontul stradal.

Construcțiile realizate trebuie să nu afecteze specificul zonei și să nu obtureze câmpul vizual (mai ales în cazul unui relief impozant, de mare efect peisagistic – chei, stânci, cascade, ș.a.). pentru încadrarea zonei într-un flux turistic de mare amploare, care să contribuie la ridicarea nivelului de trai al localnicilor, sunt necesare o serie de dotări (benzinării, restaurante, tonete, moteluri, etc.), dar acestea trebuie să fie amplasate cât mai discret, la distanță suficient de mare de sectoarele cele mai pitorești și mai puțin alterate de activitatea antropică, pentru a nu intra în câmpul vizual al celor care vizitează obiectivele respective.

Panta terenului se recomandă să nu aibă mai mult de 30% pentru realizarea unei construcții. Optim ar fi ca terenul să aibă cel puțin 20% din suprafața terenului plană. Limita pentru construcții față de vecini și față

de frontal stradal va fi de fix 5,00 m sau conform vecinătăților- în situația în care acestea există. Retragera față de limita posterioară va fi egală cu jumătatea înălțimii la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m.

PREVEDERI SPECIFICE CONSTRUCȚIILOR NOI CU GABARIT MARE, DE TIP MONOVOLUM

Construcțiile de mari dimensiuni se vor amplasa în afara vetrei satului. Doar în cazuri excepționale și riguros justificate se vor amplasa în vatra satului, situație în care se va păstra specificul local prin preluarea formei și a volumetriei construcțiilor existente în zonă, păstrându-se imaginea locală nealterată. În cazul amplasării construcției în zone special destinate (prin PUG) pentru producție, servicii, sănătate, educație, se permite și folosirea altor tipuri de materiale și tehnologii (metal, beton etc.), acolo unde este necesar și unde folosirea materialelor locale nu poate asigura cerințele de siguranță, stabilitate și rezistență la foc.

Noua construcție se va integra în specificul local prin preluarea formei și a volumetriei specific zonei, chiar dacă scara obiectivului va fi mai mare. Acoperișul va fi cât mai simplu, în cele mai multe cazuri în două ape, cu pante egale la maxim 45° , cu streșinile și coamele orizontale. Nu se admit forme și pante provenite din alte zone climatice sau geografice și nici teșiri nejustificate ale pantelor. Se acceptă și acoperiri cu pantă mică, de maximum 2-5% doar cu învelitoare din strat înierbat cu vegetație locală și doar acolo unde relieful permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj: volume mari, (semi)îngropate, garaje sau spații tehnice parțial sau total îngropate, care pentru integrare în peisaj se acoperă cu strat vegetal. Sunt interzise acoperișurile de tip terasă utilizate în proporție mai mare de 60% din suprafața totală a acoperișului și dispuse la frontul stradal. Se acceptă folosirea panourilor fotovoltaice sau solare pe fața sudică a acoperișului, în proporție de 40% din suprafața pantei respective.

În cazul amplasării construcției în vatra satului, structura șarpantei se va realiza din lemn, folosind tehnici și îmbinări tradiționale locale, dar și tehnologii contemporane de industrializare a lemnului (lemn lamelar, panouri multistrat, lemn stratificat). Se pot folosi ridigizări suplimentare metalice pentru prinderi/legături, fără ca acestea să fie prezente ca pondere semnificativă în ansamblu.

Aspectul exterior al clădirii

Se va pune accent pe acoperisuri în două ape cu panta acoperișului între 20-45 de grade, elemente din lemn masiv la fațade și interioare, zidăria și placări din piatră la nivelurile de intrare și folosirea materialelor naturale. Se acceptă porțiuni - justificate de funcțiune - cu acoperiș terasă/terasă înierbată.

Stabilitatea construcțiilor și aspectele structurale, calitatea execuției și a materialelor, vor fi urmărite și apreciate ca determinante în evaluarea proiectelor.

Se va lua în calcul climatul local (orientarea clădirilor față de punctele cardinale este importantă pentru utilizarea cât mai eficientă a razelor solare, umiditate, vânturi dominante etc.).

Forma clădirii se va stabili în strictă corespondență cu gabaritul funcțional și funcțiunea. Masa și aspectul volumetric vor fi determinate de capacitățile funcționale, rolul construcției în ansamblul stațiunii și aspectele de încadrare în peisaj. Elementele și decorațiile fără un rol funcțional, nu vor fi apreciate favorabil.

Clădirile nu vor domina peisajul și se vor raporta la scara umană.

