



PRIMĂRIA COMUNEI LUGAȘU DE JOS



Nr. 3416 din 29.07.2022

INFORMARE

În conformitate cu dispozițiile art. 7 alin. 1 și 2 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată cu modificările și completările ulterioare, viceprimarul comunei Lugașu de Jos aduce, azi 29.07.2022, la cunoștință publică inițierea actului administrativ cu caracter normativ:

- Proiect de hotărâre 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;

În temeiul prevederilor art. 7, alin 4 din aceeași lege cei interesați pot trimite în scris propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectele de acte normative la adresa de e-mail lugasudejos@yahoo.com sau la sediul Primăriei Comunei Lugașu de Jos în termen de 10 zile calendaristice de la data publicării acestuia pe site-ul Comunei Lugașu de Jos.

Proiectul de hotărâre poate fi consultat pe site-ul propriu, la rubrica anunțuri precum și la primăria Comunei Lugașu de Jos.

Viceprimar,
Cofar Cătălin Nicolae



ROMANIA
PRIMĂRIA
COMUNEI
Lugașu de Jos
JUDEȚUL BIHOR



ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA LUGAȘU DE JOS
CONSILIUL LOCAL

Sat Lugașu de Jos, nr.177- 417315

Tel/Fax: 0259/34-63-36, Mobil: 0729/90-69-19,
mail:lugasudejos@yahoo.com Web: www.lugasudejos.ro, CIF: 4411300

Nr. 64 din 29.07.2022

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea Ghidului de construire în zona montană a comunei Lugașu de Jos

Analizând referatul de aprobare nr. 3417 din 29.07.2022 prezentat de Cofar Cătălin Nicolae, viceprimarul comunei Lugașu de Jos și raportul de specialitate nr. 3418 din 29.07.2022 întocmit de Erdei Robert, arhitect șef, la proiectul de hotărâre privind aprobarea Ghidului de construire în zona montană a comunei Lugașu de Jos

Ținând cont de prevederile:

- Art. 173, alin (3), lit. d) și alin. (5) lit. n), o), p) și art. 191, alin (1) lit. e) și alin (6) lit b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 21 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

În scopul stabilirii unor cerințe minimale privind prescripțiile de construibilitate care să se aplice în zonele de turism și agrement precum și în zonele de locuire cu potențial turistic, situate în zona montană a comunei Lugașu de Jos,

În baza prevederilor art. 129, alin (2), lit. a.), și alin. (6), lit. c.) și art. 139, alin. (1), coroborat cu alin. (3), lit. g.) și a art. 196, alin. (1), lit. a.) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Consiliul local al comunei Lugașu de Jos,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Ghidul de construire în zona montană a comunei Lugașu de Jos, denumit în continuare Ghidul, cuprins în Anexa nr. 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. . Ghidul va fi aplicat pe întreaga rază teritorială a Comunei Lugașu de Jos.

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire se încredințează Arhitectul – șef al comunei Lugașu de Jos.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al comunei, cu:

- Instituția Prefectului, județul Bihor;
- Primarul Comunei Lugașu de Jos;
- Arhitect-șef.

VICEPRIMAR,
COFAR CĂTĂLIN NICOLAE





PRIMĂRIA COMUNEI LUGAȘU DE JOS



Nr. 3417 din 29.07.2022

REFERAT DE APROBARE La Proiectul de hotărâre pentru aprobarea Ghidului de construire în zona montană a comunei Lugașu de Jos

Potrivit prevederilor art. 21 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, consiliul local coordonează activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism la nivel local, conform legii.

Ghidul are ca obiectiv principal crearea unui cadru normativ unitar și coerent, prin reglementarea unor cerințe minimale la regimul de construire prin raportare la specificul zonei. Scopul Regulamentului este acela de a avea un fond construit și elemente de peisaj antropic în vederea asigurării unui caracter unitar de reglementare vizând introducerea și asigurarea respectării unor cerințe minimale în ceea ce privește regimul de construire pentru asigurarea păstrării specificului zonei montane.

De asemenea, se propune reglementarea și fundamentarea unei dezvoltări care să aibă la bază o arhitectură autentică prin clarificarea unor aspecte ce țin de planurile de urbanism – actuale, în elaborare sau viitoare, studii de inițiere, certificate de urbanism, consultare publică și promovare turistică.

Raportat la necesitatea și oportunitatea adoptării 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.

Având în vedere dispozițiile art. 24 din Legea nr. 350/2001, care stipulează că primarul comunei, prin structura din cadrul aparatului de specialitate a consiliului local condusă de arhitectul-șef, asigură elaborarea de proiecte de de strategii de dezvoltare teritorială și le supune aprobării consiliului județeanș

În temeiul art. 135 alin. (8) lit. A) din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, care stipulează că fiecare proiect de hotărâre înscris în ordinea de zi a ședinței consiliului local este supus dezbaterii numai dacă este însoțit de referatul de aprobare, ca instrument de prezentare și motivare, semnat de inițiator.

Față de cele mai sus precizate,

PROPUN

CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI LUGAȘU DE JOS

Adoptarea proiectului de hotărâre pentru aprobarea Ghidului de construire în zona montană a comunei Lugașu de Jos.

VICEPRIMAR,
COFAR CĂTĂLIN NICOLAE





PRIMĂRIA COMUNEI LUGAȘU DE JOS



Nr. 3418 din 29.07.2022

RAPORT DE SPECIALITATE La Proiectul de hotărâre pentru aprobarea Ghidului de construire în zona montană a comunei Lugașu de Jos

Raportat la faptul că art. 30 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, stipulează că proiectele de acte normative trebuie însoțite de instrumente de prezentare și motivare ale noilor reglementări propuse, al căror conținut este prevăzut la art. 31 din același act normativ, se impune evaluarea impactului proiectului de act normativ sub următoarele aspecte:

a.) motivul adoptării actului normativ: prezentul proiect de hotărâre a Consiliului Local al Comunei Lugașu de Jos are ca scop stabilirea unor prevederi minimale, obligatorii pentru terenurile din zona montană a comunei Lugașu de Jos, referitoare la regimul de constructibilitate și funcțiunile premise, pentru păstrarea specificului fiecărei zone și interzicerii amplasării construcțiilor parazitare.

b.) impactul socioeconomic al proiectului de act normativ: prezentul regulament nu are impact asupra mediului macroeconomic sau de afaceri.

