

FIȘA TEHNICĂ DE VERIFICARE A CRITERIULUI ÎNCADRAREA ÎN SPECIFICUL ARHITECTURII LOCALE

MASURA 313 / 322b

Solicitant:

Denumire Proiect:

Amplasament Proiect:

A. Recomandări Faza SF pentru Avizul SF nr. ____ / _____ :

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

- c) **Raportul** plin / gol va fi adaptat tipologiei locale. Se recomandă ferestre drepunghiulare sau pătrate (**nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale**) ;
- d) **Tâmplăria** (interioară și exterioară) va fi proiectată și realizată conform tipologiilor de inspirație locală. Se recomandă geamuri tip „termopan”(numai partea din sticlă), sau ferestre duble sau triple în unu, două sau trei canate, obloane din lemn. **Nu se admit tâmplărie confecționată din metal sau plastic, obloane rulante, cărămidă de sticlă, policarbonat** ;
- e) **Elementele** adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeteți, balustrade, grilaje, copertine) vor fi concepute și realizate în spiritul tradiției locale. **Nu se admit confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din material plastic** ;

9) **Acoperiș :**

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

10) **Anexele** gospodărești trebuie să respecte exigențele construcției principale. **Nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip „container”, construcții metalice aparente.**

11) **Amenajări** incintă :

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

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

12) **Canalizare**, platforme gospodărești :

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

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

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

Constituie un avantaj pentru proiect utilizarea de fose septice microbiologice ecologice sau microstații de epurare, acolo unde nu există rețea de canalizare menajeră comunală. De

asemenea, colectarea în sistem intern de incintă, canalizat, a apelor pluviale și utilizarea acestora, acolo unde nu există rețea de canalizare pluvială comunală.

ATENȚIE:

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

ACESTE RECOMANDĂRI ȘI CONDIȚII VOR STA LA BAZA PROIECTĂRII, IAR ÎN URMA **VERIFICĂRII RESPECTĂRII ACESTORA** SE VA ELIBERA **AVIZUL-FAZA PAC** PRIVIND ÎNDEPLINIREA **CRITERIULUI <ÎNCADRAREA ÎN SPECIFICUL ARHITECTURII LOCALE >**.

O.A.R Filiala Sibiu-Valcea	Am luat la cunoștință:
<i>Arhitect:</i>	<i>Solicitant:</i>
_____	_____
Data: ___ / ___ / 200__	Data : ___ / ___ / 200__
_____	_____
(Semnătură)	(Semnătură)

B.Fișă tehnică de verificare, Faza PAC pentru Avizul PAC nr. _____ / _____

Nr. Crt.	A. Condiții generale		Răspuns			
			DA	NU		
1	Numai pentru construcții noi și extinderi	Parcela respectă prevederile legale privind amplasarea față de zonele de risc (inundații, alunecări de teren) sau în arii (rezervații) naturale protejate.				
2						
3						
4		Aria minimă a parcelei – 1.000 mp, deschiderea minimă la stradă conform reglementărilor urbanistice locale, sau unde acestea nu există, conform tradiției locale. Această exigență nu se aplică la extinderi.				
5		Procent de Ocupare a Terenului (P.O.T.) – max. 20 % <i>Aria Construită (suma ariilor construite ale tuturor obiectelor de plan general) / Aria parcelei.</i>				
6		Coeficient de Utilizare a Terenului (C.U.T.) – max. 0,50 <i>Aria Desfășurată Construită (suma ariilor desfășurate construite ale tuturor obiectelor de plan general – nu se includ ariile subsolurilor) / Aria parcelei.</i>				
7		Retrașeri	a față de stradă b față de limitele de proprietate stânga, dreapta c față de limita de proprietate spate	conform reglementărilor urbanistice locale, sau, unde acestea nu există, conform tradiției locale.		
		Asigurarea, în incintă, a unui nr. de locuri de parcare egal cu nr. camerelor cu funcțiunea cazare turiști, eventual acoperite numai în sistem tip „pergolă”, realizat numai din lemn. Această exigență se aplică și pentru modernizare, atunci când proiectul prevede astfel de lucrări.				
	Amplasare	Volumele nou edificate nu vor obtura vizibilitatea sau accesul la elementele importante de peisaj sau construite < nu se admite mascarea monumentelor istorice, de arhitectură sau naturale existente, sau îngrădirea accesului la acestea >				
Nr. Crt.	B. Condiții specifice*		DA	NU		
			Arhitectură	Material	Arhitectură	Material
8	C o n s t r u c ț i e	a	Volumetrie simplă, conformă tipologiilor locale, lipsită de elemente parazitare			
		b	Parament finisat (material, tehnici și cromatică) conform tradiției locale < nu se admit beton aparent, pereți cortină, placaje ceramice, din sticlă sau materiale plastice, nu se admit culori stridente, saturate >			
		c	Raport plin / gol adaptat tipologiei locale, formă a ferestrelor adaptată specificului local (pătrată, dreptunghiulară, în arc) < nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale >			
		d	Tâmplărie interioară și exterioară din materiale și cu cromatică de inspirație locală (se recomandă geamuri tip “termopan”(numai partea din sticlă) sau ferestre duble sau triple în unu, două, sau trei canate, obloane din lemn) < nu se admit tâmplărie confecționată din metal sau plastic, obloane rulante, cărămidă de sticlă, policarbonat >			
		e	Elemente adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapetei, balustrade, grilaje, copertine) tratate în spiritul tradiției locale < nu se admit confecții metalice aparente, balustri, ornamente din material plastic >			