Acoperișuri și elemente de acoperire

Formă acoperiș

Acoperișurile vor reprezenta o componentă esențială a peisajului rezultat, precum și a fiecărei construcții în parte. În general, acoperișurile vor fi în două ape, cu o rezolvare volumetrică simplă, se vor folosi materiale și culori naturale. Forma de bază a acoperișurilor va putea fi articulată cu lucarne și frontoane cu rol funcțional și care vor include ferestre către spații locuibile la mansardă. Volumul acoperișului va conține cel puțin un nivel locuibil. Elementele volumetrice secundare ale acoperișurilor vor forma un tot întreg cu acestea, se vor compune astfel încât ansamblul să fie unul funcțional și bine articulată. La proiectarea acoperișurilor se va ține cont în permanență de aspectul siguranței împotriva căderilor de zăpadă. Zonele acumulărilor de zăpadă vor fi indicate pe toate planurile prezentate. Aceste suprafețe vor fi clar identificate, iar proiectanții vor stabili soluțiile pentru prevenirea rănirii persoanelor sau distrugerii bunurilor. Ariile respective se vor delimita obligatoriu în limitele proprietății.

Zonele de intrare sau cu circulație pietonală vor fi astfel proiectate, încât să nu permită căderile masive de zăpadă, precum și a țurțurilor.

Pantă acoperiș

Panta acoperișurilor se va stabili ținând seama de două criterii: unghi suficient pentru căderea zăpezii și încadrarea în ansamblul stațiunii (zonei) și în caracterul arhitecturii montane locale de preferat între 20-45 de grade.

Pantele vor fi uniforme, fără ruperi de unghiuri.

Material acoperiș

Finisajul acoperișurilor este unul vizibil și pregnant în aprecierea calității arhitecturale. Este obligatorie folosirea țiglelor ceramice, ardeziei naturale, șindrile/șițe din lemn (ignifugate), țigle din beton. șindrilele bituminoase cu inserție de fibră de sticlă, tabla fălțuibilă pot fi folosite dacă sunt de calitate superioară. Sunt interzise plăcile de azbociment, țiglele din tablă metalică, tabla metalică cu materialele compozite. Tonurile naturale și derivate din culorile peisajului natural sunt obligatorii. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local.

Streșini

Cu scop de protecție împotriva ploii și zăpezii a pereților verticali și a golurilor din aceștia, streșinile reprezintă și elemente care definesc caracterul clădirilor. Arhitectura streșinilor va fi în strictă concordanță cu forma, volumul și proporțiile clădirii. Se va respecta o lățime de minim 110 cm, preferabil 110-160 cm (la construcțiile P+1+M, P+2 – 110 cm). Dimensiunile jgheaburilor adiacente paziilor nu se vor lua în calculul lățimii totale ale streșinilor. Condițiile climaterice, vântul dominant, curenții de aer și diferențele de temperatură sunt aspecte ce se vor lua în calcul la soluțiile de ventilare adecvată a acoperișului.

Streșinile vor fi ample (corelat cu regimul de înălțime al clădirii), inclusiv în jurul prispei/târnațului sau în zona de intrare. La intersecția cu frontonul, streășina este mai amplă sau mai puțin amplă, având între 15 și 40 de cm, în funcție de materialele timpanului (în cazul în care timpanul este de lemn, streășina e mai pronunțată, pentru protecție).

Lucarne

În modelarea acoperișurilor pot fi folosite lucarnele și ferestrele la nivelul învelitorii, cu rol de iluminare a spațiilor interioare ale mansardelor dar de preferat luminatoare. La modularea acoperișului cu lucarne se vor respecta pantele, materialele și alinierea cu golurile din fațade. Lucarne și luminatoare mai lungi de 1,80 m nu sunt permise. Se interzice realizarea lucarnelor în forme atipice și vor fi aceleași modele, tipuri și dimensiuni pe același acoperiș.

Aerisiri

În vederea asigurării unui climat echilibrat printr-o circulație suficientă a aerului, podurile/mansardele vor avea luminatoare, aerisiri la nivelul învelitorii. Acestea vor fi integrate în aspectul general al acoperișului (formă și material) sau vor avea aparență distinctă cu rol decorativ clar definit.

Luminatoare

Folosirea luminatoarelor este permisă cu condiția integrării acestora în caracterul clădirii. Luminatoarele din materiale acrilice cu forme circulare/curbate nu sunt agreate – se vor folosi luminatoare plane, din sticlă securizată care să se armonizeze cu volumul acoperișului.

Dependințe

Proiectul fiecărei clădiri din zona montană trebuie să reflecte claritate, simplitate și calitate. Exteriorul va reprezenta spațiul și structura interioară a edificiului prin urmărirea caracterului arhitecturii montane. În acest sens, "artificiile" volumetrice gratuite, volumele care nu au o funcționalitate, formele și structurile false nu vor fi apreciate.