În ceea ce privește mediul social proiectul de act normative are impact în privința relațiilor sociale referitoare la obligațiile impuse deținătorilor de terenuri în ceea ce privește prevederile minimale care trebuie respectate în vederea autorizării executării lucrărilor de construcții.

De asemenea, proiectul are impact asupra protecției mediului, întrucât prin punerea în aplicare a regulilor propuse se va asigura cadrul necesar în vederea protejării cadrului natural și antropic și asigurării specificului local.

c.) impactul financiar al proiectului de act normativ: prezentul proiect de act normative are impact minimal asupra bugetului Consiliului Local care va contacta elaborarea unor Planuri urbanistice zonale privind zonele de agreement și turism.

ÎNTOCMIT,
ARHITECT ȘEF,
ING. ERDEI ROBERT-IMRE



GHID DE CONSTRUIRE IN ZONA MONTANA A COMUNEI LUGAȘU DE JOS

REGULI PENTRU CONSTRUCȚII NOI- IN INTRAVILANUL LOCALITAȚILOR LUGAȘU DE JOS, LUGAȘU DE SUS ȘI URVIND

Funcțiunea zonei

Funcțiunile preponderente sunt vor fi locuirea (locuinte individuale, case de vacanta), institutii (salvamont, centre de informare turistica) și servicii- de turism (pensiuni, hoteluri, cabane), comert (spatii comerciale, ateliere meșteșugarești), funcțiuni de agrement si recreere • Se recomanda o dezvoltare armonioasa și coerenta precum și asigurarea compatibilitatii intre funcțiunile propuse.

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

Construcțiile realizate trebuie sa nu afecteze specificul zonei și sa nu obtureze campul vizual (mai ales in cazul unui relief impozant, de mare effect peisagistic -chei, stanci, cascade, ș.a.). Pentru mcadrarea zonei intr-un flux turistic de amploare, care sa contribuie la ridicarea nivelului de trai al localnicilor, sunt necesare o serie de dotari (benzinarii, restaurante, tonete, moteluri, etc.), dar acestea trebuie sa fie amplasate cat mai discret, la distanța suficient de mare de sectoarele cele mai pitorești și mai puțin alterate de activitatea antropica pentru a nu intra in campul vizual al celor care viziteaza obiectivele respective.

Parcela trebuie sa aiba o suprafata minima de 1000 m² in cazul locuintelor iar pentru servicii(pensiuni, hoteluri) minim 2000 m², pentru impiedicarea tndesirii excesive a localitatilor. Frontul stradal va fi de minimum 25 m iar adancimea parcelei va fl mai mare decat frontul stradal • Panta terenului se recomanda sa nu aiba mai mult de 30% pentru realizarea unei constructii. Optim ar fi ca terenul sa aiba cel putin 20% din suprafata terenului plana • Procentul de ocupare a terenului nu va depasi 20% din suprafata terenului. Regimul de construire va fi dicontinuu și un regim de inaltime redus- maxim P+2E. Limita pentru constructs fata de vecini si fata de aliniament va fi de minim 5,00 m • Retragerea fata de limita posterioara va fi egala cu jumatatea inaltimii la cornisa dar nu mai putin de 5,00 m •

Aspectul exterior al clădirii

Conceptul de arhitectura va prelua din exemplele traditionale de pe plan local din Romania precum din exemplele statiunilor montane europene • Se va pune accent pe pante mari de acoperiș, elemente din lemn masiv la fatade si interioare, zidarii și placari din piatra la nivelurile de intrare și flosirea materialelor naturale. Lemnul este un material poros, aerul din exterior patrunde in interior prin fibrele de lemn, fiind filtrat in mod natural. Iar, rașina din interiorul trunchiului va da casei o aroma naturala unica de lemn, care are un efect benefic asupra somnului și sistemul respirator.

Stabilitatea constructiilor si aspectele structurale, calitatea executiei și a materialelor, vor fi urmarite și apreciate ca determinante in evaluarea proiectelor. Folosirea elementelor de lemn masiv la sistemul structural va fi apreciata. Acolo unde nu este posibil - se va permite flosirea stalpilor și grinzilor din lemn cu rol decorativ sau imitarea lemnului prin placarea elementelor structurale.

Se va lua in calcul climatul local(orientarea cladirilor fata de punctele cardinale este importanta pentru utilizarea cat mai eficienta a razelor solare, umiditate, vanturi dominante, etc).

Forma clădirii se va stabili in stricta corespondenfa cu gabaritul functional și functiunea. Masa și aspectul volumetric vor fi determinate de capacitatile functionale, rolul constructiei in ansamblul statiunii și aspectele de incadrare in peisaj. Elementele și decoratiile fara un rol functional, nu vor fi apreciate favorabil. Se dorește un stil potrivit zonelor de recreere, simplu, solid, clar. Calitatea arhitecturala va fi determinata de proportii echilibrate, volume adecvate si o buna relationare cu celelalte clădiri • Distanfa dintre clădiri este importanta in special pentru cahtatea locuirii. Fiecare constructie va putea beneficia de p&saaj, lumina și intimitate. Pastrand distantele corecte, respectați vecinii și dreptul fiecaruia de a se bucura de calitatea mediului. Respectarea distanțelor este necesara și pentru a preveni propagarea incendiilor.

