

Regulament de estetică și conformare arhitecturală specifică locală

Comuna Șinteu - Bihor
iulie 2021



Regulament de estetică și conformare arhitecturală specifică locală

Comuna Șinteu

satele Șinteu, Valea Târnei, Huta Voivozi și Socet

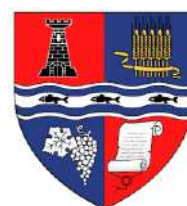
județul Bihor



Primăria comunei Șinteu

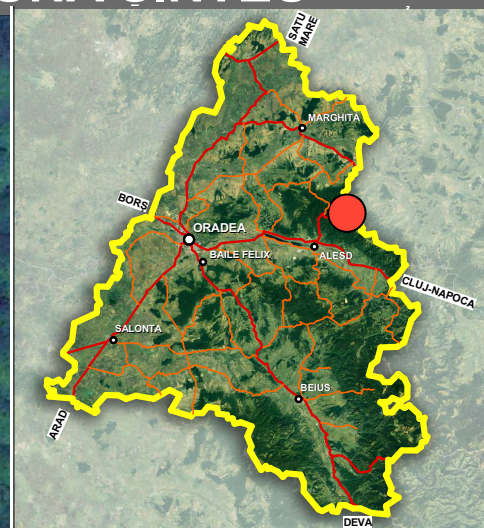
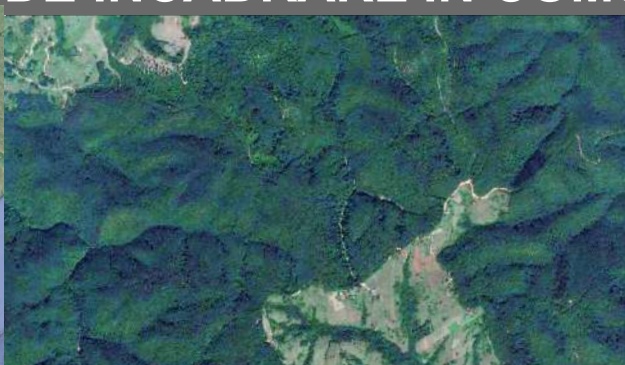


Asociația Slovensky Kultúrny Kraj/
Regiune Culturală Slovacă



Consiliul Județean Bihor

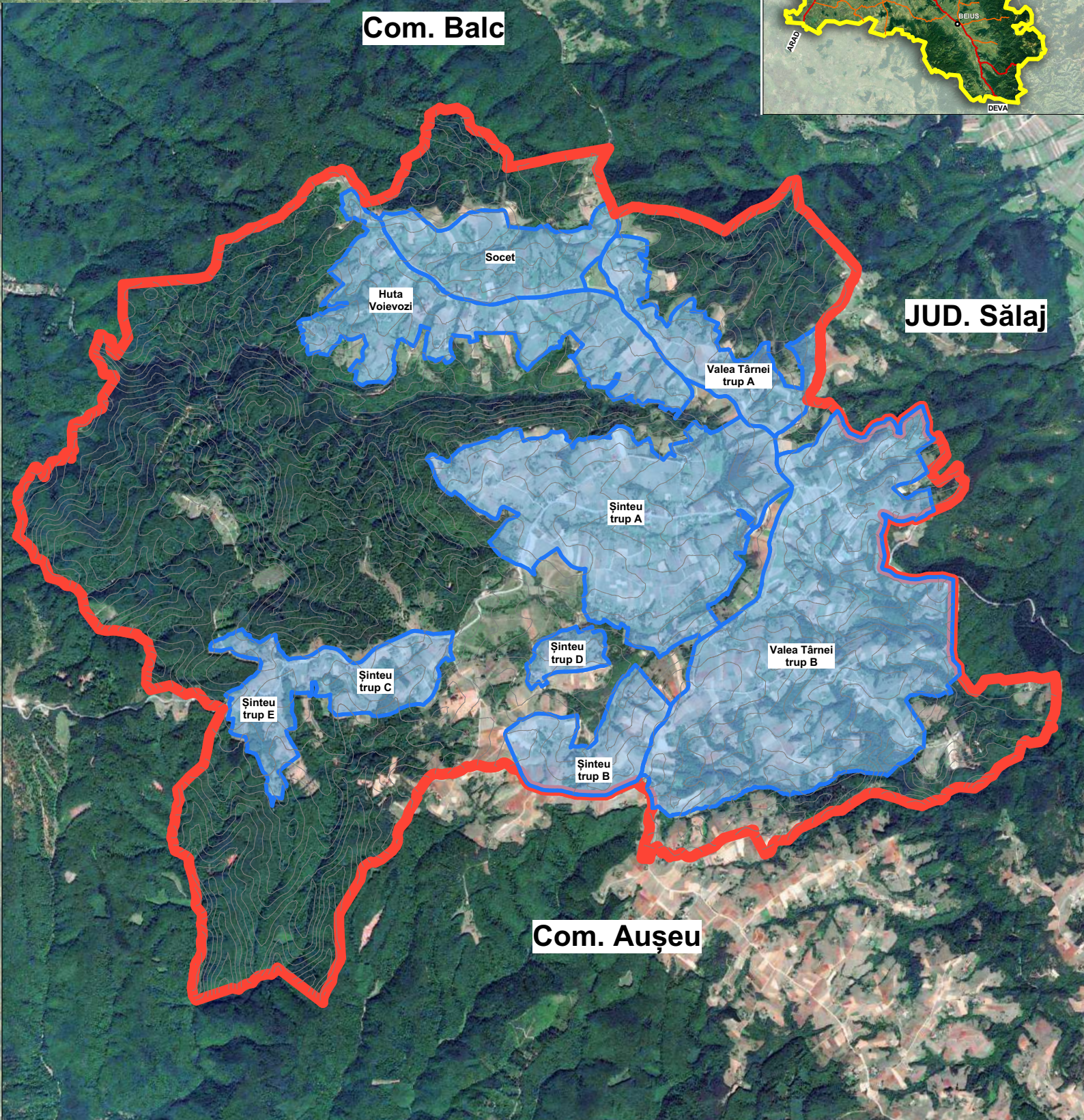
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN COMUNA ȘINTEU



Com. Balc

JUD. Sălaj

Com. Aușeu





Beneficiar:
PRIMĂRIA COMUNEI ȘINTEU



Elaborator proiect:
S.C. IBA ARCHITECT PLUS S.R.L.

Coordonator proiect:

arh. Ioana Dana BLAJEC

Ilustrații, tehnoedactare:

arh. Adrian Gabriel PEREDERCU

arh. stag. Cristian LASCU

Studii de teren:

arh. Ioana Dana BLAJEC, arh. Adrian Gabriel PEREDERCU, urb. Lavinia Elena OȚELEA,

arh. stag. Cristian LASCU

Fotografii:

arh. Ioana Dana BLAJEC - arhiva personală

Alte surse: pozele din Anexe - internet

Istoric:

arh. Ioana Dana BLAJEC

CUPRINS:

Introducere

PARTEA I: PREZENTAREA SITUAȚIEI EXISTENTE

CAPITOLUL I: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA 1: Evoluția așezării

	8
1.1. Cadru natural	8
1.2. Istoric	10
1.3. Analize urbanistice	14
A. Situație existentă	15
B. Analiza parcelelor	16
C. Analiza circulațiilor	17
D. Analiza acceselor	18
E. Analiza altimetrică	19

SECȚIUNEA 2: Tipologii constructive existente

	20
2.1. Gospodarii	20
2.2. Locuința tradițională	23
2.3. Anexele gospodaresti	24

SECȚIUNEA 3. Aspectul exterior al clădirilor

	25
3.1. Clădiri de locuit	25
3.2. Anexe	29
3.3. Elemente constructive specifice	31
3.4. Construcții cu alte funcțiuni	34
A. Construcții de cult	34
B. Construcții de învățământ	35
C. Construcții publice	36
D. Construcții turistice	37

PARTEA II: REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA CONFORMAREA ARHITECTURALĂ SPECIFICĂ LOCALĂ ȘI ESTETICA CLĂDIRILOR

CAPITOLUL II: DISPOZIȚII GENERALE

SECȚIUNEA 5: Rolul regulamentului de estetica și conformare arhitecturală specifică locală

40

SECȚIUNEA 6: Bază legală	8
SECȚIUNEA 7: Domeniu de aplicare	8
SECȚIUNEA 8: Glosar de termeni	10
CAPITOLUL III: REGLEMENTĂRI	46
SECȚIUNEA 9: Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	46
9.1. Caracteristicile parcelelor. Suprafețe, forme, dimensiuni	46
SECȚIUNEA 10: Condiții de amplasare și configurarea clădirilor	48
10.1. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	48
10.2. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	48
10.3. Drumuri, poteci, accese	48
SECȚIUNEA 11: Reguli și modul de conformare volumetrică și finisare a fațadelor	49
11.1. Intervenții privind reabilitarea, renovarea sau repararea construcțiilor existente	50
11.2. Intervenții privind modernizarea, extinderea și refuncționalizarea construcțiilor existente	51
11.3. Construcții noi	53
11.4. Împrejmuiri	54
CAPITOLUL IV: AUTORIZARE ȘI AVIZARE	46
ANEXE:	
Anexa 1: Strategie de densificare și priorități	56
Anexa 2: Proporții și distanțe între clădirile situate pe aceeași parcelă	59
Anexa 3: Paletar culori istorice	60
Anexa 4: Paletar culori de inspirație barocă	61
Anexa 5: Reguli și modul de conformare volumetrică și finisare a fațadelor	63
Anexa 5.1. Intervenții privind reabilitarea, repararea și renovarea clădirilor existente - Exemple orientative pozitive - negative	64
Anexa 5.2. Intervenții privind modernizarea, extinderea și refuncționalizarea construcțiilor existente - Exemple orientative pozitive - negative	72
Anexa 5.3. Construcții noi - Exemple orientative pozitive - negative	79
Anexa 5.4.: Construcții cu alte funcțiuni - Exemple orientative pozitive - negative	86
Anexa 6.: Materiale de construcție noi - Exemple orientative pozitive - negative	90
Anexa 7.: Împrejmuiri - Exemple orientative pozitive - negative	93

Introducere

Impactul globalizării se reflectă în noua arhitectură rurală, (străină de context), a caselor și străzilor, precum și în aspectul spațiilor publice. Contextul identitar dispare iar rezultatul are un impact negativ asupra siluetei satului și a calității vieții. Peisajul rural în toată așezarea se schimbă.

O așezare rurală funcțională (sat) poate satisface în general nevoile de trai ale unei persoane mai bine decât un oraș (dimensiune clară de mai puțin de 5.000 de locuitori, relații personale imediate, apropiere de natură). Pentru ca această așezare să prezinte o continuitate în timp, trebuie să fie locuită și dezvoltată de locuitori. Plecarea unei populații preponderent tinere la „locuri de muncă săptămânale” în orașe sau migrări de lungă durată forțate din punct de vedere economic, la muncă în străinătate, duc la sărăcirea mediului rural și, pe de altă parte, este o consecință legitimă a globalizării.

Transformările în cadrul distribuției teritoriale a funcțiilor rurale de locuire și a activităților economice este extrem de importantă pentru mediul rural. Datorită ponderii mari de localități rurale în România, este necesar să ne concentrăm asupra noilor forme de economie circulară cooperativă a acestor localități. În plus, este necesar să se examineze modul în care manifestările economiei de tranziție vor afecta imaginea și forma satelor. Vom putea redescoperi un spațiu public valoros? Verificarea posibilităților de revitalizare a disfuncțiilor fondului construit în așezările din mediul rural poate însemna intensificarea dezvoltării și salvarea terenurilor agricole.

O problemă specifică în ceea ce privește implementarea investițiilor în dezvoltarea teritorială este fragmentarea foarte mare a proprietății terenurilor în România. Dimensiunile și formele terenurilor cadastrului terezian (spre deosebire de cadastrul iozefin), sunt foarte mici pentru construcție, iar comasarea și reparcelarea acestora necesită o perioadă de timp îndelungată, eforturi financiare considerabile și un proces exigent din punct de vedere managerial.

Tendențele procesului de dezvoltare teritorială în scopul organizării teritoriale optime sunt preferate de toate statele occidentale dezvoltate economic. Acestea sunt, în special, Germania, Franța, Belgia, Austria și alte țări vest-europene. Organizarea teritoriului este înțeleasă aici ca o distribuție adecvată „operațională” a activităților și organizarea funcțiilor în teritoriu, și astfel să se creeze cea mai bună interconectare a acestora.

Regulamentul de estetică și conformare arhitecturală specifică locală este împărțit în două părți. Prima parte reprezintă un studiu de fundamentare istoric, a evoluției așezării, tipologiile constructive existente și aspectul exterior al clădirilor. În acest studiu de fundamentare s-au elaborat diferite analize urbanistice, considerante relevante pentru reglementarea direcțiilor viitoare de dezvoltare. A doua parte a regulamentului reglementează modul de conformare arhitecturală și estetică specifică locală a clădirilor existente, propuse și intervenții asupra construcțiilor existente.

Conservarea caracteristicilor specifice și estetice este, fără îndoială, importantă pentru conservarea peisajului unic al specificului local. Termenul peisaj se referă aici la un grup de case și anexe care formează o gospodărie și la o imagine a locului în care sunt așezate aceste gospodării. În acest context, menținerea caracterului specific al așezării este esențială pentru a asigura o dezvoltare durabilă și o evoluție pozitivă a comunei.

OBIECTIVE

- Protejarea și punerea în valoare a peisajului rural și a arhitecturii tradiționale specifice locale;
- Identificarea potențialului de dezvoltare și stabilirea direcțiilor de dezvoltare;
- Reglementări cu privire la modul de utilizare a terenurilor, realizarea construcțiilor noi și intervenții asupra clădirilor existente.

PARTEA I: PREZENTAREA SITUAȚIEI EXISTENTE

CAPITOLUL I: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA 1: Evoluția așezării

1.1. Cadru natural

Comuna Șinteu se întinde pe o suprafață de 4.935,24 hectare și se află situată în județul Bihor, în partea centrală a Munților Plopiș, cunoscuți și ca Munții Șes sau Munții Rez. Sunt o diviziune a Munților Apuseni aflată în extremitatea nord-vestică și fac parte din grupa Carpaților Occidentali. Aproximativ jumătate din teritoriul comunei Șinteu este acoperit de păduri. Restul teritoriului este alcătuit în mare parte din pășuni, fânețe, livezi, teren arabil și gospodării.

Partea centrală a Munților Plopiș are aspectul unui podiș înalt, cu altitudini cuprinse între 600 și 700 metri. Reprezintă o culme cu o orientare generală nord-vest - sud-est și sunt înconjurați de unități deluroase. Coloana principală a Munților Plopiș are o lungime de 35 km și o lățime variabilă de 5-15 km. Din cauza înălțimilor reduse, asemănătoare dealurilor, mai poartă denumirea de Munții Șes. Sunt constituiți din șisturi cristaline. Înălțimea monotonă a muntelui este întreruptă de văi adânci de 100-250 m, unele cu fundul larg. Văile adânci determină apariția unor culmi ce cad în trepte până la altitudinea de 400 m, atât spre Barcău, cât și spre Crișul Repede. Dintre văile ce drenează spațiul montan se remarcă Valea Bistrei care este destul de adâncită (epigenetic) în „Podișul Șinteuului” și permite separarea Munților Plopiș în două compartimente: nord-estic (mai puțin întins și cu altitudini mai reduse) și sud-estic (mai larg și cu înălțimi mai mari).



În localitatea Șinteu, zona centrală a Munților Plopiș, de sub poalele estice ale vârfului Văratec (755,9 m), izvorăște Râul Bistra. Inițial se prezintă ca un foarte mic pârcăș de munte, însă, pe măsură ce coboară înspre locul de vărsare, colectează apa unor afluenți, ajungând în cele din urmă la o lungime de 47 de km și o suprafață a bazinului hidrografic de 175 kilometri pătrați. Râul străbate platoul relativ neted al Munților Plopiș pe direcția principală SV-NE. Din dreptul localității Șinteu și până la ieșirea din cristalin, Bistra curge pe direcția SE-NV. În acest sector, panta de curgere este mare. Străbate 10 localități (Șinteu, Pădurea Neagră, Voivozi, Popești, Bistra, Ciutelec, Bistra, Tăuteu, Poiana, Chiribiș) și se varsă în Barcău în dreptul localității Petreu, fiind unul dintre cei mai importanți afluenți ai Barcăului.

La prima vedere comuna Șinteu pare nelocuită. Ici colo se ivește câte o gospodărie ce abia poate fi remarcată de copacii sădiți în jurul ei. Terenul este format din văi și dealuri cu pante line în comparație cu zonele montane unde pantele sunt mult mai abrupte.

1.2. Istoric

Comuna Șinteu a fost înființată la începutul secolului al XIX-lea. Sursele documentare arată că migrația slovacă în zonă a fost determinată de înființarea a două fabrici de sticlă (la Huta Voivozi, în jurul anului 1802 sau cu puțin timp înainte; la Șinteu, în jurul anului 1827 sau cu puțin timp înainte) și a trei manufacturi, "hute" de potasiu (Calin, 1815; Făgetu, 1816; Valea Târnei, pe la 1830). Rata imigrației a crescut substanțial la sfârșitul anilor 1820 și a rămas ridicată pe tot parcursul anilor 1830. În jurul anului 1840, colonizarea slovacă a zonei a fost practic încheiată.

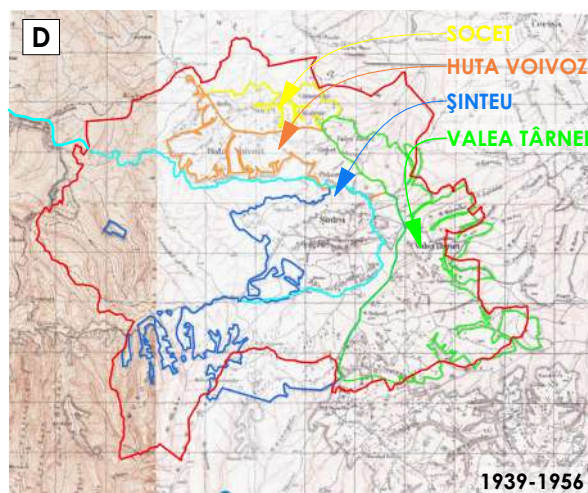
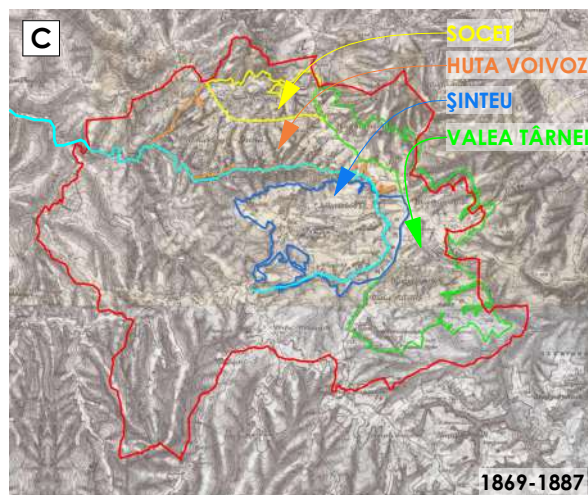
Date cartografice:

A. În prima ridicare topografică, "Ridicarea Josefină" 1782 - 1785, se poate observa zona împădurită și pustie. Toată această zonă neavând nici o altă localitate existentă în apropiere.

B. În următoarea hartă, "Ridicarea Franciscană" 1819 - 1869, se distinge suprafața defrișată. Se conturează atât localitatea Șinteu cât și celelalte localități din jur, respectiv Huta Voivozi, Socet și Valea Târnei. Este marcată biserica și fabrica de sticlă. Se poate observa vatra satului în apropierea fabricii de sticlă, situată în partea de est. Restul gospodăriilor fiind dispersate pe toată suprafața defrișată.

C. Și în a treia ridicare topografică 1869 - 1887, apare biserica și fabrica de sticlă. În loc de toponime, apar diferite nume de familie ale locuitorilor. Fondul construit se densifică.

D. În Planul Director de Tragere, fabrica de sticlă nu mai figurează. Vatra satului se mărește. În toată această evoluție nu se distinge delimitarea satelor, contopindu-se între ele.



Consemnări istorice:

În jurul anului 1802 este înființată prima fabrică de sticlă în Huta Voivozi. În jurul anului 1827 este înființată o a doua fabrică de sticlă în localitatea Șinteu.

În anul 1830 este consemnată construirea primei școli în Valea Târnei iar în 1891 s-a construit o nouă școală tot aici.

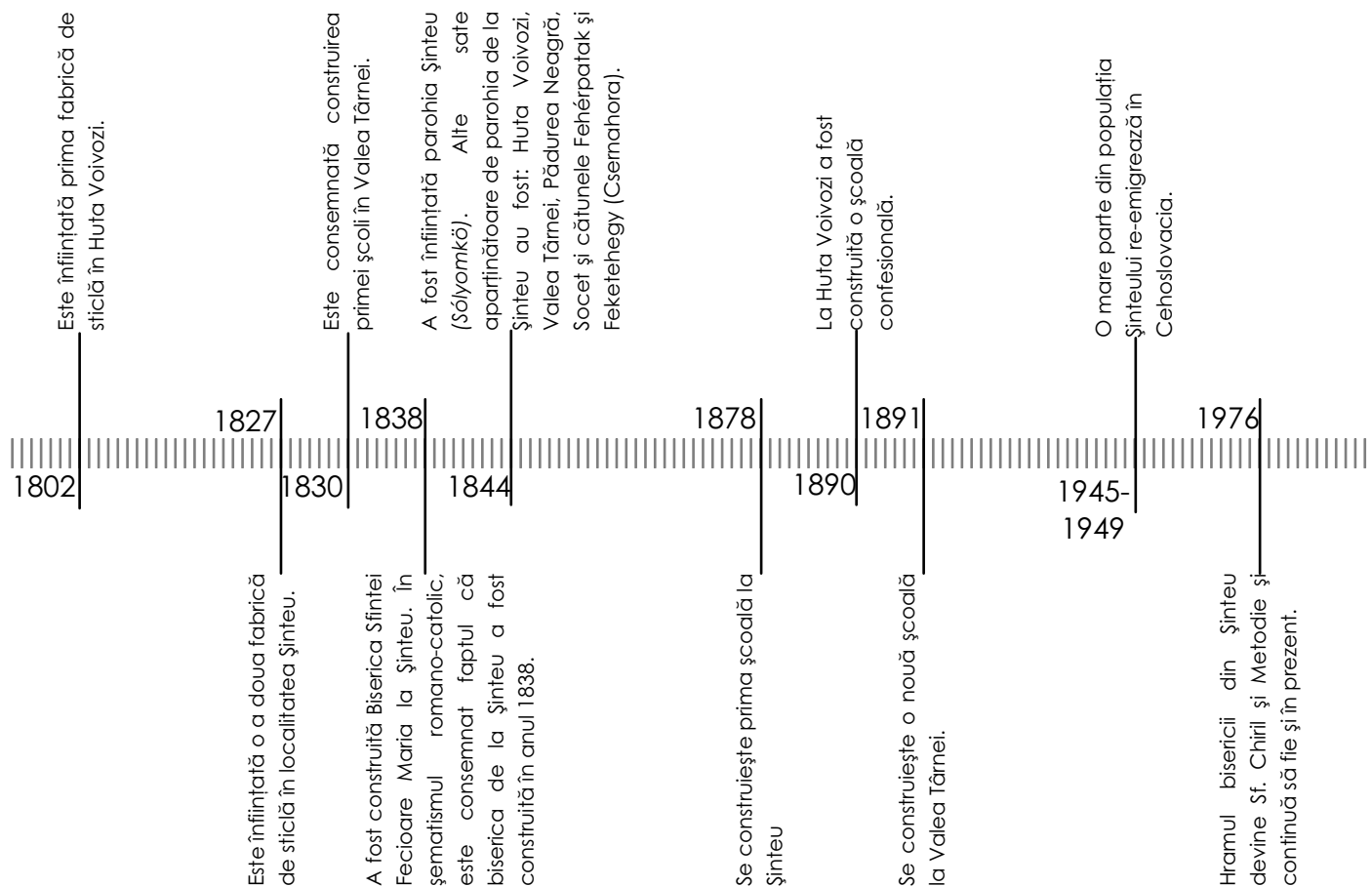
În anul 1838 - 1840 a fost construită Biserica Sfintei Fecioare Maria la Șinteu. În șematismul romano-catolic, este consemnat faptul că biserica de la Șinteu a fost construită în anul 1838 iar parohia Șinteu (*Sólyomkö*) a fost înființată în anul 1844. Alte sate aparținătoare de parohia de la Șinteu au fost: Huta Voivozi, Valea Târnei, Pădurea Neagră, Socet și cătunele Fehérpatak și Feketehegy (Csernahora).

