



GHID DE CONSTRUIRE – ZONA DE DEZVOLTARE DURABILĂ PARCUL NAȚIONAL PIATRA CRAIULUI

1. Problematika

- a. Prezentarea teritoriului /diagnostic
- b. Principii de dezvoltare
- c. Peisaj cultural

2. Caracteristicile așezărilor/relația cu peisajul

- a. Modul de dezvoltare a localităților (lotizări, coeficienți de utilizare a terenului, densitate)
- b. Funcțiuni
- c. Infrastructură

3. Principii și reguli pentru renovare/restaurare

4. Principii și reguli pentru construire

5. Principii și reguli pentru demolare

6. Principii și reguli pentru amenajări exterioare (curți grădini, drumuri, alei, garduri, spații publice, parcări, etc)

1. Problematika zonei de dezvoltare durabilă în Parcul National

Se urmărește realizarea unui echilibru între conservarea specificului și peisajului – motiv pentru care zona este deosebit de atractivă – și tendințele noi de dezvoltare intensivă pentru turism.

Datorită faptului că Parcul este de interes național, conservarea specificului și peisajului este prioritară. Este important pentru peisaj definirea ariei de protecție a Parcului (dincolo de limitele acestuia) în care se va acorda atenție asupra conservării peisajului.

a. Prezentarea teritoriului /diagnostic – în planul de management

Dezvoltarea prezentă prezintă caracteristica agresivității și dominării peisajului. Pentru corectarea acestei tendințe este necesară o analiză locală a diferitelor zone afectate, precum și identificarea și corectarea la timp a tendințelor deviate de dezvoltare.

b. Principii de dezvoltare

- Păstrarea parcelarului existent (format istoric);
- Păstrarea elementelor vegetale existente (arbori izolați, hotare etc.);
- Încurajarea menținerii și reconversiei fondului construit existent;
- Încurajarea folosirii tipologiilor de locuire dezvoltate istoric, adaptate nevoilor moderne;
- Încadrarea optimă în condițiile locale de relief și climă (corectă așezare pe pantă, bună orientare în raport cu punctele cardinale și vânturile dominante);
- Încadrarea armonioasă în peisaj;
- Vocabularul de forme adecvat zonei și materialelor locale de construcții.



c. Peisaj cultural

Valorificarea memoriei locului;

Atenție pentru reperatele și dominantele formații istorice. Dezvoltarea se va subordona acestora și le va pune în valoare;

Valorizarea produselor locale și instalarea unui standard de calitate al produselor (marca Parc).

2. Caracteristicile așezărilor

a. Modul de dezvoltare a localităților (lotizări, coeficienți de utilizare a terenului, densitate)

Așezările umane se află în zonele cu altitudine mai mică și sunt structurate pe succesiuni de culmi separate de văi adânci. În localități densitatea de locuire a fost specifică satului răsfirat de munte, cu gospodării situate central pe loturi de suprafață mare.

Loturile sub 1500 mp nu pot fi construite. Pentru a împiedica densificarea localităților cu pante mari nu vor putea fi construite loturi mai mici, pentru a împiedica sistematizarile brutale și intervențiile agresive asupra peisajului.

POT de 10%. În condiții excepționale, bine argumentate, se acceptă POT maxim de 15%
CUT maxim admisibil 0,25

Regim maxim de înălțime D+P+M

Construcțiile declarate monument vor respecta pentru orice lucrări de întreținere și reparații, legislația în vigoare.

b. Funcțiuni

Se permit următoarele funcțiuni:

- locuințe (regim permanent sau sezonier);
- dotări pentru turism: turism rural (pensiuni), mic comerț, servicii de alimentație;
- publică (restaurante, baruri), mici dotări pentru prestări servicii și cultură;
- birouri: mici dotări administrative, pentru finanțe-bănci;
- mici ateliere artizanale, meșteșuguri locale;
- construcții cu funcțiuni pentru producția agricolă tradițională, specifică zonei.

Se interzic următoarele funcțiuni:

- construcții industriale chiar dacă nu produc nocivități incompatibile pentru parcelele vecine;
- construcții sau extinderi de depozitare care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei;
- construcții destinate creșterii intensive de animalelor mari (se permite în limitele agriculturii tradiționale);
- orice fel de construcții adosate zidurilor de incintă, a bastioanelor și turnurilor vechilor fortificații.



c. Infrastructură

Accese și străzi

- Accesele existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de deservire și respectării normelor P.S.I. în vigoare.
- Se păstrează rețeaua stradală existentă și profilul transversal al străzilor.
- Amenajările publice sau private circulației vehiculelor sau pietonale vor trebui să facă obiectul unei autorizații, cu precizarea dispozitivelor de amenajare, îmbrăcăminți, mobilier urban, semnalizare.
- Îmbrăcămintea căilor de circulație pietonală se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră cioplită de râu, calupuri (de granit) de calcar, tradițional sunt folosite pietrele de calcar, de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă) cu forme geometrice simple.