Clădirile nu vor domina peisajul si se vor raporta la scara umana. Ambianta va fi data de clădiri cu o arhitectura diversificata, dimensiuni variate pentru a crea un ritm vizual atractiv. Zonele circulabile se vor trata ca alei pietonale, cu vitrine primitoare și portice cu rol de trecere dintre strada interior. Proiectantii vor avea in vedere ca pentru clădirile/functiunile mai ample sa existe cat mai multe elemente care sa amplifice senzatia de scara umana, aceasta se va obtine prin spargerea volumului in serii de forme mici si simple. Sunt recomandate articulari ale partilor dintr-un volum precum

și altemarea texturilor □ Zonele de acces vor fi tratate cu elemente de arhitectură care vor face o punte dintre ambianta străzii și interior. Se interzice utilizarea materialelor nespecifice regiunii.

Acoperisuri și elemente de acoperire

Forma acoperis

Caracteristica zonei montane o constituie ierile cu multa zapada, ceea ce solicita șarpanta, determinand panta foarte inalta astfel incat apa și zapada sa alunece. Aceasta are avantajul de a se putea amenaja mansarde poduri locuibile. Acoperișurile vor reprezenta o componenta esentiala a peisajului rezultat, precum și a fiecărei construcții în parte. În general, acoperișurile vor fi în doua ape, cu o rezolvare volumetrica simpla, se vor folosi materiale și culori naturale. Forma de baza a acoperisurilor va putea fi articulata cu lucame și frontoane cu rol functional și care vor include ferestre catre spații locuibile la mansarda. Volumul acoperișului va contine cel puțin un nivel locuibil. Acoperișurile în terasa, acoperite cu șarpante false sau decorative, nu sunt permise. Elementele volumetrice secundare ale acoperisurilor vor forma un tot întreg cu acesta, se vor compune astfel încat ansamblul sa fie unul functional și bine articulata. Compoziția elementelor secundare în planul acoperișului poate fi simetrica sau asimetrica. În varianta asimetrica, controlul și echilibrul vor fi atent gestionate — nu se permit forme cu poziționari aleatorii. La proiectarea acoperișurilor se va ține cont în permanenta de aspectul siguranței împotriva caderilor de zapada. Zonele acumularilor de zapada vor fi indicate pe toate planurile prezentate. Aceste suprafețe vor fi clar identificate iar proiectanții vor stabili soluțiile pentru prevenirea rănirii persoanelor sau distrugerii bunurilor. Ariile respective se vor delimita obligatoriu în limitele proprietății. Zonele de intrare - acces persoane vor fi astfel proiectate încat sa nu permita caderile masive de zapada precum și a turturilor.

Panta acoperis

Panta acoperisurilor se va stabili ținând seama de doua criterii: unghi suficient pentru caderea zapezii și încadrarea în ansamblul stațiunii (zonei) și în caracterul arhitecturii montane locale.

În general, panta acoperisurilor se va încadra între 45 și 60 grade, în acest caz soluția finala se va stabili având în vedere și panta construcțiilor vecine. Pantele vor fi uniforme, fara ruperi de unghiuri. Caracterul general va fi dat de acoperisuri în doua ape egale cu pante spre fatadele scurte laterale. Nu sunt recomandate timpane sau diferite de inclinare

intre ape opuse. Din considerente de management a caderii de zapada, pentru zonele cu densitati mai mari de cladiri se recomanda construirea de podiumuri care vor fi utilizate ca zone de aglomerari de zapada.

Material acoperis

Finisajul acoperişurilor este unul vizibil și pregnant în aprecierea calitatii arhitecturale. Este obligatorie folosirea tiglelor ceramice, ardeziei naturale, șindrile/site din lemn (ignifugate), tigle din beton. șindrile bituminoase cu inserție de fibra de sticla, tigle metalice texturate și tabla faltuibila pot fi folosite dacă sunt de calitate superioară. **Sunt interzise placile de azbociment, tiglele din tabla metalica, tabla metalica cu materialele compozite. Tonurile naturale 銳 derivate din culorile peisajului natural sunt obligatorii.** Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local.

Stresini

Cu scop de protecție împotriva ploii și zapazii, a peretilor verticali și a golurilor din aceștia, streșinile reprezintă și elemente care definesc caracterul cladirilor. Arhitectura stresinilor va fi în strictă concordanță cu forma, volumul și proporțiile cladirii. Se va respecta o lățime de minim de 60 cm, preferabil 90-110 cm (la construcțiile P+I+M, P+2-110 cm). Dimensiunile jgheburilor adiacente pațiilor nu se vor lua în calculul lățimii totale ale streșinilor • Condițiile climatice, vantul dominant, curenții de aer și diferențele de temperatură sunt aspecte ce se vor lua în calcul la soluțiile de ventilare adecvată a acoperișului •

Lucame

În modelarea acoperişurilor pot fi folosite lucamele cu rol de iluminare a spațiilor interioare ale mansardelor. La modularea acoperișului cu lucame se vor respecta pantele, materialele și alinierea cu golurile din fațade. Lucame mai lungi de 1,80 m nu sunt permise. Se interzice realizarea lucamelor în forme atipice și a mai multor modele, tipuri și dimensiuni pe același acoperiș.

Aerisiri

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

LuminatoaTC

Folosirea luminatoarelor este permisa cu conditia integrarii acestora in caracterul cladirii. Luminatoare din materiale acrilice cu forme circulare/curbate nu sunt agreate -se vor folosi luminatoare plane, din sticla securizata care sa se armonizeze cu volumul acoperisului •

Dependinle

Proiectul fiecarei cladiri din zona montana trebuie sa reflecte claritate, simplitate și calitate. Exteriorul va reprezenta spatiul și structura interioara a edificiului prin urmarirea caracterului arhitecturii montane. In acest sens, "artificiile" volumetrice gratuite, volumele care nu au o functionalitate, formele si structurile false nu vor fi apreciate.