Coșuri de fum

Echipamentele și instalațiile, inclusiv de încălzire vor fi incluse în proiectul preliminar depus. Pot fi folosite placările din lemn sau piatră la finisarea coșurilor vizibile din exterior. Se acceptă și soluțiile placărilor din tablă metalică vopsită în culoare neagră. Coșuri cu tablă galvanizată sau din oțel nevopsit nu se acceptă. Toate tuburile, coșurile de ventilație și alte extensii ale instalațiilor de încălzire/ventilare trebuie să apară în planșele desenate pentru a se putea decide asupra soluției optime de mascare și asupra prezenței cât mai discrete în planul fațadelor.

Jgheaburi și burlane

Acolo unde este posibil, nu se vor monta jgheaburi și burlane, pentru a se evita desprinderile accidentale în urma căderilor/alunecărilor masive de zăpadă, ci se vor monta parazăpezi. Acestea trebuie să fie din materiale care să se potrivească cu culoarea paziei. Burlanele se pot înlocui cu scurgeri pe lanț și captări de tip "pâlnie", apele pluvial se vor redirecționa în spațiile verzi sau canale pluviale.

Antene



Disponerea cablurilor pe fațade spre domeniul public nu sunt acceptate. Antenele parabolice pot fi amplasate pe fațada interioară și niciodată spre fațada principală .

Acumulări de zăpadă și sugestii de design

Suprafețele pentru acumulări de zăpadă și curățarea acestora sunt aspecte esențiale privind calitatea și valabilitatea proiectului în ansamblu și vor trebui să răspundă acestor exigențe. Pentru zonele în cauză se vor respecta următoarele:

Toate elementele de instalații de pe acoperiș vor fi prezentate în proiect și vor fi amplasate conform unor criterii bine stabilite

Proeminențele și elementele decorative ale acoperișului vor fi protejate împotriva acțiunii gravitaționale sau prin mișcarea a zăpezii.

Trecătorii vor fi protejați de căderile bruște de zăpadă printr-o arhitectură adecvată a acoperișului, suprafețelor teraselor/balcoanelor, direcționarea zăpezăă prin panta lucarnelor și frontoanelor
Zonele de intrare/porticele vor fi tratate în sensul protejării pietonilor și autovehiculelor de acumulări de zăpadă, gheață sau țurțuri
Streșinile vor avea un design robust pentru susținerea încărcărilor mari de zăpadă
Se va evita proiectarea/montarea de jgheaburi și burlane acolo unde sunt riscuri ca acestea să fie avariate de zăpadă sau gheață; mai mult, acolo unde sunt riscuri de accidente pentru pietoni, se va ține cont de minimizarea formării de țurțuri prin elementele componente ale acoperișului. Obligatorie este montarea de parazăpezi pe acoperiș.

Zone de acces, uși și ferestre

Amenajarea zonei de acces și importanța arhitecturală a acesteia prin gradul de vizibilitate, întărește spiritul comunitar al locului prin deschiderea către vecini, public și turiști. Se pot crea spații/volume de intrare cu o identitate puternică și distinctă prin utilizarea următoarelor elemente – acoperiș separat, pridvoare, scări, iluminat etc.

Zonele de acces

Tinând cont că au un impact important pentru public/turiști, zonele de acces trebuie să beneficieze de finisaje de înaltă calitate până la cel mai mic detaliu.
Clădirile vor avea accese principale ușor de identificat și care să reprezinte funcțiunea de intrare prin elemente de amploare și caracter rustic. Intrările vor fi protejate împotriva condițiilor meteo nefavorabile prin frontoane ieșite din planul fațadei, streșini, arcade ori elemente de pridvor. Materialele predominante vor fi piatra și lemnul. Ușile unice pot defini o construcție printr-un anume stil. În principiu, sunt preferabile ușile robuste, cu un puternic caracter rustic al detaliilor și feroneriei.

Stilul și materialele ferestrelor

Dacă sunt executate cu atenție pentru detalii și dacă au proporții frumoase, ferestrele pot constitui accesoriile unui stil puternic al clădirii. Având în vedere caracterul arhitecturii montane, tâmplăriile din lemn natural sunt obligatorii și apreciate. Din considerente de mentenanță, proprietarii pot alege tâmplării de lemn stratificat. În cazuri speciale, cu acordul autorității emitente, se pot aproba tâmplării din alte materiale de