9	A c o p e r i ș	a	Formă geometrică simplă, conformă specificului local (se recomandă șarpante din lemn cu pante simetrice cu valori adaptate regimului pluvial regional) < nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame cu o apă prelungită peste cealaltă sau coame suprapuse >				
		b	Învelitoare din materiale și cu cromatică conforme tradiției locale (se recomandă materialele tradiționale – ceramică, lemn, paie, stuf, piatră, ardezie etc.) < nu se admit învelitori din materiale metalice, plastic sau bituminoase, indiferent de tratamentul suprafeței aparente, de asemenea culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală >				
		c	Lucarne cu forme adecvate tradiției locale (se pot admite ferestre tip luminator, dacă acestea nu modifică volumetria și aspectul general al acoperișului) < nu se admit volume neconforme tradiției locale, tâmplărie confecționată din metal sau plastic, geam armat, policarbonat >				
		d	Tinichigerie cu geometrie simplă, discretă < nu se admit decorații la jgheaburi și burlane, ornamente de coamă din material plastice sau similare >				
10	Anexe Gospodărești	Respectă exigențele construcției principale -enunțate la pct.8 și 9 < nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip „container”, construcții metalice aparente >					
11	Amenajări incintă	a	Împrejmuiri și porți cu geometrie, cromatică și din materiale conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale – piatră, lemn, nuiele - , înălțime redusă a gardului-max. 1,50m-la stradă, cale de acces, streșinire) Această exigență se aplică numai pentru construcțiile noi, inclusiv extinderi ale construcțiilor existente, iar pentru modernizare numai dacă proiectul prevede astfel de lucrări.				
		b	Ziduri de sprijin (după caz), drumuri, alei, platforme, spații de parcare realizate din materiale tradiționale, locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale – pământ compactat, zidării, dalaje piatră, piatră spartă, macadam, pavele, grassbeton) < nu se admite beton aparent, îmbrăcăminți asfaltice > Această exigență se aplică numai pentru construcțiile noi, inclusiv extinderi ale construcțiilor existente, iar pentru modernizare numai dacă proiectul prevede astfel de lucrări.				
12	Canalizare, Platforme gospodărești	Prin proiect se asigură colectarea apelor menajere și pluviale, precum și gestionarea deșeurilor menajere, conform Avizelor de principiu anexate documentației prezentate					

* Condițiile menționate la punctele 8 – 12 se aplică atât pentru construcții noi, cât și pentru modernizări și extinderi

EVALUARE

■ **Pct. 1 ÷ 7 se respecta obligatoriu. Dacă un singur răspuns este NU, atunci concluzia analizei va fi : **NU se încadrează în specificul arhitectural local****
 ■ **Pentru pct. 8 ÷ 12 fiecare răspuns se va puncta cu 2 pct, unul pentru material și unul pentru arhitectură. Dacă rezultatul este mai mic de 15 puncte pentru DA, atunci concluzia analizei va fi : **NU se încadrează în specificul arhitectural local****

Total pct. 1 ÷ 7			
Total pct. 8 ÷ 12			
Total răspunsuri DA și NU			

CONCLUZIE : Proiectul se încadrează în specificul arhitecturii locale

O.A.R. Filiala Sibiu-Valcea	Am luat la cunoștință:
Arhitect: _____	Solicitant: _____
Data: ___/___/200__	Data : ___/ ___/ 200__
(Semnătură)	(Semnătură)