Cosuri de film

Echipamentele și instalatiile de incalzire vor fi incluse in proiectul preliminar depus. Pot fi folosite placarile din lemn sau piatra la finisarea coșurilor vizibile din exterior. Se accepta și solutiile placarilor din tabla metalica vopsita in culoare neagra. Coșuri cu tabla galvanizata sau din otel nevopsit nu se accepta • Toate tuburile, coșurile de ventilatie și alte extensii ale instalatiilor de incalzire/ventilare trebuie sa apara in plansele desenate pentru a se putea decide asupra solutiei optime de mascare si asupra prezentei cat mai discrete in planul fatadelor.

Jgheaburi si burlane

Unde este posibil, nu se vor monta jgheaburi și burlane pentru a se evita desprinderile accidentale in urma caderilor/alunecarilor masive de zapada. Acolo unde se vor monta, acestea trebuie sa fie din materiale care sa se potriveasca cu culoarea paziei. Este preferabila folosirea tablei de cupru sau alte materiale de calitate superioara.

Antene

Antenele de satelit parabolice (cu exceptia celor cu diametral mai mic de ,0 cm) și antenele TV sau de telefonie (montate pe sol sau pe acoperis) precum și dispunerea cablurilor pe fatade spre domeniul public nu sunt acceptate. Antenele parabolice cu diametrul mai mic de ,0 cm, pot fi acceptate prin prezentarea pieselor desenate ce le vor include; aprobarea se va face pe baza pozitiei acestora prin prisma vizibilitatii din strada/domeniul public și a impactului asupra proprietatilor vecine •

Acumulări de zăpadă și sugestii de design

Chiar dacă fac subiect din punct de vedere structural, acumulările de zăpadă pe acoperișuri au și alte implicații. Cu excepția unor terase/podeste/podine peste parter, prin regulament/ghid nu sunt permise suprafețe plane de acoperiș. • Suprafețele pentru acumulări de zăpadă și curățarea acestora sunt aspecte esențiale privind calitatea și valabilitatea proiectului în ansamblu și vor trebui să răspundă acestor exigențe. Pentru zonele în cauză se vor respecta următoarele:

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

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

- Trecătorii vor fi protejați de caderile bruște de zăpadă printr-o arhitectură adecvată a acoperișului, suprafețelor teraselor/balcoanelor, direcționarea zăpezii prin panta lucamelor și frontoanelor

- Zonele de intrare/porticele vor fi tratate în sensul protejării pietonilor și autovehiculelor de acumulări de zăpadă, gheață sau turturi

- Streșinile vor avea un design robust pentru susținerea încărcărilor mari de zăpadă

- Se va evita proiectarea/montarea de jgheaburi și burlane acolo unde sunt riscuri ca acestea să fie avariate de zăpadă sau gheață; mai mult, acolo unde sunt riscuri de accidente pentru pietoni, se va ține cont de minimizarea formării de turturi prin elementele componente ale acoperișului

- În principiu, pentru a nu permite deformarea sub presiunea zăpezii sau a gheții se vor evita elementele din tablă metalică la acoperișuri

- Managementul acumulării de zăpadă și gheață poate fi îmbunătățit prin ventilarea adecvată a acoperișului (principiul "cold roof, "); în cazul unui acoperiș neventilat, căldura de la partea superioară contribuie la topirea treptată a zăpezii

- apa ce se va scurge spre baza acoperișului va îngheța și va duce la crearea blocurilor de gheață peste streșina, avariind pazia/jgheabul/burlanul și creșterea riscului de accidente.

Zone de acces, uși și ferestre

Simbolistica întreprinderilor

Amenajarea zonei de acces și importanța arhitecturală a acesteia prin gradul de vizibilitate, întărește spiritul comunitar al locului prin deschiderea către vecini, public și

turiști. Se pot crea spații/volume de intrare cu o identitate puternică și distinctă prin utilizarea următoarelor elemente - acoperiș separat, pridvoare, scări, iluminat, etc.

Zonele de acces

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

Stilul și materialele ferestrelor

Dacă sunt executate cu atenție pentru detalii și dacă au proporții frumoase, ferestrele pot constitui accesorii ale unui stil puternic al clădirii. Având în vedere caracterul arhitecturii montane, tâmplăriile din lemn natural sunt obligatorii și apreciate. Din considerente de mentenanță, proprietarii pot alege tâmplării de lemn stratificat. În cazuri speciale, cu acordul comisiei de urbanism se pot aproba tâmplării din alte materiale de înaltă calitate cu proprietăți termoizolante superioare și aspect care să nu contravină ansamblului clădirii. Ferestrele vor fi simple cu deschidere tip ghilotină, simple cu deschidere batantă, duble cu deschidere batantă. Deschidere glisantă pentru tâmplării din alte materiale decât lemnul și ferestrele tip jaluzele nu sunt permise. Tâmplăriile din PVC nu sunt acceptate; excepție face produsele de înaltă calitate, cu proprietăți termoizolante superioare, cu folosirea unei palete de culori în tonuri naturale și cu prezentarea de mostre către comisia de urbanism CJUAT. Fenestrarea va ține cont de funcțiune, proporții, finisajele fațadei și de modul de îmbinare în întregul ansamblu. Sunt recomandate ferestre cu ochiuri de sticlă de mici și medii dimensiuni, în cazul suprafețelor mari de sticlă se va recurge la divizarea prin șproșuri intermediare (baghete ornamentale). Nu sunt permise divizări ale suprafețelor mari din sticlă prin montanți cu grosimi similare ale cadrului. Sticlă cu proprietăți low-e este permisă cu condiția să nu se afecteze transparența și să nu se permită reflectivitatea. La amplasarea ferestrelor, mai cu seamă către fațadele laterale/spate, se va urmări respectarea distanțelor în sensul protejării proprietăților vecine și a distanței minime pentru fereastra de vedere. La nivelul parterului spațiilor comerciale suprafețele

vitrate vor fi divizate prin elemente de structura din piatra sau lemn in sensul potentarii sentimentului/senzasiei de stabilitate structurala. La pozitionarea ferestrelor peste nivelul parterului trebuie tinut cont de liniaritate si echilibru.

