

Raluca Munteanu

Ghid de construire în zona de dezvoltare durabilă a Parcului Național Piatra Craiului

cu contribuția arhitectului peisagist
Nicolas Triboi pentru temele de amenajări
exterioare și integrare în peisaj



București 2013



ArhiTerra

Raluca Munteanu (n. 1976) este arhitect, absolvent al Universității de Arhitectură și Urbanism „Ion Mincu” din București. Câștigă o bursă DAAD pentru a urma cursurile postuniversitare în domeniul reabilitării și restaurării la Facultatea de Arhitectură din Köln (2003), unde ia contact cu gândirea ecologică și durabilă în arhitectură. Este președintele Asociației Arhiterra înființată în 2005 împreună cu arh. Mariana Celac, istoric de artă Mirela Duculescu și arh. Șerban Sturdza. A făcut parte din echipa de experți pentru realizarea Strategiei Naționale pentru Conservarea Biodiversității 2011-2020. Face parte din consiliile științifice ale Parcului Național Piatra Craiului și Sitului Natura 2000/ Nordul Gorjului de Vest. Participă ca voluntar la evenimentul de cultură urbană Verona Street Delivery din București, la acțiunile și proiectele pentru dezvoltarea armonioasă, durabilă și de calitate a Bucureștiului.

Temele de amenajări exterioare și integrare în peisaj au fost elaborate în colaborare cu arhitectul peisagist Nicolas Triboi, membru în Consiliul Științific al Parcului Național Piatra Craiului.

Editor Mirela Duculescu
Consultanță Mariana Celac
Redactor Domnica Macri
Graphic design Octavian Carabela

Credite foto Raluca Munteanu, Nicolas Triboi, Mircea Vergheteș
Ilustrații Raluca Mihalache, Raluca Munteanu, Nicolas Triboi
Hărți ing. Constantin Vezeanu

Producție Artix Plus
Tiraj 1000

ISBN 978-973-0-13817-7
© Arhiterra, București, 2013

Toate drepturile rezervate. Nici o parte din această publicație nu poate fi reprodusă, stocată sau transmisă prin orice mijloace de natură electronică, mecanică, de copiere, înregistrare sau alte forme, fără permisiunea prealabilă a Asociației Arhiterra.

Cuprins

Argument	6
Cuvânt înainte de Șerban Țigănaș	8
Capitolul I Parcul Național Piatra Craiului – prezentare generală	14
Capitolul II Așezările din Parcul Național	16
Capitolul III Principii de dezvoltare	20
Capitolul IV Reguli pentru construcții noi	27
1. Teren și amplasare	27
2. Vecinătăți	28
3. Așezare pe teren	30
4. Funcțiuni	34
5. Forme și proporții	34
6. Comportamentul fizic al unei clădiri – performanța energetică, arhitectura sustenabilă	36
7. Tehnici de construire și materiale	41
Fundatii	41
Structură	41
Pereti și finisaje exterioare	42
Acoperiș	45
Învelitoare	47
Goluri și tâmplarie	49
Terase și balcoane	52
Accesorii	54
8. Încadrarea în peisaj	54
Capitolul V Principii și reguli pentru renovare/reabilitare/restaurare	58
Capitolul VI Principii și reguli pentru demolare	64
Capitolul VII Principii și reguli pentru amenajări exterioare	67
1. Domeniul public	67
Spații publice	67
Drumuri și alte căi de acces public	68
Parcări	72
Plantații	73
Rețele edilitare	74
2. Terenuri private	76
Împrejmuiuri	76
Drumuri, alei și alte căi de acces privat	76
Plantații în curți și grădini	77
Terenuri agricole	78
Capitolul VIII Cum să construim legal	82
Anexe	88
Anexa 1 Indicații de culoare	88
Anexa 2 Glosar	89
Bibliografie	92
Index	95
Abrevieri	95



Argument

Presiunea imobiliară în creștere și incapacitatea autorităților locale de a gestiona și garanta un mediu de calitate și de a înțelege și conserva specificul locului au produs în ultimii ani o dezvoltare haotică în Parcul Național Piatra Craiului. Din acest motiv, Administrația Parcului Național Piatra Craiului a comandat în 2008 studiul *Ghid de dezvoltare durabilă a domeniului construit pe teritoriul Parcului Național Piatra Craiului aparținând satelor Măgura și Peștera*, întocmit de Centrul de Cercetare, Proiectare, Expertiză și Consulting al Universității de Arhitectură și Urbanism „Ion Mincu” din București. Studiul a stabilit principii de dezvoltare și elemente de regulament pentru principalele localități din Parc.

Principiile și regulile, adaptate la toate localitățile din Parc, au fost incluse în Planul de Management al Parcului, ca urmare a dezbaterilor cu reprezentanții administrației locale și cu membrii Consiliului Științific al Parcului Național Piatra Craiului.

Planul de Management al Parcului Național Piatra Craiului este instrumentul de lucru al Administrației Parcului, prin care sunt stabilite modurile de gestionare a ariei protejate și de conservare și protejare a biodiversității și specificului local.

Consiliul Științific al Parcului Național Piatra Craiului, numit și aprobat de Ministerul Mediului și alcătuit din cercetători și specialiști în diferite domenii necesare gestionării Parcului, are rolul de a îndruma și supraveghea structurile administrative ale Parcului. Autoarea acestui ghid este membru al Consiliului din 2008 și explică pentru toate categoriile interesate (arhitecți, decidenți din administrația locală, investitori, localnici) regulile și principiile de construire din aria Parcului, prevăzute în Planul de Management.

Construirea în arie naturală protejată și procedura de autorizare au fost tratate cu multă superficialitate atât de arhitecți, cât și de investitori și de autoritățile locale. Majoritatea proiectelor analizate pentru avizare demonstrează o slabă cunoaștere a specificului local și indiferență pentru integrarea în peisaj. De multe ori ele sunt greu de corectat și se optează pentru compromisuri, care, însumate, scad tot mai mult calitatea peisajului. Scopul acestui ghid este de a ajuta la elaborarea unor proiecte mai bune, de a preveni deteriorarea peisajului și de a ameliora calitatea locuirii în zonă – în spiritul dezvoltării durabile și a *Politicii pentru Arhitectură în România 2010-2015. Cultura mediului construit și calitatea vieții*, inițiată și promovată de Ordinul Arhitecților din România.

Arh. Raluca Munteanu

Cuvânt înainte

Primele întrebări care trebuie puse când apare un ghid de construire sunt: cui folosește? este el un instrument eficient? ce efect va avea și când va fi vizibil? ce riscuri presupune o astfel de inițiativă?

Înainte de a comenta întrebările, să ne aducem aminte ce este Piatra Craiului și de ce vorbim despre construire în zona aceasta. Unul dintre cele mai frumoase masive muntoase din Carpații românești, Piatra Craiului are o siluetă detașată de cea a Bucegilor, singulară și cu atât mai distinsă. Prăpăstiile Zărneștiului, Poiana Zănoaga, Curmătura și Plaiul Foișor pregătesc înălțarea semeață și nu foarte accesibilă, mai ales din partea peretelui vestic, a acestei cetăți naturale care se apără singură, oferindu-se doar celor care sunt pregătiți să o viziteze vremelnic și se știu bucura de felul în care muntele își răsplătește prietenii. În România de după comunism putem vorbi de o dezvoltare prin luare în posesie și o freneză a construirii în zonele atractive, concomitent cu o evadare continuă din orașe, acolo unde știința gestiunii urbane pentru o mai bună calitate a vieții nu este încă bine cunoscută. Pasul Bran-Rucăr a fost luat în stăpânire, iar superba zonă a castelului de la Bran și-a pierdut practic identitatea și mare parte din atractivitate tocmai din cauza modului de construire neghidat în direcția sustenabilității. Parcul Național Piatra Craiului este în imediata apropiere a acestei zone asaltate, cucerite și alterate de construirea neînțeleaptă și, de aceea, publicarea acestui ghid devine o acțiune de al cărui rezultat ar trebui să beneficieze pe termen lung toată lumea.

Ghidul se adresează și folosește tuturor celor implicați în construire: investitorul (clientul), arhitectul și entitatea administrativă cu competențe de autorizare. Prevederile expuse în el pot fi preluate de regulamentele de urbanism pentru toate planurile din zonă. Eficiența unui astfel de ghid depinde integral de modul în care va fi folosit deoarece realitatea ne arată că, în ultimii ani, doar existența reglementărilor nu conduce la o construire de calitate și că atât legile, cât și practicile administrative sunt blocate la nivelul a ceea ce se numește în România urbanism; pe când arhitectura, adică produsul final care definește calitatea vieții în spațiu, nu beneficiază nici de legislație care să îi garanteze calitatea și nici de mecanisme administrative și consultative care să filtreze sau să o

negocieze în interesul public. Acest ghid oferă majoritatea prevederilor pentru arhitectură și, deci, eficiența și rezultatele sale vor depinde de procesele de punere în practică a arhitecturii. Mă întorc din nou la actorii importanți ai acestor procese (care nu sunt de regulă în majoritate) – clientul bun, care își bazează așteptările și pretențiile pe un astfel de ghid și arhitectul inspirat, care nu acceptă compromisuri. Rămâne speranța ca administrația să fie cea care impune, urmărește și nu admite compromisuri, dar aici experiența îmi spune că șansele sunt cel puțin tot atât de mici să avem parte de un reviriment. Mai rămâne totuși o ultimă speranță, anume aceea de a mai apărea cineva în joc, cineva care să înțeleagă și să apere calitatea locului în care trăiește, lucrează sau în care se refugiază pentru a se relaxa și bucura de frumusețea sa. Acest cineva ar putea să fie comunitatea locală și oamenii care au decis să lucreze organizat pentru protecția mediului natural și construit, adică ceea ce românii numesc ONG-uri. Iată de ce, alături de această lucrare aș vedea una sau mai multe echipe de iubitori ai muntelui, ai naturii, ai arhitecturii și ai valorilor tradiționale, atâtea câte mai sunt și se mai lasă păstrate și înțelese, care să urmărească și să ajute la punerea în practică a prevederilor sale, adică la construirea astfel ghidată.

Ghidul este până la urmă un fragment de teorie a arhitecturii, aplicabilă în zona protejată și construibilă, numită zonă de dezvoltare durabilă. Ghidul mai este însă și un fragment din Politica pentru Arhitectură pe care Ordinul Arhitecților din România o propune tuturor guvernanților și poate fi aplicat, dând roade, de sus în jos sau de jos în sus. Iată de ce consider că apariția ghidului este importantă, iar prezentarea sa în toate mediile de care pomeneam mai sus îi va spori șansele de a conduce la rezultate bune, consecință pe care nu numai că ne-o dorim, dar de care și avem mare nevoie.

Șerban Țigănaș

președintele Ordinului Arhitecților din România



Capitolul I

Parcul Național Piatra Craiului – prezentare generală

Ce înseamnă Parc Național?

Un Parc Național este o arie protejată, administrată în special pentru protecția ecosistemelor și pentru recreere, corespunzând categoriei II din clasificarea Uniunii Internaționale pentru Conservarea Naturii (International Union for Conservation of Nature, IUCN). În masivul Piatra Craiului au fost identificate specii rare, fiind protejat pentru „caracterul unic” încă din 1938, dar suprafața de astăzi a ariei protejate a fost stabilită în 1990¹. Rolul Parcului Național Piatra Craiului (PNPC, Parcul) este de a conserva biodiversitatea, speciile valoroase și peisajul, de a promova și încuraja turismul și de a conștientiza și educa publicul în spiritul protejării naturii și a valorilor sale.