În anul 1878 se construiește prima școală la Șinteu.

În anul 1890, la Huta Voivozi a fost construită o școală confesională.

În anul 1945 - 1949 o mare parte din populația Șinteiului re-emigrează în Cehoslovacia.

În anul 1976 hramul bisericii din Șinteu devine Sf. Chiril și Metodie și continuă să fie și în prezent.



Înainte de sosirea slovacilor, tot acest platou montan era acoperit aproape în totalitate de păduri de foioase (fag, stejar, carpen). Inițial, colonizarea Munților Plopiș cu slovaci a avut preponderent cauze economice. Slovacia erau specializați în munca forestieră și tăierea lemnului. Nobilii locali, influențați de ideile cameralismului austriac, doreau să obțină venituri suplimentare prin valorificarea resurselor locale. Întinsele păduri puteau aduce venituri importante stăpânilor locali. Creșterea spectaculoasă a populației Europei în secolul al XVIII-lea a sporit cererea de lemn de construcție în marile orașe. De asemenea, era o cerere mare pentru potasă, ce se obținea din cenușa lemnului de foioase. Potasa (carbonatul de potasiu) era o materie primă utilizată atât la obținerea săpunului, cât și a sticlei. Slovacilor colonizați li s-a promis lemn pentru construcția caselor, pământul rezultat în urma defrișării și un fel de soldă. O parte dintre ei au fost colonizați și ca forță de lucru calificată pentru nou-înființatele manufacturi de sticlă. Așa au luat ființă așezările dispersate locuite de slovaci din zona de platou a Munților Plopiș numite și **kopanice**: Șinteu (slov.

Comuna Șinteu - perioada interbelică



Nova Huta, magh. *Solyomko*),
Huta Voivozi (slov. *Stara Huta*,
 magh. *Almaszeghuta*), *Socet* (slov.
Sočet, *Zachotar*, magh. *Forduló*),
Valea Târnei (slov. *Židáreň*,
Židarňa, magh. *Hármaspatak*),
Făgetu (slov. *Gemelčička*, magh.
Magyarpatak).

Sunt așezări de munte, de tip dispersat, caracterizate prin existența unei distanțe relativ mari între gospodăriile. Fiecare familie și-a ales un loc de casă în apropierea unei surse de apă (izvor). Condițiile de colonizare în zonă au fost foarte dificile, fiind dependente de defrișarea prealabilă a pădurilor și de obținerea parcelelor de terenuri arabile. În urma primirii în folosință a pământului defrișat, s-a dezvoltat caracterul așezării, de tip dispersat, cu gospodării dezvoltate concentric, în jurul unei curți, la distanțe semnificative unele față de celelalte, în funcție de bucata de teren pe care și-a ales-o fiecare pentru defrișat.

Comuna Șinteu - prezent



1.3. Analize urbanistice

Comuna Șinteu se întinde pe o suprafață de 4.935,24 hectare și este compusa din 4 sate: Șinteu (localitatea reședință), Socet, Huta Voivozi și Valea Târnei. În partea de nord se învecinează cu comuna Popești, în partea de sud se învecinează cu comuna Aușeu iar în partea de vest cu orașul Aleșd. În partea de est este delimitată de limita administrativă județeană Bihor-Sălaj, unde se învecinează cu comunele Plopiș și Halmășd.

La data elaborării prezentei documentații, conform datelor puse la dispoziție de către Primăria Șinteu (documentația Planul Urbanistic General al comunei Șinteu, elaborat de S.C. Nova Proiect S.R.L in anul 2000, Oradea) suprafața totală a intravilanului însuma **1.881 ha**. Această suprafața era repartizată după cum urmează :

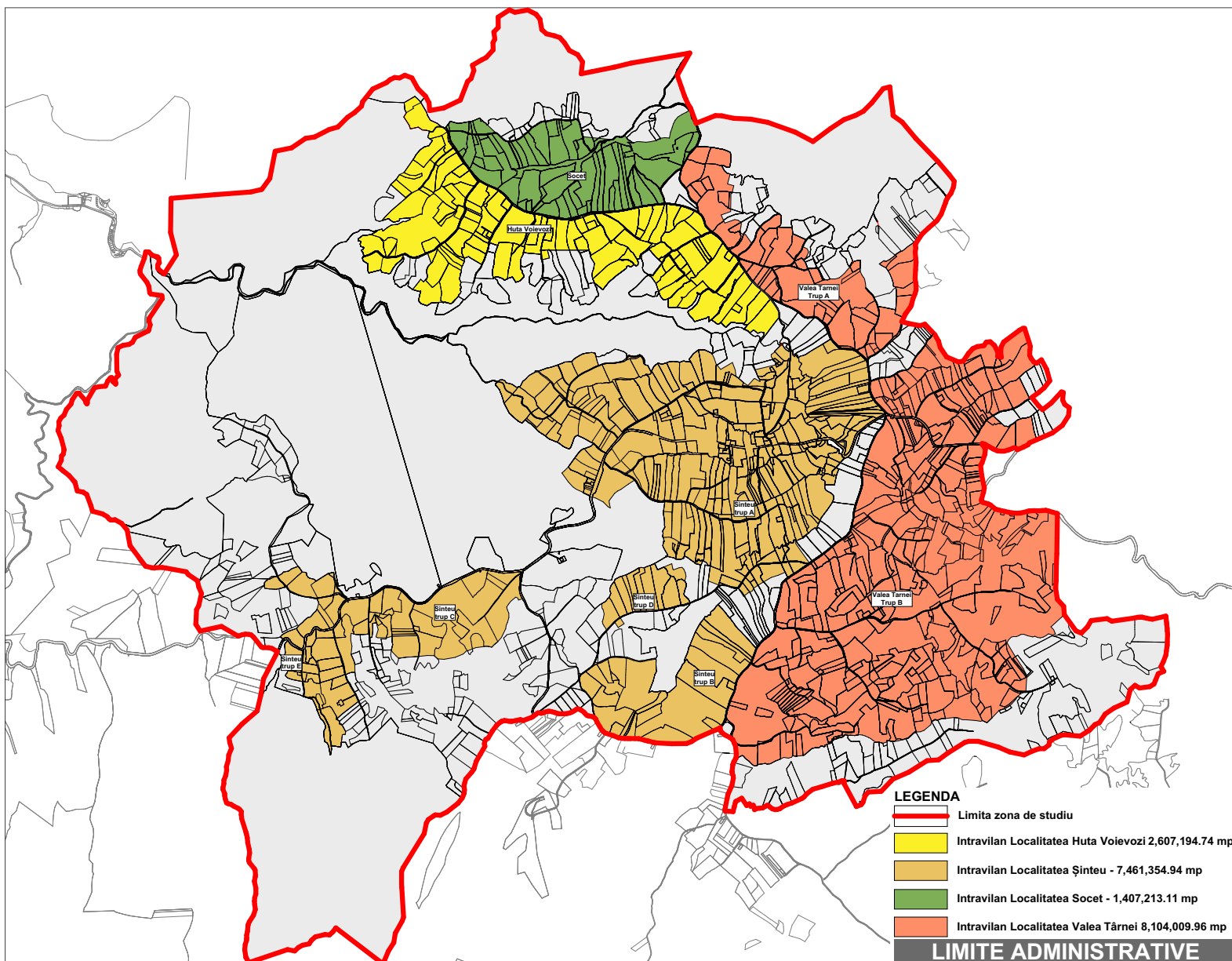
Șinteu 788,00 ha,

Socet 137,00 ha,

Huta Voivozi 239,00 ha,

Valea Târnei 717,00 ha

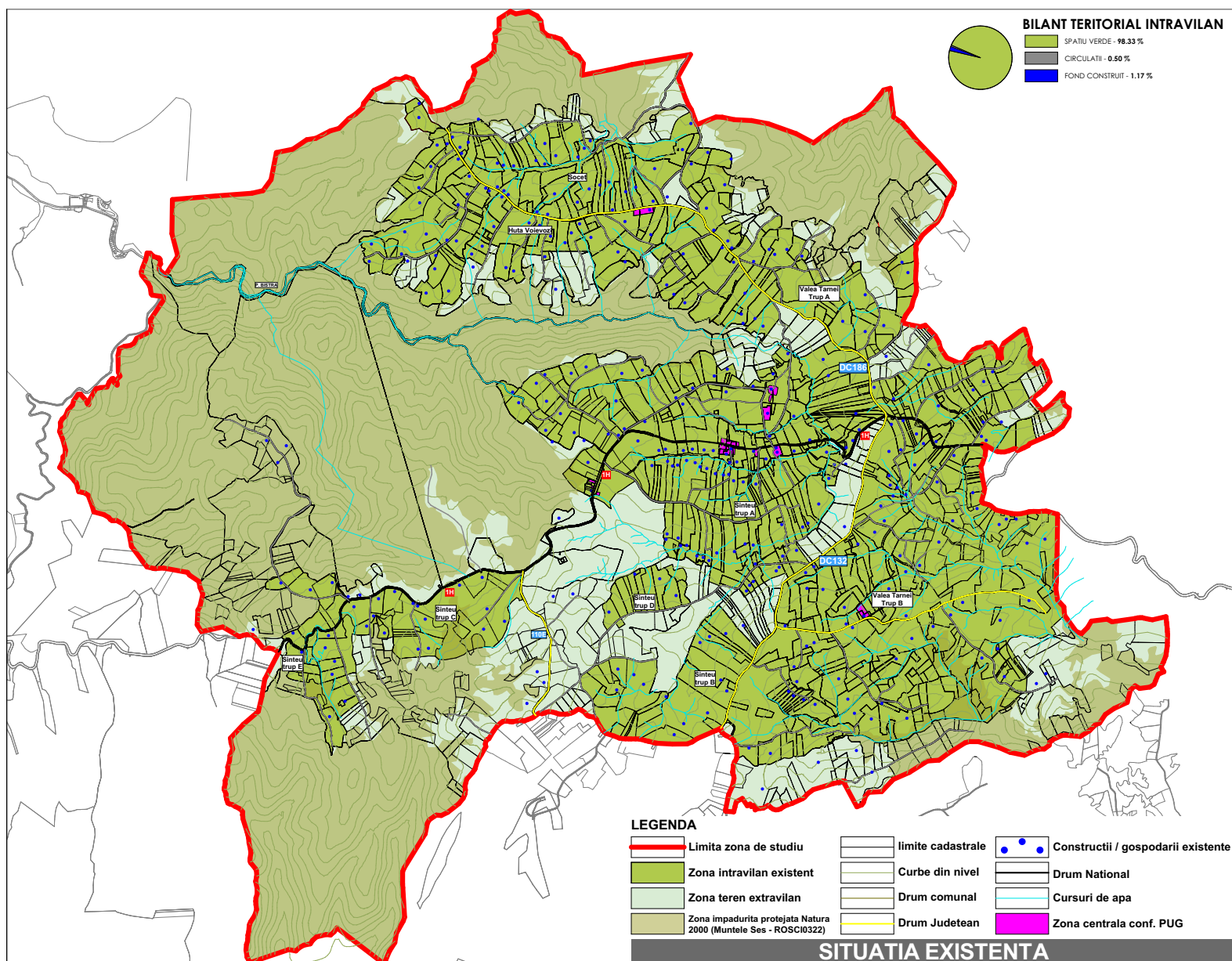
Disfuncții: Delimitările intravilanului prezintă rupturi/goluri în țesutul așezării creând astfel disfuncții din punct de vedere urbanistic, alterând peisajul. Parcelele cu acces direct din drumurile publice principale se află în extravilan.



A. SITUAȚIE EXISTENTĂ

În urma analizei situației existente au rezultat următoarele concluzii:

- aproximativ jumătate din suprafața teritoriului comunei Șinteu se află în zona protejată Natura 2000 (ROSCI0322), o zonă împădurită, restul teritoriului fiind compus din intravilanul și extravilanul localităților (pășuni, terenuri arabile, construcții etc.);
- raportul dintre fondul construit existent și spațiul verde este de aproximativ 2%.
- distanța medie dintre gospodării este de aproximativ 200 m și sunt dispersate pe toată suprafața comunei, atât în intravilan cât și în extravilan
- este străbătută de râul Bistra, care izvorăște din Vârful Văratec și care străbate toată comuna Șinteu de la est la vest



B. ANALIZA PARCELELOR

Caracteristicile generale ale parcelelor comunei Șinteu:

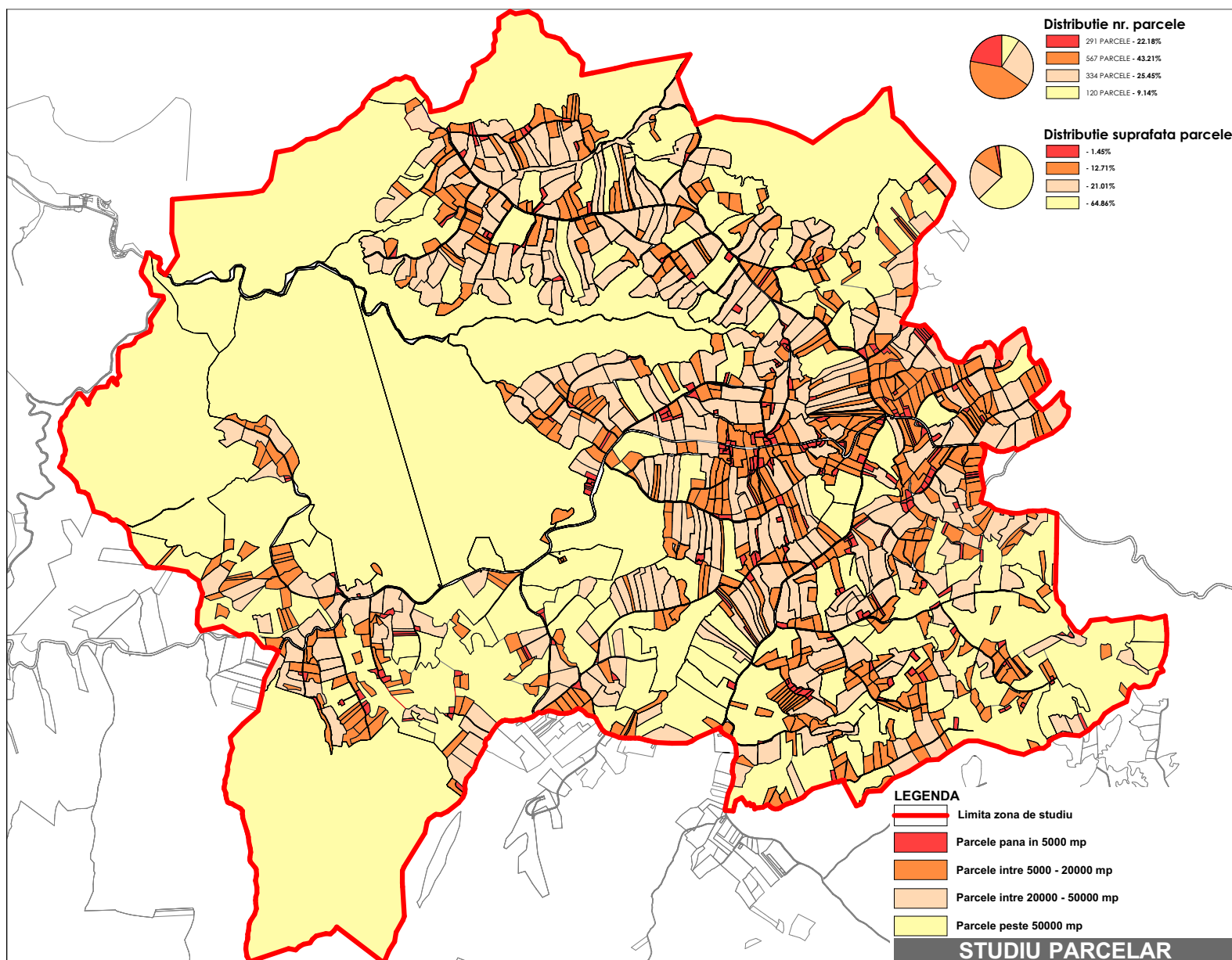
- au formă neregulată
- majoritatea parcelelor au suprafețe cuprinse între 5.000 și 20.000 mp

Concluzii referitoare la numărul de parcele:

- în proporție de 43,21% au suprafețe cuprinse între 5.000 - 20.000 mp
- în proporție de 25,45% au suprafețe cuprinse între 20.000 - 50.000 mp
- în proporție de 22,18% au suprafețe sub 5.000 mp
- în proporție de 9,14% au suprafețe peste 50.000 mp

Concluzii referitoare la suprafața parcelelor:

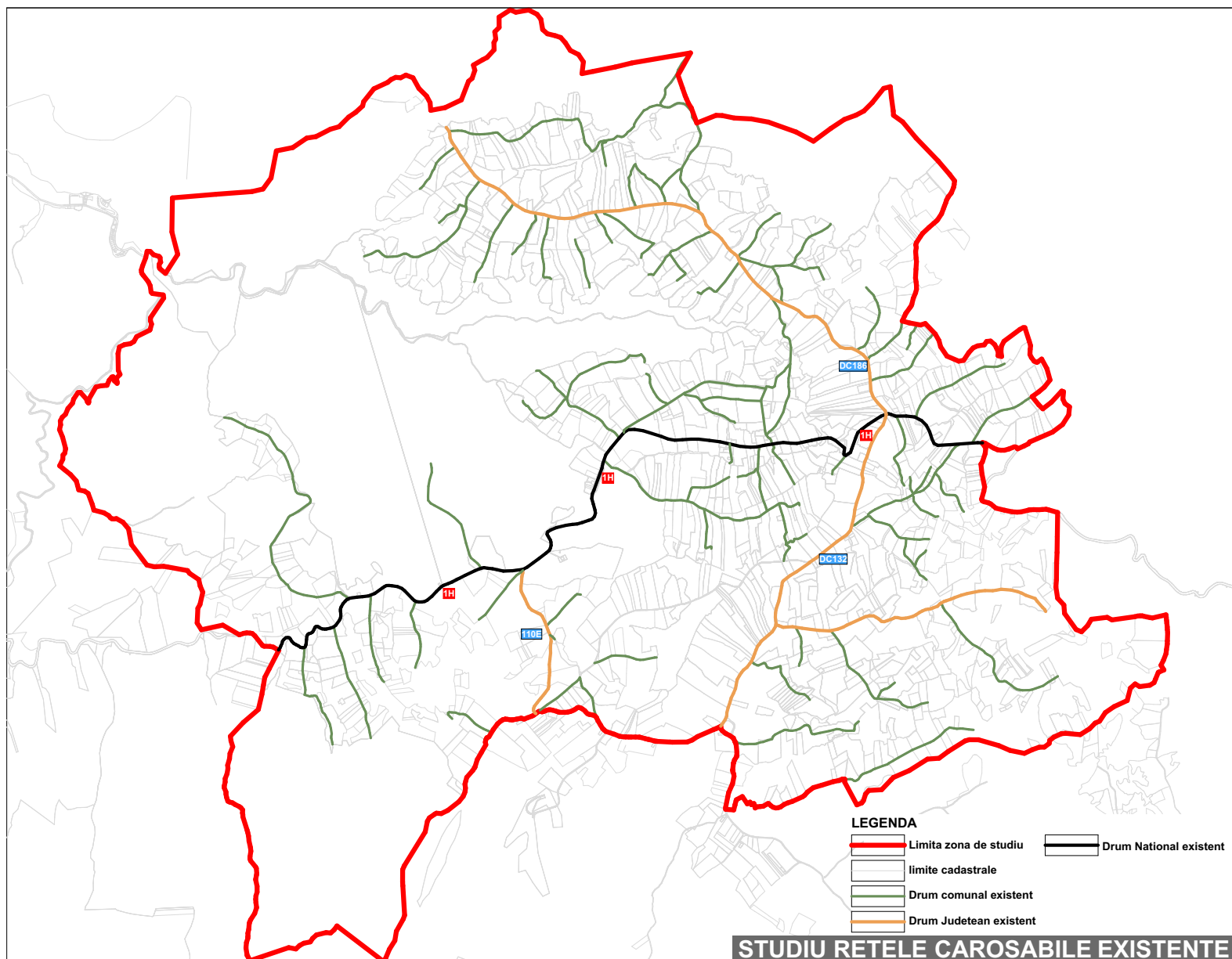
- parcele cu suprafețe sub 5.000 mp, ocupă 1,45% din întreg teritoriul comunei
- parcele cu suprafețe cuprinse între 5.000-20.000 mp, ocupă 12,71% din întreg teritoriul comunei
- parcele cu suprafețe cuprinse între 20.000-50.000 mp, ocupă 21,01% din întreg teritoriul comunei
- parcele cu suprafețe peste 50.000 m, ocupă 64,86% din întreg teritoriul comunei



C. ANALIZA CIRCULAȚILOR

Comuna Șinteu este străbătută de drumul național DN 1H și face legătura între orașul Aleșd și orașul Șimleul Silvaniei. Drumul județean 110 E, leagă localitatea Șinteu de localitatea Codrișoru respectiv Făgetu. Restul rețelelor stradale sunt constituite din drumuri comunale. Dintre acestea se remarcă drumul comunal DC 186 care constituie și limita administrativă dintre satele Huta Voivozi, Socet și Valea Târnei. Drumul comunal DC 132 constituie limita administrativă a satelor Șinteu și Valea Târnei. Având în vedere faptul că aceste drumuri comunale delimitează satele și converg înspre drumul național DN 1H, intersecția acestora poate fi considerată cea mai importantă la nivel de comună. O caracteristică specifică locală sunt aleile și potecile cunoscute doar de locuitori.