Omamentele usilor și ferestrelor

Ușile si ferestrele fara andadramente din piatra sau caramida vor avea profile de ancadrament din lemn. Solbancurile, profilele de exterior și grilajele decorative vor completa ansamblul ferestrelor atat din punct de vedere decorativ cat și functional. Feroneria va respecta stilul și va fi integrate in intreg.

Decoratii, obloane și alte elemente

Elemente decorative precum obloanele de exterior nu sunt permise. Obloanele functionale si jardinierele cu flori sub ferestre sunt permise.

Accesele cQtre spa[ii anexe

Accesele catre spatii de serviciu, spatii secundare sau anexe trebuie sa fie integrate in ansamblul cladirii. Ușile catre garaje și spatiile de serviciu vor fi discrete cu respectarea scarii caracterului montan. Spatiile de depozitare, cutiile poștale, spatiile de colectare a gunoiului, echipamentele de curatare a zapezii, dotarile instalatiilor electrice si incalzire, transformatoarele, boilerile, contoarele de gaze, panourile solare, antenele parabolice, antenele decimetrice, etc. trebuie sa fie proiectate corespunzator destinatiei și se va incerca pe cat posibil integrarea lor in interiorul constructiei, in subsol, ori zone ecranate discret.

Finisaje exterioare pentru pereti si fatade

GeneralitQti

Arhitectura montana combina diverse finisaje care se schimba de la baza constructiei spre partea ei superioara. Folosirea diverselor materiale trebuie sa tina cont de un design rational și coerent • Se va evita urmarirea varietatii - principiu contrar simplitatii arhitecturii montane. Intre nivelul parterului si teren trebuie sa se creeze o legatura vizuala puternica. Materialele alese pentru nivelul de baza vor determina efectul și caracterul cladirii de aceea vor fi un criteriu determinant. In sensul celor descrise mai sus, este de preferat folosirea pietrei naturale ca finisaj pentru nivelul care face legatura cu terenul. Montata mai degraba, fara rigoare sau ritm geometric, se va cauta combinarea și pastrarea muchiiilor originale. In cazul solutiilor de placare cu piatra artificiala, se vor prezenta

mostre, tehnologia de montare și prezentarea de către montator a unor lucrări (portofoliu foto) și unor asigurări ca rezultatul final va fi o replică realistă a pietrei naturale. Elementele structurale din lemn masiv vor fi evidențiate prin utilizarea la console, pergole, arcade, portice de intrare, terase și balcoane. Nivelurile superioare vor fi caracterizate de folosirea lemnului — plăci orizontale sau verticale, elemente structurale, eventuale elemente decorative. Nu este permisă folosirea betonului aparent în tratarea fatadelor sau suprafețelor expuse către public. În general, prin acest regulament, tencuielile decorative nu sunt o soluție pentru fațade. Sunt preferate tencuielile decorative autohtone tradiționale pe baza de ciment alb, praf de piatră, mozaic și agregate mici de culoare albă. Textura poate avea aspect granulat, canelat, stropit, driguit, sclivisit; nu sunt recomandate vopsitorii peste tencuieli, sunt interzise vopsitorii acrilice cu aspect lucios. Fenestrațiile — goluri de ferestre sau ferestre aparente, nu vor depăși 50% din suprafața fațadei, cu excepția nivelurilor parter. Închiderile tip perete-cortina din sticlă, metal sau plăci de beton nu sunt permise. În zonele de clădiri cu densitate mai mare sau în cele comerciale, fațadele adiacente vor respecta o aliniere la stradă pentru continuitatea traseului turiștilor și delimitarea clară a unor alveole urbane prin portice cu lățimi egale. Deși actualul regulament trasează niște direcții pentru un design exterior estetic, corelarea materialelor naturale și elementelor de lemn masiv pentru amenajările interioare cu întregul clădirii este binevenită. Aspectul descris este recomandat la spațiile de primire, holuri și lobby-uri din pensiuni și hoteluri.

Culori

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

Pazii — materials și culori

Se vor propune pazii din lemn vopsit care să susțină caracterul clădirii. Pazii metalice,

din gipscarton de exterior sau din panouri compozite nu vor fi acceptate.

Placări

Materialele folosite pentru placarea peretilor de exterior trebuie sa reflecte coloritul și texturile mediului mconjurator și sa respecte caracterul montan al arhitecturii. Materialele naturale sunt apreciate in toate formele; sunt incurajate placarile din lemn sub toate fbrmele — orizontal, vertical, șindrile, site, lambiuri de exterior, siding, lamele. Dupa caz, panourile cu finisaj din fumir natural din lemn pot fi acceptate . Sunt permise și placari exterioare din lemn masiv finisat. Placarile din PVC și aluminiu nu sunt acceptate. Tencuielile decorative pot fi acceptate la proiecte deosebite cu conditia aplicarii acestora in procent de max 25%, a fblosirii cimentului alb și o executie de inalta calitate. Tencuieli decorative acrilice sau pe baza de compuși sintetici nu sunt acceptate • fn cazul in care peretii exteriori au o inaltime mare, se recomanda micșorarea inaltimei prin elemente din același material dispuse pe directia opusa sau desprinse din planul de baza • fn orice caz, nu se vor folosi mai mult de doua stiluri/forme de placare, in plus, toate fatadele vor fi tratate cu aceleași placari, nu doar fatada de la strada/principala. Folosirea placarilor din lemn va fi atent gestionata din punct de vedere al sigurantei la foe. In acest sens se vor specifica solutiile de ignifugare, rezistentele la foe, specificatiile tehnice și alte masuri de intarziere a propagarii incendiului.