Rețele tehnico – edilitare

- Toate clădirile din zonă vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.
- În lipsa rețelelor de canalizare se vor aplica soluții locale de epurare a apei (individual pe parcelă sau colectiv pentru mai multe parcele). Apele epurate se vor folosi pentru irigații – conform cu recomandările avizului de mediu și al Apelor Române.
- În lipsa rețelelor de alimentare cu apă se admite captarea izvoarelor existente pe teren – conform cu recomandările avizului de mediu și al Apelor Române
- Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi acolo unde este cazul.
- Rețelele electrice, de telefonizare și racordurile la clădiri cât și iluminatul public se vor face în subteran. Se vor încuraja soluțiile care utilizează surse complementare, nepoluante de energie (solară, eoliană, geotermală, etc).
- Aparatele de măsurare (contoare apă, electricitate, etc.) nu se vor amplasa vizibil pe fațada spre stradă și nici în garduri. Pentru acestea se vor utiliza firide încastrate în pereții exteriori.
- Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau lucrări de fațadă se vor înlătura toate elementele parazitare sau rețelele inutile și suporturile lor.
- Eliminarea antenelor individuale atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit și folosirea rețelelor C.A. TV.
- Mobilierul urban-cofrete publice, posturi de transformare și reglare va fi astfel proiectat astfel încât să se integreze în peisaj și arhitectura locală. Nu se accepta proiecte tipizate, ci doar soluții particulare adaptate locului.
- Se admit captatoare solare, pentru încălzire și prepararea apei calde menajere, celule fotovoltaice. Amplasarea acestora va fi atent studiată pentru a se integra în peisaj.

3. Principii și reguli pentru renovare/restaurare

Construcțiile cu statut de monument și cele cu valoare ambientală trebuie păstrate ca volum general.

La clădirile fără valoare de monument sau ambientală, care pot fi conservate, ameliorate sau înlocuite, modificarea înălțimii trebuie justificată prin documentații (drum, machete,



fotomontaje) care să permită reprezentarea investiției în sit, cât și relația cu clădirile învecinate.

Restaurarea vizează consolidarea, punerea în valoare a construcției, restituirea formei și aspectului inițial, alterate prin modificări în timp care afectează armonia întregului (supraînălțări, străpungeri, blocări sau modificări de goluri, demolări etc.) dar și realizarea unor condiții normale de locuire și viață. În cazul în care adăugirile au valoare istorică sau arhitecturală, acestea se vor restaura în același regim cu clădirea.

Pentru lucrările de restaurare sau modificare a clădirilor (chiar parțială) se va întocmi o documentație în conformitate cu legislația în vigoare, însoțită de releveul clădirii de studii istorice, istoria artei și arheologice, fotografii sau fotomontaje cu situația existentă, desfășurări ale ambelor fronturi stradale.

Dacă în timpul lucrărilor de reparații se vor descoperi fragmente de arhitectură veche (arce, basoreliefuluri, muluri, elemente de lemn, pictură, inscripții, elemente arheologice necunoscute) se vor anunța imediat forurile autorizate pentru a decide menținerea și restaurarea lor. Lucrarea nu va continua până la stabilirea destinației elementelor

Materialele folosite pentru renovări și/sau restaurări vor fi compatibile cu materialele tradiționale. Se recomandă folosirea materialelor naturale, locale puse în operă în tehnici tradiționale.

Tencuielile pe bază de ciment sunt excluse. Ele se vor executa din mortar de var și nisip, cu culori asemănătoare cu cele vechi conservate au restaurate de specialiști.

Zugrăvelile vor fi în tente naturale sau colorate, inspirate din cele vechi colorate.

Elementele de piatră de talie – placaje la socluri, elemente de structură, de modernatură deteriorate vor fi înlocuite cu elemente de aceeași culoare, profil și mărime cu cele originale.

Golurile de uși, ferestre și a porților de intrare în ganguri vor păstrate în forma și dimensiunea lor originală. În cazul în care este necesară deschiderea unor noi goluri acestea vor fi dimensionate și proporționate cu cele existente la aceeași clădire sau la cele vechi, urmărind logica statică a construcției.

La clădirile cu valoare de monumente, care pot fi incluse în lista monumentelor și cu caracter ambiental, refacerea tâmplăriei se va face identic cu cea existentă și din același material în care acesta a fost complet distrusă, refacerea se va face după un model relevat pe o construcție de același tip și din aceeași epocă.