Disfuncții: Exceptând drumurile principale (naționale, județene), majoritatea drumurilor comunale prezintă întreruperi, "fundături", care au rezultat tocmai datorită acestei distribuții dispersate a gospodăriilor în teritoriu. O parte din ele sunt neasfaltate. Locurile de parcare sunt insuficiente.



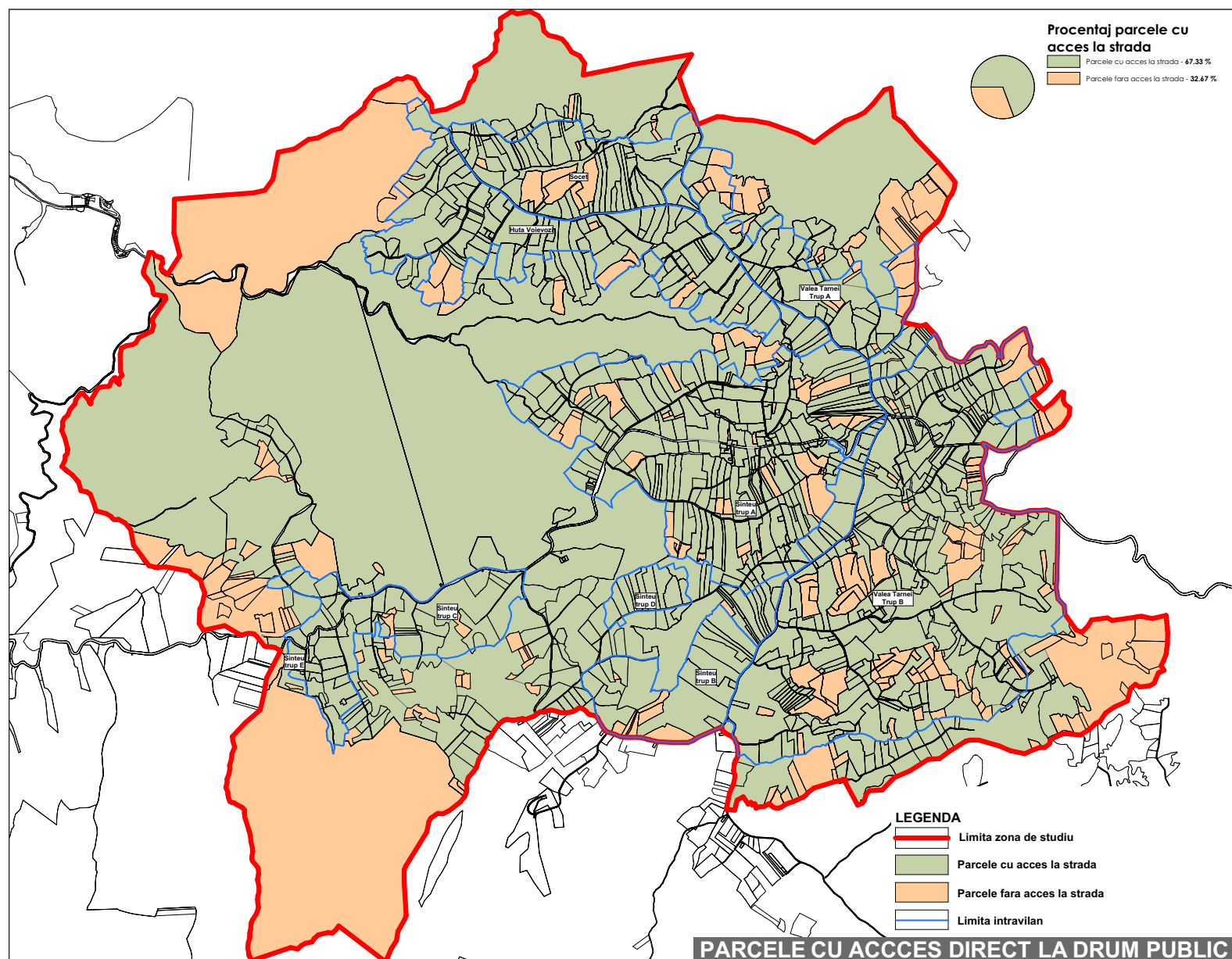
D. ANALIZA ACCESELOR

Rețeaua stradală reprezintă un element important pentru o localitate. Calitatea acesteia poate influența pozitiv sau negativ dezvoltarea în timp. Accesul direct la un drum public este absolut necesar. Majoritatea parcelelor din intravilanul comunei Șinteu au acces direct la un drum public.

În urma analizei accesibilității, a parcelelor cu acces direct la drum public pe întreg teritoriul comunei Șinteu, reies următoarele concluzii:

- aprox. 67,33 din numărul total de parcele din comuna Șinteu au acces direct la un drum public
- aprox. 32,67 din numărul total de parcele din comuna Șinteu nu au acces direct la un drum public

Disfuncții: Anumite parcele aflate în intravilanul localității nu au un acces direct la drumurile publice.

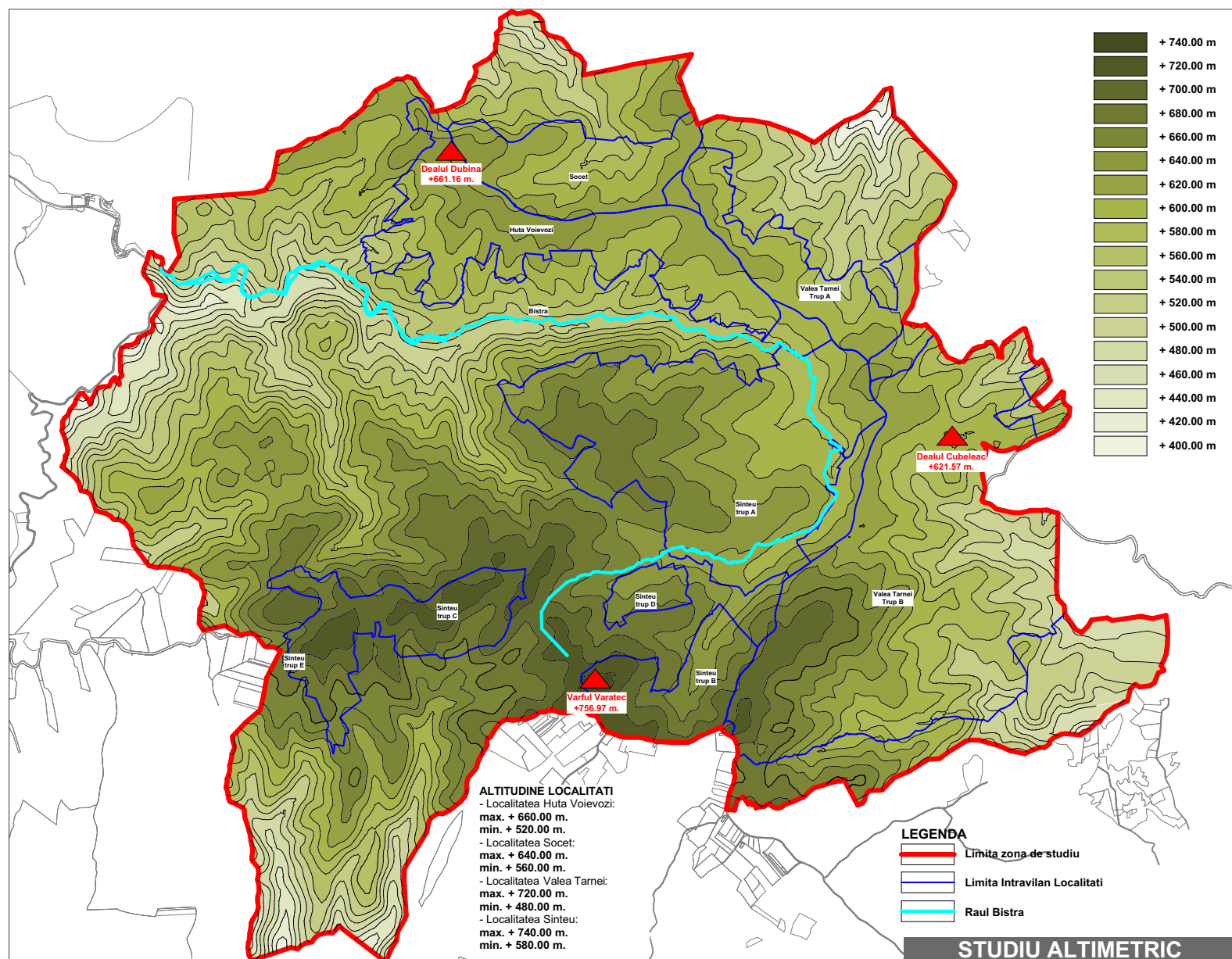


E. ANALIZA ALTIMETRICĂ

Relieful comunei Șinteu este unul de tip montan cu pante line. Are altitudini cuprinse între 400 și 740 metri. Înălțimile cresc succesiv dinspre Nord-Vest spre Sud. Cel mai înalt vârf, Vârful Văratec (756,97 m), se află situat în localitatea Șinteu, în partea de Sud.

Altitudinile localităților:

- Huta Voivozi are altitudini cuprinse între 520 și 660 m iar cel mai înalt punct, Dealul Dubina 661,16 m, este situat în partea de vest a localității;
- Localitatea Socet are altitudini cuprinse între 560 și 640 m, cu Dealul Dubina cu înălțimea maximă de 661,16 m situat în extremitatea vestică a satului;
- Cele mai înalte altitudini le întâlnim în localitatea Șinteu. Acestea altitudini variază între 580 și 740 m;
- Valea Târnei are altitudini cuprinse între 480 și 720 m. În partea de nord a localității se află Dealul Cubeleac cu înălțimea maximă de 621,57 m.



SECȚIUNEA 2: Tipologii constructive existente

1.1. Gospodarii

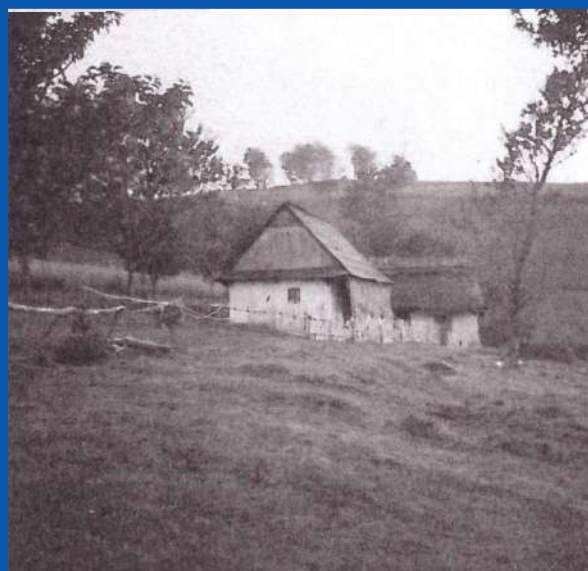
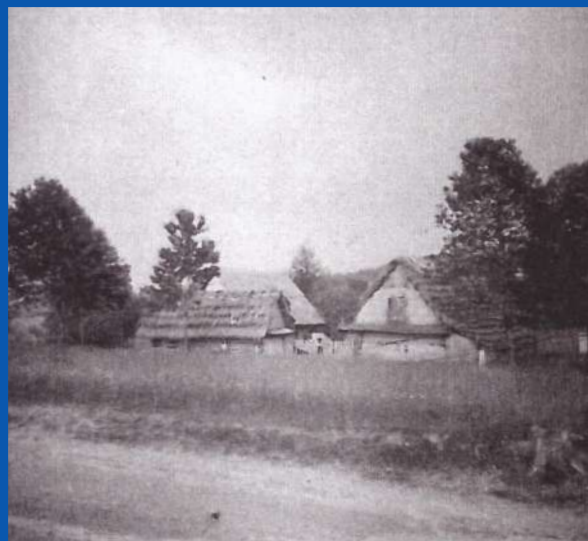
Habitatul tradițional sau mai exact comunitatea trăia într-o strânsă legătură și armonie cu mediul. Din datele etnografice, respectiv antropologice putem să înțelegem mai bine mentalitatea care a stat la baza evoluției așezării și tipologia acesteia.

O comunitate este formată din mai multe familii. Fiecare familie funcționa după un set de reguli spirituale și culturale general valabile pentru toată comunitatea.

În cazul bunurilor materiale, acestea se cumpărau ori se moșteneau. Moștenirea se făcea în așa fel încât fiecare copil primea o cotă egală din averea tatălui și a mamei. Această regulă se aplica inclusiv în distribuirea terenurilor. În felul acesta din parcela pe care se afla gospodăria unei familii se definea o bucată de teren care urma să fie împărțită în părți egale pentru fiecare copil. Dacă erau patru copii în familie, atunci trei dintre ei urmau să construiască o gospodărie nouă pe bucată de teren ce le-a fost alocată, iar al patrulea va continua să trăiască în gospodăria părintească.

Părinții rămân în continuare proprietarii întregului ansamblu atâta timp cât sunt în viață. Abia după moartea părinților, copiii devin cu adevărat proprietarii pământurilor ce le-au fost alocate. Se consideră că din acest motiv copii aveau un mare respect față de părinții lor.

Gospodării Șinteu 1941



În majoritatea cazurilor aceștia se gospodăresc toți împreună. În gospodărire, cuvântul "bătrânului" este cel mai important. Mai important decât a oricărui alt membru al familiei. El stabilește cine cu cine va lucra, când și unde.

Gospodăria specifică este construită de regulă în mijlocul proprietății, în jurul căreia se dezvoltă terenurile agricole, livezile etc.

Aceste gospodării au de obicei o conformare simplă și dimensiuni modeste, urmărind să creeze un spațiu central (curtea) în jurul căruia sunt dispuse construcțiile din gospodărie. Curtea este de obicei spațioasă și constituie centrul habitatului familial.

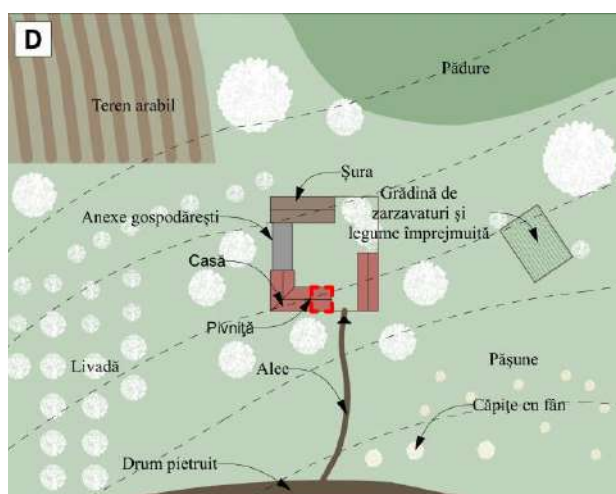
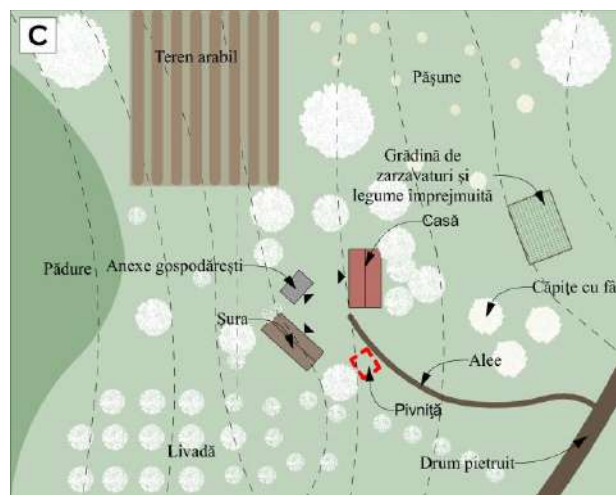
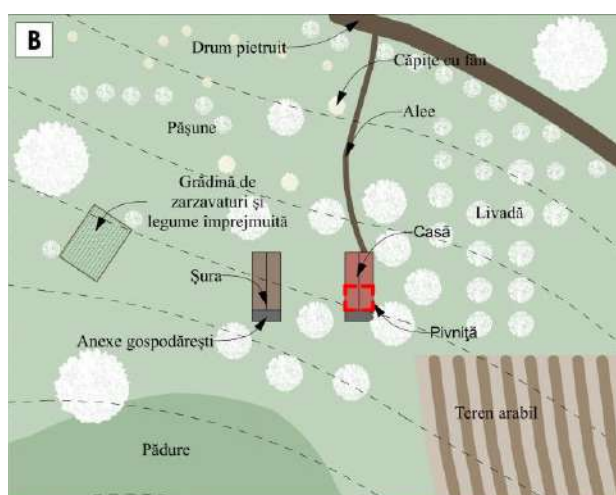
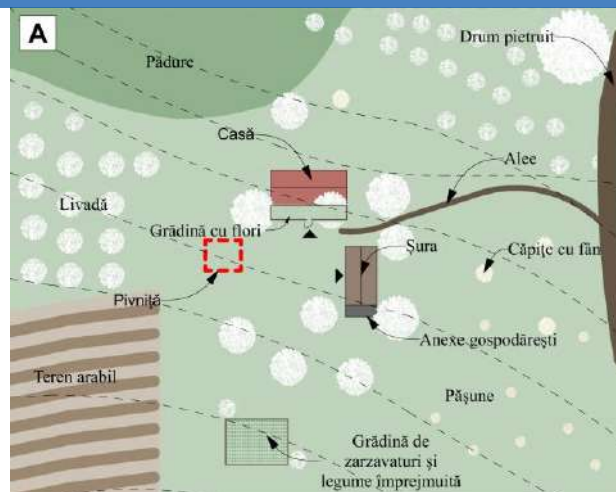
În urma cercetării de teren s-au putut identifica 4 tipologii principale de gospodării:

A - gospodării cu construcțiile dispuse perpendicular sau în formă de L;

B - gospodării cu construcțiile dispuse paralel sau față în față;

C - gospodării cu construcțiile dispuse neregulat, conformate la terenul denivelat;

D - gospodării cu construcțiile dispuse în jurul unei curți interioare.



Cea mai veche și folosită tipologie în zonele de munte/deal este cea cu construcțiile (casa și anexele gospodărești) dispuse în formă de L. Această dispunere permitea o legătură mai facilă între construcțiile din gospodărie și o deschidere generoasă spre restul componentelor aparținătoare gospodăriei. Dispunerea construcțiilor paralel sau față în față este o dispunere mai compactă care conturează un spațiu interior, curtea, unde se desfășurau o mare parte din activitățile gospodărești. În unele cazuri, când familia devenea mai numeroasă, se adăuga o construcție ulterioară (casă) paralelă cu celelalte două. Dispunerea neregulată a construcțiilor urmărește crearea acelei incinte interioare (curtea), fără să aibă o formă definită, dispunerea construcțiilor fiind condiționată în primul rând de relieful pe care urmau să fie clădite. Gospodăriile cu clădirile dispuse în jurul unei curți interioare, este o dispunere mai nouă. Această dispunere a pornit de la una din tipologiile enumerate anterior și odată cu trecerea timpului și cu creșterea necesităților umane, la construcțiile inițiale s-au alipit alte construcții necesare în gospodărie.

Gospodării Șinteu - prezent



1.2. Locuința tradițională







După stabilirea slovacilor în noua așezare, au început să apară primele case și gospodării.

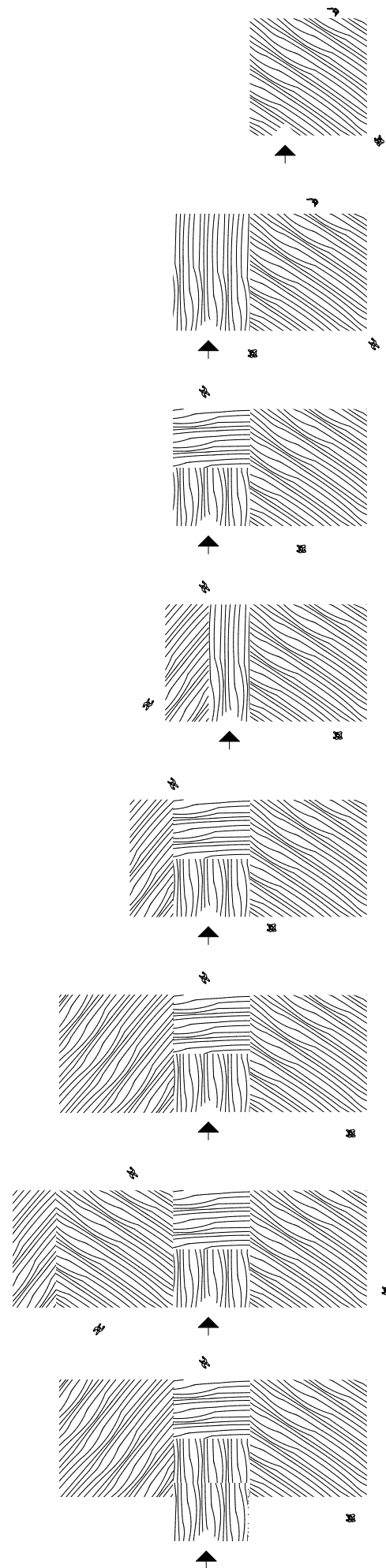
Casele aveau de obicei o planimetrie simplă formată din două sau trei încăperi. Pereții caselor erau din bârne de lemn sau bătuți cu pământ iar ca învelitoare (acoperiș) se folosea șidrila din lemn iar mai târziu paie. Pe la jumătatea secolului al XIX-lea apar casele construite din văiugă și pământ bătut iar începând cu secolul al XX-lea apar și învelitorile din țiglă ceramică.

În casă se intra prin tindă (*pitvor*). În unele cazuri îndeplinea și funcția de bucătărie. Hrana se pregătea pe două focare deschise. Aici era amplasată și o sobă din pământ folosită la încălzirea locuinței. Spațiul rămas se folosea la depozitarea anumitor alimente și a vaselor (veselei) din lut și lemn.

Din tindă, pe o latură se intra într-o cameră iar pe cealaltă latură în cămară. Dimensiunea camerei se stabilea în funcție de numărul membrilor familiei. Obiectele care fac parte din ansamblul ei sunt: masă, bancă, două paturi, cufer și șifonierul iar în colț era zidită o sobă pentru încălzit. Combustibilul de bază îl constituiau lemnele. Fumul era evacuat printr-o deschizătură îngrădită în soba zidită, în pod, unde se împrăștia pe toată suprafața podului. Acesta era folosit deseori și la afumarea cărnii.