Înaltă calitate cu proprietăți termoizolante superioare și aspect care să nu contravină ansamblului clădirii. Ferestrele vor fi simple cu deschidere tip ghilotină, simple cu deschidere batantă, duble cu deschidere batantă. Deschiderea glisantă pentru tâmplării din alte materiale decât lemnul și ferestrele tip jaluzele nu sunt permise. Tâmplăriile din PVC nu sunt acceptate decât în situația în care, excepție fac produsele de înaltă calitate, cu proprietăți termoizolante superioare, cu folosirea unei palete de culori în tonuri naturale și cu prezentarea de mostre către autoritatea emitentă a autorizației de construire. Fenestrația va ține cont de funcțiune, proporții, finisajele fațadei și de modul de îmbinare în întregul ansamblu. Sunt recomandate ferestre cu ochiuri de sticlă de mici și medii dimensiuni, în cazul suprafețelor mari de sticlă se va recurge la divizarea prin șprosuri intermediare (baghete ornamentale de culoarea tamplăriei). Nu sunt permise divizări ale suprafețelor mari din sticlă prin montanți cu grosimi similare ale cadrului. Sticla cu proprietăți low-e este permisă cu condiția să nu se afecteze transparența și să nu se permită reflectivitatea. La amplasarea ferestrelor, mai cu seamă către fațadele laterale/spate, se va urmări respectarea distanțelor în sensul protejării proprietăților vecine și a distanței minime pentru fereastra de vedere. La nivelul parterului spațiilor comerciale, suprafețele vitrate vor fi divizate prin elemente de structură din piatră sau lemn, în sensul potențării sentimentului/senzației de stabilitate structurală. La poziționarea ferestrelor peste nivelul nparterului trebuie ținut cont de liniaritate și echilibru.

Ornamentele ușilor și ferestrelor

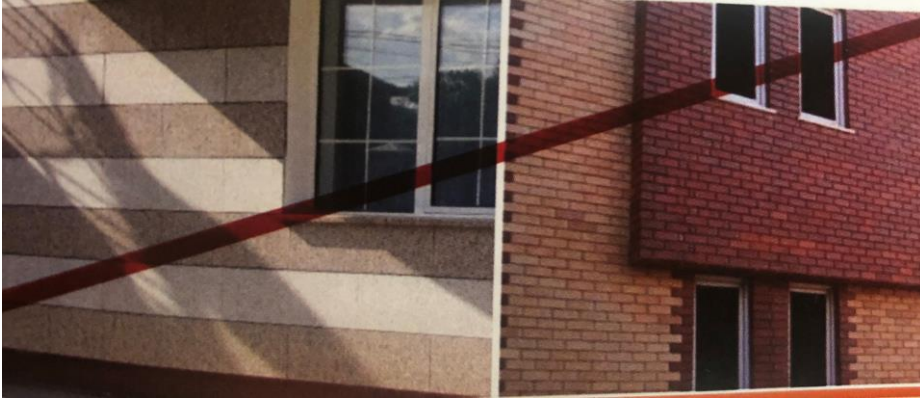
Ușile și ferestrele fără andadramente din piatră sau cărămidă vor avea profile de ancadrament din lemn. Solbancurile, profilele de exterior și grilajele decorative vor completa ansamblul ferestrelor atât din punct de vedere decorativ, cât și funcțional. Feroneria va respecta stilul și va fi integrată în întreg. Decorațiile, obloanele și alte elemente decorative, precum obloanele de exterior nu sunt permise. Obloanele funcționale și jardinierele cu flori sub ferestre sunt permise.

Accesele către spații anexe

Accesele către spații de serviciu, spații secundare sau anexe trebuie să fie integrate în ansamblul clădirii. Ușile către garaje și spațiile de serviciu vor fi discrete cu respectarea scării și caracterului montan. Spațiile de depozitare, cutiile poștale, spațiile de colectare a gunoiului, echipamentele de curățare a zăpezii, dotările instalațiilor electrice și de încălzire, transformatoarele, boilerele, contoarele de gaze, panourile

solare, antenele parabolice, antenele decimetrice, etc., trebuie să fie proiectate corespunzător destinației și se va încerca pe cât posibil integrarea lor în interiorul construcției, în subsol ori zone ecranate discret.

Finisaje exterioare pentru pereți și fațade



Generalități

Arhitectura montană combină diverse finisaje care se schimbă de la baza construcției spre partea ei superioară. Folosirea diverselor materiale trebuie să țină cont de un design rațional și coerent. Se va evita urmărirea varietății – principiu contrar simplității arhitecturii montane. Între nivelul parterului și teren trebuie să se creeze o legătură vizuală puternică. Materialele alese pentru nivelul de bază vor determina efectul și caracterul clădirii, de aceea vor fi un criteriu determinant. În sensul celor descrise mai sus, este de preferat folosirea pietrei naturale ca finisaj pentru nivelul care face legătura cu terenul. Montată mai degrabă fără rigoare sau ritm geometric, se va căuta combinarea și păstrarea muchiilor originale. În cazul soluțiilor de placare cu piatră artificială, se vor prezenta mostre, tehnologia de montare și prezentarea de către montator a unor lucrări portofoliu foto(și unor asigurări că rezultatul final va fi o replică realistă a pietrei naturale. Elementele structurale din lemn masiv vor fi evidențiate prin utilizarea la console, pergole, arcade, portice de intrare, terase și balcoane. Nivelurile superioare vor fi caracterizate de folosirea lemnului – placări orizontale sau verticale, elemente structurale, eventuale elemente decorative. Nu este permisă folosirea betonului aparent în tratarea fațadelor sau suprafețelor expuse către public. În general, prin acest regulament, tencuielile decorative nu sunt o soluție pentru fațade. Sunt preferate tencuielile decorative autohtone