Administrația Parcului are datoria de a menține cadrul fizico-geografic în stare naturală, de a proteja ecosistemele, de a conserva resursele genetice și diversitatea biologică, de a preveni și exclude orice formă de exploatare a resurselor naturale și de folosință a terenurilor, incompatibile cu scopul atribuit. Modul de administrare

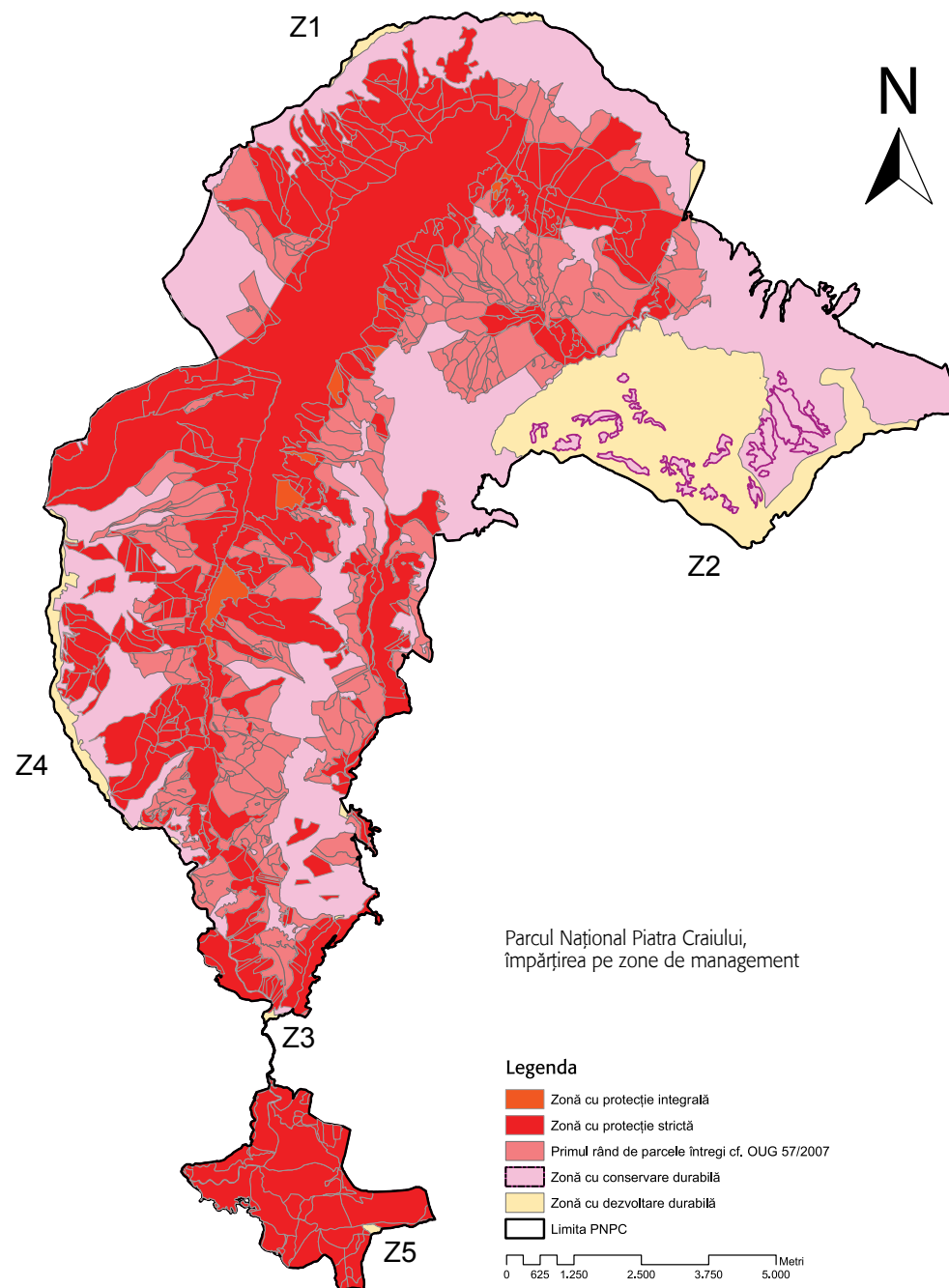
¹ Cele mai importante acte normative de înființare și funcționare a Parcului sunt Ordinul Ministerului Agriculturii nr. 7/1990, Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011. Lista completă poate fi consultată în Planul de Management al Parcului Național Piatra Craiului.

se stabilește prin regulamente și planuri de protecție și conservare, aprobate de autoritățile naționale științifice și administrative abilitate, potrivit legii. În perimetrul Parcului sunt admise doar activitățile tradiționale practicate de comunitățile din zonă.

Zonele Parcului Național

Ținând seama de distribuția biodiversității, de frecvența și amploarea fenomenelor geologice și geomorfologice, de modul de utilizare a terenurilor și de intensitatea circulației oamenilor și animalelor, s-au stabilit zone cu grade și modele diferențiate de management astfel: zone cu protecție strictă (6.333 ha), zone cu protecție integrală (104,6 ha), zone de conservare durabilă (6.526 ha) și zone de dezvoltare durabilă (1.795,4 ha).

Ultima categorie cuprinde zonele în care se permit activități de investiții/dezvoltare, cu prioritate cele de locuire și de interes turistic, dar cu respectarea principiului de utilizare durabilă a resurselor naturale și de prevenire a oricăror efecte negative semnificative asupra biodiversității. În Parc, această zonă este reprezentată de o parte a intravilanului localităților Zărnești, Măgura, Peștera, Dâmbovicioara și Dragoslavele și de lacul de acumulare de la Sățic. Regulamentul de construire se referă exclusiv la această zonă, în restul Parcului nefiind permise nici un fel de construcții.



Realizat:
Ing. Constantin Vezeanu

Capitolul II

Așezările din Parcul Național

Zonele locuite din Parc se situează la altitudini cuprinse între 700 și 1.100 m (Măgura și Peștera 900-1.100 m, Podu Dâmboviței 750 m, Sățic 850 m). Fiecare localitate s-a dezvoltat în funcție de economia tradițională, dar și de factorii geografici. Satele de pe culmi au o densitate mică și gospodării răsfricate. Localitățile din văi sunt însă mai înghesuie, cu o densitate

mai ridicată și organizate preponderent liniar. Toate satele au un caracter pronunțat pastoral. Pe lângă case se întâlnesc și mici culturi de uz gospodăresc.

Satele din văi sunt mai expuse la frig din cauza fenomenului de inversiune termică (frigul coboară în văi) și a perioadelor de însoțire mai scurte. Pe culmi, așezările sunt mai expuse la vânt, dar au o însoțire mai bună. În general toate așezările caută orientarea către sud („la soare”) și se organizează la adăpost de vânturile dominante.

Satele din Parc sunt în zone administrative

diferite și au specific și caracteristici distincte. Ele sunt incluse în diferitele zone de dezvoltare durabilă ale Parcului, după cum urmează:

zona 1 (Z1) – Valea Bârsei din intravilanul orașului Zărnești, județul Brașov;

zona 2 (Z2) – satele Măgura și Peștera din intravilanul comunei Moieciu, județul Brașov;

zona 3 (Z3) – satul Podu Dâmboviței din intravilanul comunei Dâmbovicioara, județul Argeș;

zona 4 (Z4) – satul Sățic din intravilanul comunei Rucăr, județul Argeș;

zona 5 (Z5) – Cheile Ghimbavului din intravilanul comunei Dragoslavele, județul Argeș.

Satul de tip împrăștiat, caracteristic regiunilor muntoase, are gospodării izolate, semănate la depărtări mari unele de altele, fiecare familie cu gospodăria ei, având în proprietate o întindere apreciabilă de pământ în jur. Satul nu are ulițe. Drumuri întâmplătoare și poteci particulare leagă casele între ele și pe acestea cu calea publică cea mai apropiată. (Grigore Ionescu)

Peisaj din satul Măgura



Capitolul III

Principii de dezvoltare

Misiunea Parcului este aceea de a conserva cadrul natural și cultural, care în ansamblul său conferă identitate locului și locuitorilor, la rândul lor responsabili de transmiterea acestei moșteniri către viitor. Convenția Europeană a Peisajului (Florența, 2000) definește noțiunea de *peisaj* ca o parte de teritoriu, perceput ca atare de către populație, al cărui caracter este rezultatul interacțiunii factorilor naturali și/sau umani și subliniază importanța conservării peisajelor, nu atât pentru valoarea estetică, cât, mai ales, pentru calitatea vieții umane și naturale. În funcție de gradul de intervenție umană asupra mediului se identifică *peisaje naturale* – neafectate de acțiunile umane și *peisaje culturale* – rezultate prin modelarea

antropică în diferite proporții.

În Parc, atât peisajele naturale cât și cele culturale conțin o mare diversitate biologică, aflată în strânsă legătură și dependență cu așezările și activitățile umane. Așezările s-au format în timp, printr-un proces organic, creându-și o identitate proprie.

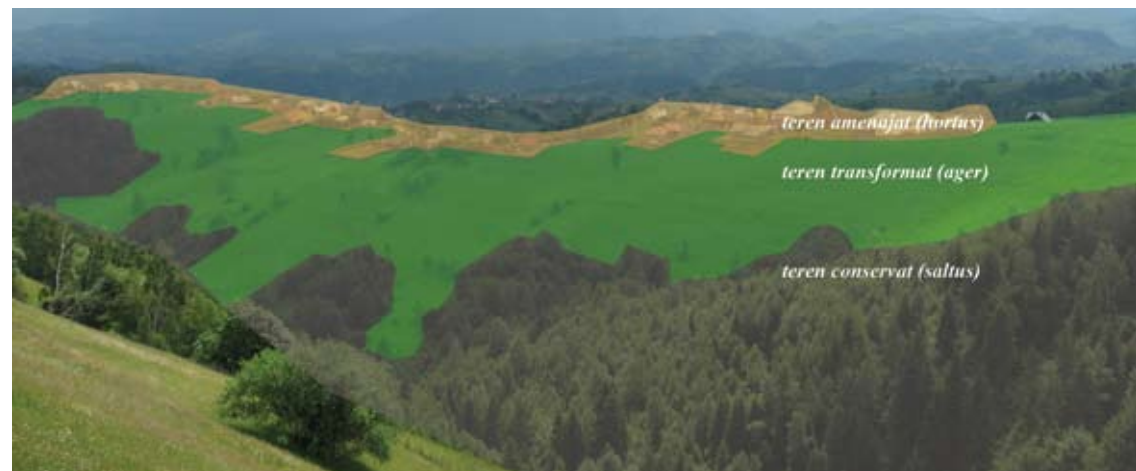
Specificul unei zone se referă la acel caracter definitoriu care o deosebește de alte zone și o face ușor de identificat.

În funcție de caracteristicile fizice, peisajul locuit cuprinde următoarele categorii: **teren amenajat (*hortus*)**, cu așezări umane (locuințe permanente, odăi, saivane sezoniere sau stâne etc.), **teren transformat (*ager*)** în scopuri agricole sau pastorale (grădini de legume, livezi, fânețe, pășuni etc.), **teren conservat (*saltus*)** în care elementele fizice (relief, climă, vegetație) nu sunt modelate de către om. Terenurile conservate sunt zone de refugiu pentru faună și floră, surse de fructe, ciuperci,

Ogradă specifică satelor de munte (*ager*), satul Măgura



Peisaj amenajat (*hortus*), satul Măgura



Identificarea diferitelor tipuri de peisaj

plante medicinale, dar și de legende locale. Formele și proporțiile parcelor și clădirilor, dar și plantațiile, împrejuririle, materialele, așezarea și raportul dintre clădiri și mediu sunt elemente importante în conturarea specificului. Conservarea și valorificarea specificului sunt legate direct de modul tradițional de locuire, ocupații, amenajarea teritoriului, obiceiuri etc. **Tradiția**¹ reprezintă un ansamblu de concepții, de obiceiuri și de credințe care se statornicesc istoricește în cadrul unor grupuri sociale sau naționale și care se transmit din generație în generație, constituind pentru fiecare grup social

¹ Conform Convenției pentru Diversitate Biologică, Rio de Janeiro - 1992 și Convenției UNESCO pentru Salvagardarea Patrimoniului Cultural Imaterial - 2003.

trăsătura lui specifică. Tradiția este un sistem dinamic, definitoriu pentru o comunitate și care se transformă în mod organic. Zonele cultivate (fânețe, grădini, curți) și locuințele au fost amenajate fără un plan, prin transmiterea din generație în generație a unei tradiții **agri-culturale**. Amenajarea teritoriului a necesitat cunoștințe numeroase și precise asupra mediului înconjurător și a avut ca rezultat o adaptare remarcabilă la condițiile locale, care se reflectă în produsele locale: brânzeturi, carne, materiale de uz casnic etc. În ceea ce privește spațiul construit, tradiția este determinată de mediu (materiale, relief, climă), dar mai ales de **meșter** (o persoană care practică un **meșteșug** cu