Legendă:

	Zonă locuință - cameră din față și din spate
	Tindă
	Bucătărie, cămară
	Magazie
	Anexă gospodărească - șură șopron, hambar, paiată, coteț, grajd
	Zonă Anexă gospodărească - paiată, coteț, grajd



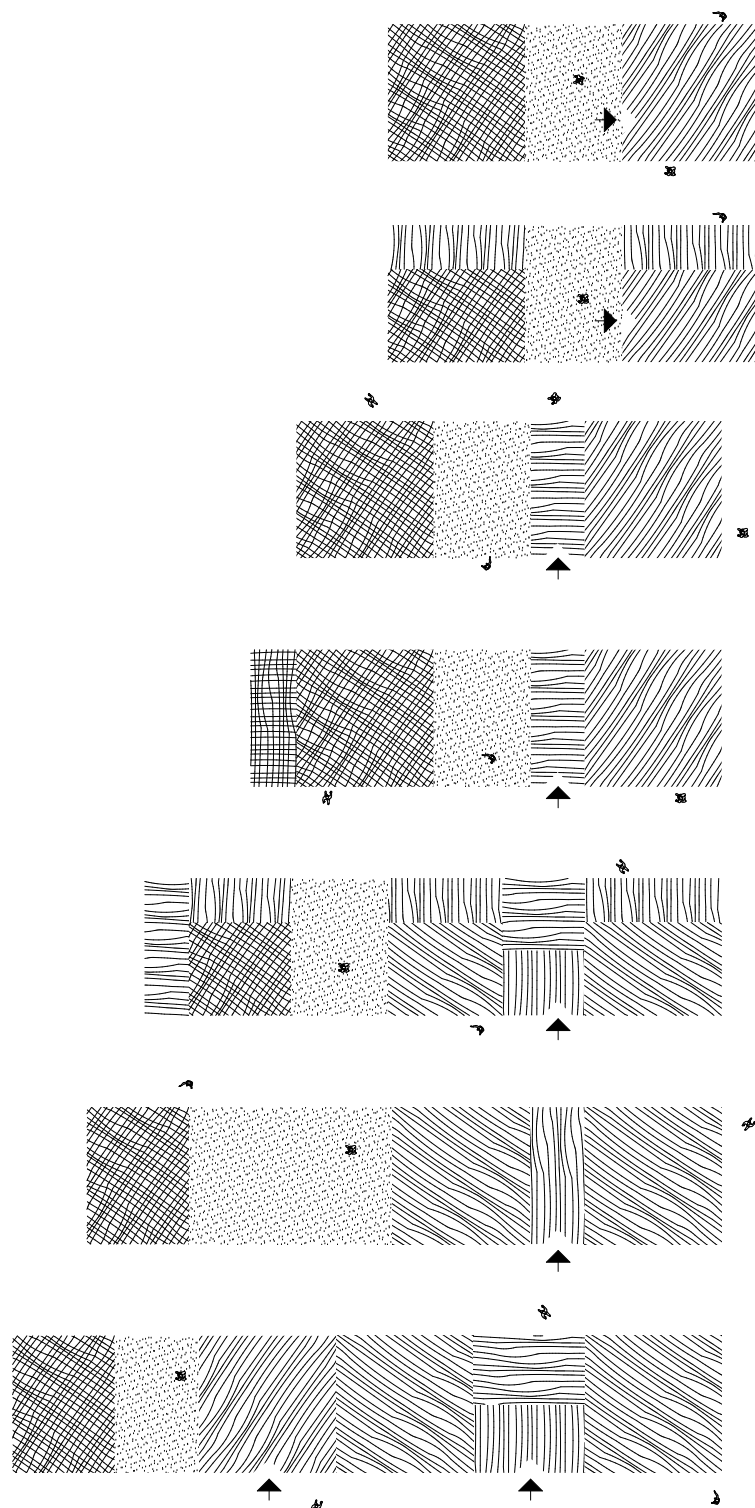
1.3. Anexele gospodărești

Anexele gospodărești îndeplinesc funcția de depozitare și adăpost pentru animale necesare activităților agricole și creșterii animalelor. În șură se adăposteau utilajele agricole pe timp de iarnă, în același timp îndeplinea și funcția de spațiu de depozitare a materialelor și obiectelor necesare în gospodărie. De exemplu acolo se depozita și combustibilul necesar încălzirii casei pe timpul iernii (lemnurile). Lemnele mai puteau fi depozitate în magazine special amenajate. Într-o încăpere laterală închisă se depozitau cerealele, în hambare și pătule. În continuare lor se aflau grajdurile și cotețele. În general într-o gospodărie aceste anexe erau situate sub același acoperiș, aliniate unele după altele. În podul acestor construcții se depozita hrana pentru bovine.







Fânul și o parte din furaje se puneau grămadă peste un par formând căpițe, în apropierea gospodăriei sau în șuri plasate aleatoriu în apropierea fânețelor. În lunile de vară legau bovinele lângă căpițele de fân sau în locuri special amenajate.

Numărul anexelor agricole depindea de starea materială a gospodarilor. Cu cât erau mai înstăriți cu atât aveau mai multe anexe agricole.

În cazul familiilor de meseriași, pe lângă aceste anexe gospodărești în gospodărie era prezent atelierul meșteșugăresc specific meseriei pe care aceștia o prestau.



Legendă:

-  Zonă locuință - cameră din față și din spate
-  Tindă
-  Bucătărie, cămară
-  Magazine
-  Anexă gospodărească - șură șopron, hambar, paiată, coteț, grajd
-  Zonă Anexă gospodărească - paiată, coteț, grajd

SECȚIUNEA 3. Aspectul exterior al clădirilor

În comuna Șinteu se pot distinge mai multe tipuri de clădiri, cu diferite funcții. Acestea le putem împărți în:

- rezidențiale;
- economice (magazie, grajd, șură, șopron, hambar, poiată, coteș, pivniță, gropi în pământ etc.) ateliere meșteșugărești (moară, stupină etc.);
- construcții de cult (biserici, clopotnițe, cimitire etc.);
- construcții de învățământ;
- construcții publice;
- construcții turistice.

Aspectul exterior al locuințele tradiționale îl putem împărți în trei categorii principale:

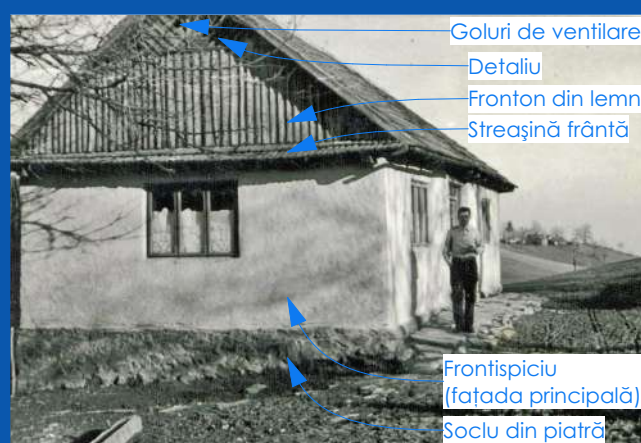
- construcțiile din materiale naturale (lemn), brute, cu sau fără elemente decorative;
- construcții din zidărie (pământ bătut sau cărămidă nearsă) cu tencuială de pământ, văruiță;
- construcții din zidărie (pământ bătut sau cărămidă nearsă) cu tencuială (stropită) din var-ciment armat cu sârmă sau plasă, cu strat de vopsea.

1.1. Clădiri de locuit

Proporții

Construcțiile tradiționale slovace aveau de obicei o planimetrie simplă, paralelipiedică. Regimul de înălțime predominant era și este în continuare parter sau parter și demisol. Unele construcții au

Gospodării Șinteu 1941



Gospodării Șinteu 1941

pivnița dispusă sub casă datorită pantei terenului.

Suprastructura casei era compusă din: elevație, pereți din lemn, pământ bătut sau cărămidă nearsă și acoperișul. Acoperișul se termina cu frontoane din lemn simple sau cu elemente decorative.

Raportul de plin - gol este specific zonelor montane, cu ferestre dreptunghiulare cu două sau trei canate. De regulă una sau două ferestre erau amplasate pe frontispiciul casei (fațada principală).

Cromatică

Odată cu trecerea timpului, arhitectura tradițională a urmat cursul firesc evolutiv. Din punct de vedere estetic a existat o tranziție graduală care a fost influențată în primul rând de materialele de construire noi. Primele tranziții de ordin estetic s-au produs în momentul în care a fost înlocuită învelitoarea din șindrila de lemn în învelitoare din paie. Învelitoarea din paie se preta mai bine pentru un acoperiș în patru ape datorită formei. Și învelitoarea acoperișelor în două ape era schimbată în învelitoare din paie, însă streășina frântă era făcută din alt material (lemn, tablă etc.) La scurt timp însă țigla ceramică, plăcile de azbociment și tabla înlocuiesc total învelitorile din șindrila de lemn și paie. În prezent acestea sunt materialele cele mai des întâlnite la construcțiile de pe întreg teritoriu al comunei Șinteu. Acoperișul cel mai răspândit este cel în 2 ape simetrice, închis la capete printr-un fronton. Panta acoperișului variază între 40° și 55°.

Gospodării Șinteu înainte de 1950



Frontispiciul (fațada principală), în cele mai multe cazuri, era îndreptat spre zona de acces în gospodărie.

Abordările mai vechi (istorice) a fațadelor sunt minimale, fără prea multe decorațiuni. Majoritatea caselor erau de culoare albă. Alte culori folosite la finisarea fațadelor erau albastru deschis și o nuanță de maroniu deschis.

Socul construcțiilor era realizat din piatră. Ca finisaj exterior se mai folosea tencuiala din pământ de culoare mai închisă decât pereții casei. La sfârșitul secolului al XIX lea culoarea predominantă era o nuanță roșiatică, maro sau neagră obținută din pigmenți naturali.

Tâmplăria geamurilor este din lemn formată din două sau trei canate. Cele mai folosite culori erau albastru, verde maro și alb sau nu erau vopsite, se păstra culoarea naturală a lemnului. Tâmplăria ușilor este deasemenea din lemn cu partea de jos plină iar partea de sus vitrată.

În prezent majoritatea caselor de pe raza comunei Șinteu sunt construite din cărămidă nearsă cu tencuiala exterioară realizată din var ciment armată cu sârmă sau plasă metalică, folosită pentru protejarea zidăriei exterioare. Această abordare a apărut pe la jumătatea secolului XX. Este o abordare influențată de baroc: ancadramente în jurul geamurilor, marcarea colțurilor construcției, folosirea unei game mai vaste de culori (de obicei aceși culoare de nuanțe diferite). Casele erau decorate cu diverse forme

Gospodării Șinteu după de 1950



geometrice, fitomorfe, zoomorfe etc. inspirate din natură. Aceste accetene erau vopsite alb.

Materiale

Principalul material de construcție folosit de la începutul colonizării până în prezent este lemnul. Majoritatea caselor au fost construite din lemn.

Lemnul necesar pentru construirea casei începeau să-l adune cu câțiva ani înainte, îl depozitau în curte și îl lăsau la uscat. Începeau cu fundațiile și elevația clădirii din piatră, pe care urmau să fie așezate bârnele din lemn. Această fundație pe de-o parte proteja bârnele de umezeală iar pe de altă parte, dacă terenul era denivelat prin această fundație compensau panta terenului, rezultând o platformă dreaptă orizontală. În unele cazuri, pereții din lemn, erau bătuți cu pământ și văruiți.

Mai târziu au apărut construcțiile din pământ bătut sau cărămidă nearsă (voiață) a căror pereți aveau diferite grosimi. Cei exteriori aveau o grosime de 50 - 70 cm iar cei interiori 20 - 30 cm. Vezi Anexe gospodărești - materiale.



1.2. Anexe gospodărești

Proporții. Cromatică. Materiale

Anexele gospodărești, la fel ca și construcțiile de locuit au o planimetrie simplă, paralelipipedică. Proporția și dimensiunile acestora variază, sunt mai mari sau mai mici, în funcție de utilitatea (destinația) fiecăreia. Față de construcțiile de locuit, au pereții mult mai subțiri iar complexitatea structurală și arhitecturală este la un nivel mult mai scăzut.

Anexele gospodărești nu au geamuri, doar anumite goluri funcționale (de ventilare, de evacuare a gunoiului etc.). Datorită materialelor naturale folosite, din punct de vedere cromatic sunt în armonie cu natura.

Pe lângă lemn, pământul este probabil cel mai vechi material de construcție folosit în arhitectura tradițională. În construirea caselor tradiționale, a fost utilizat în aproape toate elementele de construcție în diferite moduri, în diferite amestecuri și consistență. S-a folosit pentru zidărie și ca mortar de zidărie, pentru umplerea tavanului și a pardoselilor.

Proprietatea argilei de a se umfla sub acțiunea apei și a deveni din nou plastică, o face reutilizabilă sau mai bine spus putea fi reutilizată, simplu și fără ai afecta proprietățile. Argila prea umedă, încorporată într-un strat prea gros, duce la formarea de fisuri de contracție atunci

Anexe construite din lemn



când este uscată. Acest lucru poate fi prevenit prin diluarea cu nisip și așchii de lemn, precum și armarea cu fibre vegetale (înmuiate înainte) sau cu păr de animale. De asemenea se folosea și gunoiul de grajd, provenit de la animalele domestice (cai, vaci) care reducea vâscozitatea argilei. În trecut, argila era extrasă în toamnă și lăsată peste iarnă să înghețe. Primăvara, se amesteca și se frământa întreaga compoziție. Apoi era presată manual în rame de lemn și uscată la aer, rezultând cărămida nearsă sau voioaga (chirpici).

Atunci când argila era utilizată ca material de construcție pentru pereții exteriori, aceasta trebuia să fie prevăzută cu un strat de protecție hidrofug, difuz (var, vopsea) datorită proprietăților sale higroscopice. Mortarul din argilă sau varciment armat cu sârmă sau plasă metalică a fost folosit la protejarea zidăriei exterioare.

Pământul, mai exact argila este absolut netoxică iar în stare uscată neutră de miros. Datorită proprietăților higroscopice puternice, materialele de construcție adiacente erau menținute uscate. Aceeași proprietate face ca argila să fie capabilă să absoarbă umezeala din aerul încăperilor iar în cazul aerului uscat, să o elimine înapoi. Acest lucru menține umiditatea constantă în încăperea (aproximativ 50%) și crea un climat echilibrat și sănătos. Argila absoarbe mirosurile și se reduce formarea prafului fin.

Anexe construite din pământ sau cărămidă nearsă (voioagă)



1.3. Elemente constructive specifice - Frontonul

a. Frontoane din lemn simple cu streașină frântă, cu și fără orificii de ventilare a podului.



b. Frontoane din lemn simple cu streașină frântă cu ușă de acces în pod și goluri de ventilare.



c. Frontoane din lemn cu detaliu în formă de soare în vârf, cu streășină frântă și cu sau fără goluri de ventilare



d. Frontoane din lemn cu detalii oblice, simetrice (în oglindă), cu streășină frântă și cu sau fără goluri de ventilare



Frontoanele le putem împărți în 4 mari categorii:

- frontoane din lemn simple fără elemente decorative (a,b,f);

- frontoane din lemn cu elemente decorative (c,d,e);

- frontoane din zidărie simple, fără elemente decorative (g);

- frontoane din lemn cu elemente decorative (h).

Frontoanele din lemn se evidențiau prin elemente arhitecturale mărunte, specifice. Acestea se constituiau în principal din șipci de lemn poziționate în diferite forme și direcții. Cea mai des folosită dispunere este cea în formă de soare, poziționată în vârful frontonului. Alte abordări au fost cele cu șipcile sau scandurile dispuse oblic, simetric (în oglindă) pe axul central al acoperișului.

Golurile de ventilație sunt de diferite forme de exemplu în formă de inimă și diverse forme geometrice, (cerc, romb, dreptunghi etc) care sporeau efectul estetic al întregii clădiri. Acestea erau plasate în vârful frontonului.

e. Fronton din șindrilă de lemn cu streășină frântă



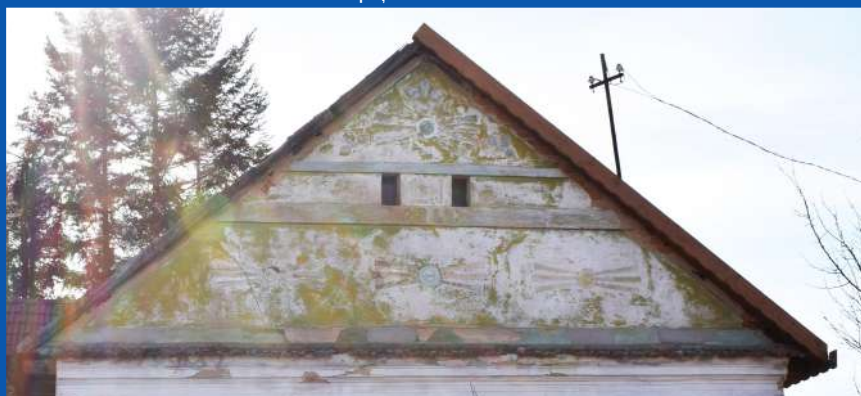
f. Fronton din lemn, vopsite cu streășină frântă



g. Fronton din zidărie simplu cu goluri de ventilare, cu streășină frântă și data renovării/construirii inscripționată



h. Fronton din zidărie cu decorațiuni picate și în relief, cu goluri de ventilare, cu streășină frântă și data renovării/construirii inscripționată



1.4. Construcții cu alte funcțiuni

A. Construcții de cult (biserici, clopotnițe, cimitire etc.)

În toată comuna Șinteu există o singură biserică, Biserica romano-catolică "Biserica Sf. Chiril și Metodiu", construită în anul 1838 aflată în centrul localității Șinteu. Restul satelor aparținătoare comunei sunt împânzite de clopotnițe. Fiecare sat are cel puțin o clopotniță. În proximitatea bisericii se află parohia romano - catolică.

Totodată comuna deține 6 cimitire:

- 1 cimitir în localitatea Socet;
- 1 cimitir în localitatea Huta Voivozi;
- 2 cimitire în localitatea Șinteu;
- 2 cimitire în localitatea Valea Târnei

Biserica romano-catolică - Șinteu



Clopotniță Valea Târnei



Parohia romano-catolică Șinteu



Cimitir Șinteu



B. Construcții de învățământ

În comuna Șinteu funcționează următoarele unități de învățământ:

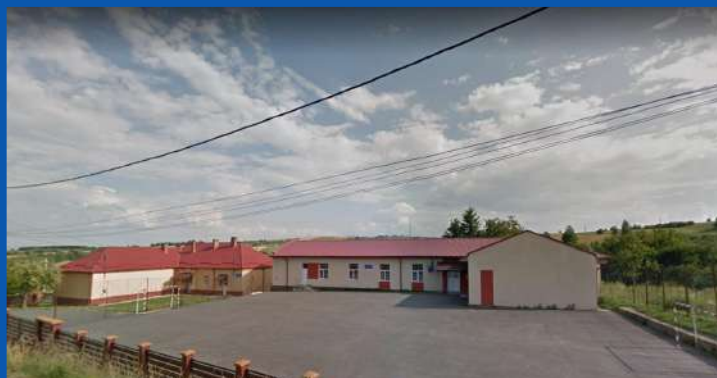
a. *Învățământul preșcolar* - se desfășoară în grădinița cu program normal, situată în localitățile Șinteu;

b. *Învățământul general primar și gimnazial* - în localitatea Șinteu funcționează școala generală cu clasele I-VIII.

Clădiri destinate învățământului se găsesc și în restul satelor din comună însă datorită numărului scăzut de copii, acestea au fost închise.

Comuna Șinteu nu are unități de învățământ liceal. În proximitatea școlii generale din localitatea Șinteu, se află sala de sport.

Școala Generală - Șinteu



Sala de sport - Șinteu



Școala Generală - Valea Târnei



Școala Primară - Huta Voivozi



D. Construcții publice

În comuna Șinteu se găsesc mai multe tipuri de clădiri publice:

- Administrative - Primăria și Consiliul Local Șinteu. Tot aici poate fi amintită Poliția Comunală;

- Culturale - Comuna Șinteu deține un Cămin Cultural cu bibliotecă și Amfiteatru în aer liber;

- Sănătate - Infrastructura de sănătate este formată dintr-un dispensar, un cabinet de medic de familie și un cabinet veterinar.

Din analiza activităților desfășurate pe teritoriul comunei Șinteu rezultă că activitatea de bază este agricultura. Zona prezintă un climat favorabil pentru cultura cerealelor și a cartofului. Populația are ocupație preponderent agricolă, își lucrează pământul individual, cu mijloace rudimentare sau cu mijloace mecanice.

O altă activitate desfășurată aici de localnici este turismul. În ultimii ani, această locație a prezentat un interes turistic ridicat, crescându-i în felul acesta potențialul. În prezent în comuna Șinteu funcționează mai multe unități turistice.

Primăria Șinteu



Căminul Cultural Șinteu



Amfiteatru în aer liber - Șinteu



Dispensar Șinteu



Locuințe colective Șinteu - per. socialistă



E. Construcții turistice

Complex Huta Slavia - Șinteu



Tabara baptista Bethel - Valea Târnei



Casa Vatra Şinteului - Huta Voivozi



Pensiunea Rosehiphill - Valea Târnei



PARTEA II: REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA CONFORMAREA ARHITECTURALĂ SPECIFICĂ LOCALĂ ȘI ESTETICA CLĂDIRILOR

CAPITOLUL II: DISPOZIȚII GENERALE

SECȚIUNEA 5: Rolul regulamentului de estetica și conformare arhitecturală specifică locală

(1) Conservarea caracteristicilor specifice și estetice este, fără îndoială, importantă pentru conservarea peisajului unic al specificului local. Termenul peisaj se referă aici la un grup de case și anexe care formează o gospodărie și la o imagine a locului în care sunt așezate aceste gospodării. În acest context, menținerea caracterului specific al așezării este esențială pentru a asigura o dezvoltare și o evoluție pozitivă a comunei.

(2) Prezentul regulament de estetică și conformare arhitecturală specifică locală privind construcțiile noi și intervenții asupra celor existente situate pe raza comunei Șinteu, constituie un act de autoritate al administrației locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întreaga Unitate Administrativ Teritorială.

(3) Obiectivul principal al regulamentului este crearea unui cadru normativ referitor la regimul de construire raportat la specificul zonei.

(4) Regulamentul cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de realizare a construcțiilor noi și intervenții asupra celor existente, prin materiale folosite, cromatică și limbaj arhitectural în funcție de destinația propusă, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora. De asemenea este prezentată o strategie de densificare și priorități a comunei Șinteu în vederea dezvoltării controlate și protejarea specificului local.

La baza elaborării regulamentului stau în principal:

- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, cu completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordin 233/2016, norme de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Ordinul 119/2014 al ministrului sănătății (OMS) pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 197/2018, Legea muntelui;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
- Legea nr. 326/2001 privind serviciile publice de gospodărie comună
- Legea nr. 122/2020 Legea apelor.
- Ordonanța nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- Ordinul nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute
- Ordinul nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 200 în România.
- Hotărârea nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului;
- Proiect de Hotărâre nr. 2637 din 02.02.2021 pentru aprobarea Ghidului de construire în zonele de turism și agrement precum și în zonele de locuire cu potențial turistic, situate în zona montană a județului Bihor.