tradiționale pe bază de ciment alb, praf de piatră, mozaic și agregate mici de culoare albă. Textura poate avea aspect granulat, canelat, stropit, drișcuit, sclivisit; nu sunt recomandate vopsitorii peste tencuieli, sunt interzise vopsitorii acrilice cu aspect lucios. Fenestrațiile – goluri de ferestre sau ferestre aparente, nu vor depăși 50% din suprafața fațadei, cu excepția nivelurilor parter. Închiderile tip perete cortină din sticlă, metal sau plăci de beton nu sunt permise. În zonele de clădiri cu densitate mai mare sau în cele comerciale, fațadele adiacente vor respecta o aliniere la stradă pentru continuitatea traseului turiștilor și delimitarea clară a unor alveole urbane prin portice cu lățimi egale. Deși actualul regulament trasează niște direcții pentru un design exterior estetic, corelarea materialelor naturale și elementelor de lemn masiv pentru amenajările interioare cu întregul clădirii este binevenită. Aspectul descris este recomandat la spațiile de primire, holuri și lobby-uri din pensiuni și hoteluri.

Culori

Pentru finisajele din lemn ale pereților se vor folosi culorile naturale ale materialului sau tonuri preluate din mediul ambiant. Tâmplăria ușilor trebuie să fie în culoarea lemnului natural și se va potrivi cu cea a ferestrelor. Cadrul ferestrelor va respecta culoarea lemnului natural, nuanțele de brun, brun-cenușiu, verde-cenușiu, brun-roșiatic. Aluminiul eloxat pentru finisarea ușilor, ferestrelor și altor elemente de tâmplărie sau feronerie, este interzis. Paleta de culori ce va fi folosită la proiect (finisaje exterioare) va fi inclusă la documentație. Vor fi folosite culorile pământii, compatibile cu restul construcțiilor și cu natura. Culorile contrastante în câmpul fațadelor clădirii sau între clădiri învecinate nu sunt permise. Nu este recomandată folosirea a mai mult de trei tonuri de culoare pentru întreg ansamblul clădirii.

Pazii – materiale și culori

Se vor propune pazii din lemn vopsit care să susțină caracterul clădirii. Pazii metalice, din gips carton de exterior sau din panouri compozite nu vor fi acceptate.

Placări si ornamente pe fatada.



Materialele folosite pentru placarea pereților de exterior trebuie să reflecte coloritul și texturile mediului înconjurător și să respecte caracterul montan al arhitecturii. Materialele naturale sunt apreciate în toate formele; sunt încurajate placările din lemn sub toate formele – orizontal, vertical, șindrile, șițe, lambriuri de exterior, siding, lamele. După caz, panourile cu finisaj din furnir natural din lemn pot fi acceptate. Sunt permise și placări eterioare din lemn masiv finisat. Placările din PVC și aluminiu nu sunt acceptate. Tencuielile decorative pot fi acceptate la proiecte deosebite, cu condiția aplicării acestora în procent de maxim 25% a folosirii cimentului alb și o execuție de înaltă calitate. Tencuieli decorative acrilice sau pe bază de compuși sintetici nu sunt acceptate. În cazul în care pereții exteriori au o înălțime mare, se recomandă micșorarea înălțimii prin elemente din același material dispuse pe direcția opusă sau desprinse din planul de bază. În orice caz, nu se vor folosi mai mult de două stiluri/forme de placare, în plus, toate fațadele vor fi tratate cu aceleași placări, nu doar fațada de la stradă/principală. Folosirea placărilor din lemn va fi atent gestionată din punct de vedere al siguranței la foc. În acest sens, se vor specifica soluțiile de ignifugare, rezistențele la foc, specificațiile tehnice și alte măsuri de întârziere a propagării incendiului.

Piatră și alte zidării

Este recomandată folosirea pietrei în toate formele sale atât ca finisaj pentru placări, cât și pentru zidării. Piatra va fi un material prezent pe toate fațadele construcției. În principiu, se va folosi piatra naturală – preferabil de proveniență locală; totuși, uzanța unor placări de înaltă calitate, cu aparență realistă și

calități ce asigură durabilitatea poate fi acceptată prin detalierea tehnologiei de montaj, specificațiilor tehnice și altor informații determinante. Montajul se va realiza prin respectarea aceleiași tehnologii ca la piatra naturală. În scopul creării unui stil individual al construcțiilor, este permisă folosirea diferitelor tipuri de piatră; se va urmări totuși ca, la clădiri vecine sau la clădiri dintr-un ansamblu, să nu existe conflicte de imagine sau contraste prea mari.