Obloanele exterioare tradiționale din lemn se vor executa tot din lemn, asemănătoare cu cele originale sau cu modelele comparabile.

Ușile exterioare și porțile de acces în ganguri se vor executa din lemn, cu proporțiile și modelul original sau cu modele comparabile. Lemnul va fi tratat sau vopsit. Nu se admit uși prefabricate sau cu alte stiluri.

Elementele de lemn ca: scări, galerii de legătură, balcoane etc. vor fi protejate prin tratament ignifug, insecticid și fungicid, iar culoarea va fi supusă aprobării specialiștilor.

Acoperișurile trebuie să-și mențină forma originală – șarpante din lemn cu învelitori de țiglă cu coamele realizate cu țigle speciale prinse cu mortar de var, sau din lemn (șiță, șindrila)

Se interzic următoarele materiale: azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tablă. Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri în terase.

Lucarne: Se vor păstra în forma inițială, tratate cu insecticide și fungicide și se vor vopsi. Se interzice înlocuirea lor cu lucarne netradiționale.

Crearea de noi lucarne se va face identic cu cele existente de pe acoperișul clădirii sau de pe imobile comparabile însă cu avizul serviciului de urbanism al primăriei.

Pentru părțile metalice ale acoperișului (elemente pentru scurgerea apelor pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau arămite. Dacă se folosește tabla zincată, aceasta va fi vopsită în tente închise de culoare. În cazul proiectelor de modificare pentru elementele verticale metalice de scurgere a apelor se va căuta poziționarea cât mai adecvată a acestora. Se interzic coturi sau coborâri oblice pe planul fațadei.



Coșurile de fum și ventilații se vor restaura, iar cele noi se vor realiza, după modelele existente. Se interzic: coșurile din beton aparent, metalice și cu diverse sisteme de ventilație mecanică amplasate aparent.

Elemente secundare: Lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, parapetei metalici, decorații etc.), iar cele noi se vor face cât mai apropiate ca formă și dimensiuni cu cele existente. Se interzice confecționarea acestor elemente din metal cromat sau strălucitor.

La imobilele existente nu se admite crearea de balcoane care avansează în spațiul public.

Curțile interioare a clădirilor cu statut de monument și a celor care pot fi trecute pe lista monumentelor vor fi readuse la forma lor inițială prin eliminarea construcțiilor ulterioare și a celor parazitare. Pavajele acestora vor fi refăcute din materiale și cu modelele inițiale.

Împrejmuirile tradiționale și cu rol deosebit în decorul urban se vor conserva și proteja.

4. Principii și reguli pentru construcții noi

Clădirile noi trebuie să se integreze în coerența generală a zonei – în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, alinierea la stradă.

Extinderile noi trebuie să se integreze în volumetria generală – să se păstreze înălțimea la cornișă, cât și la coama acoperișurilor. Diferențele admise sunt : $\pm 0,50$ m la cornișe și cu $\pm 1,00$ m la acoperiș.

Se interzice imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei.

Se interzice imitarea materialelor naturale (piatră, lemn) simulări de paramente.

Între clădiri se va respecta distanța minimă de 30m. Față de limitele de proprietate distanța minimă este de 15m.

Orientarea optimă a clădirilor este cu fațada lungă spre S–E , axul perpendicular pe aceasta formând un unghi de 18° cu axa N–S spre E. Se va ține seama de condițiile de climă specifice (vânt dominant din NE și precipitații abundente).

Pentru clădirile noi se admit structuri din lemn sau zidărie portantă. Se admite folosirea betonului pentru fundații, centuri, sămburi și planșee.

Acoperișul trebuie să fie în două sau patru ape cu pante caracteristice pentru zonă (40° - 50°) cu posibilitatea ca pe zona expusă vântului dominant acesta panta să se prelungească până la nivelul solului. Se acceptă și acoperiri în terasă, doar cu strat inerbat, acolo unde sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj. Nu se admit jocurile de pante în mai multe ape pentru acoperis.

Proportia golurilor va respecta specificul zonei (predomina plinul, golurile maxim 15% din fatade) Se admit ca și accente compozitionale justificate panorurile vitraet de dimensiuni mai mari (deschidere către peisaj, folosire pasiva a energiei solare) Golurile de fereastră vor avea forme și proporții tradiționale, dreptunghiulare orientate pe verticala fie patrate.

Se admite utilizarea ferestrelor de mansarda (tip Velux) cu rama de lemn pe o suprafață de maxim 20% din suprafața învelitorii, pentru luminarea și ventilarea mansardelor. Acestea nu vor fi dispuse dispersat pe acoperis.