SECȚIUNEA 7: Domeniu de aplicare

(1) Regulamentul aferent cuprinde norme obligatorii pentru toate categoriile de clădiri supuse autorizării executării construcțiilor pe orice categorie de teren, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limita teritorial administrativă a comunei, aprobate prin lege.

(2) Semnificația termenilor utilizați în prezentul regulament este detaliată în cadrul documentației.

(3) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(4) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea normelor impuse în prezentul regulament, cât și la recepționarea construcțiilor.

(5) Pe teritoriul pe care se aplică prezentul regulament sunt admise următoarele funcțiuni:

a) Funcțiunile preponderente sunt și vor fi locuirea, cu variantele locuire permanentă, locuire sezonieră, case de vacanță, cazare turistică în locuințe tradiționale;

b) Unități agricole, meșteșugărești, de prestări servicii și de transport;

c) Instituții (obiective de administrație publică, de învățământ, de cultură, sănătate, sport și recreere, etc.);

c) Servicii de turism (pensiuni, hoteluri, cabane etc.);

d) Edificii de cult, cu construcțiile anexe;

(6) Sunt admise, cu condiționări, următoarele funcțiuni:

a) funcțiunile care prin programul de arhitectură nu se înscriu în condițiile de configurare a parcelelor și clădirilor, precum și cu condiționări care se referă la formă, proporții și dimensiuni, datorită normativelor și legilor în vigoare;

b) activități care utilizează pentru depozitare sau producție terenul vizibil din circulațiile publice sau de pe parcelele adiacente, cu condiția respectării normelor sanitare și neproducerii de noxe sau zgomote care deranjează vecinătățile;

SECȚIUNEA 8: Glosar de termeni

ACCESUL LA DRUMURILE PUBLICE - accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (G.M - 007 - 2000) .

ANEXE GOSPODĂREȘTI ALE EXPLOATAȚIILOR AGRICOLE - construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole. (Legea 50/1991, republicată).

ATIC - Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998).

CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ - în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

CORNIȘĂ - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

DOMENIU PUBLIC - totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (G.M - 007 - 2000).

DOTĂRI PUBLICE - terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- (a) obiective de învățământ;
- (b) obiective de sănătate;
- (c) obiective de cultură;
- (d) obiective de sport și recreere;
- (e) obiective de protecție și asistență socială;
- (f) obiective de administrație publică;
- (g) obiective pentru autoritățile judecătorești.

EDIFICABIL (suprafața edificabilă) - suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

EXTINDERE - Intervenții exercitate asupra construcțiilor menite să mărească capacitatea clădirilor existente. A face să ocupe un spațiu mai mare decât cel inițial.

FRONTON - Element de formă triunghiulară, mărginit de o cornișă, care încoronează fațada unui edificiu (DEX 2009)

FRONTISPICIU - (în sensul prezentului regulament) fațada principală a unei construcții.

FUNȚIUNILE URBALE - activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare (G.M - 007 - 2000).

GOSPODĂRIE - Prin gospodărie înțelegem un ansamblu de construcții format din una sau două locuințe și construcții anexe gospodărești situate într-un perimetru dat.

ÎMPREJMUIRI - construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (G.M - 007 - 2000).

HABITAT NATURAL - Teritoriu locuit de un individ, de o specie ori de un grup de indivizi sau specii, în cadrul căruia populația respectivă găsește o complexitate uniformă de condiții de viață, adaptându-se acestora. (DEX 1986)

MANSARDĂ (prescurtat: M) - spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

(a) podul construcției va forma un unghi maxim de 55 grade cu planul orizontal;

(b) podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin.

MODERNIZARE - A adapta la cerințele, la realitățile prezentului, a face să corespundă stadiului contemporan al progresului.

"Natura 2000" - rețeaua ecologică europeană de arii naturale protejate și care cuprinde arii de protecție specială avifaunistică, stabilite în conformitate cu prevederile Directivei 79/409/CEE privind conservarea păsărilor sălbatice și arii speciale de conservare desemnate de Comisia Europeană și ale Directivei 92/43/CEE privind conservarea habitatelor naturale, a faunei și florei sălbatice; (OUG 57/2007)

PARAZITAR - (în sensul prezentului regulament, despre o construcție/clădire sau corp de construcție/ clădire) construcție, structură sau clădire, de regulă de dimensiuni reduse în raport cu clădirea principală și subordonată funcțional construcției/clădirii principale (funcțiune anexă sau extindere a funcțiunii principale) care prin poziție, aspect și mod de organizare determină disfuncții sau duce la deprecierea calității arhitecturale la nivelul clădirii principale, a ansamblului sau a țesutului urban.

PARCAJE - spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (G.M - 007 - 2000).

PARCELĂ - suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M - 007 - 2000).

PARCELARE - acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (Legea 350/2001).

REPARCELARE - în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

REABILITARE - a readuce în stare bună construcțiile alterate în urma intemperiilor sau a altor acțiuni efectuate și care au dus la degradarea ei.

REPARARE - A îndrepta, a corecta. În sensul prezentului regulament, face referire la reparații punctuale necesare întreținerii construcției.

STRATEGIE DE DEZVOLTARE - direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (Legea 350/2001).

ȘURĂ - construcție anexă pe lângă o gospodărie rurală, în care se adăpostesc vitele și se păstrează diferite vehicule, unelte agricole etc. (Dicționar explicativ al limbii române, 1998).

TERITORIU INTRAVILAN - totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin Planul Urbanistic General aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente) (Legea 350/2001).

TERITORIU EXTRAVILAN - suprafața cuprinsă între limita administrativ - teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (Legea 350/2001).

REGULAMENT



CAPITOLUL III: REGEMENTĂRI

SECȚIUNEA 9: Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural nu se conformează prezentului regulament și depreciază valoarea peisajului este interzisă.

(2) Pentru a îndeplini condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic, este obligatorie respectarea prevederilor prezentului regulament.

(3) Este interzisă demolarea construcțiilor tradiționale existente. Demolarea acestora va fi posibilă doar dacă prin expertiza tehnică se constată astfel.

(4) Este obligatorie depozitarea obiectelor care afectează aspectul estetic al întregii gospodării (tomberoane, unelte și obiecte folosite în gospodărie și agricultură etc.)

(5) Este obligatorie întreținerea spațiului din jurul gospodăriei (curățirea vegetației invazive aflate în proximitatea acesteia).

(6) În cazul construcțiilor noi propuse este obligatoriu ca minim 10% din suprafața terenului, aflată în proximitatea gospodăriei să fie plantată cu pomi fructiferi. Spațiile plantate vor reduce impactul vizual al construcțiilor. Se recomandă plantarea copacilor pe partea cea mai afectată de vânturi pentru a forma o barieră verde.

(7) Se va evita defrișarea copacilor maturi.

(8) Se recomandă utilizarea vegetației existente pentru a oferi umbră și protecție împotriva intemperiilor.

(9) Amenajările exterioare vor reflecta aspectul indigen al zonei.

(10) Se va evita dispunerea regulată în plan a vegetației.

9.1. Caracteristicile parcelelor, suprafețe, forme, dimensiuni

(1) Sunt considerate construibile parcelele care au suprafața minimă sau egală cu 5000 mp.

(2) Construibilitatea parcelelor care au suprafața sub 5000 mp va trebui demonstrată printr-o documentație de urbanism, respectând distanțele față de vecinătăți și prevederile prezentului regulament.

(3) Sunt construibile terenurile care au dimensiunea minimă a deschiderii parcelei, către calea de acces, de 10 m sau drept de servitute.

(4) Sunt admise constructiile în regim discontinuu - clădiri izolate pe parcelă. Se interzice amplasarea de locuinte înșiruite, care nu sunt caracteristice zonei. Se va urmări conformarea la teren.

(5) Distanța minimă între 2 construcții, amplasate pe parcele diferite, nu poate fi mai mică de 50 m, măsurată între cele mai apropiate puncte ale lor.

(6) Prevederile alin. (1) nu se aplică în cazul construcțiilor situate pe aceeași parcelă.

(7) Pentru parcele neconstruite, și fără vecinătăți edificate, se va urmări, ca regula generală, amplasarea construcțiilor, astfel încât să se păstreze tipologia de amplasare specifică zonei studiate conform Anexei 1 - Strategie de densificare.

(8) Fiecare funcțiune adiacentă la o circulație carosabilă va asigura pe parcela aferentă numărul de locuri de parcare potrivit prevederilor legale.

(9) În zonele instituțiilor publice, ale dotărilor turistice, de agrement sau sport, parcare autovehiculelor se asigură în locuri special amenajate.

(10) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor este de D/S+P+M.

(11) În cazul extinderilor și a construcțiilor noi distanța dintre clădiri și raportul dintre dimensiunea longitudinală și transversală în plan trebuie să respecte proporțiile prezentate în Anexa 2 - Proporții și distanțe între clădiri.

(12) Prevederile alin. (11) nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter de unicat - foișoare, belvederi, turnuri sau alte structuri montane, comunicații și apărare, construcții de cult, construcții agricole, construcții turistice și cele care prin programul de arhitectură nu se pot conforma, datorită normativelor și legilor în vigoare.

(13) În cazul regenerărilor, restructurărilor, parcelarea va ține cont în primul rând de formele de relief, rețeaua carosabilă și hidrologică. Sunt permise parcelele neregulate.

(14) Strategia de densificare și priorități prezentate în Anexa 1, vor fi preluate și dezvoltate de Planul Urbanistic General.

SECȚIUNEA 10: Condiții de amplasare și configurarea clădirilor

10.1. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

(1) Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate se realizează cu respectarea prevederilor din Codul Civil și a normativelor de stingere a incendiilor.

(2) Retragerea construcțiilor față de arterele de circulație vor respecta distanțele minime impuse de legislația în vigoare.

10.2. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(1) Distanța dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă este prezentată în Anexa 2 - Proportii și distanțe între clădiri, însă nu mai puțin decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

(2) În cazul construirii mai multor corpuri de clădire pe aceeași parcelă, cu funcția rezidențială, se va urmări gruparea lor respectând tipologia specifică locală. Se pot grupa maxim 4 corpuri de clădire. Distanța minimă între aceste grupuri de clădiri nu poate fi mai mică de 25 m.

10.3. Drumuri, poteci, accese

(1) O parcelă se consideră construibilă, doar dacă are un acces la drum public sau drept de servitute notat în extrasul de carte funciară a vecinilor.

(2) Se recomandă ca la viitoarele extinderi ale drumurilor existente și a celor noi propuse să se urmărească realizarea de drumuri interconectare. Se va evita realizarea de drumuri întrerupte sau drumuri înfundate.

(3) Având în vedere peisajul natural tradițional și faptul că dezvoltarea turistică din ultimii ani a adus beneficii comunității locale se propune realizarea unei traseu cicloturistic, prezentat în Anexa 1 - Strategie de densificare și priorități.

SECȚIUNEA 11: Reguli și modul de conformare volumetrică și finisare a fațadelor

11.1. Intervenții privind reabilitarea, renovarea sau repararea construcțiilor existente

(1) Intervențiile privind reabilitarea sau repararea construcțiilor existente se referă la reparații punctuale sau generale care sunt necesare întreținerii construcției și care sunt menite să aducă clădirile la starea lor inițială, conform Anexei 5.1. Intervenții privind reabilitarea, repararea, și renovarea construcțiilor existente - Exemple orientative pozitive.

(2) Reabilitare, renovarea sau repararea construcțiilor existente, va lua în calcul întreaga gospodărie, nu doar anumite construcții aparținătoare acesteia. Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic: clădiri aparținând aceleiași gospodării, ansambluri configurate după regulile spațiale specifice existente etc. Abordările cromatice diferite pentru clădiri aparținând aceleiași gospodării/ansamblu este interzisă.

(3) Reabilitarea fațadelor va urmări păstrarea în cât mai mare măsură a imaginii inițiale, respectiv revenirea la aceasta, prin eliminarea elementelor adăugite ulterior, a elementelor parazitare și care afectează calitatea arhitecturală. Se vor masca elementele care afectează aspectul estetic al construcției sau al întregii gospodării (antene, unități exterioare pentru aparatele de aer condiționat etc.)

(4) Reabilitarea fațadelor se va face în acord cu caracteristicile arhitecturale ale clădirii: volumetrie, materiale, componente structurale, elemente decorative etc.

(5) Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context.

(6) Culoarele și materialele permise sunt cele prezentate în Anexa 3 privind Abordările cromatice istorice și Anexa 4 privind Abordările cromatice de influență barocă. Desemnarea culorilor se va face în sistemul NCS (Natural Color System), pe baza paletarului inclus în prezentul regulament.

(7) În cazul abordărilor cromatice istorice, culoarea tâmplăriei ușilor și ferestrelor va fi în contrast cu cromatica pereților.

(8) Este interzisă modificarea golurilor și a tâmplăriilor existente din lemn. În cazul în care acestea au fost modificate anterior, se va reveni la forma și tâmplăria originală.

(9) Termoizolarea fațadelor cu polistiren sau folosirea materialelor precum placă ondulată din azbociment, din policarbonat, tablă ondulată și orice tip de material plastic este interzisă.

(10) Este permisă transformarea podului în spațiu locuibil, fără modificări structurale și refuncționalizare clădirilor de locuit în spații de cazare.

(11) Este interzisă extinderea și orice tip de modificare care să afecteze structura clădirii.

11.2. Intervenții privind modernizarea, extinderea și refuncționalizarea construcțiilor existente

(1) Intervențiile privind modernizarea, extinderea sau refuncționalizarea construcțiilor existente se referă la extinderi pe verticală sau orizontală relizate în concordanță cu tipologiile specifice locale și sunt menite să mărească capacitatea clădirilor existente, conform Anexei 5.2. Intervenții privind modernizarea, extinderea și refuncționalizarea construcțiilor existente - Exemple orientative pozitive.

(2) Extinderea sau mansardarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea suprafețelor, formelor, dimensiunilor, condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentului regulament.

(3) Se recomandă diferențierea prin volumetrie, materiale, cromatică, a extinderii construcției nou propuse în raport cu construcția existentă.

(4) Toate elementele noii fațade vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul întregii clădiri.

(5) Panta admisă a acoperișului extinderii ulterioare va fi cuprinsă între 40°-55°, cu excepția acoperișurilor realizate din stuf, care pot avea o pantă mai mare pentru scurgerea apelor pluviale spre exteriorul clădirii.

(6) Prevederile alin. (5) nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter special, construcții agricole (hale, săli de sport etc.) și cele care prin programul de arhitectură nu se pot conforma, datorită normativelor și legilor în vigoare.

(7) Culorile și materialele permise sunt cele prezentate în Anexa 3 privind Abordările cromatice istorice și Anexa 6 privind Materiale de construcție noi - Exemple orientative pozitive. Desemnarea culorilor se va face în sistemul NCS (Natural Color System), pe baza paletarului inclus în prezentul regulament.

(8) Se interzic culorile tari, puternic contrastante. Nu se vor combina numeroase culori pe aceeași fațadă.

(9) Propunerea finisajelor exterioare ale clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context.

(10) Este permisă modificarea golurilor și a tâmplăriilor existente din lemn. Tâmplăriile vor fi realizate din același material respectiv lemn. Este interzisă folosirea tâmplăriei din PVC sau orice alt material plastic.

(11) Sunt interzise goluri atipice (forme rotunde, hexagonale, bolți sau arce, goluri în formă de romb, trapez etc.)

(12) Folosirea materialelor precum placă ondulată din azbociment, carton asfaltat, placă din policarbonat, și orice materiale care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri sau materiale lucioase este interzisă.

(13) Se interzic materiale ca piatra artificială, mică, gresie artificială, betonul și metalul la nivelul fațadelor.

(14) Este permisă folosirea materialelor de construcție recuperate, aflate într-o stare bună. Se recomanda utilizarea materialelor naturale (lemn, piatră etc.)

(15) Se interzic construcțiile cu fațade placate cu alucobond, având aspect urban.

(16) Se interzice inoxul pentru balustrade, precum și fier forjat și orice tip de materiale cu aspect lucios.

(17) Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului.

(18) Suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 50% din suprafața unei fațade, pentru a se păstra raportul plin-gol din arhitectura tradițională, în favoarea plinului. Se interzice utilizarea de pereți-cortină.

(19) Se interzic dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

(20) Este permisă folosirea luminatoarelor și a lucarnelor pentru iluminatul podurilor sau a mansardelor. La construirea lucarnelor se vor respecta pantale specifice locale (40°-55°). Nu se vor utiliza mai multe tipuri și dimensiuni de lucarne pe același acoperiș

11.3. Construcții noi

(1) Construcțiile noi propuse trebuie să respecte prevederile prezentului regulament privind suprafețele, formele, dimensiunile, condițiile de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentului regulament.

(2) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general al comunei Șinteu, ținând seama de vecinătăți, conform Anexei 5.3, Construcții noi - Exemple orientative pozitive.

(3) Panta admisă a acoperișului extinderii ulterioare va fi cuprinsă între 40°-55°, cu excepția acoperișurilor realizate din stuf, care pot avea o pantă mai mare pentru scurgerea apelor pluviale spre exteriorul clădirii.

(4) Prevederile alin. (3) nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter special, construcții agricole (hale, săli de sport etc.) și cele care prin programul de arhitectură nu se pot conforma, datorită normativelor și legilor în vigoare.

(5) Fațada principală a clădirilor va fi orientată către stradă și va avea fronton. Nu se vor adăuga balcoane în fațada principală.

(6) Sunt interzise goluri atipice (forme rotunde, hexagonale, bolți sau arce, goluri în formă de romb, trapez etc.)

(7) Culoarele și materialele permise sunt cele prezentate în Anexa 3 privind Abordările cromatice istorice și Anexa 6 privind Materiale de construcție noi - Exemple orientative pozitive.

Desemnarea culorilor se va face în sistemul NCS (Natural Color System), pe baza paletarului inclus în prezentul regulament.

(8) Se interzic culorile tari, puternic contrastante. Nu se vor combina numeroase culori pe aceeași fațadă.

(9) Propunerea finisajelor exterioare ale clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context.

(10) Folosirea materialelor precum placă ondulată din azbociment, carton asfaltat, placă din policarbonat, și orice materiale care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri sau materiale lucioase este interzisă.

(11) Se interzic materiale ca piatra artificială, mică, gresie artificială, betonul și metalul la nivelul fațadelor.

(12) Se interzic construcțiile cu fațade placate cu alucobond, având aspect urban.

(13) Se interzice inoxul pentru balustrade, precum și fier forjat și orice tip de materiale cu aspect lucios.

(14) Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului.

(15) Suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 50% din suprafața unei fațade, pentru a se păstra raportul plin-gol din arhitectura tradițională, în favoarea plinului. Se interzice utilizarea de pereți-cortină.

(16) Se interzic dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

(17) Este permisă folosirea luminatoarelor și a lucarnelor pentru iluminatul podurilor sau a mansardelor. La construirea lucarnelor se vor respecta pantale specifice locale (40°-55°). Nu se vor utiliza mai multe tipuri și dimensiuni de lucarne pe același acoperiș.

11.4. Împrejmuiri

(1) Împrejmuirile existente se pot recondiționa, repara, revopsi. În cazul înlocuirii porților sau a gardurilor, acestea se vor supune condițiilor prezentului regulament.

(2) Împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de 1,60 m. Soclul nedepășind 25 cm de la cota terenului natural.

(3) Împrejmuirile necesare delimitării terenurilor aferente construcțiilor sau a terenurilor agricole vor fi executate din materiale naturale, plasă sau gard viu, conform Anexei 7 - Împrejmuiri - Exemple orientative pozitive.

(4) Este interzisă realizarea împrejmuirilor din zidărie, materiale prefabricate din beton, materiale plastice, materiale lucioase sau orice tip de material care obturează vizibilitatea, complet opace.

(5) Împrejmuirile pot fi dublate de gard viu.

(6) Se vor evita gardurile vii neindigene de tip urban.

CAPITOLUL IV: AUTORIZARE ȘI AVIZARE

(1) Certificatele de urbanism vor prevedea respectarea regulamentului, privind încadrarea în caracterul arhitectural specific local.

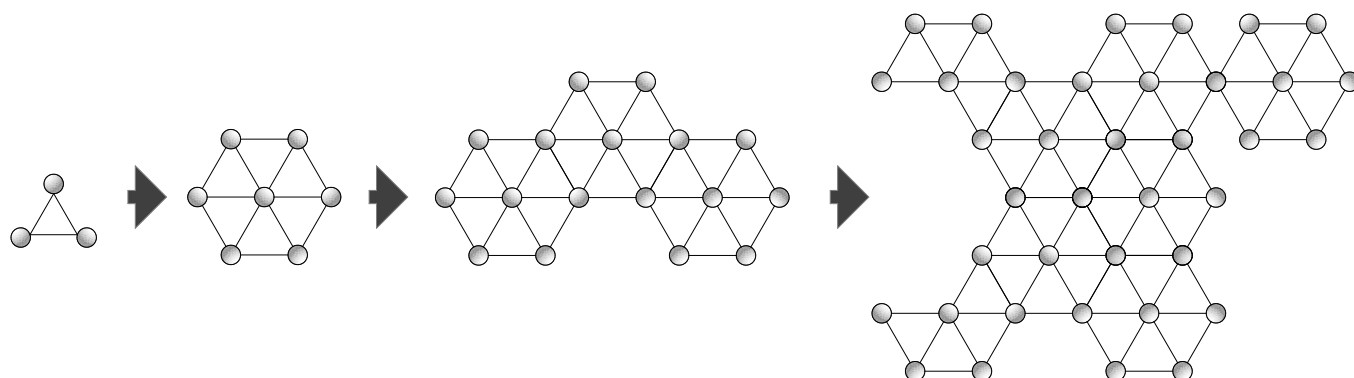
(2) Autorizarea și avizarea construcțiilor noi și a intervențiilor asupra construcțiilor existente vor fi condiționate de respectarea prezentului regulament.

(3) Autorizațiile de construire se vor emite cu respectarea prevederilor prezentului Regulament, avizate conform legii.