Amplasare grătare/coșuri de fum

Acolo unde coșul de fum este localizat pe pereții exterior al clădirii, acesta trebuie să fie finisat într-o manieră diferită de cea a ansamblului peretelui și într-o manieră care sugerează că e parte a șemineului. Materialele de finisaj recomandate pentru aceste facilități sunt lemnul și piatra. Materialul de finisaj selectat trebuie să fie utilizat în mod continuu de la etajul inferior, prin planul acoperișului și până la partea superioară a incintei coșului. Ar trebui să se termine la partea superioară a coșului într-o manieră care asigură o "pălărie" a coșului. Unde finalitatea coșului de metal se proiectează dincolo de carcasa coșului, cantitatea proeminențelor trebuie să fie de maximum 75 cm și minimum prevăzut de legislație. Îmbrăcămintea/carcasa coșului trebuie să aibă continuitatea la cota parterului și să fie detașiată în așa fel încât să pară coșul ca fiind susținut pe o fundație.

Carcase pentru panouri electrice și alte dotări

Cutiile electrice și de utilități amplasate de sine stătător sau ca panouri montate pe perete ar trebui să fie ascunse sau tratate într-o manieră integratoare în ansamblul construcției.

Terase

Terase și balustrade

Se încurajează construirea teraselor atât ca mod de a crea interfață între clădire și mediul exterior, cât și pentru îmbogățirea fațadelor. Acestea vor fi integrate în ansamblul construcțiilor prin intermediul grinzilor, stâlpilor și acoperișului sau spalierele, se va urmări ca prin scara și aspect terasele/balcoanele să nu pară simple apendice ale clădirii. Pentru designul balustradelor este încurajată folosirea elementelor de lemn cu detalii care vor urmări specificul locului. În general, sticla și elementele metalice de îmbinare, nu vor fi apreciate. Acolo unde este folosit metalul, se încurajează fierul forjat sau soluții care oferă imaginea de fier forjat, în toate cazurile finisajul trebuie să reziste la intemperii. Terasa nu trebuie să depășească retragerile

față de limitele proprietății. Terassele trebuie concepute într-o manieră care să nu atenteze la intimitatea vecinilor.



Spaliererele

Sunt încurajate spaliererele ca un simbol al demarcării intrărilor, aleilor și curților interioare, în scopul amenajării peisagistice a proprietății. Nu se permite ca structura acestora să depășească distanțele față de limita de proprietate.

Peisaj și ambient stradal

General

Elementele peisajului construit vor reflecta caracterul rustic și montan al arhitecturii. Pentru amenajări exterioare, se va încerca utilizarea vegetației locale. Unde vor fi necesare bariere rutiere, ele nu se vor realiza din oțel sau beton, ci din postamente/stâlpișori simpli din piatră care vor susține elemente orizontale din lemn. acolo unde sunt necesare împrejmuiri, acestea se vor realiza tot din piatră și lemn, însă este încurajată mai degrabă continuitatea spațiilor deschise, decât împrejmuirea zonelor. Nu este recomandată împrejmuirea aliniamentelor pe loturi cu vile și locuințe unifamiliale. Pe limitele laterale și de

spate sunt permise împrejuriri de maxim 150 cm dublate cu vegetație. În cazul altor funcțiuni (hotel, pensiune, cabane, puncte de informare, dotări de utilitate publică – salvamont, jandarmerie, parcări amenajate, etc.) se va respecta ca regulă de înălțime redusă (70 cm), materiale naturale, dublarea cu vegetație. Utilizarea bordurilor și rigolelor nu este încurajată; se preferă șanțuri înierbate. Aspectul și caracterul zonei se va îmbunătăți prin conservarea "naturalului". Se va proteja vegetația existentă, cu valoare ambientală. Pentru a crea o imagine (senzație) de calitate, principalul criteriu de amenajare a terenului ce trebuie respectat va fi păstrarea și regenerarea peisajului natural. În toate aspectele legate de design trebuie să se ia în considerare însorirea.

Autoritatea locală și cea județeană își pot rezerva dreptul de a solicita conformarea cu regulamente noi, de detaliu, privind amenajarea peisageră sau prezentarea unui studiu de peisaj. Peisajul natural va fi întreținut și îmbogățit în permanență. Specii noi de arbori și arbuști vor fi plantate pentru întărirea fondului forestier și îmbogățirea cu vegetație tânără a zonei. Elementele de mobilier urban, precum băncile, chioșcurile și barierele ar trebui realizate într-o manieră rustică, utilizând lemnul și piatra. În zonele de acces ale clădirilor trebuie asigurată protecția împotriva intemperiilor. Pentru aceasta, în zonele comerciale se recomandă elemente precum arcade, pergole acoperite, verande, console sau alte elemente similare care să creeze o alee pietonală protejată pentru circulația pietonilor dintr-o incintă în alta. Simple console sunt de preferat într-o densitate mai mare a clădirilor. La tratarea suprafețelor aleilor și piețelor se va urmări utilizarea unor elemente de scară mică, durabile și caracter rustic. Nu se acceptă asfaltul ca finisaj al aleilor. Utilizarea betonului simplu e descurajată. Este permisă utilizarea pavajului din piatră, pavele din beton și betonului texturat și amprentat, cu drenaj adecvat. Trotuarele și aleile pot fi din piatră sau din alte materiale naturale.