Piatr ă și alte zid&rii

Este recomandata folosirea pietrei in toate fbrmele sale atat ca finisaj pentru placari cat și pentru zidarii. Piatra va fi un material prezent pe toate fatadele constructiei. In principiu, se va folosi piatra naturala - **preferabil de provenienta locala**; totusi, uzanta unor placari de inalta calitate, cu aparenta realistica și calitati ce asigura durabilitatea poate fi acceptata prin detalierea tehnologiei de montaj, specificatiilor tehnice și altor informatii determinante. Montajul se va realiza prin respectarea aceleiași tehnologii ca la piatra naturala. In scopul crearii unui stil individual al constructiilor, este permisa folosirea diferitor tipuri de piatra; se va urmari totusi ca, la cladiri vecine sau la cladiri dintr-un ansamblu, sa nu existe conflicte de imagine sau contraste prea mari.

AmHasaTe grQtare/cosuri de fUm

Acolo unde coșul de fum este localizat pe peretele exterior al cladirii, acesta trebuie sa fie finisat intr-o maniera diferita de cea a ansamblului peretelui și intr-o maniera care

sugereaza ca e parte a șemineului. Materialele de finisaj recomandate pentru aceste foci sunt lemnul și piatra. Materialul de finisaj selectat trebuie sa fie utilizat in mod continuu de la etajul inferior, prin planul acoperișului și pana la partea superioara a incintei coșului. Ar trebui sa se termine la partea superioara a coșului intr-o maniera care asigura o continuitate a coșului • Unde finalitatea coșului de metal se proiecteaza dincolo de carcasa coșului, cantitatea proeminentelor trebuie sa fie de maximum 75 cm și minimum prevazut de legi. Imbracamintea/carcasa coșului trebuie sa aiba continuitate de la cota parterului si sa fie detaliata in așa fel incat sa para coșul ca fiind susținut pe o fundatie.

Carcase pentru panouri electrice si alte dotări

Cutiile electrice și de utilitate și amplasate de sine statator sau ca panouri montate pe perete ar trebui sa fie ascunse sau tratate intr-o maniera integratoare in ansamblul constructiei.

Terase

Terase si balustrade

Se incurajeaza construirea teraselor atat ca mod de a crea o interfata intre cladire și mediul exterior cat și pentru imbogatirea fatadelor. Acestea vor fi integrate in ansamblul constructiilor prin intermediul grinzilor, stalpilor și acoperișului sau spalierele; se va urmari ca prin scara și aspect terasele/balcoanele sa nu para simple appendice ale cladirii. Pentru designul balustradelor este incurajata folosirea elementelor de lemn cu detalii care vor urmari specificul locului. In general, sticla și elementele metalice de imbinare, nu vor fi apreciate. Acolo unde este folosit metalul se incurajeaza fierul forjat sau solutii care ofera imaginea de fier forjat, in toate cazurile finisajul trebuie sa reziste la intemperii. Terasele nu trebuie sa depășeasca retragerile față de limitele proprietății • Terasele trebuie concepute intr-o maniera care sa nu atenteze la intimitatea vecinilor.

Spalierele

Sunt incurajate spalierele ca un simbol al demarcarii intrarilor, aleilor și curtilor interioare in scopul amenajarii peisagistice a proprietatii. Nu se permite ca structura acestora sa depășeasca distanțele față de limita de proprietate.

Peisaj si ambient stradal

General

Elementele peisajului construit vor reflecta caracterul rustic si montan al arhitecturii.

Pentru amenajări exterioare, se va încerca utilizarea vegetației locale. Unde vor fi necesare bariere rutiere ele nu se vor realiza din oțel sau beton, ci din postamente/stalpișori simpli din piatra care vor susține elemente orizontale din lemn. Acolo unde sunt necesare împrejmuiri, acestea se vor realiza tot din piatra și lemn însă este încurajată mai degrabă continuitatea spațiilor deschise, decât împrejmuirea zonelor. Nu este recomandată împrejmuirea aliniamentelor pe loturi cu vile și locuințe unifamiliale. Pe limitele laterale și de spate sunt permise împrejmuiri de maximum 70 cm dublate cu vegetație. În cazul altor funcțiuni (hotel, pensiune, cabane, puncte de informare, dotări de utilitate publică — salvamont, jandarmerie, parcuri amenajate, etc.) se va respecta aceeași regulă de înălțime redusă (70 cm), materiale naturale, dublarea cu vegetație.

Suprafețele de drumuri și șosele ar trebui să minimizeze extinderea drumurilor de pământ, asfalt sau beton. Utilizarea bordurilor și rigolelor nu este încurajată; se preferă șanțuri înierbate. Aspectul și caracterul zonei se va îmbunătăți prin conservarea ⁴naturalului⁵. Se va proteja vegetația existentă, cu valoare ambientală. Acolo unde apar zone abrupte sau alte condiții speciale ale terenului se va solicita un studiu geotehnic. Pentru a crea o imagine (senzație) de calitate, principalul criteriu de amenajare a terenului ce trebuie respectat va fi păstrarea și regenerarea peisajului natural. În toate aspectele legate de design trebuie să se ia în considerare măsurarea.

Autoritatea locală și cea județeană își pot rezerva dreptul de a solicita confirmarea cu regulamente noi, de detaliu, privind amenajarea peisajului sau prezentarea unui studiu de peisaj. Peisajul natural va fi întreținut și îmbogățit în permanență.

Specii noi de arbori și arbuști vor fi plantate pentru întărirea fondului forestier și îmbogățirea cu vegetație tânără a zonei. Amenajările sezoniere pot include copaci acolo unde este posibil. Din considerente de protecție a intimității și proprietății, precum și pentru aspectul de „verde”⁵ în zona vilelor, cabanelor, locuințelor de vacanță, construcțiile trebuie mascate de arbori. Covorul vegetal format din iarbă și flori sălbatice va fi protejat în sensul consolidării „naturalului” zonei.