ANEXE

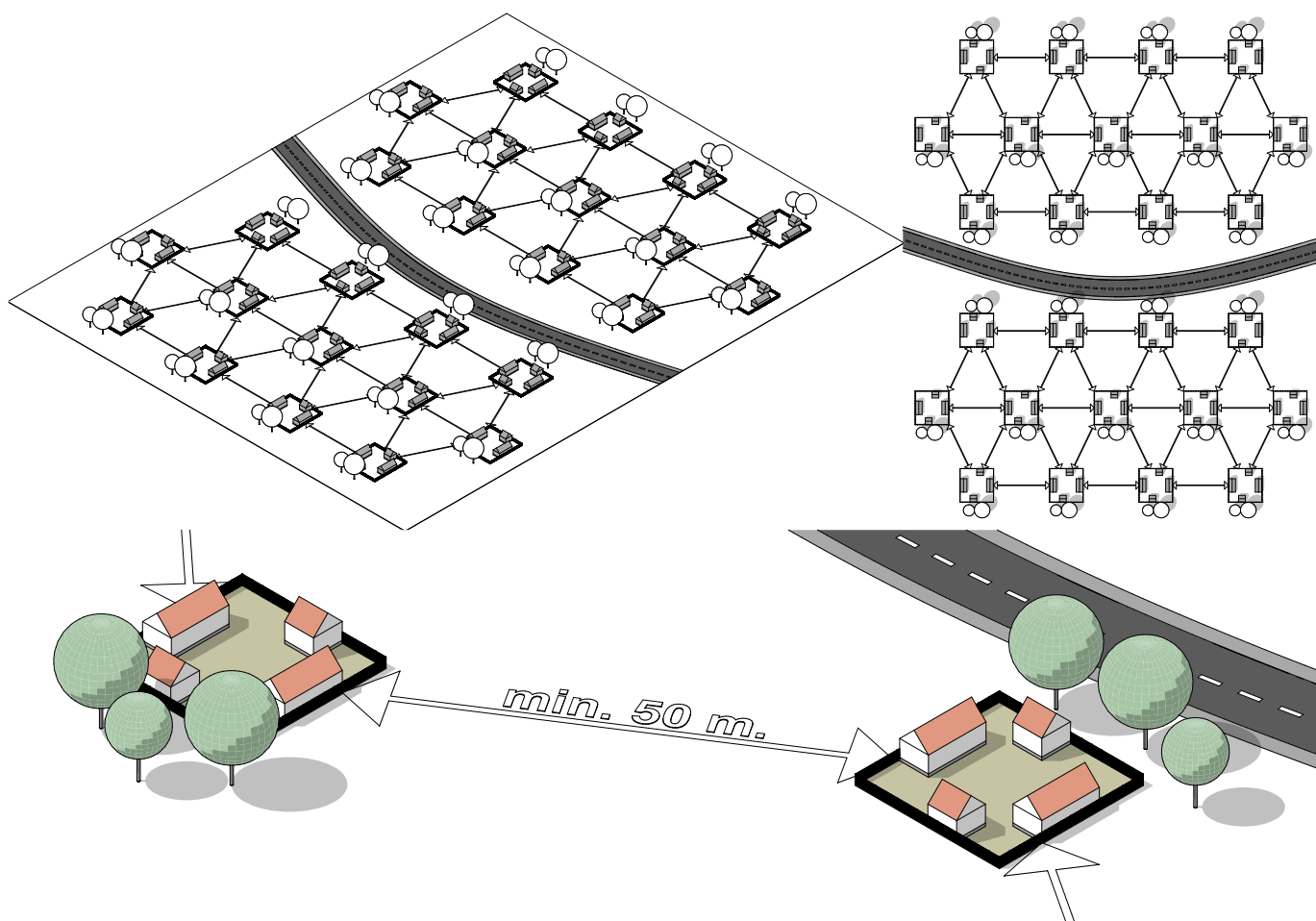


ANEXA 1: STRATEGIA DE DENSIFICARE ȘI PRIORITĂȚI



DIAGRAMĂ DENSIFICARE

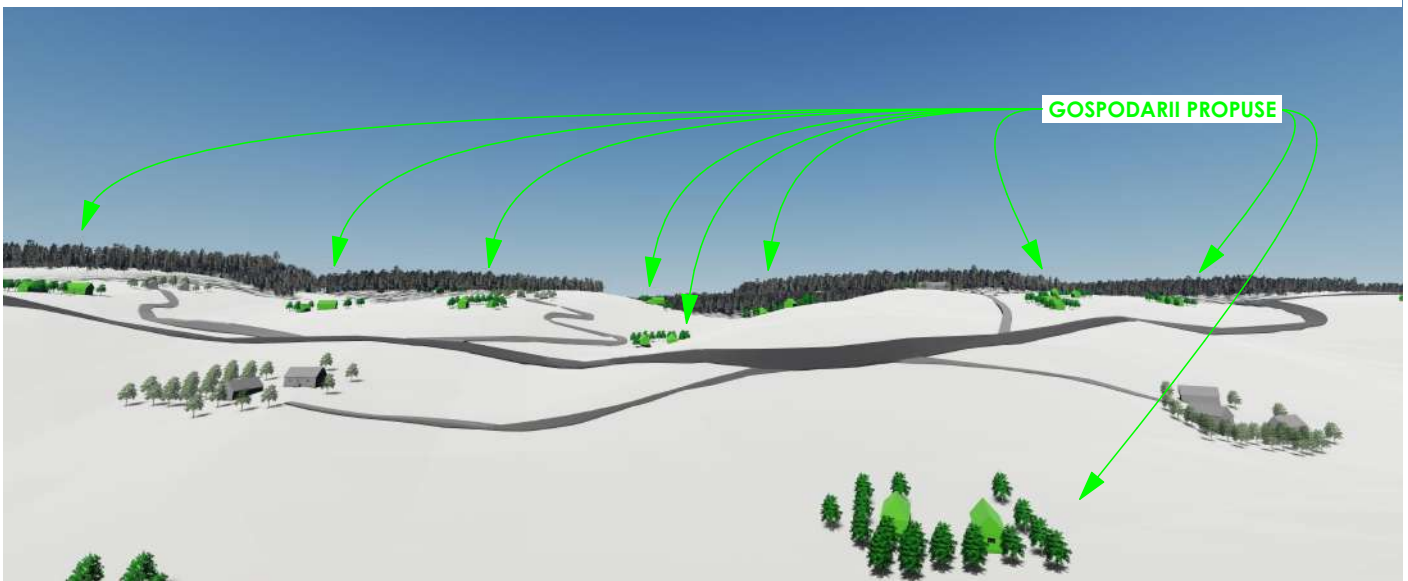
Pornind de la caracterul dispersat al așezării și distanțele mari între gospodării, fără aliniamente, se propune o densificare având la bază această caracteristică.



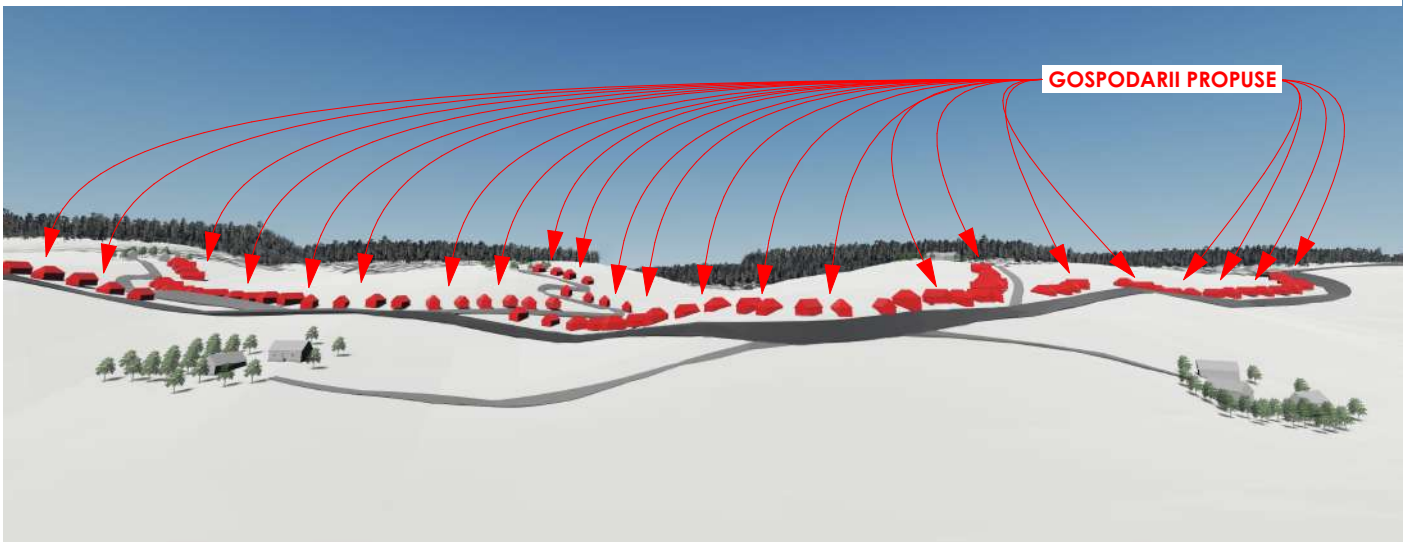
SITUAȚIE EXISTENTĂ

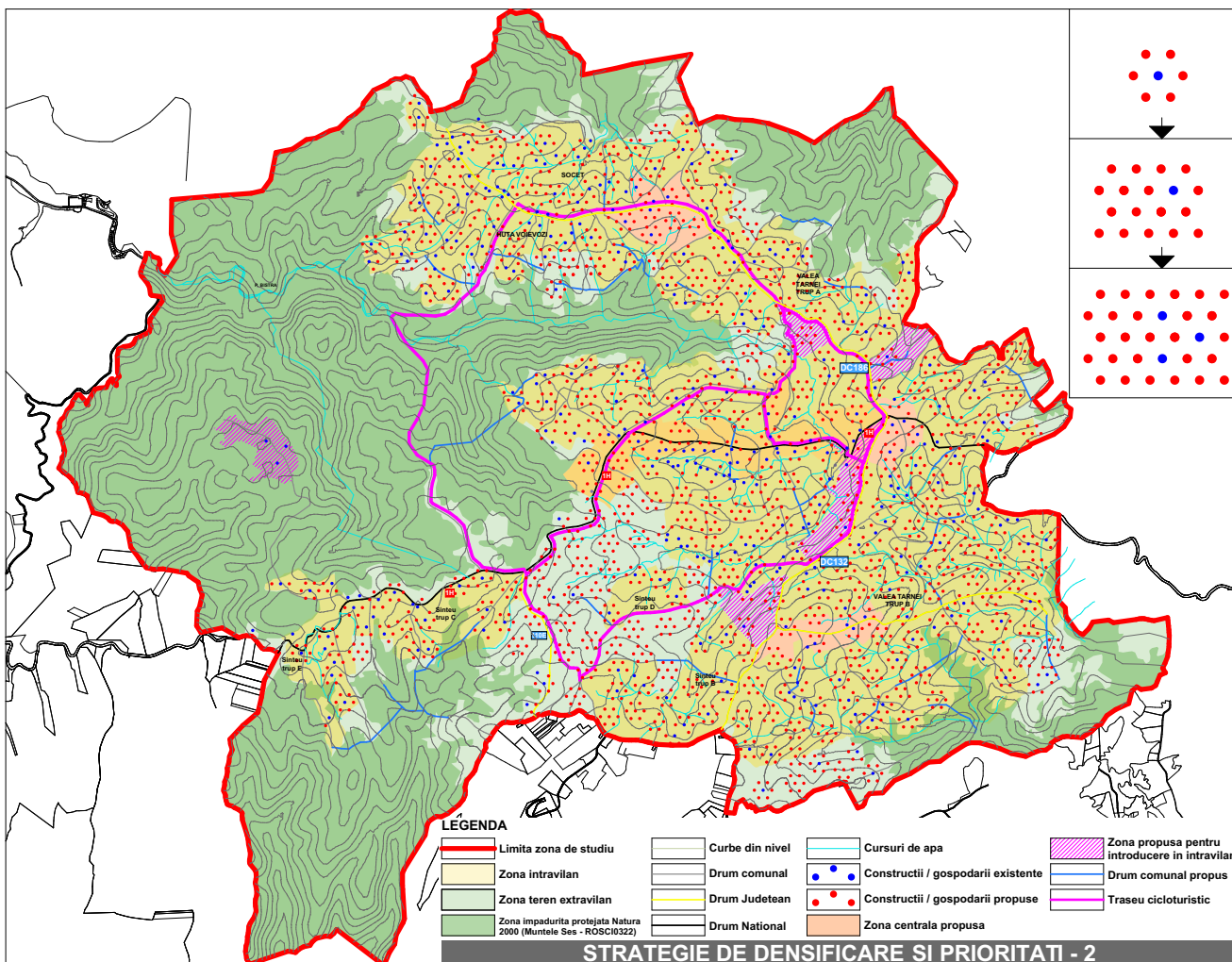
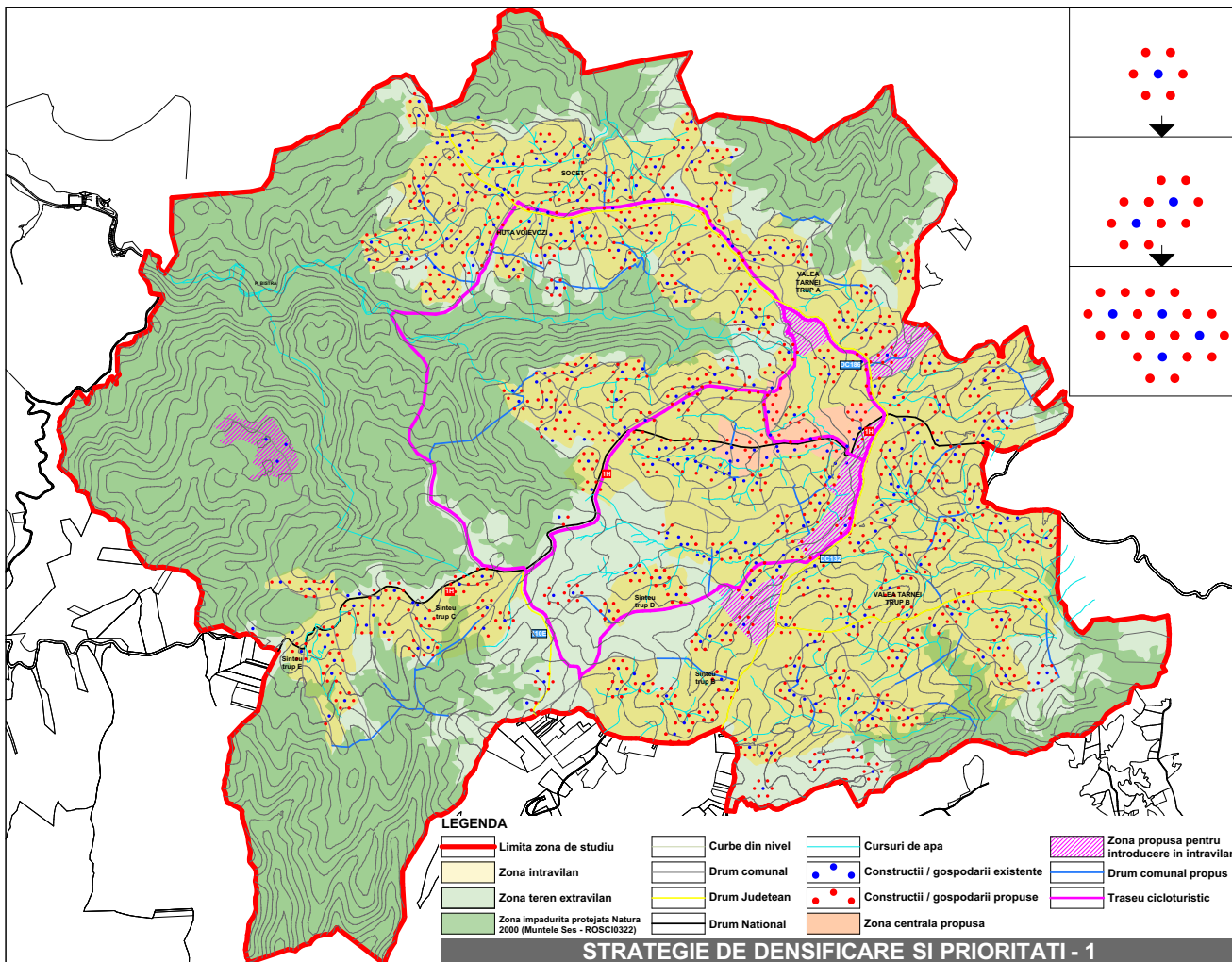


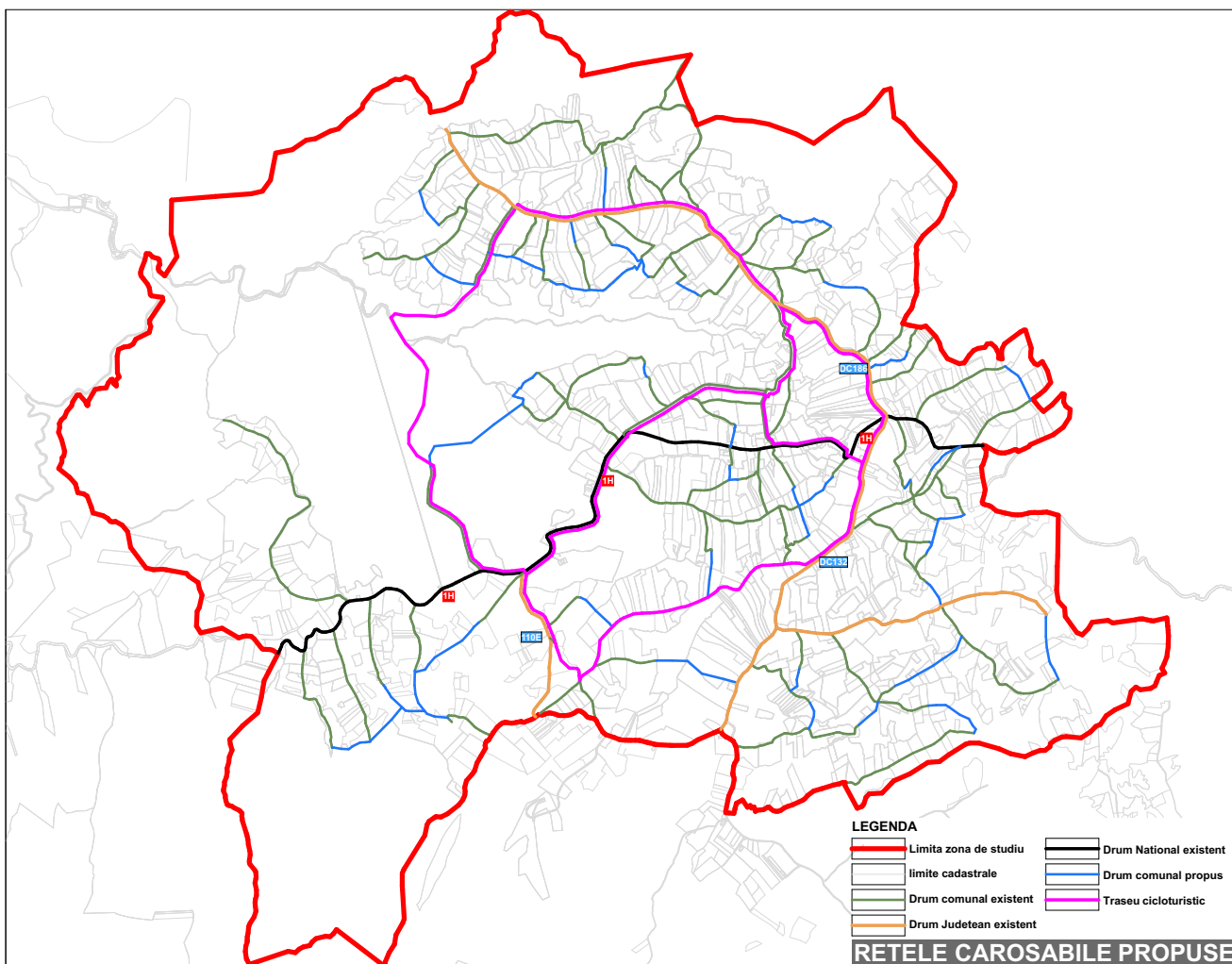
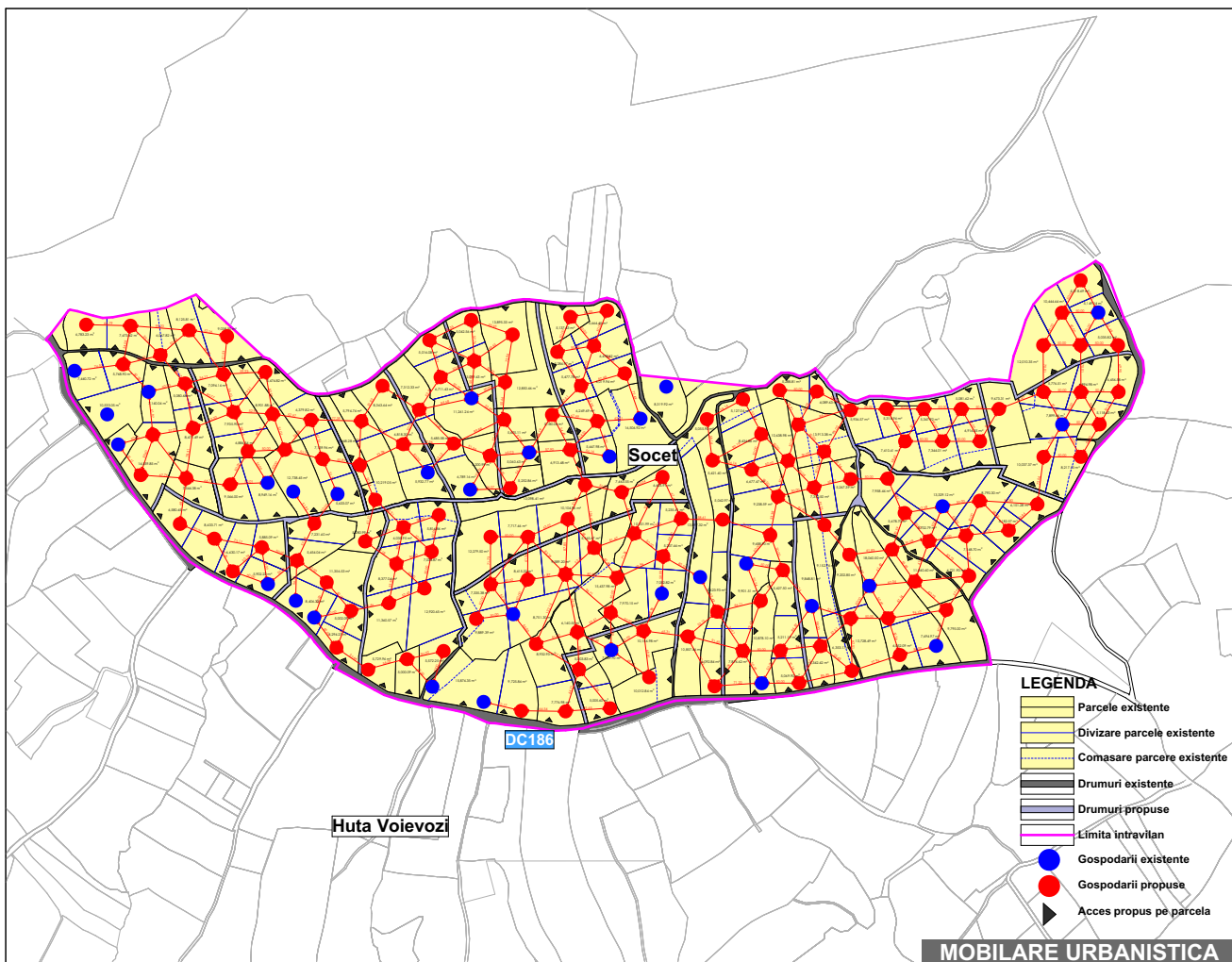
DENSIFICARE POZITIVĂ



