

II.5. ZONA DE LOCUIRE - L

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuire se compune din următoarele subzone funcționale:

L2 – subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de P+2, în afara zonei protejate;

L3 – subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de P+4, cu accente P+5 – 6 niveluri

L4 – subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă P+10 niveluri, existente

L5 - subzona de locuințe de case vacanță cu regim de construire discontinuu, rezultată în urma elaborării de P.U.Z.-uri

Se va întocmi Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) pentru nucleele localitatilor componente propuse ca și zone protejate prin prezenta documentație de PUG, iar până la aprobarea acestora se vor aplica reglementările din zona ZP. Termenul recomandat pentru întocmirea acestor planuri urbanistice zonale pentru zone construite protejate este de 2 ani de la aprobarea prezentei documentații de PUG.

Subzonele funcționale sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiune;
- regim maxim de înălțime;
- densitatea de ocupare a terenurilor;
- configurația țesutului urban: parcellar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.

Suprafața minimă a loturilor din cadrul zonei funcționale **L** – locuire este împărțită, după cum urmează :

- loturile din zonele de locuințe individuale existente și neconstruite (rămase neocupate), lotul minim construibil este de 250 mp; în condițiile în care loturile sunt conectate la sistem centralizat de utilități;
- loturile din zonele noi introduse în intravilan și pentru loturile caselor de vacanță și enclave neconstruite, lotul minim construibil este de 500 mp;
- lotul minim construibil pentru locuințele colective este de 1000 mp.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - L -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

L2 :

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice;

- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectrivă a gunoiului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

L3:

- locuințe colective și semicolective medii cu maxim P+4E niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), cu accente P+5 – 6 niveluri ;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale – comerț, birouri, servicii publice;
- scuaruri și grădini publice;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectrivă a gunoiului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

L4 :

- locuințe colective și semicolective mici cu maxim P+10 niveluri în regim de construire continuu (lamă) sau discontinuu (turn);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri și grădini publice;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectrivă a gunoiului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

L5 :

- case de vacanță cu maxim P+1+M niveluri, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) ;
- parcuri rezidențiale de vacanță;
- campinguri;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale cu caracter de case de vacanță;
- scuaruri și grădini publice;
- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de

dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.

- platforme de depozitare selectriva a gunoiului menajer, conform legislatiei in vigoare din domeniu.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2 + L3 + L4:

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- se admite folosirea ultimului etaj atât pentru locuirea individuală cât și pentru locuirea colectivă cu condiția realizării acestuia sub forma unei mansarde care se înscrie sub volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața ultimului nivel va fi de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250 mp** ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUZ (după caz, conform legislației în vigoare) ;

L2 (prevederea de mai jos se aplică doar în cazul gospodăriilor din localitățile componente și se aplică doar în subzona L2 din cadrul acestor localități):

- anexe pentru creșterea animalelor (nu mai mult de 4 animale) pentru producție și subzistență și agricultura de subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;

L5

- parcuri de rulote special amenajate pentru o astfel de activitate;

- rulote isolate în zone special amenajate;

- zone special amenajate pentru grătare și picnic;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L2 + L3 + L4 + L5:

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de **250 mp/ADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;

- realizarea unor false mansarde;

- construcții provizorii;

- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor principale, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- depozitare en-gros;

- depozitări de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- stații de bentină – PECO;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice ;
- rulote izolate.

L2 + L3 + L4:

- campinguri și parcuri de rulote;
- rulote izolate;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

L2 – suprafața minimă – 250 mp;

L3 – suprafața minimă – 500 mp;

L4 - suprafața minimă – 1000 mp;

L5 – suprafața minimă a parcelei – 500 mp

Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia. Nu se admit parcele cu deschidere la stradă mai mare decât adâncimea parcelei și care să nu formeze unghi mai mare de 75 grade cu aliniamentul.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de **12,0** metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de **6,0** metri pe cele de categoria a III-a.