îndemânare, abilitate, talent). Meșterii și meșteșugurile constituie o resursă prețioasă care poate fi și trebuie folosită, nu pentru o întoarcere nostalgică către trecut, ci ca un mod inteligent și pragmatic de valorificare a specificului regional. Execuția manuală are întotdeauna amprenta îndemânării, atenției și dispoziției celui care realizează lucrarea, presupune multă intuiție și experiență practică, muncă fizică, înțelegerea locului și a

materialelor și conferă identitate. Inteligența practică a meșterului este mecanismul prin care se creează identitatea locului și se menține tradiția. Ea este parte a peisajului cultural și un bun de patrimoniu. Planul de Management al Parcului Național Piatra Craiului stabilește următoarele principii pentru dezvoltarea durabilă a așezărilor umane, în spiritul păstrării și valorificării specificului și a tradițiilor locale:



Tunsul oilor primăvara, satul Măgura



Casă specifică pentru zona de sud a Parcului (din păcate, în stare foarte proastă), satul Dâmbovicioara



Casă de tip ocol, specifică satelor Măgura și Peștera

1. Păstrarea parcelarului existent în formatul istoric;
2. Încurajarea menținerii și reconversiei fondului construit existent;
3. Încurajarea folosirii tipologiilor de locuire dezvoltate istoric, adaptate nevoilor moderne;
4. Încadrarea optimă în condițiile locale de relief și climă printr-o corectă așezare pe pantă, bună orientare în raport cu punctele cardinale și vânturile dominante;
5. Păstrarea elementelor vegetale existente (arbori izolați, hotare);
6. Încadrarea armonioasă în peisaj;
7. Folosirea tehnicilor și materialelor tradiționale ale zonei.



Peisaj agro-pastoral din satul Măgura,
cu vedere spre munții Bucegi



Case răsirate pe loturi mari, satul Peștera

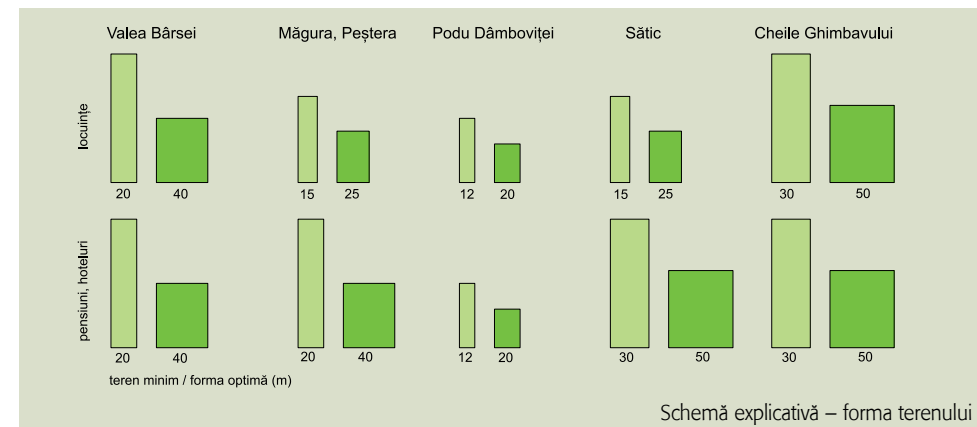
Capitolul IV

Reguli pentru construcții noi

1. Teren și amplasare

Principiul păstrării parcarului existent urmărește împiedicarea îndeșirii excesive a localităților. Astfel, loturile mai mici decât cele prevăzute prin regulament nu vor putea fi construite. Pe Valea Bârsei (Z1) terenul trebuie să fie de minimum 2.000 m², cu o lățime la stradă de minimum 20 m; în satele Măgura și Peștera (Z2) pentru locuințe permanente sau de vacanță – minimum 1.000 m² cu lățime la stradă de minimum 15 m, respectiv 2.000 m² cu lățime de minimum 20 m pentru funcțiuni turistice (pensiuni, hoteluri); în satul Podu Dâmbo-

viței (Z3) – minimum 600 m², cu lățime la stradă de minimum 12 m; în satul Sățic (Z4) pentru locuințe permanente sau de vacanță – minimum 1.000 m², cu lățime la stradă de minimum 15 m, respectiv 3.000 m², cu lățime de minimum 30 m pentru funcțiuni turistice (pensiuni, hoteluri); în Cheile Ghimbavului (Z5) – minimum 3.000 m², cu lățime la stradă de minimum 30 m. Dacă terenul este mai mic ca suprafață sau nu are lățimea minimă cerută, proprietarul nu va putea construi pe el, dar îl va putea utiliza în alte scopuri (pășune, livadă etc.). Nu se recomandă transformarea terenurilor conservate (*saltus*) în terenuri amenajate și este de preferat să se evite construirea pe terenurile cu folosință agricolă (pășune, fâneată).



Pentru realizarea unei construcții, e preferabil ca terenul să nu aibă o pantă mai mare de 46% (25°). Optim este terenul care are cel puțin 20% din suprafață plană sau cu pantă de maximum 15% (10°). Regulamentul Parcului permite construirea unui procent maxim cuprins între 10 și 20% din suprafața terenului în funcție de

zonă, astfel: pe Valea Bârsei (Z1) POT²-ul maxim admisibil este de 10%, în satele

2 Definit în OUG nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, POT reprezintă procentul de ocupare a terenului și se calculează conform formulei $Sc/St \times 100$, unde Sc este suprafața construită (suprafața proiecției clădirii pe sol, excluzând balcoanele) și St este suprafața terenului.

Măgura și Peștera (Z2) de 10%, în satul Podu Dâmboviței (Z3) este de 20%, în satul Sățic (Z4) de 10%, iar în Cheile Ghimbavului (Z5) de 10%.

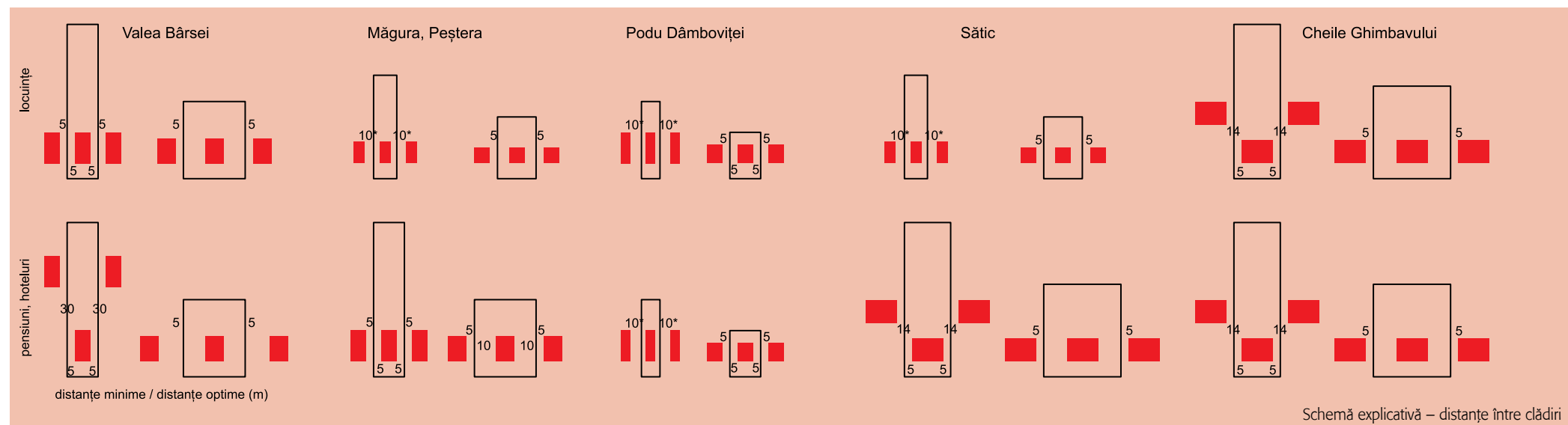
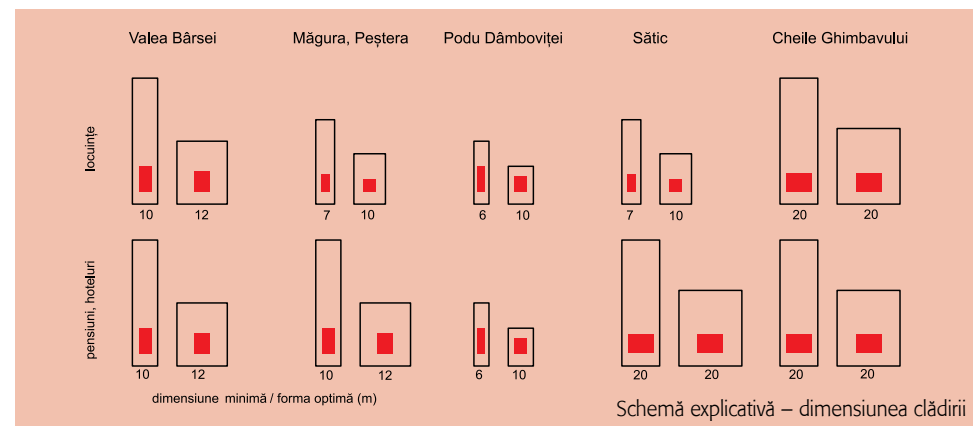
2. Vecinătăți

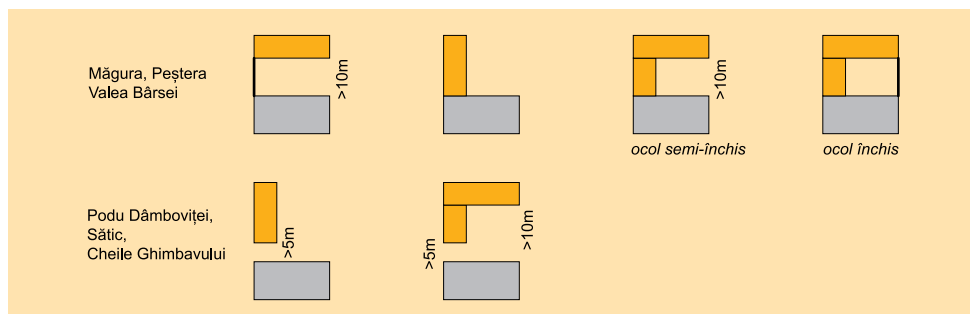
Distanța dintre construcții se măsoară între clădirile cele mai apropiate, indiferent dacă sunt pe același lot sau pe loturi cu regim juridic diferit. Pe Valea Bârsei (Z1), distanța minimă acceptată este de 30 m între clădiri și cel puțin 5 m față de limita de proprietate; în satele Măgura, Peștera (Z2), Podu Dâmboviței (Z3) și Sățic (Z4) distanța este înălțimea celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 10 m între clădiri, respectiv 5 m față de limita de proprietate; în cheile Ghimbavului (Z5) este de 30 m/cel puțin 5 m. Pentru construcțiile turistice din satele Măgura și Peștera distanța minimă este 30 m între clădiri și 5 m față de limita de proprietate. De asemenea, în Sățic, distan-

țele minime pentru amplasarea unei clădiri cu funcțiune turistică sunt 14 m față de altă construcție și 5 m față de limita de proprietate. Excepție fac anexele gospodărești: grajduri, fânare, depozite de lemne, care se pot amplasa la minimum 5 m de clădirea principală.

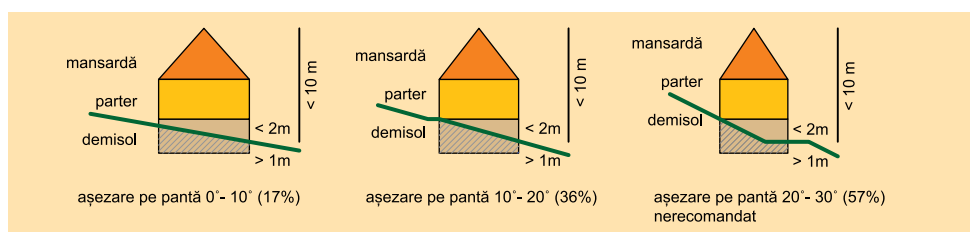
Nu se recomandă amplasarea clădirilor (locuințe sau anexe – garaje, depozite etc.) chiar pe limita de proprietate dinspre drumul de acces. Distanțele variază în funcție de aliniamentul fiecărei străzi, precizat în certificatul de urbanism. Distanța față de limitele de proprietate se măsoară pe linia perpendiculară de la cel mai apropiat punct al casei pe limita proprietății. Distanța față de construcțiile învecinate se măsoară între cele mai apropiate două puncte ale fiecărei construcții.