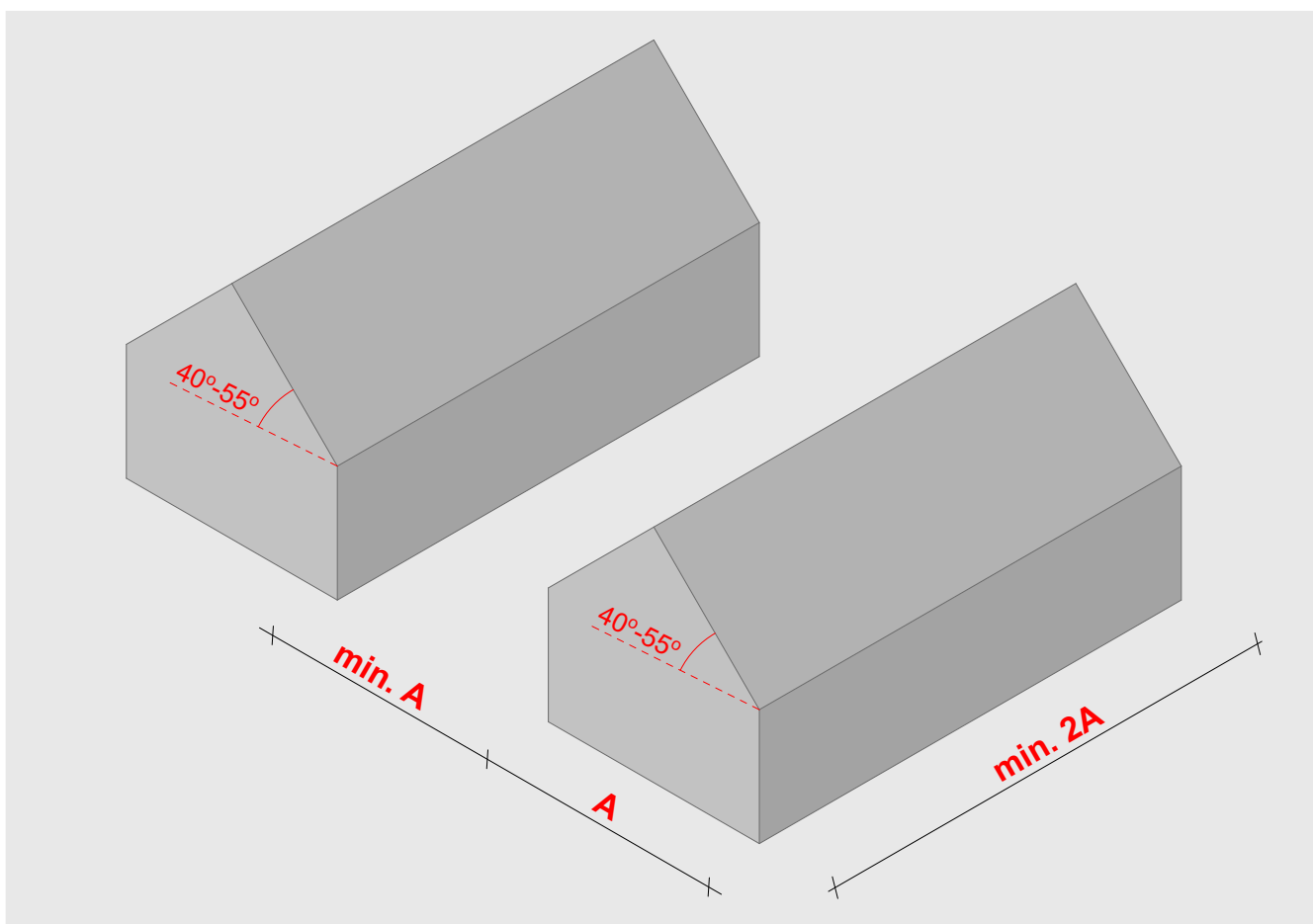
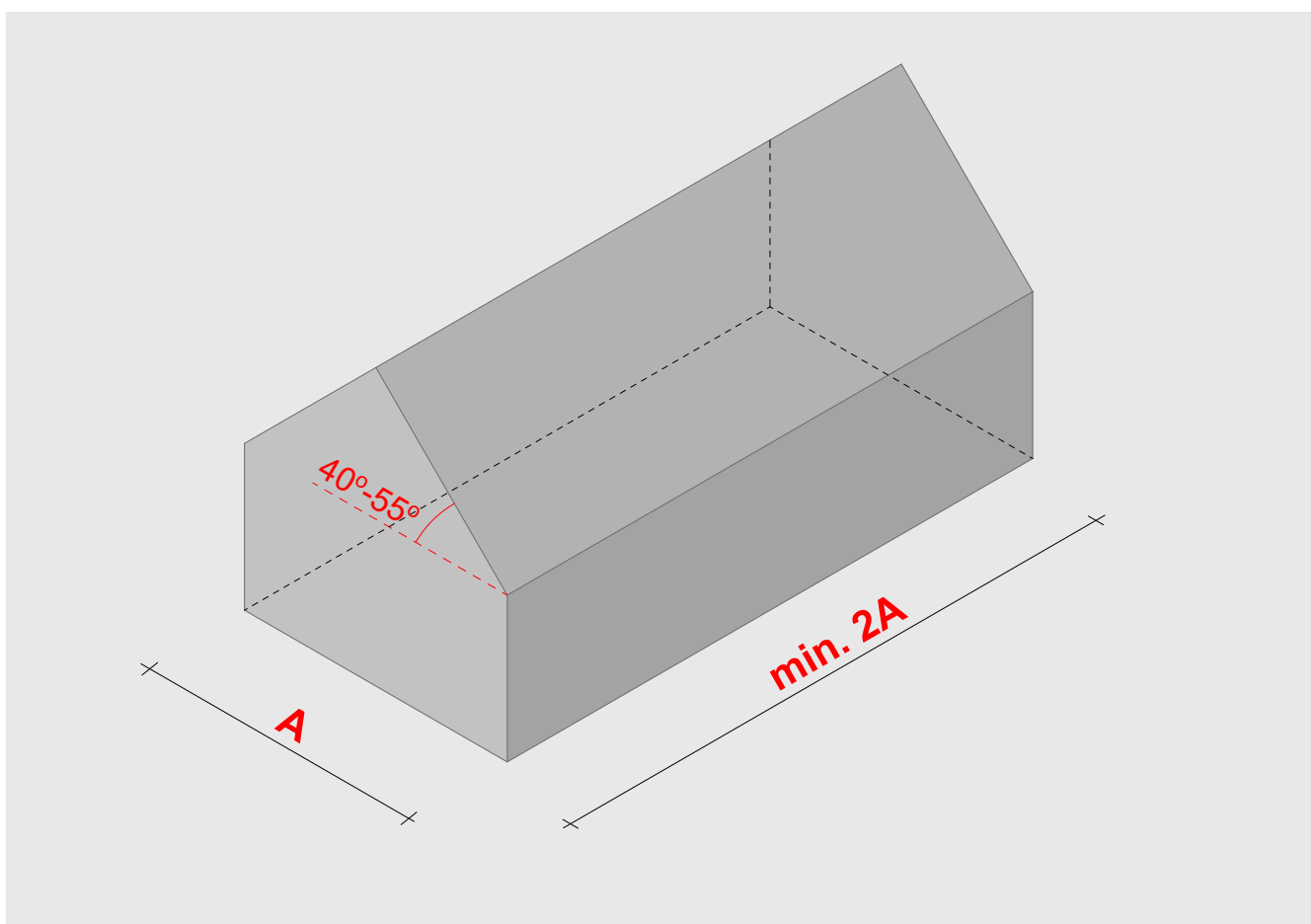
DENSIFICARE NEGATIVĂ







ANEXA 2: PROPORȚII ȘI DISTANȚA ÎNTRE CLĂDIRI SITUATE PE ACEAȘI PARCELĂ

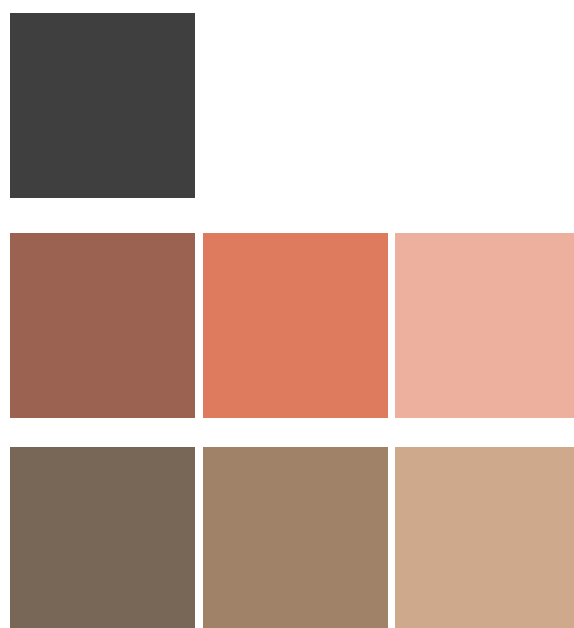


ANEXA 3: PALETARI CULORI ISTORICE

CULORI ISTORICE - PEREȚI



CULORI ISTORICE - SOCLU



MATERIALE DE CONSTRUCȚIE ISTORICE

LEMN



Stejar

Fag

Carpen

PIATRĂ



PĂMÂNT



Pământ bătut



Cărămidă
nearsă

ȘINDRILĂ DE LEMN



SNOPI DE PAIE

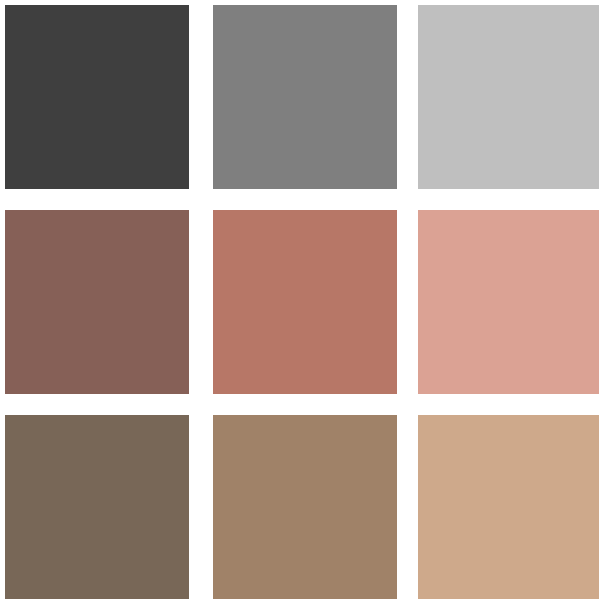


ANEXA 4: PALETARI CULORI DE INSPIRAȚIE BAROCĂ

CULORI DE INSPIRAȚIE BAROCĂ - PEREȚI



CULORI DE INSPIRAȚIE BAROCĂ - SOCLU



MATERIALE DE CONSTRUCTIE FOLOSITE ÎNTRE 1950 - 2000

LEMN



Stejar

Fag

Carpen

PIATRĂ



ZIDĂRIE



Pământ bătut



Cărămidă nearsă

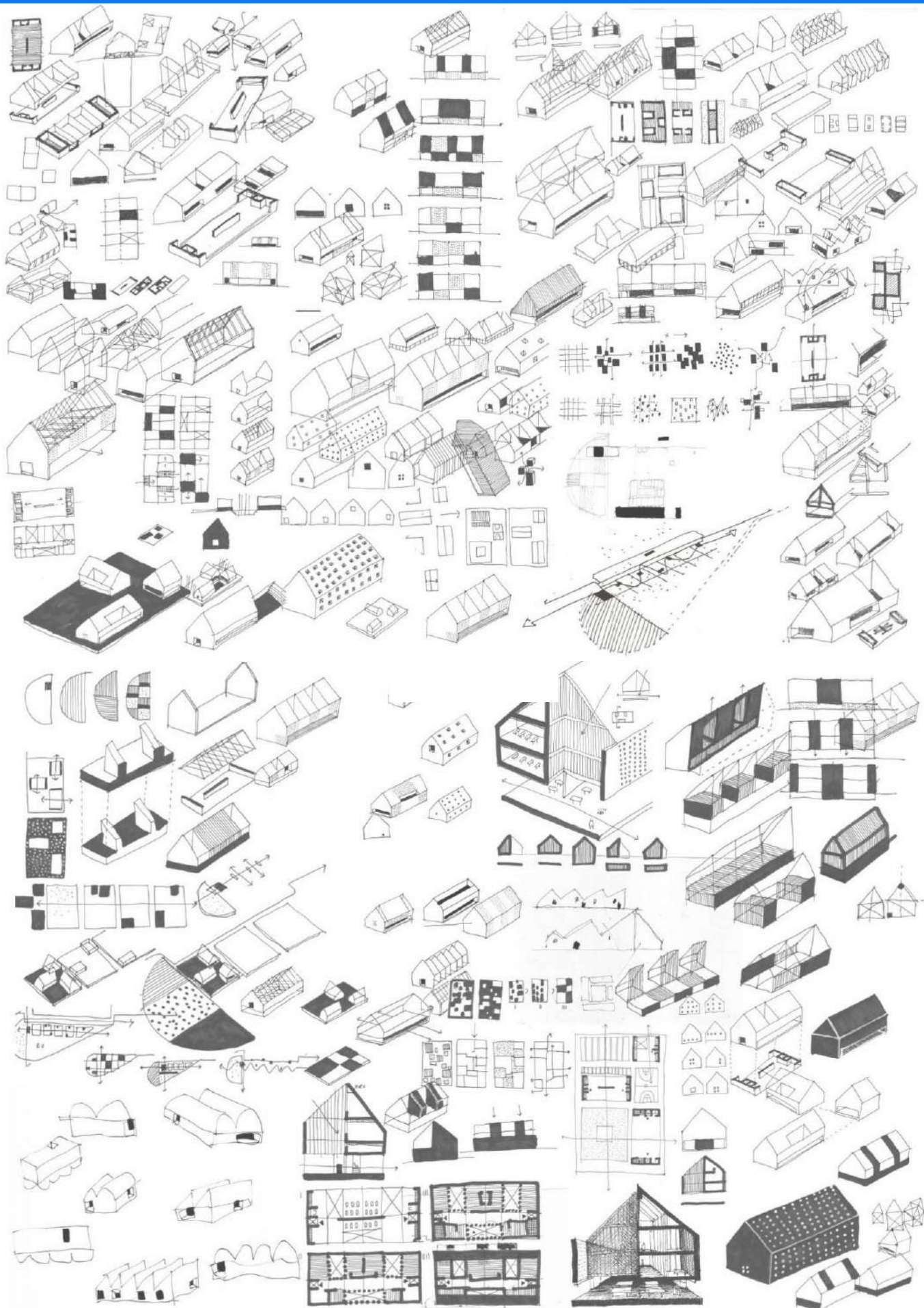


Cărămidă arsă

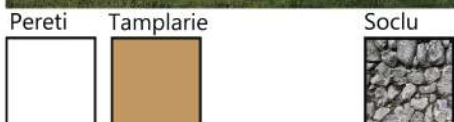
ȚIGLĂ CERAMICĂ



ANEXA 5: Reguli și modul de conformare volumetrică și finisare a fațadelor



ANEXA 5.1. - INTERVENȚII PRIVIND REABILITAREA, REPARAREA ȘI RENOVAREA CONSTRUCȚILOR EXISTENTE - EXEMPLE ORIENTATIVE POZITIVE





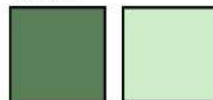
Pereti



Soclu



Pereti



Soclu



Pereti



Soclu



Pereti



Soclu



Pereti



Soclu



Pereti



Soclu



Pereti



Soclu



Pereti



Soclu





- ✔️ ACOPERIȘ ÎN 2 APE SIMETRICE 40°-55°
- ✔️ FRONTISPICIU
- ✔️ STEAȘINĂ FRÂNTĂ
- ✔️ REGIM DE ÎNĂLȚIME

- ✔️ PĂSTRAREA TÂMPLĂRIEI ORIGINALE
- ✔️ CULORI ȘI MATERIALE
- ✔️ PROPORȚII
- ✔️ TRANSFORMARE POD ÎN SPAȚIU LOCUIBIL

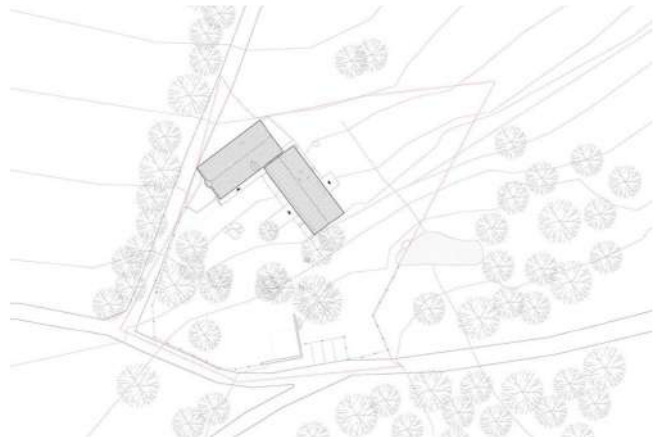




- ✔ ACOPERIȘ ÎN 2 APE SIMETRICE 40°-55°
- ✔ FRONTISPICIU
- ✔ STREAȘINĂ FRÂNTĂ
- ✔ TRANSFORMARE POD ÎN SPAȚIU LOCUIBIL
- ✔ PĂSTRAREA TÂMLĂRIEI ORIGINALE
- ✔ CULORI ȘI MATERIALE
- ✔ PROPORȚII
- ✔ REGIM DE ÎNĂLȚIME



- ✔ ACOPERIȘ ÎN 2 APE SIMETRICE 40°-55°
- ✔ FRONTISPICIU
- ✔ STEAȘINĂ FRÂNTĂ
- ✔ TRANSFORMARE POD ÎN SPAȚIU LOCUIBIL
- ✔ PĂSTRAREA TÂMPLĂRIEI ORIGINALE
- ✔ CULORI ȘI MATERIALE
- ✔ PROPORȚII
- ✔ REGIM DE ÎNĂLȚIME





- ✔️ ACOPERIȘ ÎN 2 APE SIMETRICE 40°-55°
- ✔️ FRONTISPICIU
- ✔️ PROPORȚII
- ✔️ REFUNȚIONALIZARE
- ✔️ CULORI ȘI MATERIALE

- ✔️ REABILITAREA TÂMLĂRIEI UȘILOR
ORIGINALE SAU ÎNLOCUIRE PRIN
REFOLOSIREA MATERIALELOR VECHI
AFLATE ÎN STARE BUNA
- ✔️ REGIM DE ÎNĂLȚIME



✔ ACOPERIȘ ÎN 2 APE SIMETRICE 40°-55°

✔ FRONTISPICIU

✔ PROPORȚII

✔ REFUNȚIONALIZARE

✔ CULORI ȘI MATERIALE

✔ REABILITAREA TÂMLĂRIEI UȘILOR

ORIGINALE SAU ÎNLOCUIRE PRIN

REFOLOSIREA MATERIALELOR VECHI

AFLATE ÎN STARE BUNA

✔ REGIM DE ÎNĂLȚIME

INTERVENȚII PRIVIND REABILITAREA, REPARAREA ȘI RENOVAREA CONSTRUCȚILOR EXISTENTE - CASE ȘI ANEXE - EXEMPLE ORIENTATIVE **NEGATIVE**



- ✗ ACOPERIȘ ÎN 2 APE SIMETRICE 40°-55°
- ✗ FRONTISPICIU
- ✗ PROPORȚII
- ✗ CULORI ȘI MATERIALE

Nota:

CULORI ȘI MATERIALE: Folosirea unor culori și materiale care nu sunt specifice locale. Deasemenea abordări cromatice diferite pentru clădirile aparținând aceleași gospodării este interzisă.



- ✓ REPARAREA TÂMLĂRIEI UȘILOR
ORIGINALE SAU ÎNLOCUIRE PRIN
TÂMLĂRII CONFORME CU ORIGINALUL
- ✓ REGIM DE ÎNĂLȚIME



- ✓ ACOPERIȘ ÎN 2 APE SIMETRICE 40°-55°
- ✓ FRONTISPICIU
- ✓ PROPORȚII
- ✗ CULORI ȘI MATERIALE

Nota:

CULORI ȘI MATERIALE: Folosirea unor culori și materiale care nu sunt specifice locale este interzisă. Folosirea materialelor plastice precum placă ondulată din polycarbonat, ori tablă lucioasă este interzisă.