Tratarea suprafețelor dure

Trebuie evitată amenajarea suprafețelor dificile ale terenului cu materiale sensibile la umezeală și, în general, sunt nerecomandate alei pietonale în zone cu pante foarte mari.

Tratarea suprafețelor cu vegetație

La amenajarea suprafețelor verzi, se va ține cont de principiul întreținerii facile și, pe cât posibil, de specii locale. Dimensiunile vegetației trebuie raportate la scara construcției. Vegetația nu trebuie să obtureze pătrunderea luminii naturale și vizibilitatea către vecinătăți și peisaj.

În cazul funcțiunilor turistice, în jurul clădirilor se vor prevedea zone cu echipament și dotări anti-incendiu. Amenajarea covoarelor de iarbă și flori va utiliza, pe cât posibil, vegetația locală. Unde sunt necesare irigații, acestea se vor realiza prin țevi subterane.

Împrejmirile/Gardurile

Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea peisajului rural, alături de construcțiile pe care le protejează sau a căror parcelă o delimitează. În general, împrejmirile (inclusiv gardurile din lemn și gardurile vii formate să creeze o împrejmuire naturală) sunt descurajate, în scopul păstrării sensului mediului natural și al comunității. În situații bine motivate (ex. Intruziunea animalelor), se pot aproba soluții de împrejmuiri, respectând o înălțime maximă de 70 cm, materiale naturale, culori în concordanță cu mediul înconjurător și eventual dublare cu gard viu. Se interzic gardurile opace prin folosirea tablei, zidăriei, metal sau cele din sârmă ghimpată.

Terasarea

Terasarea terenului trebuie făcută într-o manieră care să permită apei să se scurgă pe lângă clădiri și să nu fie direcționată către proprietățile învecinate. Dacă condițiile sitului sunt de așa manieră încât apa în mod constant curge de-a lungul limitei de proprietate, aceste condiții pot persista cu condiția ca amenajările viitoare ale terenului să nu mărească volumul debitului de apă. Ramparea trebuie făcută într-un mod natural, facil, cu descurajarea utilizării zidurilor de sprijin. Se încearcă menținerea pe cât posibil a reliefului existent. Eventuale intervenții vor urmări adaptarea la pantele existente, prezervarea vegetației și soluții avizate pentru evacuarea apelor pluviale.

Signalistică și iluminat

Signalistică

Semnele pot fi doar din material solid și doar iluminate frontal. Nu se acceptă iluminarea din spate sau cu halogen. Semnele montate în consolă pe fațada clădirii vor fi solide, sub forma unui banner și nu mai mari de 1x1 m. Ca material pentru pancarde, se încurajează utilizarea lemnului natural. Nu se acceptă surse de lumină de tip neon.

Numerotarea clădirilor

Fiecare clădire va avea propriul număr, clar vizibil din stradă. Cu toate acestea, numerele se vor trata într-o manieră apropiată finisajului clădirii. Nu sunt permise litere din plastic sau ilimate din spate. Iluminarea acestora trebuie să fie frontală.

Iluminatul stradal și ambiental

Pentru un confort urban pe timp de noapte, iluminatul va respecta atât exigențe tehnice, cât și estetice. Iluminarea nu trebuie să fie prea intensă și nici deranjantă privirii. Unde este posibil, sursele de lumină vor fi mascate și direcționate. Toate instalațiile/corpurile luminoase trebuie să fie în strânsă legătură cu caracterul arhitectural al zonei. La alegerea corpurilor de iluminat se va ține cont de propagarea luminii în tonuri calde ale spectrului luminos. Nu vor fi acceptate becurile cu emanări stridente de portocaliu, roz, albastru, etc. După caz, poate fi considerat ca posibil și iluminatul pe fațadele clădirilor, prin corpuri orientate către spațiul public.