L2 + L3 + L4 - clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;

- *în cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament :*

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;

- alinierea clădirilor, în cazul parcelelor existente, respectând alinierea generală a străzii ;

- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;

- se recomandă retrageri față de aliniament de minim **5,0** metri pe străzi de categoria III și **6,0** metri pe străzi de categoria II;

- banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de **15.0** metri de la alinierea clădirilor.
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:
 - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective; retras față de aliniament cu minim **6,0** metri pe străzi de categoria III și **12,0** metri pe străzi de categoria II și I;
 - în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

L5 – viitoarele construcții vor fi amplasate retras de aliniament cu minim **5,0** m ;

În fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, spațiilor verzi plantate, dat fiind și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L2 + L3 + L4:

- clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim **15.0** metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
 - în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;
 - la fiecare 30 m să fie prevăzut un acces în spatele loturilor pentru accesul în situații de urgență (exemplu : pompieri) ;
 - clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
 - clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri obligatoriu pe una din laturi, pentru accesul pompierilor;
 - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0** metri.
 - în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;
- L5** – clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0** metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L4 :

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **3,0** metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

L2 + L3 + L5:

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **5,0** metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

L2 + L3 + L5:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare **30,00** metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

L4:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 5,00 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):
- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):
- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

Pentru locuințele de vacanță cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, în cazul clădirilor pentru alimentație publică;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):
- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

L2 + L3 + L4 :

- autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **150** metri de obiectivul deservit;
- pentru locuințe individuale și colective se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 m² suprafață locuibilă, asigurat pe parcela proprie;
- pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 m² arie desfășurată;

L5 :

- parcare se face obligatoriu în interiorul parcelei;
- pentru spațiile publice se amenajează locuri pentru parcare conform normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de **4.0** metri continuat cu tangenta sa la **45** grade;

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)
L2	9	P+2
L3	15	P+4
L4	33	P+10
L5	6	P+M

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de **25,0** metri;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2 + L3 + L4 + L5

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- **se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor de pe artera de circulație respectivă;**
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor șarpantă;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperirea cu îvelitoare ceramică (țiglă, olane, ardezie etc.) de culoare maro, grena, brun-roșcată este obligatorie;

L2 - acoperișurile pot fi realizate cu 4 pante sau 2 pante utilizându-se tipurile de învelitori precizate;

L3, L4 - acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă și în terasă cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori precizate;

- sunt interzise soluții de acoperire din azbociment, tablă zincată, cu excepția sistemelor de țigle tratate metalice;
- pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții;
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%;
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă sunt interzise;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);

L2 - fațadele vor avea prispe și foișoare cu stâlpi din lemn, tencuieli cu zugrăveli albe sau pastelate, bej, gri sau gri pal ;

L2 – nu se vor utiliza panouri pentru fațade din metal sau din sticlă și nici vitraje cu suprafața mare ;

L2 – nu se vor utiliza materiale de învelitoare cu culori stridente, optându-se, pentru soluții care să derive din tradiția locală (șiță, tablă tratată, țiglă) ;

- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu se admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției;
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- următoarele materiale sunt strict interzise: PVC, tablă, plăci din azbociment, pereți tip cortină.
- se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);

L4 – fiind vorba de o zonă specială cu un caracter specific, se recomandă ca aspectul clădirilor să fie specific pentru o zonă montană ;

L4 - se recomandă ca viitoarele clădiri să adopte soluții constructive din lemn, sau placaje cu lemn a fațadelor ;

L4 - acoperirea să fie în două, patru pante sau terasa;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2+L3+L4 + L5:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- toate rețelele edilitare vor fi realizate subteran, inclusiv cele existente.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L2+L3+L4 + L5:

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **50 mp**;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

L2+L3+L4+L5:

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de **1,70 metri**, vor avea un soclu opac de maxim **0,60 metri** și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de **2,20 metri**;
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, gard viu etc.;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

L2: P+2*: POT_{maxim} = 35%

L3: P+4*: POT_{maxim} = 35%

P+5- 6: POT_{maxim} = 60%

L4: P+10*: POT_{maxim} = 45%

L5: P+M*: POT_{maxim} = 30%

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

L2: P+2*: CUT_{maxim} = 1,20 ADC/mp

L3: P+4*: CUT_{maxim} = 1,80 ADC/mp

P+5 - 6: CUT_{maxim} = 4,20 ADC/mp

L4: P+10*: CUT_{maxim} = 5,0 ADC/mp

L5: P+M*: CUT_{maxim} = 0,60 ADC/mp

**vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*