- ✓ REABILITAREA TÂMLĂRIEI UȘILOR
ORIGINALE SAU ÎNLOCUIRE PRIN
TÂMLĂRII CONFORME CU ORIGINALUL
- ✓ REGIM DE ÎNĂLȚIME



ANEXA 5.2. INTERVENȚII PRIVIND MODERNIZAREA, EXTINDEREA ȘI REFUNȚIONALIZAREA CONSTRUCTILOR EXISTENTE - EXEMPLE ORIENTATIVE **POZITIVE**



- ✔ ACOPERIȘ ÎN 2 APE SIMETRICE 40°-55°
- ✔ FRONTISPICIU
- ✔ CULORI ȘI MATERIALE
- ✔ TRANSFORMARE POD ÎN SPAȚIU LOCUIBIL

- ✔ MODIFICAREA GOLURILOR ȘI A TÂMLĂRIEI ORIGINALE
- ✔ PROPORȚII
- ✔ REGIM DE ÎNĂLȚIME



- ✓ ACOPERIȘ ÎN 2 APE SIMETRICE 40°-55°
- ✓ FRONTISPICIU
- ✓ CULORI ȘI MATERIALE

- ✓ MODIFICAREA GOLURILOR ȘI A TÂMLĂRIEI ORIGINALE
- ✓ PROPORȚII
- ✓ REGIM DE ÎNĂLȚIME



✔ ACOPERIȘ ÎN 2 APE SIMETRICE 40°-55°

✔ FRONTISPICIU

✔ CULORI ȘI MATERIALE

○ MODIFICAREA GOLURILOR ȘI A TÂMLĂRIEI ORIGINALE

○ PROPORȚII

✔ REGIM DE ÎNĂLȚIME

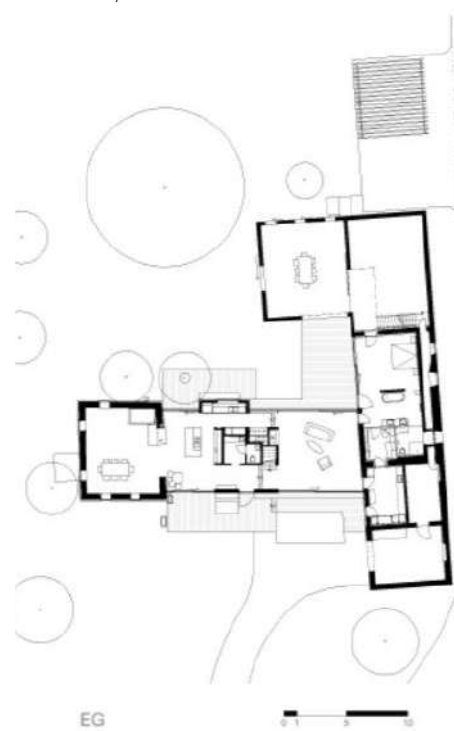
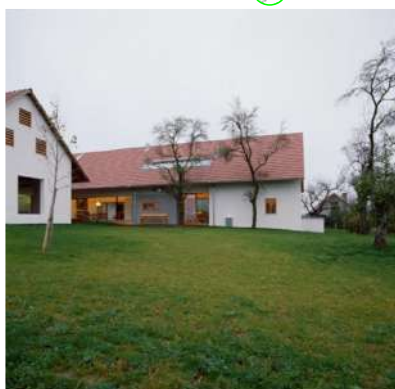


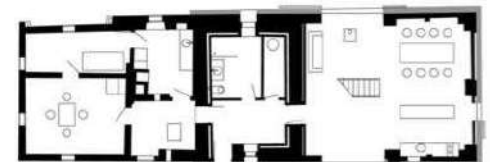
INTERVENȚII **POZITIVE PRIVIND CONSTRUCȚILE EXISTENTE - MANSARDARE**



- ✔ ACOPERIȘ ÎN 2 APE SIMETRICE 40°-55°
- ✔ FRONTISPICIU
- ✔ MANSARDARE/EXTINDERE CLĂDIRE
EXISTENTĂ

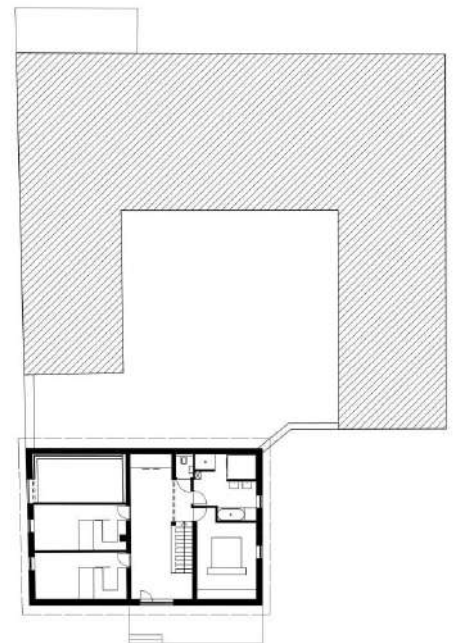
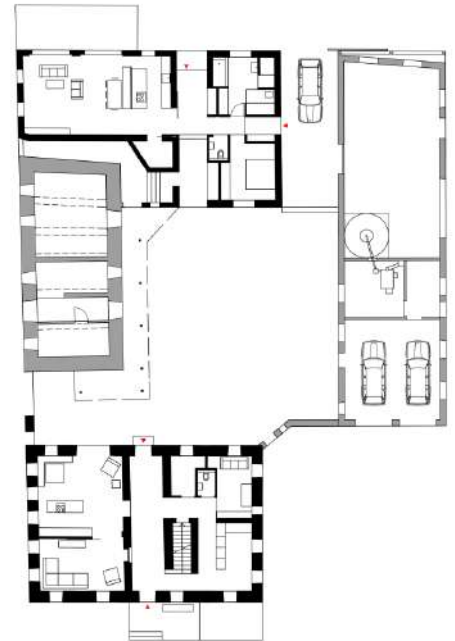
- ✔ MODIFICAREA GOLURILOR ȘI A
TÂMLĂRIEI ORIGINALE
- ✔ CULORI ȘI MATERIALE
- ✔ PROPORȚII
- ✔ REGIM DE ÎNĂLȚIME





- ✔ ACOPERIȘ ÎN 2 APE SIMETRICE 40°-55°
- ✔ FRONTISPICIU
- ✔ PROPORȚII
- ✔ REFUNȚIONALIZARE
- ✔ CULORI ȘI MATERIALE

- ✔ MODIFICAREA GOLURILOR ȘI A TÂMLĂRIEI ORIGINALE
- ✔ REGIM DE ÎNĂLȚIME



- ✔ ACOPERIȘ ÎN 2 APE SIMETRICE 40°-55°
- ✔ PROPORȚII
- ✔ REFUNȚIONALIZARE
- ✔ CULORI ȘI MATERIALE
- ✔ REGIM DE ÎNĂLȚIME

- ✔ MODIFICAREA GOLURILOR ȘI A TÂMLĂRIEI ORIGINALE
- ✔ EXTINDEREA URMĂREȘTE TIPOLOGIA SPECIFICĂ LOCALĂ

INTERVENȚII **NEGATIVE** PRIVIND MODERNIZAREA, EXTINDEREA, REFUNȚIONALIZAREA ȘI RENOVAREA CONSTRUCȚIILE EXISTENTE - CASE ȘI GOSPODĂRII - EXEMPLE



- ✓ ACOPERIȘ ÎN 2 APE SIMETRICE 40°-55°
- ✗ PROPORȚII
- ✗ CULORI ȘI MATERIALE
- ✓ REGIM DE ÎNĂLȚIME

- ✓ MODIFICAREA GOLURILOR ȘI A TÂMLĂRIEI ORIGINALE
- ✗ EXTINDEREA URMĂREȘTE TIPOLOGIA SPECIFICĂ LOCALĂ

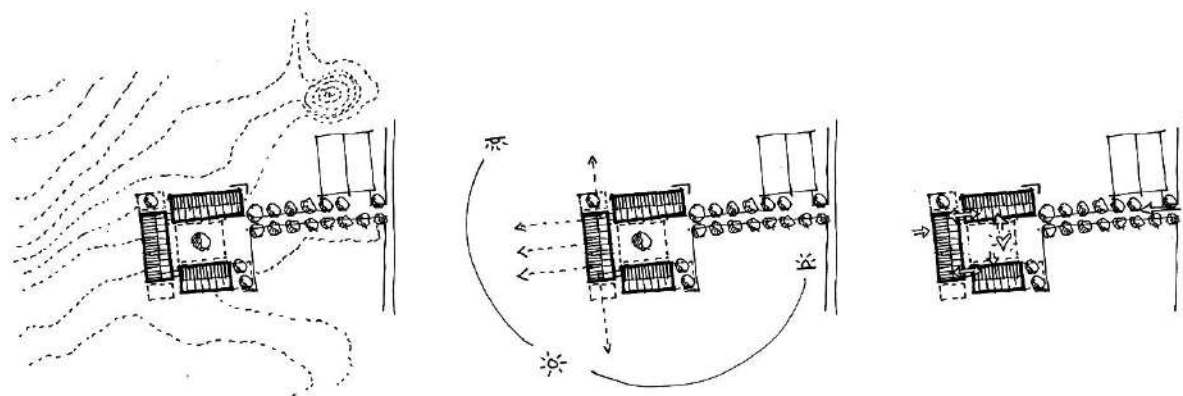
Nota:

CULORI ȘI MATERIALE: Folosirea unor culori și materiale care nu sunt specifice locale este interzisă. Folosirea materialelor plastice precum placă ondulată din policarbonat, ori tablă lucioasă este interzisă.

Atât extinderea pe verticală cât și extinderea pe orizontală nu se încadrează în proporțiile specifice locale. Intervențiile sunt de tip parazită, fără a respecta proporțiile specifice locale.

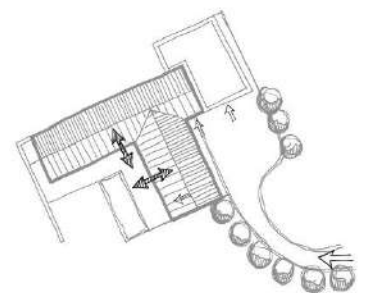
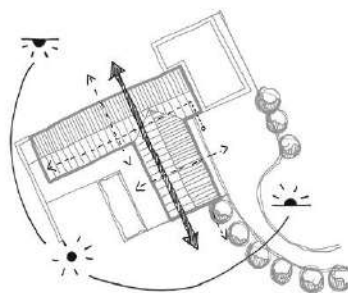
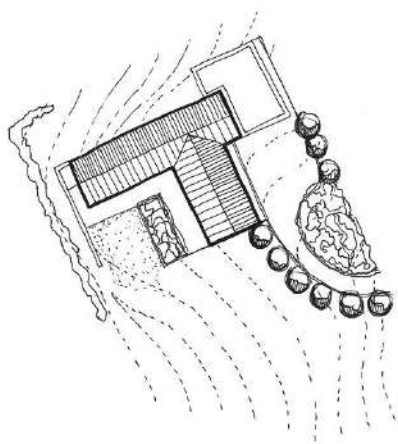
Este interzisă poziționarea balcoanelor pe fațada principală (spre zona de acces în gospodărie).

ANEXA 5.3. CONSTRUCTIILE NOI - EXEMPLE ORIENTATIVE POZITIVE



- ✔ ACOPERIȘ ÎN 2 APE SIMETRICE 40°-55°
- ✔ PROPORȚII
- ✔ CULORI ȘI MATERIALE
- ✔ RAPORT PLIN GOL
- ✔ REGIM DE ÎNĂLȚIME

- ✔ FRONTISPICIU
- ✔ COMPOZIȚIA VOLUMETRICĂ SE ÎNCADREAZĂ ÎN TIPOLOGIA SPECIFICĂ LOCALĂ - ÎN FORMĂ DE U
- ✔ REGIM DE ÎNĂLȚIME



- ✓ ACOPERIȘ ÎN 2 APE SIMETRICE 40°-55°
- ✓ PROPORȚII
- ✓ CULORI ȘI MATERIALE
- ✓ RAPORT PLIN GOL
- ✓ REGIM DE ÎNĂLȚIME

- ✓ FRONTISPICIU
- ✓ COMPOZIȚIA VOLUMETRICĂ SE ÎNCADREAZĂ ÎN TIPOLOGIA SPECIFICĂ LOCALĂ - ÎN FORMĂ DE L
- ✓ REGIM DE ÎNĂLȚIME



- ✔ ACOPERIȘ ÎN 2 APE SIMETRICE 40°-55°
- ✔ PROPORȚII
- ✔ CULORI ȘI MATERIALE
- ✔ RAPORT PLIN GOL
- ✔ REGIM DE ÎNĂLȚIME

- ✔ FRONTISPICIU
- ✔ COMPOZIȚIA VOLUMETRICĂ SE ÎNCADREAZĂ ÎN TIPOLOGIA SPECIFICĂ LOCALĂ - PARALEL
- ✔ REGIM DE ÎNĂLȚIME



- ✔ ACOPERIȘ ÎN 2 APE SIMETRICE 40°-55°
- ✔ PROPORȚII
- ✔ CULORI ȘI MATERIALE
- ✔ RAPORT PLIN GOL
- ✔ REGIM DE ÎNĂLȚIME

- ✔ FRONTISPICIU
- ✔ COMPOZIȚIA VOLUMETRICĂ SE ÎNCADREAZĂ ÎN TIPOLOGIA SPECIFICĂ LOCALĂ - ÎN FORMĂ DE L
- ✔ REGIM DE ÎNĂLȚIME



- ✔ ACOPERIȘ ÎN 2 APE SIMETRICE 40°-55°
- ✔ PROPORȚII
- ✔ CULORI ȘI MATERIALE
- ✔ RAPORT PLIN GOL

- ✔ RESPECTĂ TIPOLGIA SPECIFICĂ LOCALĂ
- ✔ COMPOZIȚIA VOLUMETRICĂ SE ÎNCADREAZĂ ÎN TIPOLOGIA SPECIFICĂ LOCALĂ - ÎN FORMĂ DE U



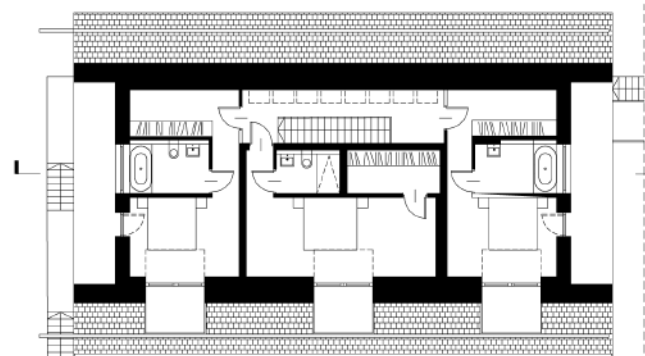
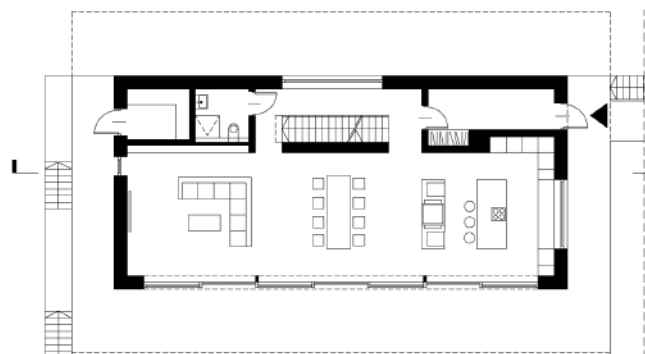
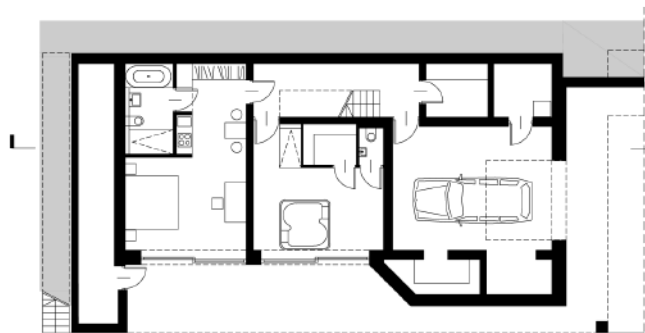


- ✓ ACOPERIȘ ÎN 2 APE SIMETRICE 40°-55°
- ✓ PROPORȚII
- ✓ CULORI ȘI MATERIALE
- ✓ RAPORT PLIN GOL
- ✓ REGIM DE ÎNĂLȚIME

- ✓ FRONTISPICIU
- ✓ COMPOZIȚIA VOLUMETRICĂ SE ÎNCADREAZĂ ÎN TIPOLOGIA SPECIFICĂ LOCALĂ - ÎN FORMĂ DE L



EXEMPLE POZITIVE - CASE/GOSPODĂRII ÎN FORMĂ DE "L"



- ✔️ ACOPERIȘ ÎN 2 APE SIMETRICE 40°-55°
- ✔️ PROPORȚII
- ✔️ CULORI ȘI MATERIALE
- ✔️ RAPORT PLIN GOL

- ✔️ FRONTISPICIU
- ✔️ CONFORMARE LA TERENUL DENIVELAT
- ✔️ REGIM DE ÎNĂLȚIME

INTERVENȚII **NEGATIVE** PRIVIND CONSTRUCȚILE NOI - CASE ȘI GOSPODĂRII - EXEMPLE

- ❌ ACOPERIȘ ÎN 2 APE SIMETRICE 40°-55°
- ❌ PROPORȚII
- ❌ CULORI ȘI MATERIALE
- ✅ RAPORT PLIN GOL
- ❌ REGIM DE ÎNĂLȚIME

- ❌ FRONTISPICIU
- ❌ COMPOZIȚIA VOLUMETRICĂ SE ÎNCADREAZĂ ÎN TIPOLOGIA SPECIFICĂ LOCALĂ

Nota:

CULORI ȘI MATERIALE: Folosirea unor culori și materiale care nu sunt specifice locale este interzisă. Folosirea materialelor precum placă ondulată din azbocimet, ori tablă lucioasă este interzisă.

Prezența elementelor parazitare (antene parabolice).

Forma șarpantei și proporțiile acesteia nu se încadrează în specificul local.

INTERVENȚII **NEGATIVE** PRIVIND CONSTRUCȚILE NOI - CASE ȘI GOSPODĂRII - EXEMPLE



- ❌ ACOPERIȘ ÎN 2 APE SIMETRICE 40°-55°
- ❌ PROPORȚII
- ✅ CULORI ȘI MATERIALE
- ✅ RAPORT PLIN GOL
- ✅ REGIM DE ÎNĂLȚIME

- ❌ FRONTISPICIU
- ❌ COMPOZIȚIA VOLUMETRICĂ SE ÎNCADREAZĂ ÎN TIPOLOGIA SPECIFICĂ LOCALĂ

ANEXA 5.4.: CONSTRUCTII NOI CU ALTE FUNCTIUNI - EXEMPLE ORIENTATIVE POZITIVE



ANEXA 5.3.: CONSTRUCTII CU ALTE FUNCTIUNI - EXEMPLE ORIENTATIVE **NEGATIVE**



ANEXA 6: MATERIALE DE CONSTRUCȚIE NOI - EXEMPLE ORIENTATIVE **POZITIVE**

LEMN



PIATRĂ



ARDEZIE



ȘINDRILĂ DE LEMN



SNOPI DE PAIE



ȚIGLĂ CERAMICĂ

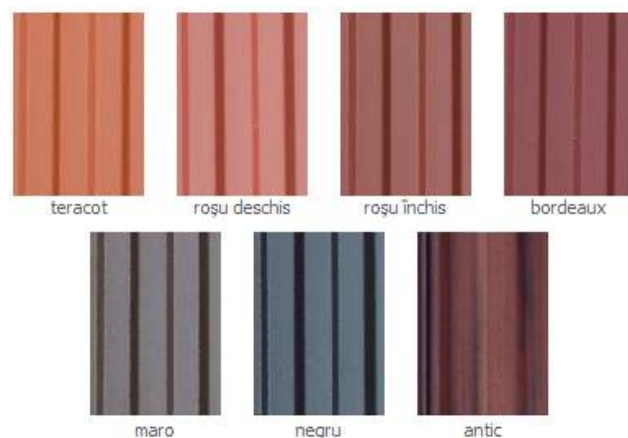
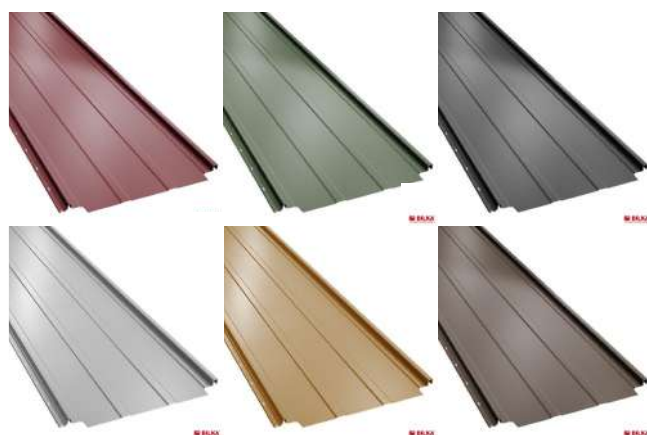


TABLA FĂLȚUITĂ - MATĂ



MATERIALE DE CONSTRUCȚIE NOI INTERZIRE

ȚIGLĂ METALICĂ



RAL 1021

Lucios

RAL 3000

Lucios



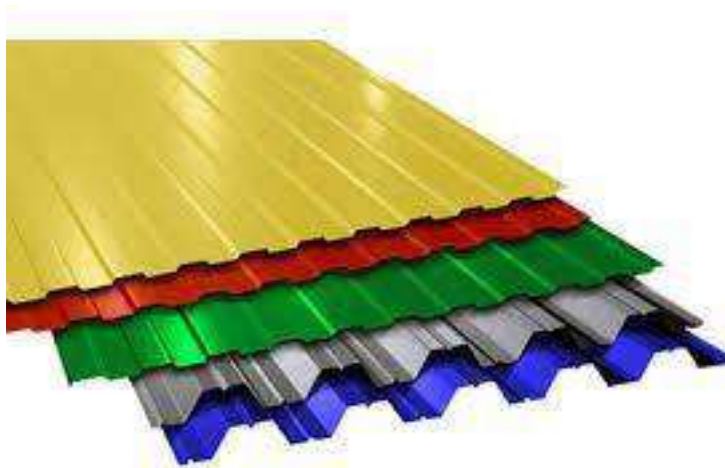
RAL 5010

Lucios

RAL 6005

Lucios/M

TABLA FĂLȚUITĂ



PLACĂ DIN AZBOCIMENT



PLACĂ ONDULATĂ POLICARBONAT

ARDEZIE DIN PLASTIC

RULOURI ONDULATE

FIBRĂ DE STICLĂ ONDULATĂ



PLĂCI CERAMICE

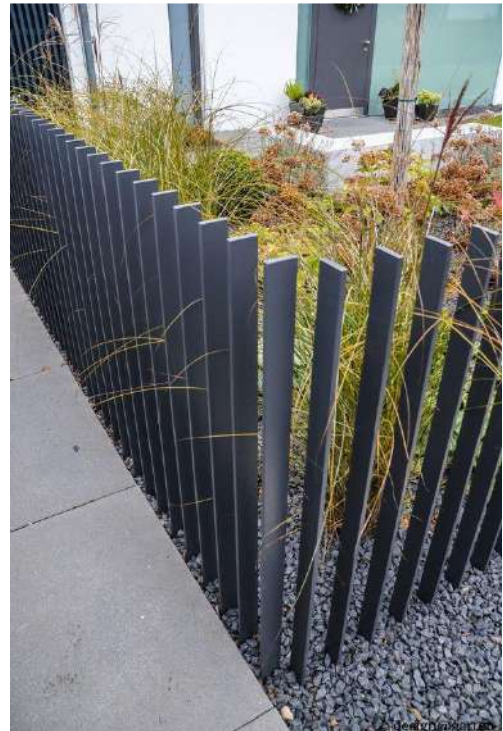
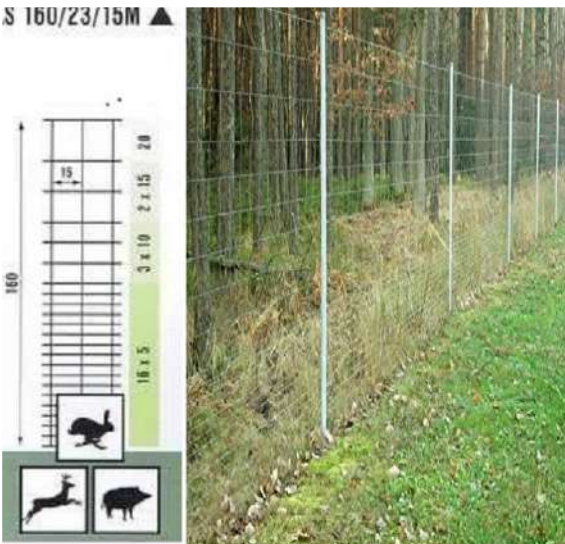


LAMBRIU PVC PENTRU EXTERIOR



ANEXA 7: ÎMPREJMUIRI - EXEMPLE ORIENTATIVE POZITIVE







ÎMPREJMUIRI - EXEMPLE ORIENTATIVE **NEGATIVE**