În cazul terenurilor cu lățimi cuprinse între 12 și 18 m se pot admite distanțe de





Schemă explicativă – dispunere locuință și anexe



Schemă explicativă – așezare pe teren în pantă

minimum 3 m față de limita de proprietate. Distanța față de construcțiile apropiate se va respecta însă (vezi schemele explicative). Dacă împrejurul clădirii nou propuse nu este nimic construit, se respectă distanțele față de limitele laterale. Dacă însă există construcții, se respectă în primul rând distanța dintre clădiri, în concordanță cu funcțiunile lor (locuire, turism). Distanța dintre clădiri este importantă în special pentru **calitatea locuirii**. Fiecare construcție va putea beneficia de peisaj, lumină și intimitate. Păstrând distanțele corecte, respectați vecinii și dreptul fiecăruia de a se bucura de calitatea mediului din Parcul Național. Respectarea distanțelor este necesară și pentru a preveni propagarea incendiilor. În reglementările de protecție contra incendiilor³, distanța între construcțiile cu nivel de stabilitate la

incendiu III⁴ este de minimum 10 m. Pentru nivelurile de stabilitate la incendiu V și VI, distanțele se măresc până la 15 m, această prevedere fiind prioritară celei referitoare la distanțele față de vecinătăți. Pentru nivelurile de stabilitate la incendiu I și II se respectă distanța minimă față de vecinătăți, chiar dacă strict pentru singuranța la incendiu se admit distanțe mai mici.

3. Așezare pe teren

Factorii principali care influențează așezarea clădirilor sunt: terenul, condițiile de climă, orientarea și peisajul. Dacă în mod tradițional terenul și clima erau determinante, în prezent, prin creșterea interesului turistic pentru zonă, orientarea către peisaj a devenit cel mai important factor (vezi secțiunea *Încadrare în peisaj*).

³ Conform Normativului de siguranță la foc a construcțiilor P 118/99.

⁴ Construcțiile cu acoperiș tip șarpantă și mansardă locuibilă se încadrează, de obicei, la nivelul de stabilitate la incendiu III.



AȘA NU!

Așezarea clădirii s-a făcut printr-o decupare brutală a terenului, sprijinirea cu pereți de beton și realizarea unei platforme orizontale. Clădirea este dispusă nefiresc, cu latura lungă în lungul pantei, având o înălțime prea mare și forme arhitecturale străine zonei.



AȘA NU!

Primul nivel al clădirii acoperă o suprafață foarte mare din teren, realizând o platformă construită orizontal pe care se înalță clădirea propriu-zisă. Zidul opac de beton înfipt pe limita de proprietate constituie o delimitare agresivă în peisaj.

Cu toate acestea, o locuire confortabilă, sustenabilă, nu trebuie să negligeze ceilalți factori, așa că se recomandă acordarea unei importanțe egale tuturor factorilor. Orientarea optimă a clădirilor este cu fațada lungă spre sud ori sud-est și cu zonele vitrate ferite de vântul dominant. În satele de munte (Măgura și Peștera) sunt vânturi puternice din toate direcțiile, astfel încât organizarea tradițională de tip „ocol” închis sau semideschis este justificată (vezi secțiunea *Forme și proporții*).

Puține sunt zonele din Parc cu suprafață orizontală sau cu pantă foarte lină. De aceea, așezarea pe teren este dificilă și ridică probleme constructive, dar și estetice, importante. Sistematizarea terenului pentru a obține o suprafață orizontală este un efort material și financiar nejustificat, care agresează mediul. De aceea se recomandă o sistematizare minimă, fără terasări, modificări majore de pante sau ziduri mari de sprijin. Prevederile Ghidului pentru astfel de amenajări sunt explicate în

capitolul VII, *Principii și reguli pentru amenajări exterioare*.

Prin configurația satelor, o construcție este, în majoritatea cazurilor, vizibilă din toate părțile. De aceea, înălțimea maximă a construcției se calculează de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral până la punctul cel mai înalt al acoperișului. Ca număr de niveluri, e permisă formula demisol, parter și mansardă (D+P+M) în toate zonele, cu excepția funcțiunilor turistice din Sățic (Z4) și a oricărei construcții din Cheile Ghimbavului (Z5) unde se admit demisol, parter și etaj mansardat.

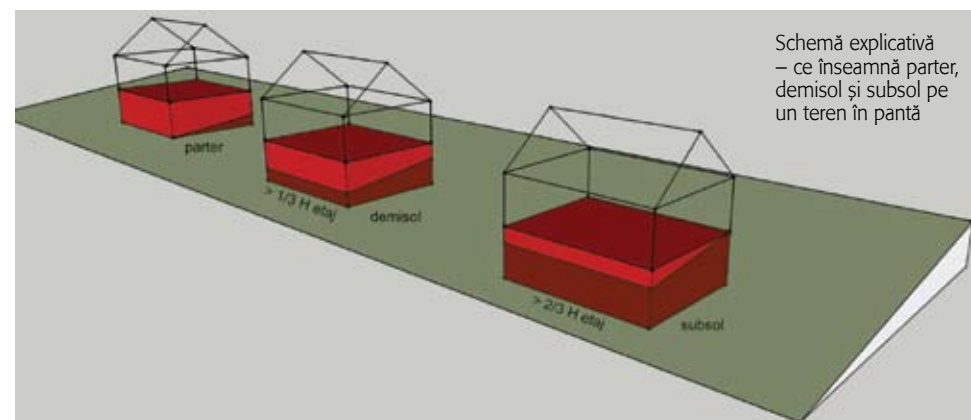
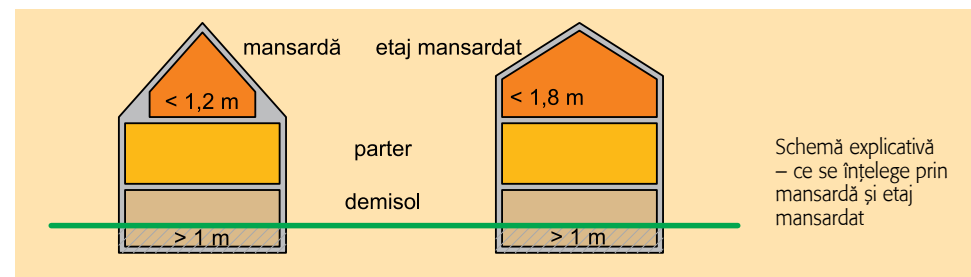
Prin **mansardă (M)**, în cazul construirii specifice în Parc, se înțelege nivelul locuibil din spațiul șarpantei, cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort necesare locuirii, cu înălțimea liberă minimă de 1,20 m și cu suprafața construită de maximum 70% din suprafața ultimului nivel. Mansarda se consideră nivel supraterran al clădirii și se include în calcularea coeficienților de urbanism POT, CUT⁵. O clădire poate avea amenajate mai multe niveluri locuibile în mansardă (dacă înălțimea maximă a clădirii permite acest lucru), fiecare fiind considerat nivel supraterran și fiind inclus în calcularea coeficienților de urbanism POT, CUT.

⁵ Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) – definit în OUG nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul – este un indicator urbanistic care se calculează conform formulei S_d/St , unde S_d este suprafața desfășurată a construcției (suma suprafețelor tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirii, excluzând balcoanele și terasele pe sol) și St este suprafața terenului.

Prin **etaj mansardat (E_m)**, în cazul construirii specifice în Parc, se înțelege nivelul locuibil sub acoperișul de tip șarpantă care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort necesare locuirii, cu înălțimea liberă minimă de 1,80 m, cu suprafața construită egală cu suprafața etajului de mai jos. Se consideră nivel supraterran al clădirii și se include în calcularea coeficienților de urbanism POT, CUT. O clădire poate avea un singur etaj mansardat.

Prin **demisol (D)** se înțelege un etaj parțial îngropat, în cazul construirii specifice în Parc tot perimetrul nivelului fiind îngropat cel puțin 1/3 din înălțimea sa liberă. Demisolul se consideră nivel supraterran al clădirii și se include în calcularea coeficienților de urbanism POT, CUT. O clădire poate avea un singur demisol.

Prin **subsol (S)** se înțelege un etaj complet îngropat, în cazul construirii specifice în Parc tot perimetrul nivelului fiind îngropat cel puțin 2/3 din înălțimea sa liberă. Se consideră nivel subteran și se include în calcularea coeficienților de urbanism POT, CUT doar în cazul construcțiilor independente complet îngropate, indiferent de funcțiunea acestora. Etajele unei **clădiri pe teren în pantă** parțial îngropate/parțial libere se consideră etaje supraterrane întregi și se includ în calcularea coeficienților de urbanism POT, CUT. Valorile maxime ale **coeficientul de utilizare a terenului (CUT)** sunt 0,27 în Valea Bârsei (Z1), în satele Măgura și Peștera (Z2) și Sățic (Z4), 0,6 în Podu Dâmboviței (Z3) și 0,3 în Cheile Ghimbavului (Z5) și pentru funcțiunile turistice din satul Sățic (Z4). Acest coeficient stabilește numărul de niveluri ale clădirii. O ocupare mai mare a terenului scade numărul de niveluri și reciproc.

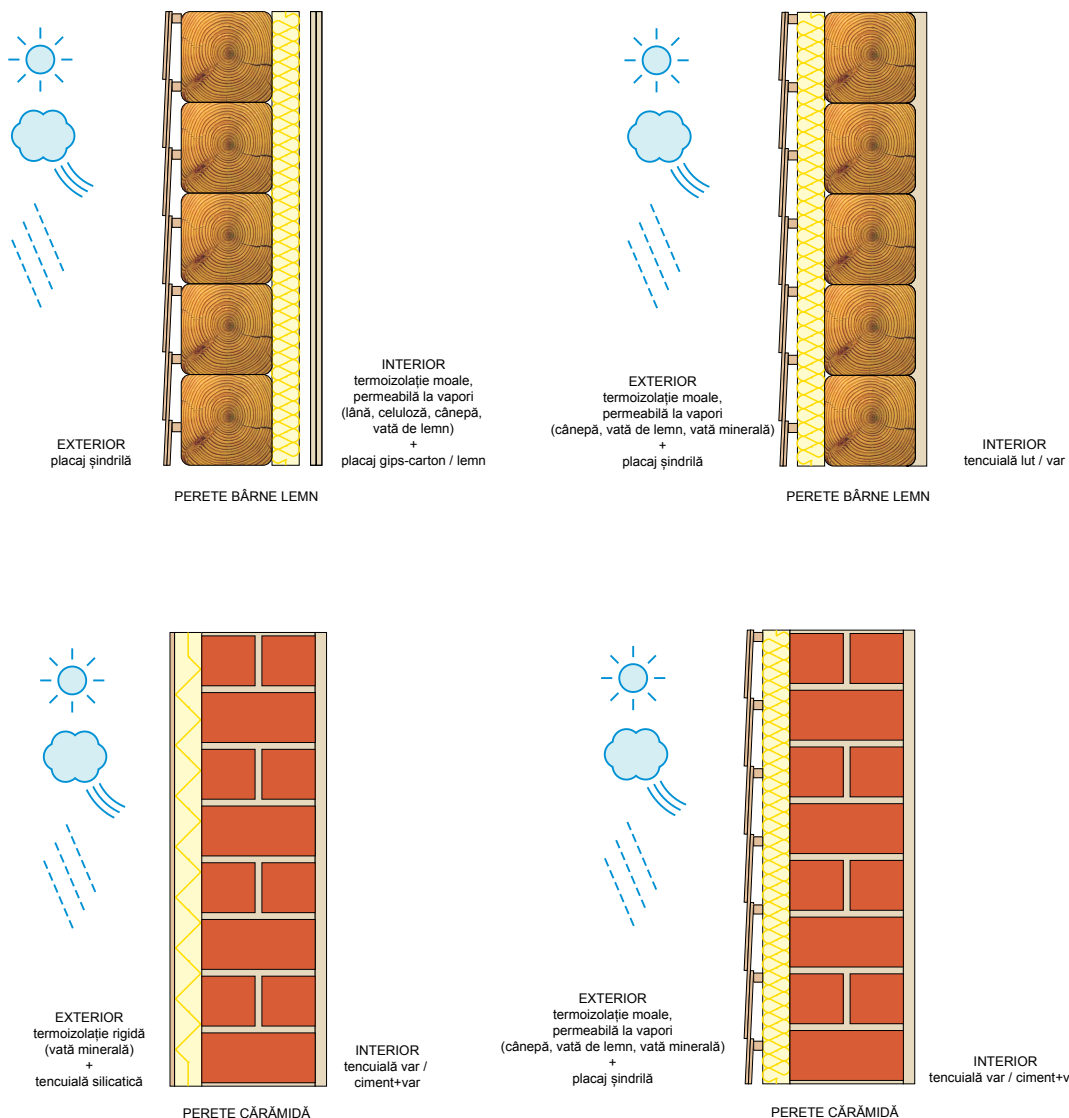


O sinteză a caracteristicilor de urbanism se găsește în tabelul de mai jos:

	Valea Bârsei	Măgura și Peștera		Podu Dâmboviței	Sățic		Cheile Ghimbavului
	Zona 1	Zona 2		Zona 3	Zona 4		Zona 5
		L*	P**		L*	P**	
Lot minim (m ²)	2.000	1.000	2.000	600	1.000	3.000	3.000
Lățime la stradă (m)	20	15	20	12	15	30	30
POT (%)	10	10	10	20	10	10	10
CUT	0,27	0,27	0,27	0,6	0,27	0,3	0,3
Înălțime maximă (m)	10	10	10	10	10	14	14
Regim de înălțime	D+P+M	D+P+M	D+P+M	D+P+M	D+P+M	D+P+E _m	D+P+E _m
Distanța între clădiri	30	10	30	10	10	14	30
Distanța față de limita de proprietate	5	5	5	5	5	5	5

* L = locuințe permanente sau temporare

** P = dotări turistice: pensiuni, hoteluri



Soluții de termoizolare pentru diferite tipuri de pereți

7. Tehnici de construire și materiale

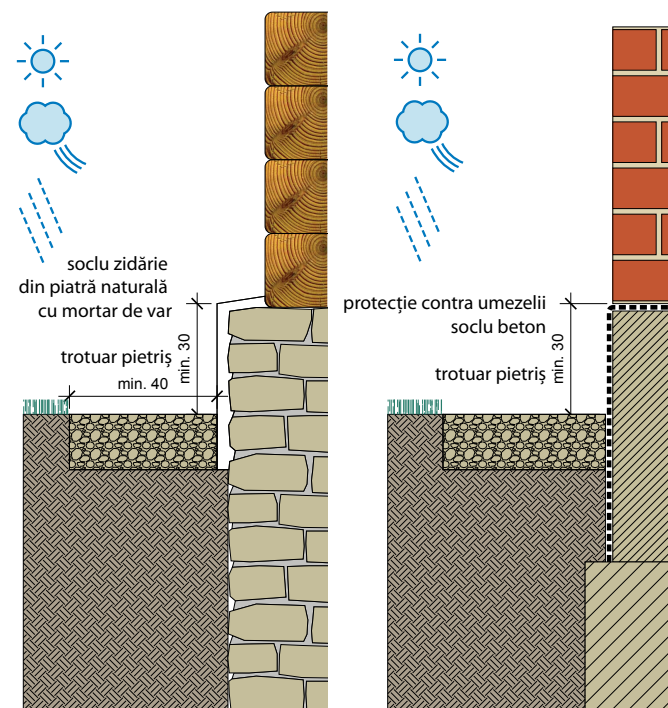
Fundații

În mod tradițional, fundațiile și soclul se realizau din zidărie de piatră sau de cărămidă, dar se admit și soluții moderne, din beton monolit sau armat. Înălțimea recomandată a soclului este de 30-60 cm, pentru a asigura protecția peretelui exterior contra zăpezii și a stropirii cu apă de ploaie. Protecția este foarte importantă mai ales în cazul structurii de lemn, dar e utilă și pentru zidăria de cărămidă.

Structură

În localitățile din Parc predomină structurile de lemn, fie din bărne masive, netencuite sau tencuite cu lut și văruițe (zonele muntoase), fie pe sistem de stâlpi și grinzi de lemn cu împletitură de nuiile lipite cu lut (zone marginale), dar și zidării de cărămidă (mai ales în zonele sudice ale Parcului).

În practica modernă, sistemul din bărne masive de lemn este considerat neeconomic – din cauza consumului mare de lemn, fiind preferat cel cu stâlpi și grinzi.



Ilustrare tipuri de soclu

Pentru închiderea pereților exteriori se folosesc preponderent vată minerală și plăci de OSB. Altă soluție este cea a umpluturilor din zidărie cu termoizolație exterioară.

În Parc sunt admise toate sistemele. Recomandate sunt însă cele care utilizează în cea mai mare parte materiale naturale, biodegradabile: lemn, cărămidă, paie, lut, var. După 1950, în satele din Parc au apărut tot mai des construcții din zidărie portantă. În prezent această tehnică este cea mai răspândită, atât pentru că e ieftină, cât și pentru că știința construirii din lemn s-a pierdut în bună parte. În societatea contemporană s-a înrădăcinat prejudecata că lemnul este un material slab comparativ cu betonul și cărămida, care ar face construcția mai rezistentă. Acest lucru provine din educația și propaganda celor 50 de ani de comunism, când pentru a justifica industria de beton și prefabricate, lemnul (material exclusiv pentru export) era desconsiderat și se încerca eliminarea lui din construcții⁸.

⁸ Ana Maria Zahariade, *Arhitectura în proiectul comunist România 1944-1989/ Architecture in the Communist Project Romania 1944-1989* (București, Simetria, 2011) p. 35.

În Parc se admit construcțiile din zidărie portantă, cu sâmburi și planșee de beton, care însă trebuie să respecte proporțiile și formele tradiționale.

Pereți și finisaje exterioare

Pentru finisarea exterioară a pereților, în zonă se folosea în mod tradițional o tencuială de lut văruiță sau o tencuială de var. Clădirile din cărămidă portantă, apărute după Primul Război Mondial în zonele rurale, foloseau pentru exterior tencuieli de var, iar după 1940, tencuielile de ciment zăgrăvite. Ulterior s-au răspândit tencuielile de ciment și pe pereții din bârne de lemn sau din paiantă, existând convingerea că duritatea tencuielilor de ciment conferă rezistență și protecție pe termen lung pereților „slabi”. Acest lucru este fals. Cimentul realizează o suprafață rigidă incompatibilă cu structurile elastice din lemn sau cu pereții din paiantă. Din acest motiv, în timp, tencuiala de ciment se crapă, se desprinde de pe suport și permite infiltrarea apei, care duce la putrezirea lemnului. În plus reduce permeabilitatea peretelui, influențând negativ climatul interior (vezi

secțiunea *Comportamentul fizic al unei clădiri – performanța energetică, arhitectura sustenabilă*). Pe suprafețele din cărămidă, tencuielile de ciment sunt adecvate, dar reduc capacitatea peretelui de a „respira” (de a permite transferul liber de vapori de apă). O soluție mult mai sănătoasă, mai sustenabilă și chiar mai estetică sunt tencuielile de var. O soluție specifică zonelor Măgura și Peș-

tera este placarea pereților exteriori – atât zidăriile de cărămidă, cât și pereții de bârne sau paiantă – cu lemn (fie cu scânduri cu falț tratate pentru exterior, fie cu șindrilă). Această îmbrăcăminte are rolul de a oferi o protecție suplimentară, mai ales pe laturile foarte expuse, și este recomandată pentru protejarea materialelor de termoizolare moi (vată minerală, saltele de lână etc.).



Tencuială tradițională din pământ, văruiță pe perete din bârne de lemn



Placări din lemn pentru pereți exteriori, sisteme tradiționale



Schemă explicativă – tipuri posibile de structură

AȘA NU!

Combinția de materiale vechi și noi este nepotrivită ca aspect și denaturează modul inițial de funcționare a clădirii (în sistem deschis) prin extinderea structurii din lemn cu zidărie de BCA și înlocuirea ferestrelor originale cu tâmplărie din PVC.



AȘA NU!

Etanșarea bănelor din lemn cu spumă poliuretanică grăbește putrezirea lemnului deoarece împiedică uscarea naturală a materialului și păstrează umiditatea în zid.



Peste materialele moderne de termoizolare (polistiren, vată minerală, vată de lemn, panouri de cânepă, panouri de lână etc.) finisajul exterior diferă de la material la material. Materialele sintetice (polistirenul) sunt parte dintr-un întreg sistem (piese și adeziv de fixare, bandă de rosturi, amorsă, strat final) bazat în principal pe componente sintetice. Tencuiala cea mai răspândită este pe bază de silicon, iar culorile care se pot realiza (practic nenumărate) au aspect artificial. Pentru vată minerală sau de lemn este preferabilă tencuiala silicatică, care are o capacitate de difuzie a vaporilor mult mai bună decât cea siliconică. Se pot realiza nuanțele naturale recomandate pentru construcțiile din Parc (vezi anexa 1 *Indicații de culoare*).

Se interzice folosirea imitațiilor de materiale sau a tehnicilor nepotrivite. Se interzice placarea pereților cu tablă (simplă, cutată, tip bond etc.). Materialele sintetice nu se patinează, ci își păstrează aspectul artificial o perioadă determinată după care se deteriorează, adesea brusc, fiind permanent un element nepotrivit în peisaj. De asemenea, la materialele industrializate, rapiditatea și perfecțiunea execuției nu mai depind de munca manuală. În acest fel muncitorii își pierd îndemânarea, priceperea, înțelegerea materialelor și devin simpli aplicanți. Execuția mecanizată este impersonală, uniformă și nu creează implicit confort funcțional și/sau estetic.

Se recomandă folosirea preponderentă a materialelor naturale locale (lemn, piatră, var). Materialele naturale de proveniență locală au avantajul că sunt mai ușor de procurat, au calități adaptate necesităților din zonă, iar cererea lor pe piață poate asigura păstrarea sau revitalizarea unor meșteșuguri

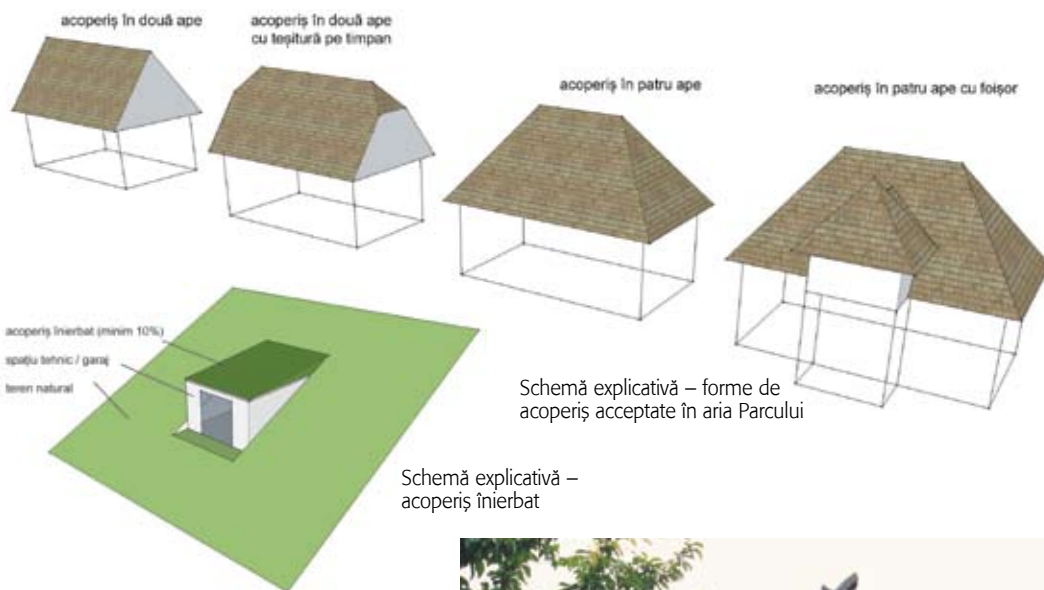
locale. Ele se încadrează cel mai bine în mediul natural și pot genera o arhitectură autentică, atât ca tehnică, cât și ca imagine. Materialele naturale se schimbă odată cu trecerea timpului, devenind mai rezistente, și se integrează firesc în peisaj.