Străzi, alei, parcaje, garaje

Străzi carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat acces la drum public, direct sau prin servitute de trecere. Suprafețele pentru drumurile de acces către proprietăți, sau în cadrul acestora, se recomandă a se realiza din dale înierbate (cu grilaj din metal sau plastic cu minim impact asupra peisajului) sau combinații de pavaj, care să permită apei să se infiltreze până la sistemul de drenare. Se recomandă ca apa pluvială să nu fie direcționată către stradă. Pentru drumurile de acces, nu se recomandă suprafețele asfaltate, pavajul de beton, precum și suprafețele din piatră de râu pe pat de mortar și betonul amprentat. Accesele auto vor urmări panta naturală a terenului. Acestea nu vor depăși 9,00 m lățime și nu vor depăși o pantă de 10%. Procentul maxim de drumuri de acces, parcuri și trotuare este de 25% din suprafața unei parcele și, în principiu, va fi poziționată către aliniamentul de la stradă al acesteia. Restul terenului va fi amenajat cu spații verzi și suprafețe de călcare din materiale naturale – lemn, pietriș, rumeguș decorativ, cărămidă (după caz). Fiecare funcțiune va asigura numărul de parcaje necesar funcționării, conform normativelor în vigoare. Se recomandă crearea din partea administrațiilor publice locale, la baza pârtiilor, a unor terenuri pentru parcaje autoturisme și/sau parcuri supra sau subterane, pentru a nu îngreuna accesul la facilitățile aferente pârtiilor.

Garajele

Nu se recomandă amplasarea acestora între limita de aliniament și distanța dintre linia de aliniere a construcțiilor. Suprafața ușii de acces către garaj nu va depăși 30% din suprafața fațadei la stradă, aferentă parterului. Prin această prevedere se va evita ca ușile de garaj să domine fațadele clădirilor și aspectul stradal. În mod ideal, garajele ar trebui să facă parte din ansamblul clădirii, nu sunt recomandate în exteriorul clădirii principale volume independente cu funcțiunea de garaj. Pereții garajului ar trebui să urmărească aceeași tipologie de goluri precum întreg ansamblul clădirii, în scopul creării unei imagini unitare. Ușile de garaj tip rulou ar trebui să respecte stilul clădirii, iar suprafața acestora va fi divizată în zone pline și zone transparente și să fie din material de bună calitate, precum lemnul lăcuit sau vopsit. Nu sunt permise ușile din aluminiu. Staționarea autoturismelor nu se admite să se facă pe domeniul public, ci numai pe parcela proprie.

Surse de energie regenerabilă



Se recomandă folosirea unei surse alternative pe lângă conectarea la utilitățile existente, cum ar fi energia solară, energia geotermală, etc.acestea nu au niciun fel de impact negativ asupra mediului. Obligativ, acestea se vor monta înspre domeniul public.

Condiții de echipare edilitară

Se impune realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fântâni și bazine vidanjbile impermeabile), precum și prevederile Codului civil, iar în momentul realizării rețelei de canalizare publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local.

Anexa indicii urbanistici

2. INTRAVILANUL LOCALITĂȚII DE BAZĂ

INDICI	CASE DE VACANȚĂ/CABANĂ până în max25L	PENSIUNE 50-100L	PENSIUNE m100-200L	HOTEL
POT	max25%	max 25%	max20%	max20%
CUT	Max 0.6	Max 0.6	Max 0.6	Max 1
REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM	Ds+P+E+M SAU Ds+ P+M	Ds+P+E+M SAU Ds+P+M	Ds+P+2E+M	Ds+P+3E+M
ZONA VERDE MINIM	30%	30%	40%	40%
LOT MINIM PARCELAT	1000MP	2000 MP	3000MP	5000MP
PANTĂ ACOPERIȘ (GRADE)	25-45	25-45	20-35	20-45
LOCURI DE PARCARE PE PARCELĂ	Min 2 pentru case de vacanță min 1/ cameră pentru cabane	min 1/ cameră	min 1/ cameră	min 1/ cameră
DISTANȚE MINIME ÎNTRE CLĂDIRI IZOLATE	10M			
RETRAGERE FRONT STRADAL FIX	5m față de limita front stradal sau conform vecinătăților			
RETRAGERE FAȚĂ DE SPATELE PARCELEI -MINIM	5M			

FRONT MINIM	24M CLĂDIRI IZOLATE 15M CLĂDIRI CASE ÎNȘIRUITE –CONDIȚIA SĂ FIE MAXIM 10 LOTURI ALĂTURATE
-------------	--

INGRĂDIRI/ÎMPREJMUIRI conform legislației

FRONT STRADAL MAI MIC DECÂT ADÂNCIMEA PARCELEI

CULORI ADMISE	alb , gri pal, CULORI CALDE
CULORI ADMISE TÂMLĂRII/OBLOANE	Lemn băițuit maro închis, maro roșcat, verde închis
ÎNVELITORI ȘI ACCESORII	Maro, maro roșcat, gri închis, verde închis

LĂȚIME STEAȘINĂ

110-160CM

SE RECOMANDĂ ALINIAREA CORNIȘEI ÎN FRONT PREEXISTENT

Obiectivul esențial al acestui ghid este păstrarea nealterată a spiritului așezărilor în care sunt propuse construcțiile și creșterea calității vieții, dar cu conservarea tradițiilor și a peisajului cultural existent, acestea fiind, de fapt, chiar resurse pentru dezvoltarea durabilă în mediu rural.

ARHITECT
LUMINIȚA MUNTEANU