În zonele centrale ale localităților se va acorda o atenție sporită spațiilor pietonale. Acestea vor fi culoare cu specific comercial, recreativ și turistic, și pot fi valorificate prin o varietate funcțională, calitatea detaliilor finisajelor, vitrine primitoare la parterul clădirilor și zone de acces cu identitate proprie. Elementele de mobilier urban precum bancile, chioșcurile și barierele ar trebui realizate într-o manieră rustică, utilizând lemnul și piatra. În zonele de acces ale clădirilor trebuie asigurată protecția împotriva intemperiilor. Pentru aceasta, în zonele comerciale se recomandă elemente precum arcade, pergole acoperite, verande, console sau alte elemente similare care să creeze o

alee pietonala protejata pentru circulatia pietonilor dintr-o incinta in alta. Simple console sunt de preferat intr-o densitate mai mare a cladirilor. La tratarea suprafetelor aleilor și pietelor se va urmări utilizarea unor elemente de scara mica, durabile și caracter rustic. Nu se accepta asfaltul ca finisaj al aleilor. Utilizarea betonului simplu e descurajata. Este permisa utilizarea pavajului din piatra și betonului texturat si amprenat, cu drenaj adecvat. Trotuarele și aleile pot fi din piatra sau din alte materiale naturale.

Tratarea suprafetelor dure

Trebuie evitata amenajarea suprafetelor dificile ale terenului cu materiale sensibile la umezeala și in general sunt nerecomandate alei pietonale in zone cu pante foarte mari.

Tratarea suprafetelor cu vegetatie

La amenajarea suprafetelor verzi, se va tine cont de principiul intretinerii facile și, pe cat posibil, utilizarii materialelor locale. Dimensiunile vegetatiei trebuie raportate la scara constructiei • Vegetatia nu trebuie sa obtureze patrunderea luminii naturale si vizibilitatea catre vecinatati și peisaj.

In cazul functiunilor turistice, in jurul cladirilor se vor prevedea zone cu echipament si dotari anti-incendiu. Amenajarea covoarelor de iarba și flori va utiliza -pe cat posibil- vegetatia locala. Unde sunt necesare irigatii, acestea se vor realiza prin țevi subterane.

Imprejmuirile/Gardurile

Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public datorita calitatii de participare la crearea peisajului rural, alaturi de constructiile pe care le protejeaza, sau a caror parcela o delimiteaza. In general, imprejmuirile (inclusiv gardurile din lemn și gardurile vii formate sa creeze o imprejmuire naturala) sunt descurajate, in scopul pastrarii sensului mediului natural și al comunitatii. In situatii bine motivate (ex. intruziunea animalelor), se pot aproba solutii de imprejmuiri respectand o inaltime maxima de 70 cm, materiale naturale, culori in concordanta cu mediul inconjurator și eventual dublare cu gard viu. Se interzic gardurile opace prin folosirea tablei, zidarie, metal sau cele din sarma ghimpata.

Terasarea

Terasarea terenului trebuie facuta intr-o maniera care sa permita apei sa se scurga pe langa cladiri si sa nu fie directionata catre proprietatile invecinate. Daca conditiile sitului sunt de așa maniera incat apa in mod constant curge de-a lungul limitei de proprietate, aceste

conditii pot persista cu conditia ca amenajarile viitoare ale terenului sa nu mareasca volumul debitului de apa. Ramparea trebuie facuta intr-un mod natural, facil, cu descurajarea utilizarii zidurilor de sprijin. Se incearca mentinerea pe cat posibil a reliefului existent. Eventuale interventii vor urmari adaptarea la pantele existente, prezervarea vegetatiei si solutii avizate pentru evacuarea apelor pluviale •

Signalistica Si iluminat

Signalistica

Semnele pot fi doar din material solid și doar iluminate frontal. Nu se accepta iluminarea din spate sau cu halogen. Semnele montate in consola pe fatada cladirii vor fi solide, sub forma unui banner și nu mai mari de 1xlm. Ca material pentru pancarde, se incurajeaza utilizarea lemnului natural. Nu se accepta surse de lumina de tip neon.

Numerotarea ciadirilor

Fiecare cladire va avea propriul numar, clar vizibil din strada. Cu toate astea numerele se vor trata intr-o maniera apropiata finisajului cladirii. Nu sunt permise litere din plastic sau iluminate din spate • Iluminarea acestora trebuie sa fie frontala.

Iluminatul stradal si ambiental

Pentru un confort urban pe timp de noapte, iluminatul va respecta atat exigente tehnice cat și estetice. Iluminarea nu trebuie sa fie prea intensa și nici deranjanta privirii. Unde este posibil, sursele de lumina vor fi mascate și directionate. Toate instalatiile/corpurile luminoase trebuie sa fie in stransa legatura cu caracterul arhitectural al zonei. La alegerea corpurilor de iluminat se va tine cont de propagarea luminii in tonuri calde ale spectrului luminos. Nu vor fi acceptate becurile cu emanari stridente de protocaliu, roz, albastru, etc. Lumina nu trebuie sa incomodeze in nici un fel placerea vecinului de a se bucura de intimitatea spatiului sau, iar fluxul de lumina ar trebui minimizat pe cat posibil in scopul mentinerii unei atmosfere specifice unei zone de agrement. Dupa caz, poate fi considerat ca posibil și iluminatul pe fatadele cladirilor, prin corpuri orientate catre spatiul public •