Există însă și riscuri ca: supraexploatare a resurselor, poluare prin tehnologii neadecvate de prelucrare sau prin proasta gestionare a deșeurilor rezultate etc. O slabă cunoaștere a aplicațiilor tradiționale ale materialelor naturale și ceea ce s-ar putea numi o „lipsă de respect și înțelegere a calităților materialului” pot duce la o aplicare sau „interpretare” eronată a unor tehnici tradiționale, o execuție defectuoasă, o lipsă a calității la nivel de detaliu sau supraîncărcarea cu decorații inadecvate. Pentru a evita aceste neajunsuri, recomandăm consultarea experților Parcului Național Piatra Craiului.

Acoperiș

Cel mai răspândit tip de acoperiș este cel în patru ape repezi, cu pante egale de 40°-50° (84-120%). În mod tradițional, raportul între înălțimea pereților și a acoperișului variază între 1/1 și 1/2. Streașina este orizontală și continuă, dar se admit, pe zona expusă vântului dominant, „aplecători” – prelungiri ale pantei acoperișului până aproape de sol, sub care se realizează de obicei spații de depozitare. O formă mai recentă de acoperiș (început de secol XX) este cel în două ape, care însă se realizează cu aceleași pante ca și cel în patru ape. Nu se admit jocurile de acoperiș cu mai multe ape, cu pante diferite, cu diferențe de nivel la coamă, cu forme provenite din alte zone sau așa-zis „moderne”.

Se acceptă și acoperiri cu pantă mică, de minimum 10%, doar cu învelitoare din strat



AȘA NU!

Deși casa are o formă simplă, cu un acoperiș cu două pante egale, ea nu este potrivită pentru zona Parcului deoarece folosește o decorație de fațadă care amintește de clădirile tradiționale tip *Fachwerk* din Europa Centrală, pantele acoperișului sunt mult prea abrupte, iar forma lucarnei este atipică și folosește o învelitoare din țiglă metalică.



AȘA NU!

Acoperișul în două ape asimetrice și cu coama decalată nu este acceptabil.



AȘA NU!

Forma acoperișului nu este specifică locului și nici adaptată acestuia (vânturi puternice, zăpadă etc.)

înierbat cu vegetație locală, doar acolo unde sunt necesare soluții speciale de așezare pe sit și integrare în peisaj: volume complet îngropate (nu mai mult de 10% din suprafața construită), garaje sau spații tehnice parțial sau total îngropate, care pentru integrare în peisaj se acoperă cu strat vegetal. Se interzic acoperișurile de tip terasă.

În acoperiș sunt permise ferestrele de tip lucarnă, care respectă proporțiile și formele tradiționale. Acestea nu vor depăși 20% din suprafața învelitorii. Se admite utilizarea ferestrelor de mansardă tip Velux, cu ramă de lemn, pe o suprafață de maxim 20% din suprafața învelitorii.

Învelitoare

Materialul tradițional de învelitoare este lemnul sub formă de șită sau șindrila. Șita este o scândură subțire (5-7 mm) și îngustă (7-14 cm), cu lungimi de 30/35/40/45/50 cm, din lemn de esență moale, realizată prin despicare, nu prin tăiere⁹. Șindrila este o scândură prevăzută cu lambă și uluc, are lungimi de 35/40/50 cm, lățime între 5-13 cm, grosimea cantului cu uluc 15 mm, a cantului fără uluc 3 mm, iar adâncimea ulucului 10 mm.

După Primul Război Mondial apare în sate țigla ceramică pentru învelitoare și, pe alocuri, tabla plană. În zonele expuse vânturilor puternice, țigla ceramică, dar și tabla plană îmbinată cu falc, pot fi dislocate

⁹ Indicațiile tehnice pentru realizarea învelitorii și specificațiile materialelor pot fi consultate în normativul C 37/88 *Normativ pentru alcătuirea și executarea învelitorilor la construcții*. Deși acest normativ a fost actualizat cu NP 069/2002 *Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea învelitorilor acoperișurilor în pantă la clădiri*, prescripțiile de execuție pentru învelitorile tradiționale (lemn și țiglă ceramică) sunt incomplete.

dacă nu sunt fixate adecvat. În perioada comunistă târzie au fost introduse ca material de învelitoare plăcile ondulate de azbest. Acesta era un material produs pe scară largă și ieftin, dar cu un aspect total nepotrivit pentru specificul satelor din Parc. În plus, azbestul s-a dovedit dăunător atât sănătății oamenilor, cât și mediului, fiind interzis în prezent. În cazul schimbării unei învelitori de azbest, panourile nu pot fi aruncate la întâmplare, ci trebuie evacuate în mod corespunzător de către firmele de salubritate.

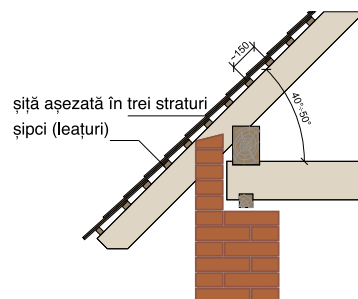
Tendința actuală este de a folosi țiglă din tablă, vopsită în culori artificiale puternice, sau plăci din fibre organice și bitum, tip ondulin. Acestea sunt materiale industriale, cu o mare răspândire, ușor de montat de lucrători fără calificări speciale și relativ accesibile. Ele creează însă o imagine străină de specificul așezărilor din Parc, nepotrivită pentru peisaj. În concordanță cu principiile și obiectivele Parcului, aceste materiale nu sunt acceptate.

În Parc se admit în prezent doar învelitori din șită, șindrila sau țiglă ceramică.

Pentru realizarea învelitorilor cu aceste materiale se vor respecta prescripțiile tehnice ale normativului C 37/88, cu privire la pante, mod de așezare, număr de straturi etc. Conform acestor prevederi șita și șindrila se așază în două straturi, panta minimă fiind de 60% (30°) și cea uzuală de 70-180% (35-60°). Șita se poate așeza până la cinci straturi la o pantă minimă de 50% (25°), cea uzuală fiind de 60-110% (30-47°). Panta acoperișului va respecta însă prevederile regulamentului Parcului (vezi secțiunea *Acoperiș*).



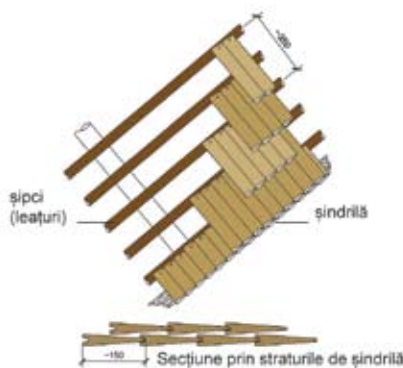
Acoperiș tradițional cu învelitoare din șită, satul Peștera



Detaliu schematic pentru o învelitoare din șită



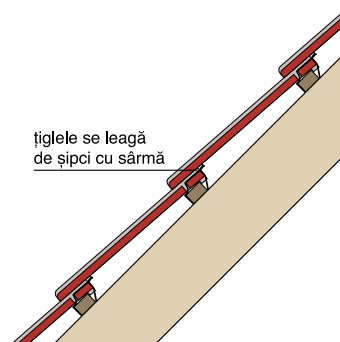
Acoperiș tradițional cu învelitoare din șită, satul Măgura



Schemă explicativă – mod de îmbinare a șindrii



Acoperiș tradițional cu învelitoare din țiglă ceramică, satul Măgura



Detaliu schematic pentru o învelitoare din țiglă ceramică în zonă cu vânturi puternice

Țiglele ceramice potrivite în Parc sunt cele tip solzi și cele cu jgheab, trase sau presate. Olanele nu se încadrează în specific. Pantele uzuale depind de numărul de straturi. În cazul țiglelor solzi panta va fi de minimum 60% (30°) pentru un strat, de obicei 70-90% (35-42°), respectiv cel puțin 45% (24°) pentru două straturi, de obicei 55-70% (28-35°). În cazul țiglelor trase, panta minimă este de 45% (24°) pentru două straturi, de obicei 55-70% (28-35°), iar pentru țiglele presate panta minimă este de 35% (19°), de obicei 45-70% (24-35°). Panta acoperișului va respecta însă regulamentul Parcului (vezi secțiunea *Acoperiș*). În zonele cu vânturi puternice, toate țiglele ceramice (tip solzi și cele trase sau presate) din câmpul învelitorii, la streșină și la margini, se vor lega de șipci cu sârmă zincată.

Coluri și tâmplărie

În arhitectura tradițională din zonele Parcului predomină pereții plini, golurile (ferestre, uși) reprezentând maximum 15% din suprafața fațadelor. Golurile de fereastră recomandate trebuie să aibă forme și proporții specifice zonei – dreptunghiulare orientate pe verticală sau pătrate. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare) panourile vitrate de dimensiuni mai mari.

Ferestrele și ușile locuințelor erau realizate, tradițional, din lemn cu una sau două foi cu sticlă simplă.

Tendința actuală este de a folosi materialele cele mai ieftine, precum PVC-ul, alb, colorat sau cu imitație de lemn, însă acesta nu este un material sustenabil.

În spiritul principiilor Parcului, este obligatorie folosirea unei tâmplării din lemn



AȘA NU!

Aglomerare de clădiri în satul Peștera care scade valoarea peisajului și calitatea locuirii: distanța dintre case e prea mică, ferestrele au forme nepotrivite, culorile sunt stridente, materialele de învelitoare (tabla plană sau tip țiglă) nu sunt cele tipice pentru zonă, regimul de înălțime este prea mare.



Casă din bărne cu acoperiș armonios și învelitoare din șită, satul Măgura

– masiv sau stratificat, bățuit sau vopsit. Pentru a respecta cerințele actuale de eficiență energetică, în prezent se utilizează geamul termoizolant (din două foi de sticlă cu un strat vidat sau cu gaz rar între ele). Chiar și pentru vitrinele spațiilor comerciale este obligatorie folosirea tâmplăriei cu rama de lemn. Vitrinele nu pot acoperi mai mult de 30% din fațada pe care sunt amplasate.

Terase și balcoane

În arhitectura tradițională a satelor de munte, datorită climei și reliefului, dar și a modului de locuire, terasa și balconul nu sunt elemente specifice. Modul actual de locuire, în special cu destinație turistică, a introdus aceste forme, inspirate din modele străine zonei (pentru admirarea peisajului, utilizarea

spațiului de lângă casă în mod confortabil – la adăpost de intemperii, soare, vânt). În cazul terenurilor în pantă, sunt dificil de realizat suprafețe orizontale pe sol, în directă comunicare cu parterul. Pentru aceasta sunt necesare lucrări de sistematizare sau construcții suspendate (pe ziduri sau stâlpi). Suprafețele teraselor care necesită stâlpi sau construcții suplimentare se includ în calculul coeficienților de urbanism (POT, CUT). În spiritul principiilor și obiectivelor Parcului, nu se recomandă terasele suspendate sau cu amenajări de teren complicate. Din cauza regimului de înălțime permis în zona Parcului, nu se recomandă realizarea balcoanelor. În zonele sudice ale Parcului, cu specific muscelan, casele tradiționale au un parter



Casă tradițională muscelană, cu parter înălțat, prispă și învelitoare din șită, satul Dâmbovicioara



AȘA NU!

Chiar dacă se prevăd balustrade din lemn, balcoanele nu sunt elemente tipice zonei și conferă clădirii un aspect de locuință colectivă din mediul urban (ca la oraș).



AȘA NU!

Clădirea deranjează prin culoare, proporții, forma ferestrelor, balconul de la etaj, fiind pe ansamblu o construcție banală, posibil de realizat în orice sat sau oraș, fără nici o legătură cu specificul locului. Împrejmuirea este de tip urban, din plasă cu soclu de beton – interzisă prin regulament în zona Parcului.