Forma lucarnelor va respecta proporțiile și formele tradiționale. Acestea nu vor depăși 20% din suprafața învelitorii

Pentru realizarea finisajelor exterioare se vor folosi materiale naturale locale puse în operă în tehnici tradiționale – lemn, tencuieli și zugrăveli în tente naturale.

Accesoriile (cosuri, antele, panouri solare, etc) vor fi realizate din materiale specifice în



sisteme particulare pentru fiecare caz in parte urmarind integrarea i peisaj.

Se admit reclame, firme doar pentru dotarile de turism si comert. Acestea se vor amplasa pe poarta de intrare sau pe fatada principala in zona intrarii. Vor fi discrete, din materiale care se armonizeaza cu specificul local. Nu se admit firme iluminaet cu tuburi fluorescente, cu jocuri de culori si intensitati luminoase. Iluminatul nocturn va asigura strictul necesar pentru citirea firmei si pentru asigurarea vizibilitatii accesului. Nu se admit reclame pentru produse si firme comerciale amplasate pe domeniul public sau in incintele private

Vitrinele spatiilor comerciale se vor realiza din timplarie cu rama de lemn cu suprafete mai mici de 30% din suprafata fatadei pe care sint amplasate.

Se vor respecta normativele de eficienta energetica a cladirilor, incurajandu-se sistemele sustenabile, care folosesc materiale naturale, tehnologii de energie alternativa.

5. Principii și reguli pentru demolare

Se va descuraja degradarea intenționată a unei clădiri în scopul demolării acesteia.

Demolarea clădirilor se va face prin demontarea atentă a elementelor de construcție, pentru recondiționarea si re folosirea acestora, în măsura în care este posibil acest lucru (invelitoare, tâmplărie, bârne de planșeu, stâlpi lemn, etc.).

Molozul si deșeurile care nu pot fi reciclate vor fi evacuate de către firmă de salubritate certificată.

Pe locul rămas în urma demolării se va încuraja refacerea mediului natural, dacă nu se construiește altceva în loc

6.Principii și reguli pentru amenajări exterioare (curți grădini, drumuri, alei, garduri, spații publice, parcări, etc)

Curți - grădini/împrejmui

- Împrejmuirile noi sau transformate pot fi construite din zidărie, lemn (vor fi supuse prescripțiilor construcțiilor existente). Înălțimea maxima $h=1,00m$ Se interzic împrejmuirile și în special cele spre stradă din elemente din beton, prefabricate, tablă , plasă de sârmă, plăci aglomerate din lemn.
- Amenajările trebuie sa respecte caracterul rural local (de evitat grădini de tip urban cu materiale heteroclite importate de tip pavele colorate).
- Suprafetele de circulație vor rămâne cât mai permeabile, folosind caldarâmul de piatra, pietrisul de calcar, se va evita folosirea betonului si a pavelelor din beton.
- Suprafetele înierbate vor fi compuse de speciile existente in pajistile locale. Se interzice înierbarea cu gazon englezesc monospecific.
- Se va evita crearea gardului viu de tip „beton vegetal” (gard viu monospecific de tuia).
- Se vor încuraja plantatiile noi cu specii autohtone foioase : frasin, fag, mestecăn, etc.

Drumuri, alei

- Peisajele văzute dinspre drum trebuie sa fie îngrijite de către autoritățile competente : curate, fără înmulțirea panourilor de publicitate, a stâlpilor.
- Se vor realiza studii pentru integrarea zonelor problematice existente cu ajutorul



vegetatiei.

- Drumurile vor fi realizate ținând cont de elementele anexe drumurilor: taluzuri, santuri. Aceste elemente vor favoriza utilizarea tehnicilor specifice mediului rural montan unde prezenta pietrei este un avantaj în folosirea gabioanelor, a zidăriei de piatra.
- Trotuarele de tip urban sunt interzise și vor fi realizate circulații pietonale la nivelul drumului. Proiectanții vor imagina soluții adaptate condițiilor locale, rurale.

Spații publice, parcări

- Spațiile libere plantate se conservă sau se reamenajează ca spații verzi publice. Amenajarea se va face astfel încât să nu contrazică specificul peisajului local și să nu fie obiectul unei analize și aprobări de către specialiști. Arborii izolați sau de aliniament fac parte din peisajul specific zonei și din patrimoniul care trebuie valorificat.

Orice amenajare de spații publice va ține cont de păstrarea caracterului rural al zonei, favorizând amenajările simple, în care elementele vegetale sunt importante dar și mixitatea funcțiilor. Spațiul public rural trebuie să rămână polivalent. Vor fi evitate proiectele de tip urban cu aliniamente de pavele, trotuare. Zonele de parcări vor fi integrate în vegetație și nu vor fi materializate ca în mediul urban cu ajutorul marcajelor vopsite.