Strazi, alei, parcaje, garaje

Strazi carosabile

Parcela este construibila numai daca are asigurat acces la un drum public, direct sau prin servitute de trecere • Suprafetele pentru drumurile de acces catre proprietati, sau in

cadrul acestora, se recomanda a se realiza din dale inierbate(cu grilaj din metal sau plastic cu minim impact asupra peisajului) sau combinatii de pavaj, care sa permita apei sa se mfiltreze pana la sistemul de drenare. Se recomanda ca apa pluviala, sa nu fie directionata catre strada. Pentru drumurile de acces, nu se recomanda suprafetele asfaltate, pavajul de beton, precum și suprafetele din pietre de rau pe pat de mortar și betonul amprentat. Accesele auto vor urmări panta naturala a terenului. Acestea nu vor depăși „,00 m latime nu vor depăși o panta de 10%. Procentul maxim de drumuri de acces, parcuri și trotuare, este de 25% din suprafata unei parcele in principiu, va fi pozitionata catre aliniamentul de la strada al acesteia. Restul terenului va fi amenajat cu spatii verzi si suprafete de calcare din materiale naturale — lemn, piatră, rumegus decorativ, caramida (dupa caz). Fiecare functiune va asigura numarul de parcaje necesar functionarii, conform normativelor in vigoare. Se recomanda creerea din partea administratiilor publice locale, la baza partiilor, a unor terenuri pentru parcaje autoturisme și/sau parcuri supra sau subterane, pentru a nu ingreuna accesul la facilitatile aferente partiilor.

Garaiele

Nu se recomanda amplasarea acestora intre limita de aliniament si distanta dintre linia de aliniere a constructiilor • Suprafata usii de acces catre garaj nu va depăși 50% din suprafata fatadei la strada, aferenta parterului. Prin aceasta prevedere se va evita ca ușile de garaj sa domine fatadele cladirilor și aspectul stradal. In mod ideal garaj ele ar trebui sa faca parte din ansamblul cladirii, nu sunt recomandate in exteriorul cladirii principale volume independente cu functiunea de garaj. Pereții garajului ar trebui sa urmareasca aceeași tipologie de goluri precum intreg ansamblul cladirii, in scopul crearii unei imagini unitare. Ușile de garaj tip rulou ar trebui sa respecte stilul cladirii iar suprafata acesteia va fi divizata in zone pline și zone transparente și sa fie din material de buna calitate precum lemnul lacuit sau vopsit. Nu sunt permise ușile din aluminiu. Stationarea autoturismelor nu se admite sa se faca pe domeniul public, ci numai pe parcela proprie.

Surse de energie regenerabile 藍

Se recomanda folosirea unei surse alternative pe langa conectarea la utilitatile existente cum ar fi energia solara, energia geotermala, etc. Acestea nu au nici un fel de impact negativ asupra mediului. Obligativu acestea nu se vor monta inspre domeniul public.

Condiții de echipare edilitaTa

Se impune realizarea de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (asigurarea unei distante minime de 30 m intre fantani și bazine vidanjbile impermeabile), precum si prevederile Codului Civil iar in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local.

Obiectivul esential al acestui ghid este pastrarea nealterata a spiritului așezarilor in care sunt propuse constructiile si cresterea calitatii vietii, dar cu conservarea traditiilor și a peisajului cultural existent, acestea fiind, de fapt, chiar resurse pentru dezvoltarea durabila m mediul rural.

Intocmit,

Arh. Ioana Mirabela Filip

Prezentul ghid este elaborat in conformitate cu prevederile urmatoarelor acte normative in vigoare:

- 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 de elaborare și actualizare a documentatiilor de urbanism
 - Legea nr. 122/2020 Legea apelor.
- Ordonanta nr. 1,5/2005 privind protecția mediului, cu modificarile ulterioare.
- Ordinul 11,/2014 al ministrului sanatații (OMS) pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandarilor privind mediul de viața al populației.
- Legea nr. 7/1,,6 privind cadastral și publicitatea imobiliara.
 - Legea nr. 1,7/2018, Legea muntelui
- Legea nr. 326/2001 privind serviciile publice de gospodarie comunala.
- Legea nr. 50/1,,1 privind autorizarea executarii constucțiilor și unele masuri pentru realizarea locuintelor, modificata și completata.

-Hotararea Guvernului nr. 525/1,,6, cu completarile ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

-Legea nr. 10/1,,5, privind calitatea in constructii.

Definitii:

-zona montana: teritoriul apartinand unitatilor administrativ-teritoriale cuprinse in Anexa nr. 2 la Ordinul MADR nr. ,7/201,

-zona turistica: teritoriu caracterizat printr-o concentrare de resurse turistice, care poate fi delimitat distinct ca oferta, organizare și protecție turistica (definitia e de la art. 2 lit. e din OG nr. 58/1,,8 privind organizarea și desfasurarea activitatii de turism in Romania);

-zona turistica a unității administrativ-teritoriale - areal turistic, stabilit in scopul promovarii destinației turistice prin hotarare a consiliului local/consiliului județean in cadrul jurisdicției sale, care concentreaza o varietate de resurse și servicii turistice

-zona de agrement: teritoriu caracterizat prin existenta unor amenajari pentru petrecerea timpului liber, pentru desfasurarea unor activitati sportive, recreative sau de divertisment (inclusiv partii de schi, rauri, lacuri, paduri, trasee turistice) cat și a unor unitati de cazare (hotel, motel, camping, cabana) și/sau de comert și alimentatie publica; zona de agrement poate face parte din zona turistica.

Fac obiectul prezentului Regulament doar zonele de turism si agrement din zonele montane situate in arealul construibil sau pentru care se propune elaborarea unei documentatii de urbanism in acest sens.

-zona functionala de interes - zona existenta din intravilanul unei unitati administrativ-teritoriale din zona montana a judetului Bihor, ale carei limite sunt stabilite de unitatea administrativ-teritoriala, caracterizate printr-un regim unitar de amplasare și volumetrie a constructiilor, pentru care se impune reglementarea unui regim unitar de construire pentru pastrarea specificului local • Intr 兹 in categoriac acestor teritorii și zonele noi situate in intravilan sau extravilan, delimitate de autoritatea locala, in care se intentioneaza realizarea unor investitii cu conditia respectarii specificului zonei.

-constructii parazitare: constructii realizate fara autorizatie de construire sau cu nerespectarea prevederilor autorizatiei și/sau a proiectului tehnic, cu privire la care nu s-a intrat in legalitate.