înalt, terasa fiind echivalentă cu tinda sau prispa. Formele noi de arhitectură au renunțat la acest element în favoarea parterului pe sol și a unor amenajări de terasă separate de construcția propriu-zisă, fapt care înstrăinează construcțiile de specificul local.

Aici se recomandă adoptarea formelor tradiționale de tindă în locul teraselor „moderne”, iar în locul balcoanelor ieșite în consolă, cu balustrade așa-zis „rustice”, se recomandă loggia.

Accesorii

Părțile vizibile ale coșurilor pentru sobe, șeminee sau centrale termice vor fi realizate/finite cu piatră sau cărămidă aparentă, urmărind armonizarea cu construcția, dar și integrarea în peisaj. Se admit reclame și firme doar pentru dotările de turism și comerț. Acestea se vor amplasa pe poarta de intrare sau pe fațada principală, în zona intrării. Vor fi discrete, din materiale care se armonizează cu specificul local. Iluminatul nocturn va asigura strictul

necesar de lumină ca firma să fie lizibilă și accesul vizibil. Nu se admit firme luminate cu tuburi fluorescente, cu jocuri de culori și intensități luminoase. Nu se admit reclame pentru produse și firme comerciale nici pe domeniul public, nici pe terenuri private. Se va evita amplasarea antenelor pe fațadele principale și se va încerca poziționarea lor cât mai discret.

8. Încadrarea în peisaj

Locuirea este o interacțiune permanentă cu mediul natural. *Rezultatul interacțiunii este reconfigurarea continuă și în profunzime a mediului*¹⁰. Aspectul satelor din Parc este expresia acestui proces organic, interacțiunea dintre cadrul natural și cel modelat de om având ca rezultat un produs care, în cazul Parcului, este considerat un peisaj valoros și, de aceea, protejat. Peisajul¹¹ este propriu fiecărui teritoriu în

¹⁰ Kázmér Kovács, *Peisaj cu grădină și casă* (București, Simetria 2011) p. 69.

¹¹ Conform Convenției Europene a Peisajului (Florența, 2000).



AȘA NU!

Nu se admit forme contrastante, „moderne” (în special ca cea din prim-plan dreapta), chiar dacă în sine obiectul de arhitectură poate fi armonios compozițional. Aceste forme sunt stridente în peisaj și rup armonia localității.

parte, rezultând din combinarea factorilor naturali cu factorii creați de om. Peisajul înseamnă mai mult decât vâz, include zgomotele, mirosurile și gusturile locului (natură, populație, produse locale etc.). Construcțiile, culturile, plantațiile și îmbinarea lor cu zonele naturale, sălbatice creează acest tablou unicat, specific. Schimbările radicale în modul de a locui (activități, tehnică, semnificații etc.) și în modul oamenilor de a se raporta la mediu se regăsesc în noul mod de percepere a peisajului: ca parte din natură care formează un ansamblu artistic și este prinsă dintr-o singură privire – priveliște. Această viziune corespunde tipului de turism care s-a dezvoltat în ultima perioadă, care privește din exterior, nu se integrează în peisaj și în mediul natural și consumă nesustenabil peisajul. În arhitectură, acest lucru se

reflectă în obiectele recent construite, create pentru a privi din interiorul lor către afară (către creastă, către vale etc.), dar care sunt evitate cu privirea din exterior.

O clădire este parte a peisajului, nu doar un punct de a privi în exterior. Orice construcție este parte a mediului, trebuie să fie într-o legătură naturală cu el (schimb de aer, îmbătrânire, biodegradare etc.) și face parte, în același timp, din sistemul de locuire, de practici agricole și de producție locală. În peisaj, mediul natural, nu obiectul construit, este cel dominant. Nu se recomandă obiectele de arhitectură sau amenajările care realizează contraste sau accente în peisaj. Parcul Național are ca obiectiv conservarea armoniei dintre mediul natural și cel amenajat, astfel încât orice activitate de construire sau amenajare trebuie să studieze atent integrarea în peisaj (relief, vegetație, tradiție etc.).



Locuințe armonios integrate în peisaj prin forme, materiale și o bună relație cu terenul și natura, satul Peștera.



Imagine de drum tipic pentru satele din aria Parcului

Capitolul VII

Principii și reguli pentru amenajări exterioare: curți, grădini, drumuri, alei, garduri, spații publice, parcuri

1. Domeniul public

Spații publice

Specificul spațiului public rural – „la țară” – este fluiditatea și polivalența spațiilor. Terenul de întâlnire este și zonă de pășunat, și loc de adunare (nunți, pomeni etc.), și teren de fotbal. Iarba întâlnește pietrișul într-un mod delicat, natural, apa se scurge prin mici șanțuri înierbate, uneori pavate. Spațiul public rural montan nu se ascunde sub o vegetație bogată, ci caută un loc bine însoțit. Banca nu se ascunde la umbra copacului. Se poate observa câte un brad sau

un molid cu valoare simbolică lângă o biserică sau un grup de sălcii fasonate la fiecare 3-4 ani prin tundere (crengile se dau la oi). Nu există nimic gratuit, fără scop. Fântâna, troița, copacul au toate valoare funcțională. Materialele folosite sunt cele locale: lemn, piatră, pietriș, iarbă. Nu se folosește metal, nu se pun flori decorative (sunt mâncate de animale).

Acest specific nu trebuie distrus prin diverse amenajări urbane (ca în orașe: *pavele, trotuare cu borduri etc.*). Pentru a-l conserva intact, se recomandă evitarea amenajării cu



Schemă explicativă – polivalența spațiului public în mediul rural



Drumurile sunt pentru toți: pietoni, căruțe, călăreți, animale, mașini utilitare, autovehicule personale

decorații tip – căruțe cu flori, fântâni arteziene sau plantații horticole de flori și arbuști. Spațiul public rural de munte trebuie să-și păstreze autenticitatea, să conserve austeritatea, simplitatea și fluiditatea. Materialele folosite trebuie să fie exclusiv cele locale, iar elementele de mobilier (bănci etc.) trebuie confecționate cu meșteri locali. Mobilierul urban, cofretele publice și posturile de transformare și reglare vor fi astfel proiectate încât să se integreze în peisaj și arhitectura locală. Nu se acceptă proiecte tipizate, ci doar soluții adaptate locului. Investițiile și evenimentele publice – clădiri publice (școală, primărie, biserică etc.), piețe pentru produsele locale, târguri sezoniere, festivaluri și sărbători – trebuie să fie exemple de bune practici pentru toată comunitatea atât ca arhitectură, cât și ca amenajare și integrare în peisaj.

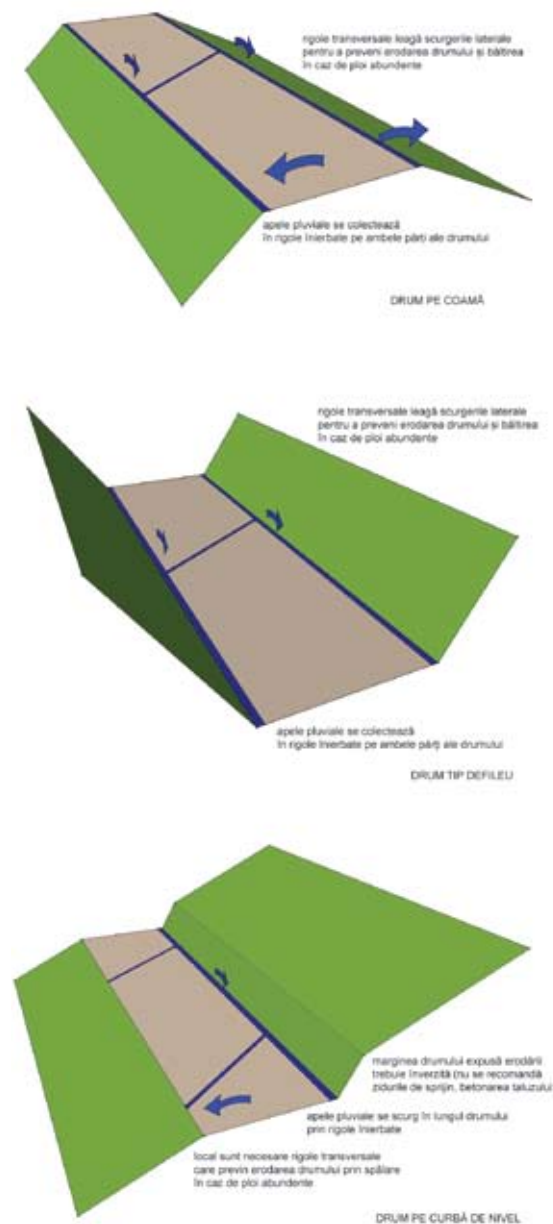
Drumuri și alte căi de acces public

În satele de munte, majoritatea drumurilor publice sunt neasfaltate și întreținute necorespunzător. De aceea, pe timp uscat, circulația auto ridică praful, pe timp ploios se face mult noroi, iar circulația pe timp de iarnă este extrem de dificilă. În ultimii ani, în satele din vale, drumurile principale sunt modernizate exclusiv pentru circulația auto, cu tendințe de amenajări urbane (trotuare înguste cu pavele de beton) în interiorul localităților. În mod tradițional, drumurile sătești sunt delimitate de zone înierbate, taluzuri sau șanțuri deschise. Ele sunt utilizate simultan de către oameni, bicicliști, animale, căruțe/sânii și autovehicule. Tendința actuală – prin amenajări și asfaltare – este de a crește și favoriza tranzitul auto, în detrimentul

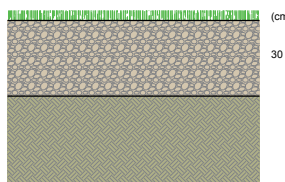
celorlalți participanți la trafic. Acest lucru dăunează siguranței, confortului de locuire și comunității.

În spiritul principiilor de conservare a speciului local, în Parc se recomandă păstrarea polivalenței drumurilor și limitarea vitezei auto, păstrarea rețelei stradale existente și a profilelor transversale ale drumurilor. Nu se permite lărgirea drumurilor și crearea de trotuare supraînălțate de tip urban, cu rigole îngropate. Suprafețele de circulație (drumuri și alei publice sau private) trebuie să fie cât mai permeabile, cu pavaj din piatră sau pietriș de calcar, evitându-se folosirea betonului, asfaltului și a pavelor din beton. Asfaltarea drumurilor trebuie să se limiteze la drumurile principale și să includă o atenție rezolvare a pantelor drumului, scurgerii apelor pluviale, a terasamentelor. Ignorarea acestor detalii sau rezolvarea lor superficială conduce la deteriorarea rapidă a asfaltului (în special în zonele umbrite, unde apa și gheața stagnează) și face extrem de dificilă folosirea drumului.

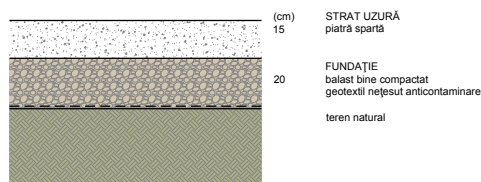
Drenajul căilor de circulație trebuie realizat cu șanțuri deschise, vegetalizate, care prezintă următoarele avantaje: încetinesc scurgerea apei, reduc riscul de inundații (reducerea vitezei apei înseamnă debite mai mici în aval) și participă la preepurarea a apelor recuperate de pe drumuri (fenomenul de fito-epurare). Se recomandă rezolvarea corectă a colectării și scurgerii de ape pluviale, a taluzurilor, podețelor, sprijinirilor de pe marginile drumului, parapetilor etc. și a infrastructurii drumului, înaintea lucrărilor de finisare rutieră. În cazul drumurilor de munte, pavarea cu piatră spartă este mai rezistentă în timp și mai eficientă. Elementele de



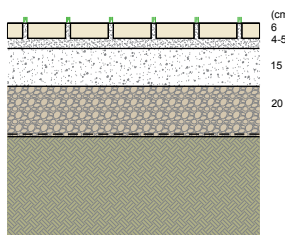
Schemă explicativă – așezarea drumului și modul de scurgere a apei de ploaie



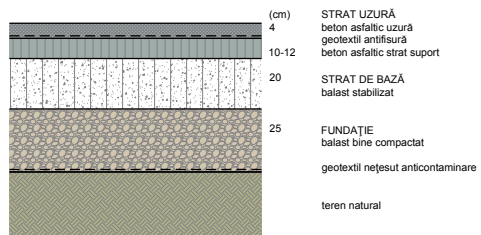
ALEI, POTECI ȘI ULIȚE
utilizate de: pietoni, animale, biciclete, ocazional de căruțe



ULIȚE ȘI DRUMURI
utilizate de: pietoni, animale, biciclete, căruțe, mașini < 3,5 t (trafic redus)



ALEI ȘI DRUMURI PAVATE
utilizate de: pietoni, animale, biciclete, căruțe, mașini < 3,5 t (trafic redus)



DRUMURI PRINCIPALE
utilizate de: pietoni, animale, biciclete, căruțe, mașini (trafic normal)

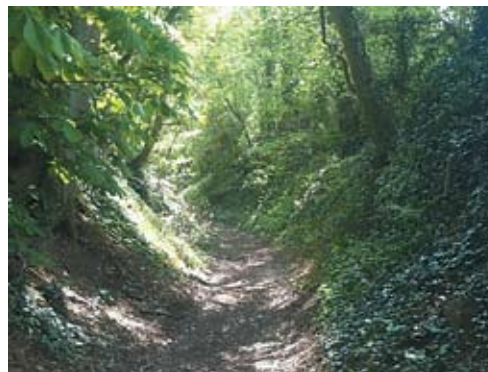
Detalii schematice pentru sistemele rutiere recomandate
(consultant ing. Mircea Iosif)



Iarna drumul poate fi și loc de joacă.



Șanțul înierbat reduce viteza de curgere a apelor și împiedică erodarea excesivă.



Exemple de drumuri (sus: drum tip defileu, exemplu de scurgere transversală a apei, pentru împiedicarea erodării drumului, mijloc: drum de acces înierbat, jos: drum pavat cu piatră, drum asfaltat cu rigole laterale înierbate)



Drum pe curbă de nivel

siguranță a drumului (podețe, ziduri de sprijin, balustrade etc.) trebuie realizate din materiale locale: zidăria din piatră naturală, construcții din lemn sau plantații cu scop de stabilizare a terenului.

Indiferent de modul de realizare a drumurilor, acestea se întrețin periodic (se completează pietrișul, se repară asfaltul, se curăță șanțurile etc.). Fără o întreținere corespunzătoare, orice drum se deteriorează și face dificilă deplasarea. Întreținerea drumurilor asfaltate e mai costisitoare, iar pe timp de iarnă aderența lor e mai mică decât a celor pietruite.

Aleile pietonale se vor pava cu materiale naturale – piatră cioplită de râu sau de calcar. Tradițional, pentru suprafețele drumului sunt folosite pietre de calcar de diferite culori sau cărămidă, în forme geometrice simple. Ulițele și potecile nu trebuie asfaltate sau pavate,

se recomandă pietruirea sau înierbarea lor. Pentru plantațiile menite să stabilizeze drumurile se recomandă specii locale. Un tip particular de drum este cel tip de fileu¹⁴, rezultat din eroziunea terenului și adâncirea căii de circulație între două taluzuri cu vegetație sălbatică. Este important ca acest tip de drum să nu fie asfaltat (strică echilibrul vegetație/teren/eroziune), dar să fie întreținut și utilizat corespunzător.

Parcări

Zonele de parcare trebuie realizate din pietriș compactat (criblură spartă) din materiale locale (calcar). Sunt interzise pavelele de beton și zonele asfaltate. Parcările vor fi integrate în vegetație și nu vor fi marcate cu vopsele, ca în mediul urban.

¹⁴ Cunoscut în literatura de specialitate ca *chemin creux* (fr.) sau *hollow way* (en.)

Plantații

Pe suprafețele plantate se vor folosi specii de plante autohtone.

Specii recomandate:

Foioase		Rășinoase		Arbuști	
Fag	<i>Fagus silvatica</i>	Brad	<i>Abies alba</i>	Corn	<i>Cornus alba, sanguinea</i>
Frasin	<i>Fraxinus excelsior</i>	Molid	<i>Picea alba</i>	Soc	<i>Sambucus nigra</i>
Tei	<i>Tilia cordata</i>	Larice	<i>Larix decidua</i>	Lemn câinesc	<i>Ligustrum vulgaris</i>
Carpen	<i>Carpinus betulus</i>	Duglas	<i>Pseudotsuga menziesii</i>	Sorb de munte	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mesteacăn	<i>Betula pendula</i>	Pin	<i>Pinus silvestris</i>	Alun	<i>Corilus avelana</i>
Salcie	<i>Salix alba</i>			Prun	<i>Prunus padus, spinosa</i>
Prun	<i>Prunus sp.</i>			Măceș	<i>Rosa canina</i>
				Salcie	<i>Salix caprea, viminalis</i>

Se interzice folosirea speciilor alogene precum *tuia*, *chamaecypar* etc.

FOIOASE



RĂȘINOASE



ARBUȘTI

Capitolul VIII

Cum să construim legal

Ce înseamnă autorizația de construire

Autorizația de construire reprezintă, conform Legii 50/1991 republicată, actul de autoritate al administrației publice locale – consilii județene și consilii locale municipale, orașenești și comunale – pe baza căruia se pot realiza lucrări de construcții.

Acest act nu este o simplă formalitate, un proiect ștampilat sau o hârtie semnată. Documentul este necesar pentru a asigura o dezvoltare armonioasă a localităților și obliga ambele părți la o **atitudine conștientă și responsabilă**. Autorizația este un document în baza căruia atât beneficiarul și arhitectul, cât și autoritatea emitentă **își asumă responsabilități**: beneficiarul – de a respecta regulamentele locale, vecinii și mediul, iar autoritățile – de a asigura comunității un mediu construit de calitate. Calitatea nu se rezumă doar la gestionarea nevoilor de infrastructură (drumuri, rețele utilitare, evacuare gunoi etc.), ci include folosirea durabilă a terenurilor și o evaluare corectă a impactului social, economic, ecologic pe care construcțiile îl au asupra a tot ce există în jur. Dezvoltare nu înseamnă folosirea intensivă a terenurilor pentru construcții, ci utilizarea rațională a fondului construit existent și menținerea unui echilibru stabil între cel deja prezent și cel nou. Documentul este în același timp o sursă istorică, care va transmite generațiilor viitoare informații importante despre alcătuirea clădirii, facilitând reparațiile, intervențiile de modificare etc., precum și despre modul în care persoanele implicate în proiect și autorizare și-au exercitat profesiunea.

Când este nevoie de autorizație de construire

Legea 50/1991 stabilește cazurile pentru care este necesară sau nu obținerea autorizației.

Autorizația de construire se eliberează pentru lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, schimbare de destinație, reparare sau desființare a construcțiilor de orice fel (inclusiv cele cu valoare de monument istoric) și a instalațiilor aferente. De asemenea se supun procedurii de autorizare lucrările de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare, modernizare și reabilitare a căilor de comunicație, rețelele edilitare, lucrările hidrotehnice, lucrările de infrastructură, lucrările pentru împrejurimi, mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, spații publice, dar și construcțiile cu caracter provizoriu (chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere din spațiul public, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, precum și anexe gospodărești). Lista completă poate fi consultată în lege la articolul 3.

Se pot executa fără autorizație de construire lucrări care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale sau aspectul arhitectural al construcțiilor: lucrări de întreținere și reparații exterioare dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor și nu se schimbă forma și materialele elementelor de construcție; reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma și dimensiunile; reparații interioare; reparații la împrejurimi;

lucrări de întreținere și reparație la rețele și căi de comunicație etc. Lista completă poate fi consultată în lege la articolul 11.

A construi fără autorizație se consideră contravenție și se sancționează cu amendă. Începerea execuției înainte de finalizarea procedurii de autorizare este echivalentă cu construirea fără autorizație. Decizia de a menține sau de a desființa construcțiile realizate fără autorizație sau cu nerespectarea prevederilor acesteia va fi luată de către administrația locală, în baza regulamentelor în vigoare. Conform legii, dacă o construcție respectă regulamentul, poate cere intrarea în legalitate și obținerea unei autorizații de construire. Dacă nu respectă regulamentul, construcția trebuie modificată astfel încât să se încadreze în prevederi. Dacă acest lucru nu este posibil (zonă cu interdicție de construire, amplasare care nu respectă distanțe minime etc.) **construcția se desființează**. Regulamentele locale nu pot fi modificate ulterior (prin PUZ-uri sau PUD-uri) pentru a valida o clădire ilegală!

Ce trebuie să știe un investitor/proprietar

Proprietarii de terenuri și investitorii din Parc trebuie să se informeze asupra zonelor în care este admisă construirea. Pe terenurile din zona de dezvoltare durabilă se poate construi doar dacă au suprafața minimă prevăzută în regulamentul Parcului. Este preferabil să se țină cont și de constrângerile terenului (pantă, vecinătăți etc.). Prin calitatea mediului natural, Parcul este foarte căutat pentru turism și locuire sezonieră. Dar abandonarea păstoritului – ca principală ocupație tradițională – și reorientarea către turism intensiv creează

pericolul golirii satelor din aria Parcului și transformarea lor în stațiuni de pensiuni și case de vacanță (nelocuite trei sferturi din an), ceea ce distruge comunitatea, tradiția și, în consecință, valoarea locului. De aceea, este important ca beneficiarii să înțeleagă că, în Parc, interesul personal trebuie să se adapteze la tradiție și nu invers (de exemplu proprietarul unei pensiuni poate face efortul să-și păstreze activitatea anterioară, de păstorit sau meșteșug tradițional).

Ce trebuie să știe un arhitect (autor de proiect)

Arhitecții care proiectează într-o arie naturală protejată trebuie să respecte în primul rând natura. O clădire nouă nu este un simplu obiect pe un teren, este un element nou, cu o durată de viață nelimitată, care trebuie să funcționeze în mod armonios împreună cu tot ce îl înconjoară (apă, biodiversitate, vânt, zăpadă, dar și comunitatea locală). Într-o arie naturală protejată, arhitectul este responsabil în egală măsură față de clientul care îl plătește și față de comunitate și mediul natural. Aici, datoria arhitectului e de a găsi justa măsură și armonia. În nici un caz nu se recomandă gesturile egoiste, de tipul „armonie prin contrast”, „obiect dominant”, „accent de culoare/volum” etc. A construi cu respect, cu impact minim asupra mediului și conștiința răspunderii față de comunitate este o misiune dificilă, pe care însă arhitectul trebuie să o înțeleagă și să și-o asume. Clădirea pe care o proiectează nu este un obiect care marchează un teritoriu, ci este expresia unui tip de locuire în care biodiversitatea și mediul artificial se întâlnesc în mod armonios.

Ce trebuie să știe autoritatea locală

Reprezentanții comunităților care administrează satele de pe teritoriul Parcului sunt direct răspunzători de dezvoltarea armonioasă și durabilă a localităților. Regulamentele locale de urbanism nu sunt actualizate și nu includ în totalitate prevederile Planului de Management al Parcului. Fiind vorba de o arie naturală protejată de interes național, aceste prevederi au întâietate față de cele locale. O autoritate responsabilă va avea grijă nu doar să respecte și să includă în regulamentele locale prevederile Planului de Management, dar și să acorde atenția cuvenită zonelor învecinate cu limita Parcului, astfel încât întreaga localitate să se

dezvolte armonios. Faptul că limita Parcului nu coincide cu limitele administrative, ci de cele mai multe împarte satul în două, poate crea disfuncții și situații conflictuale, dacă nu se aplică reglementări unitare pentru întreaga localitate.

Autoritățile locale trebuie să înțeleagă corect noțiunile de dezvoltare și modernizare, conform principiilor actuale de dezvoltare sustenabilă. Economia bazată exclusiv pe turism și diminuarea activităților agricole este o direcție greșită, care în timp va duce la pierderea identității și specificului și la sărăcirea și distrugerea comunităților.



Locuință modernă de vacanță de tip ocol întărit, satul Măgura